

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO

27

FACULTAD DE DERECHO



**“LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA
Y LA SEGURIDAD JURÍDICA EN EL REGISTRO
PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL
DISTRITO FEDERAL”**

TESIS PROFESIONAL

**QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE
LICENCIADO EN DERECHO**

**PRESENTA: EL C.
JOSÉ LUIS ALVAREZ LEDEZMA**

CIUDAD UNIVERSITARIA ~~1989~~

2002



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

DEDICO EL PRESENTE TRABAJO A:

**MI MADRE: MARIA IRENE
LEDEZMA ARIAS, porque siempre
me has apoyado e inculcado en mi,
el espíritu de superación**

"GRACIAS IRENITA"

**AL SEÑOR SAMUEL ROBLES
ARENAS ESPARZA OTEO, porque
siempre supo ser más que un
padre para mí.**

**"GRACIAS POR TU APOYO
GORDO"**

**A MI HERMANA: ARACELI
ROBLES ARENAS LEDEZMA,
esperando que el presente trabajo
sea una fuerza motriz para su
desarrollo profesional.**

"TE QUIERO MUCHO"

**A MIS HERMANOS Y AMIGOS:
ALEJANDRO, RODOLFO, JOSE
LUIS ESPEJO VAZQUEZ, JOSE
MAGUEY NERIA Y JORGE
ALBERTO MACEDO CORTINA,**
porque siempre han creído en mí y
por brindarme su amistad, cariño y
apoyo

**"LOS QUIERO MUCHO,
GRACIAS"**

**AL LIC. ARTURO CRISOSTOMO
BAUTISTA,** quien ha sabido ser en
los diferentes momentos de la vida
que hemos compartido jefe, socio y
sobre todo un gran amigo, persona
sin la cual no hubiera sido posible la
realización del presente trabajo.

**"GRACIAS POR TU AMISTAD Y
APOYO"**

**A MI TIO: SEÑOR MARIO ROBLES
ARENAS ESPARZA OTEO:** por su
manifiesto cariño, amor y
comprensión en todo momento.

"GRACIAS CHINO"

**A MI ESPOSA: GENNYDELTA
SALGADO VILLAR,** porque siempre
ha sido manifiesto su amor y apoyo en
todo momento.

**"GRACIAS POR ESTAR
CONMIGO"**

A LA DOCTORA: GLORIA MORENO NAVARRO, porque durante la dirección del presente trabajo, no tuvo para mí más que respeto, cariño y apoyo incondicional siempre.

"GRACIAS POR SER COMO
ERES GLORIA"

A MI AHIJADA: FATIMA, consiente del compromiso, con él que me honraron sus padres, y para el cual me debo de preparar día con día, siendo el presente trabajo un pequeño escalón de esa cima, el cual le dedico a ella con todo cariño

A MI AMADA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO, Y A SU PROFESORADO, porque de ellos sólo recibí amor, sapiencia y valores que he de llevar en mí para enaltecerla

"GRACIAS"

AL PUEBLO DE MEXICO, que con su esfuerzo hace posible la existencia de universidades públicas como lo es mi alma mater

"GRACIAS NO LOS
DEFRAUDARE"

Í N D I C E

CONTENIDO	PÁGINA
INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO PRIMERO	
ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y DEFINICIÓN DE LA PROPIEDAD POSESIÓN E INMATRICULACIÓN	
1.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y DEFINICIÓN DE LA PROPIEDAD	4
1.1.1 LA PROPIEDAD EN ROMA	4
1.1.2 EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA PROPIEDAD A PARTIR DE LA EDAD MEDIA	8
1.1.3 EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA PROPIEDAD EN MÉXICO A PARTIR DE LA CONQUISTA	11
1.1.4 EL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL MÉXICO ACTUAL	16

1.2	MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD	21
1.2.1	ADQUISICIONES A TÍTULO UNIVERSAL Y A TÍTULO PARTICULAR	22
1.2.2	ADQUISICIONES PRIMITIVAS Y DERIVADAS	23
1.2.3	ADQUISICIONES A TÍTULO ONEROSO Y A TÍTULO GRATUITO	34
1.3	ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y DEFINICIÓN DE LA POSESIÓN	35
1.3.1	ELEMENTOS DE LA POSESIÓN	37
1.3.2	LA POSESIÓN EN LOS CÓDIGOS CIVILES DE 1870 Y 1884	39
1.3.3	LA POSESIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL DE 1928 VIGENTE	40
1.4	DIFERENCIAS ENTRE PROPIEDAD Y POSESIÓN	44
1.5	CREACIÓN DE LA FIGURA JURIDICA DE INMATRICULACIÓN	45

CAPÍTULO SEGUNDO

CONCEPTOS DE INMATRICULACIÓN, REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD GENERALIDADES Y CONCEPTOS DE SEGURIDAD JURÍDICA

2.1	INMATRICULACIÓN	48
2.1.1	DEFINICIONES GRAMATICALES	48
2.1.2	DEFINICIÓN LEGAL	49
2.1.3	DEFINICIONES DOCTRINALES	49
2.2	ANTECEDENTES, CONCEPTO DOCTRINAL Y LEGAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD	50
2.3	SISTEMAS REGISTRALES	54
2.3.1	SISTEMA REGISTRAL GERMÁNICO	55
2.3.2	SISTEMA REGISTRAL FRANCÉS	56
2.3.3	SISTEMA REGISTRAL AUSTRALIANO	57
2.3.4	SISTEMA REGISTRAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL	58

2.4 PRINCIPIOS REGISTRALES 65

2.5 CONCEPTOS DE SEGURIDAD JURÍDICA 73

CAPÍTULO TERCERO

MEDIOS QUE SE HAN VENIDO UTILIZANDO PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA EN EL DISTRITO FEDERAL

(INFORMACIONES AD PERPETUAM)

3.1 CONCEPTOS Y DOCTRINA SOBRE LAS
LAS INFORMACIONES AD PERPETUAM 77

3.2 LAS INFORMACIONES DE DOMINIO COMO
MEDIO PARA ADQUIRIR LA PROPIEDAD
INMOBILIARIA EN EL DISTRITO FEDERAL 81

3.3 LA INFORMACIÓN POSESORIA COMO MEDIO
PARA PRESCRIBIR BIENES INMUEBLES
EN EL DISTRITO FEDERAL 84

3.4 TESIS QUE HA EMITIDO LA SUPREMA CORTE DE
JUSTICIA DE LA NACIÓN RESPECTO DE LAS
INFORMACIONES AD PERPETUAM COMO MEDIOS
PARA OBTENER DERECHOS REALES SOBRE BIENES
INMUEBLES EN EL DISTRITO FEDERAL 87

3.5 LA INCLUSIÓN DE LA FRACCIÓN TERCERA AL ARTÍCULO 122 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, PARA EL DISTRITO FEDERAL COMO UNA MEDIDA INSUFICIENTE DE REGULARIZACIÓN LA TENENCIA DE LA TIERRA EN EL DISTRITO FEDERAL	94
---	----

CAPÍTULO CUARTO

NECESIDAD DE DAR MAYOR SEGURIDAD JURÍDICA A LA TENENCIA DE LA TIERRA EN EL DISTRITO FEDERAL

4.1 ANÁLISIS JURÍDICO DEL PROCEDIMIENTO DE LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA EN EL DISTRITO FEDERAL HASTA ANTES DE LA REFORMA DEL 7 DE ENERO DE 1988	98
4.2 PROCEDIMIENTO JURÍDICO ACTUAL DE LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA EN EL DISTRITO FEDERAL Y SU ANÁLISIS	105
4.3 REFORMAS QUE SE PROPONEN AL CÓDIGO CIVIL VIGENTE EN EL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA DE INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA	116
4.4 REFORMAS QUE SE PROPONEN AL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA DE INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA	120

CONCLUSIONES

116

BIBLIOGRAFÍA

127

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

Uno de los problemas más graves e importantes por resolver para los habitantes de esta Ciudad, es la falta de seguridad jurídica en la tenencia de la tierra, misma que es provocada por el desmedido crecimiento de los asentamientos humanos, que a su vez tienen su origen en una severa crisis política y económica tendiente al centralismo y la consecuente e ineludible necesidad por parte del gobierno de ofrecer en el corto y mediano plazo soluciones inmediatas a la creciente y legítima demanda de vivienda

Estas causas han provocado una serie de medidas administrativas exitosas en algunos casos, como los programas de regularización de la tenencia de la tierra llevados a cabo por el gobierno del Distrito Federal a través de diversos organismos de regularización, como es el caso de la DGRT (Dirección General de Regularización Territorial) y CORETT (Comisión de Regularización de la Tenencia de la Tierra) con poco éxito en otros, como los programas de inmatriculación administrativa.

La falta de un proceso normativo uniforme entre nuestra Constitución Federal, y las Leyes secundarias que regulan a la propiedad inmobiliaria en nuestro país, fundamentalmente la urbana y concretamente en el Distrito Federal, ha dado origen al nacimiento de disposiciones administrativas, como es el caso de la inmatriculación administrativa erróneas, que lejos de resolver el problema de la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra en el Distrito Federal, lo agravan aún más.

El constante fortalecimiento de nuestro estado de derecho, exige la permanente revisión y renovación del orden jurídico a fin de dar respuesta a la necesidad de nuestra sociedad de regirse por normas jurídicas claras y sencillas, de tal modo que sus integrantes cuenten con mecanismos ágiles que los permitan identificar con facilidad sus derechos y deberes, evitando con ello la generación de conflictos cuya resolución amerite la intervención de las autoridades judiciales y el consecuente gasto por parte del Estado

Por otro lado la regularización de la tenencia de la tierra y la consecuente seguridad y claridad jurídica en la posesión del suelo urbano ha sido y sigue siendo una de las prioridades del Gobierno Federal en todo el país, y especialmente en aquellos asentamientos humanos de las grandes ciudades, como es la Ciudad de México, por ello el gobierno ha realizado grandes esfuerzos a fin de regularizar el problema de la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra. Los amplios programas de regularización de la propiedad inmueble y fomento de la vivienda de interés social en el Distrito Federal que han venido desarrollando las autoridades del Distrito Federal y las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, desde el gobierno de Luis Echeverría hasta el actual, han venido utilizando como medio de regularización en la tenencia de la tierra a la Inmatriculación Administrativa, que es una institución jurídica que adolece de varios vicios que en su oportunidad expondremos, y además de difícil manejo, conllevando con ello una inseguridad jurídica en la tenencia de la tierra en el Distrito Federal, siendo esto último principio ajeno a todo estado de Derecho.

En el plano del orden normativo tendiente a resolver el problema, la evidente falta de cumplimiento de los fines del Derecho en estas Leyes, y la incongruencia existente entre algunas disposiciones secundarias y la Constitución Federal han impedido y complicado la aplicación de Instituciones Jurídicas seguras tradicionalmente consideradas aptas para el efecto, como es el caso de la prescripción positiva.

Es importante tener en cuenta que tratándose de las relaciones del derecho de propiedad desde nuestra historia hasta la actualidad han constituido un factor determinante en el modo específico de organización y distribución del poder, y que las mismas varían cuando cambia la distribución social de los espacios económicos.

En el plano político las relaciones de propiedad juegan también sin lugar a duda un papel importante, por lo cual comparto la opinión del maestro Díaz Díaz, quien al respecto comenta lo siguiente: "También se admite que en situaciones particulares el orden jurídico como modelo idealizado de conducta, con el respaldo de la fuerza coactiva del Estado, puede servir como mecanismo de inducción y como plan político de conformación estatal. Quizás éste sea precisamente el caso mexicano".

El objetivo que persigue el presente trabajo es el de demostrar la inseguridad jurídica que representa la inmatriculación administrativa en el Distrito Federal, para lo cual será necesario entrar a un minucioso estudio del derecho de propiedad en nuestra legislación, y una vez realizado lo anterior, aportar algunas reformas legales tanto al Código Civil Vigente para el Distrito Federal, así como al Reglamento del Registro Público de la Propiedad de dicha entidad, tendientes a proporcionar una verdadera seguridad jurídica a la tenencia de la tierra, propuestas con las cuales se concluye el presente trabajo.

CAPÍTULO PRIMERO

ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y DEFINICIÓN DE LA PROPIEDAD POSESIÓN E INMATRICULACIÓN

1.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y DEFINICIÓN DE LA PROPIEDAD

La propiedad como concepto ha ido evolucionando de manera significativa, según aparece en todos los pueblos la propiedad en su origen ha sido colectiva, es decir, los bienes pertenecían al clan o la tribu.

La propiedad como derecho individual debió darse primero tratándose de bienes muebles como ropa e instrumentos de trabajo. Los bienes inmuebles fueron posteriormente objeto de apropiación al menos familiar pero la tierra paso mucho más tiempo para que dejara de pertenecer al clan. Es decir, podemos hablar de tres etapas en la evolución de la propiedad llamadas propiedad colectiva del clan, propiedad familiar y propiedad individual.

1.1.1 LA PROPIEDAD EN ROMA

Consideró la propiedad como un derecho absoluto exclusivo y perpetuo para usar y disponer de una cosa, propiedad quiritaria a la par del derecho pretoriano (pretor) creó otro concepto de propiedad (propiedad bonitaria).

En esta doble reglamentación de la propiedad quedó reflejado el trato distintivo que siempre existió entre los ciudadanos romanos y los peregrinos.

PROPIEDAD QUIRITARIA.- Esta fue exclusiva de los ciudadanos romanos, la reguló el Derecho Civil y se llamó propiedad quiritaria (*dominium ex iure quiritum*). Este nombre deriva del dios QUIRINO, que representaba a ROMULO, fundador de Roma, por lo que los romanos se daban así mismos el nombre de quirites.

Esta propiedad, única reconocida por el Derecho Civil, debía cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Que el sujeto fuera ciudadano romano
- b) Que la cosa estuviera en el comercio
- c) Si el objeto era inmueble, debía estar situado en el suelo itálico
- d) Su transmisión debía hacerse por cualquiera de los medios consagrados por el Derecho Civil, la *mancipatio*, para las *res mancipi*, la *traditio*, para las *res nec mancipi*, y la *in iure cessio*, para cualquiera de ellas

La protección procesal de la propiedad quiritaria se lograba a través de la acción reivindicatoria (*reivindicatio*), que era una acción real que tenía el propietario en contra de cualquier tercero, para pedir que se le reconociera su derecho y, en su caso, que se le restituyera el objeto"

(1)

PROPIEDAD BONITARIA O PRETORIANA.- Por exclusión se daba cuando no se cumplían con todos los requisitos exigidos por el Derecho Civil para ser propiedad quiritaria, nació cuando el pretor trató de proteger al que adquirió una cosa sin utilizar la forma prescrita por el Derecho Civil, este tipo de propiedad solamente fue reconocida por el Derecho honorario (pretor) pudiendo con el transcurso del tiempo por usucapión convertirse en propiedad quiritaria

(1) Morineau, Iduarte Martha y otro; Derecho Romano, Editorial Harla, México 1988; pág. 118

Es así, que por razones políticas del imperio romano sólo se concedía mediante el Derecho pretoriano el dominio a los ciudadanos romanos, estableciéndose una forma distinta de propiedad, sobre todo en lo referente a la transmisión, para los que no lo eran. Esta distinción al realizar Justiniano su codificación fue suprimida, por lo que posteriormente existió un concepto único de dominio o propiedad para extranjeros y ciudadanos romanos

"Los juristas romanos se abstuvieron de dar una definición de propiedad. Los términos técnicos empleados para identificarla son varios: *mancipium*, *dominium* y *propietas*; siendo este último, aunque de origen vulgar, el que prevaleció". (2)

Lo que sí queda claro para los romanos es que aún cuando no definieron la propiedad, es que éste es el derecho real por excelencia, es el más importante de esta clase de derechos por ser el más extenso en cuanto a su contenido y por ser el derecho real originario fundante de los demás derechos reales que autorizan a actuar sobre cosas ajenas

El contenido de este derecho fue explicado por los juristas romanos, en razón de que da nacimiento a tres derechos que en su conjunto constituyen en sí mismo, el derecho real de propiedad.

"Los beneficios que el derecho de propiedad otorga a su titular son

a) El *ius utendi* o usos, que le permite usar la cosa, sin alterar su integridad; sólo es posible, por tanto, sobre bienes no consumibles; sobre los consumibles, como es claro, la propiedad se agota al usarlo.

b) El *ius fruendi* o fructus, que le da derecho a percibir los frutos, naturales o civiles, sin alterar la cosa.

(2) Bialostosky, Sara; Panorama Del Derecho Romano; Editorial UNAM, 2da. Edición, 1985; pág. 105.

c) El *ius abutendi* o *abusus*, que le da derecho a disponer del objeto, consumirlo, enajenarlo o usarlo de un modo antieconómico". (3)

Cabe señalar que los romanos con el ánimo de atenuar el rigor de las palabras tratándose del *IUS ABUTENDI* le añadió la expresión de "*Civiliter*" o alguna otra semejante, toda vez que algunos estudiosos del derecho, mal interpretaron a este derecho como un derecho ilimitado en el sentido de abusar o de destruir la cosa a capricho del dueño, lo cual nunca fue así, debiendo entenderse como un derecho con límites fijados por las leyes y el interés colectivo o bien refiriéndose a aquellas cosas o bienes consumibles que se agotan con el primer uso de acuerdo a su naturaleza.

"La propiedad romana no fue nunca absoluta, ya en la Ley de las XII Tablas se encuentran medidas para restringirla; a saber.

a) Los vecinos de los fundos deben permitir que los dueños de los árboles cuyos frutos caigan sobre su terreno pasen a cortarlos o a recogerlos.

b) Los propietarios tienen derecho a cortar las ramas de los árboles del vecino que caigan sobre su terreno . . .

En el derecho Justiniano encontramos otras limitaciones, a saber.

a) Se limita el poder del propietario de un fundo a hacer ciertas obras que obstaculizaban el viento de los vecinos . . .

b) Los propietarios de los fundos superiores, de los cuales fluía el agua para los inferiores, no podían usarla con exceso . . .

(3) Bialostosky, Sara; Op. Cit.; pág. 105.

Se encuentran también limitaciones a la propiedad por motivos religiosos, entre los que podemos citar:

- a) La prohibición de sepultar o incinerar cadáveres dentro de la ciudad.
- b) El permiso de paso a los sepulcros". (4)

1.1.2 EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA PROPIEDAD A PARTIR DE LA EDAD MEDIA

"En el Estado Feudal la propiedad o dominio otorgó el imperio. Todo el Estado descansaba en este principio: los señores feudales, por razón del dominio que tenían sobre ciertas tierras, no sólo gozaban del derecho de propiedad en el sentido civil, para usar, disfrutar y disponer de los bienes, sino que también tenían un imperio para mandar sobre los vasallos que se establecieron en aquellos feudos. El señor feudal se convirtió así en un órgano del Estado" (5)

Durante el régimen feudal la tierra se concedía por el señor feudal a un noble (contrato de feudo) o aún pechero (contrato descenso) por lo tanto y a diferencia de la propiedad romana no es objeto de un derecho exclusivo, sino de varios derechos: El derecho del señor feudal (dominio directo o eminente) El derecho de encomienda (dominio útil).

El dominio útil llevó consigo el derecho de cultivar y el derecho de recoger los frutos, diferenciándolos de nuestra concepción actual de un usufructo en que este es temporal, mientras que el dominio útil era perpetuo.

(4) Bialostosky, Sara; Op. Cit.; pág. 106.

(5) Rojina Villegas; Rafael; Derecho Civil Mexicano; Tomo III; Bienes y Derechos Reales; Volumen I-IV; Editorial Cárdenas Editor y Distribuidor; 4ta. Edición; México 1969; págs. 299 y 300.

El dominio eminente confirió al señor feudal el derecho de percibir un pago por el hecho de permitir que alguien cultivará y obtuviera todos los beneficios que ésto conllevaba al concesionario, así como también en el caso de transmisión de este derecho a los herederos del concesionario

Este concepto de propiedad no cambió sino hasta la revolución francesa en el siglo XVIII, en donde se le dió a dicho concepto el significado civil que le corresponde, desvinculándolo a toda influencia política, como había sucedido en la Edad Media.

Para Taine, La Revolución Francesa fué así "una transmisión de Propiedad"; la propiedad pasó del dominio eminente al dominio útil. Por haber desaparecido la dualidad, los revolucionarios pudieron plegarse a la concepción romana. Al proclamar la libertad individual, al afirmar los derechos del hombre, tenían que hacer con toda naturalidad del derecho de propiedad un derecho individual y absoluto. Cada uno es dueño soberano de lo que le pertenece. Se lee en el artículo 17 de la Declaración de los derechos del hombre y del ciudadano "por ser la propiedad un derecho inviolable y sagrado

... Ese espíritu individualista produjo otro resultado la negación de la familia como colectividad y, por ello mismo, de la propiedad familiar. La propiedad es un derecho estrictamente individual". (6)

(6) Mazeaud, Henri y León; Lecciones de Derecho Civil, Ediciones Jurídicas, Europa-América; Buenos Aires, 1969, pág. 16

"En este concepto de propiedad de la época feudal llegó hasta la revolución francesa, con todo un conjunto de privilegios. A partir de entonces se dió al derecho de propiedad el significado y el aspecto civil que le corresponde, desvinculándolo de toda influencia política. De esta manera viene nuevamente a establecerse que la propiedad no otorga imperio, soberanía o poder, que no concede privilegios, sino que simplemente es un derecho real de carácter privado para usar y disponer de una cosa; que es, además, un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo, como lo caracterizó el derecho romano" (7)

Estos privilegios que conllevó la propiedad en la Edad Media, tuvieron su fin con la Declaración de los Derechos Humanos de 1789, en donde se conceptuó a la propiedad como un derecho natural que el hombre traía consigo al nacer, derecho que el Estado sólo podía reconocer más no crear por ser anterior a su existencia y al derecho objetivo; el Estado sólo debía de protegerlo "Toda sociedad tiene por objeto amparar y reconocer los derechos naturales del hombre, que son principalmente la libertad y la propiedad, que el derecho de propiedad es absoluto e inviolable y con estos fundamentos de carácter filosófico que se expresan en la Declaración de los Derechos Del Hombre, el Código Napoleón elabora un nuevo concepto de propiedad muy semejante al romano en cuanto a su aspecto jurídico, en cuanto a su organización legal, pero con un fundamento filosófico que no le dio aquél ". (8)

La definición del derecho de propiedad en su artículo 544 del Código Civil francés profundamente influenciada por el Derecho romano, subrayó el absolutismo de este derecho, pero a su vez también le impuso un límite consistente en que el propietario no debía de hacer de su derecho "Un uso prohibido por las Leyes o por los Reglamentos" así como excluyendo ciertos bienes de la apropiación privada (bienes del dominio público).

(7) Rojina, Villegas Rafael; Op. Cit.; pág. 300.

(8) Idem.

Esta tendencia filosófica individualista en donde se puso por encima a la propiedad de la Ley misma, trajo consigo que se perdiera de vista el interés colectivo y social del derecho real de propiedad, tendencia que fue plasmada en el Código Napoleónico llegando a través de él a nuestra legislación, primero al Código Civil de 1870, posteriormente al de 1884 y finalmente al de 1928 vigente

1.1.3 EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA PROPIEDAD EN MÉXICO A PARTIR DE LA CONQUISTA

Para entender el proceso histórico del orden normativo de la propiedad en nuestra legislación actual, es necesario conocer las distintas alternativas políticas y económicas por las que ha atravesado nuestra Nación, es así como se justifican las distintas interpretaciones legislativas y doctrinarias al orden constitucional en materia de propiedad pública y privada, siendo consecuente que aún el Estado intervencionista creador de bienes y servicios, trae como resultado un Estado con propiedad predominantemente de carácter público, hasta un liberalismo económico, con un Estado vigilante y regulador, y una propiedad privada con tendencia al monopolio, pasando por un Estado de "economía mixta" con propiedad pública y privada concomitante. Es importante también para entender nuestra legislación actual en lo que a la propiedad privada se refiere, que dichas relaciones de propiedad tienen como sustento las formas distintas de utilización de la tierra como recurso y las diversas formas de explotación de ésta como un factor real de poder político, que desgraciadamente en muchas ocasiones viene a ser de mayor importancia este poder, que el hecho de que la norma jurídica cumpla con sus fines.

La Corona Española reconoció a la ocupación como forma originaria de adquirir la propiedad frente a los conquistados, no sólo las leyes de indias en constantes y nunca contradichas disposiciones sostienen la conclusión de que el Rey de España siempre consideró que el título del indio a la tierra era anterior, y por lo mismo, superior al del propio Rey, sino que los documentos de la época virreinal no dejan de ello lugar a duda.

Las circunstancias de la colonia no fueron las propicias dadas las vicisitudes políticas y económicas de la época para sentar una situación clara respecto al derecho de propiedad, situación que trajo como consecuencia el no respetar dicho derecho de propiedad nativa de los conquistados, frente a los conquistadores, quienes advirtieron en la propiedad de la tierra, un factor real de poder instrumentado por las Mercedes Reales.

"Encontró su justificación moral la Corona Española respecto a su derecho de propiedad sobre las tierras indígenas en la bula de Alejandro VI cuya autoridad moral era indiscutible en su época, parece fundar una propiedad absoluta respecto de los territorios conquistados, en virtud de la ocupación, teniendo en consecuencia los españoles una propiedad derivada.

La política de las autoridades coloniales en cuanto al otorgamiento de mercedes reales o, digamos en términos jurídicos actuales, a la constitución de la propiedad privada a partir de la originaria, constituyó un sistema verdaderamente feudal que provocó la amortización eclesiástica, la cual no logró sus fines, porque se presentó en una época liberal, anticipada a las necesidades reales del país." (9)

(9) Cfr. Revista de Investigaciones Jurídicas, Escuela Libre de Derecho, número 13, México 1989; pág. 49.

El hecho de que la Nación, es decir, los Estados Unidos Mexicanos en virtud de la Independencia, haya substituido a la Corona Española en los derechos de propiedad pública sobre el territorio, es mayoritariamente aceptado por la doctrina, sin embargo la Constitución de 1857 puso fin a la situación de incertidumbre del derecho real de propiedad, que se venía dando en el sentido de que habían quedado vigentes algunos ordenamientos jurídicos de la Corona, facultando sólo al Congreso de la Unión como el único órgano competente para legislar sobre terrenos baldíos.

Todas las Leyes con posterioridad emitidas en lo que a propiedad inmobiliaria se refiere, dejan claramente asentado, que la propiedad de todas aquéllas tierras no pertenecientes a los gobernados por título originario o derivado, es decir, los denominados baldíos, pertenecen al país. La Ley del 22 de Julio de 1863 Sobre Ocupación y Enajenación de Terrenos Baldíos se esforzó por evitar la concentración de la propiedad, con obligación de poblar o cultivar y procuró que la Nación titulara debidamente la propiedad

No obstante la influencia del Derecho romano y francés a que nos hemos referido con anterioridad, nuestro Código Civil de 1870 definió a la propiedad en su artículo 827 como "El derecho a gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las que fijen las leyes", adelantándonos en cierta forma a otras legislaciones del siglo pasado. Esta misma definición pasó a nuestro Código Civil de 1884 en su artículo 729, posteriormente en este último Código se hace referencia a la inviolabilidad de este derecho, recordando a el Código Napoleónico, salvo por causa de utilidad pública y previa indemnización, siendo ésta una limitación de orden público que puede no únicamente modificar dicho derecho sino hasta extinguirlo.

"La Ley de Colonización del 15 de diciembre de 1883, tiende a crear medidas para una eficaz transmisión de baldíos a los particulares. El artículo 2° de la Ley Sobre Ocupación de Terrenos Baldíos de los Estados Unidos Mexicanos del 21 de marzo de 1874 estableció: Son baldíos todos los terrenos de la República que no hayan sido destinados a un uso público, por la autoridad facultada para ello por la Ley, ni cedidas por la misma a título oneroso o lucrativo, a individuos o corporaciones autorizadas para adquirirlo. . .

... La Ley de Desamortización de Fincas Rústicas y Urbanas, Propiedad de Corporaciones Civiles y Religiosas tuvo como fin la destrucción del clero y no la de llevar a la práctica una reforma social de efectos trascendentales. Ello provocó que la propiedad desamortizada viniera a manos de los criollos o a quedar equiparada, por lo menos a la gran propiedad criolla virreinal. La Ley de Nacionalización de los Bienes del Clero Secular y Regular es más severa contra la iglesia como enemigo político, pues aniquila su capacidad para convertirse en titular de los bienes, en que fundaba su poder. Cabe aclarar que en esta realización parcial de los bienes "nacionalizados" no se repartieron con un criterio que permitiera formar una sociedad de pequeños productores, como repitió hasta el cansancio el estribillo del discurso liberal. . . Los latifundios se conservaron aunque ya no en manos eclesiásticas". (10)

La dictadura de Porfirio, logró mejorar los objetivos de la política liberal que le antecedió, a costa de una desmedida inversión directa extranjera en nuestro país.

(10) Revista de Investigaciones Jurídicas; Op. Cit., pág. 54.

El Estado porfirista encabezó el proceso de privatización de la tierra, de los minerales, del petróleo, del agua, del transporte y, en general de todo aquello que representó oportunidades vivas de multiplicación geométrica a los recursos invertidos.

La Constitución de 1917 contiene una severa reacción al proceso de desnacionalización que se venía dando durante el Porfiriato, reconoce la propiedad privada previa al nacimiento del Estado y establece la atribución a éste por conducto de sus órganos de poder competentes, de constituir la en forma derivada, afirma la propiedad pública directa y la sujeta a concesión y complica las bases de la propiedad o tenencia agraria, con fines revolucionarios en principio y trastocados en sus fines políticos y económicos después, hasta convertirse en un factor de poder debilitado por su carente efectividad como sustento de mecanismos de producción.

Resulta evidente que durante toda esta época los factores políticos fueron causa no sólo de desequilibrio económico, sino de la actual inexistencia de reglas básicas que señalen directrices claras a la legislación ordinaria, tanto de materia de propiedad pública, como privada y agraria, siendo en esencia que el Derecho de Propiedad ha sido manejado sin principios rectores, en aras de alternativas económicas y políticas, siendo esto un problema grave hasta nuestros días en los cuales continúa estando la política por encima del Derecho.

1.1.4 EL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL MÉXICO ACTUAL

"El derecho de propiedad moderno tiene su antecedente doctrinal en las ideas de León Duguit, y su expresión legislativa entre nosotros, en el artículo 27 Constitucional y en el Código Civil de 1928". (11)

Duguit realiza un estudio crítico respecto de la fundamentación filosófica que se le dió a la propiedad en la Declaración de los Derechos del Hombre, y posteriormente la serie de Constituciones Francesas, para llegar finalmente al Código de Napoléon.

Duguit considera que el derecho subjetivo no existe, sino en la medida que en existe un derecho objetivo que cree determinados derechos subjetivos en favor de determinadas personas, en consecuencia el derecho de propiedad para este autor no puede ser innato al hombre y anterior a la sociedad, para él, el hombre es un ser sociable por naturaleza, por lo que habría de estudiársele como miembro de un grupo social, considera infundada la tesis de que el hombre tenga derechos innatos anteriores a la sociedad, porque según este autor el Derecho Objetivo es anterior al Derecho Subjetivo.

(11) Rojina Villegas, Rafael; Op. Cit.; pág. 303.

"La tesis de Duguit se funda en el concepto de solidaridad social. Para él, el Derecho Objetivo tiene como finalidad realizar esa solidaridad, y todas las normas jurídicas, directa o indirectamente tienden a ese fin. Todas ellas imponen ciertos deberes fundamentales, tanto a los gobernantes como a los gobernados. Estos deberes fundamentales son: 1º Realizar aquellos actos que impliquen un perfeccionamiento de la solidaridad social 2º Abstenerse de ejecutar actos que lesionen la solidaridad social".(12)

Duguit considera, en aplicación a su tesis de la solidaridad social que la responsabilidad de toda persona como parte integrante de una sociedad, aumenta en la medida en que la riqueza de esa persona tenga influencia en la economía de una colectividad, a medida que el que tiene mayor riqueza tiene mayor responsabilidad social.

Para Duguit, el derecho de propiedad es un derecho social por virtud del cual se le imponen al hombre titular de ese derecho deberes de emplear la riqueza de que dispone no sólo en su beneficio sino en el de la colectividad, se le reconoce el derecho subjetivo de usar, disfrutar y disponer de la cosa, más no el de no usar no disfrutar y no disponer cuando esta inacción perjudica intereses individuales o colectivos, es aquí quizás en donde encuentra su justificación moral la institución jurídica de la prescripción negativa y positiva respectivamente

Es claro para este autor que la propiedad debe cumplir con "una función social y no un derecho subjetivo, absoluto, inviolable, anterior a la sociedad y al Estado, y que la norma jurídica no puede tocar. Es, por el contrario consecuencia de un deber social que todo hombre tiene para intensificar la interdependencia humana". (13)

(12) Rojina Villegas, Rafael; Op. Cit.; pág. 305.

(13) Idem.

En su aspecto negativo de la propiedad, "Duguit llega a la misma conclusión haciendo un estudio de ese otro aspecto de la solidaridad social que impone a todo individuo obligaciones de no hacer, en cuanto aquellos actos que pueden lesionar la interdependencia humana. Dice que se ha discutido mucho si es uso o abusivo del derecho, y que sean empleado términos contradictorios, porque si hay uso no hay abuso, y porque si se está dentro del derecho no puede haber ilicitud.

Sin embargo, siempre que en alguna forma se lesione la solidaridad social al ejercitarse un derecho (el de propiedad o cualquier otro), debe considerarse esa actitud como ilícita. Por tanto, si hay intención dolosa de perjudicar sin obtener utilidad en el ejercicio del derecho de propiedad, este ejercicio debe reputarse ilícito, y el propietario debe ser condenado a pagar daños y perjuicios". (14)

Esta idea de la función social de la propiedad de León Duguit y su crítica a la doctrina francesa de la propiedad la tomó de Comte para quien el hombre tiene principalmente deberes, funciones sociales que cumplir como miembro de una colectividad, casi textualmente reproduce Duguit este concepto de Comte, para "considerar que la propiedad, es una función social, es decir, que fundamentalmente es, más que un derecho, un deber aunque parezca contradictorio. Si la propiedad es una función social, agrega Duguit, ya no puede considerarse ni como un derecho absoluto, porque la Ley podrá limitarlo de acuerdo con las necesidades que la interdependencia imponga; ni la riqueza podrá ser empleada sino para fines principalmente sociales. Ya no prevalecerá el interés individual sobre el colectivo, sino éste sobre aquél". (15)

(14) Rojina Villegas, Rafael; Op. Cit.; pág. 306.

(15) *Ibidem*, pág. 307.

Nuestro Código Civil actual, y nuestra Constitución Federal, retoman en diversos numerales esta concepción eminentemente social que tiene el derecho de propiedad en la actualidad, poniendo por encima del interés particular, el interés colectivo aún y en contra de la voluntad del propietario de la cosa, ejemplo claro de ello lo encontramos en la figura jurídica de la expropiación que consagra actualmente tanto el Código Civil (artículo 836) y nuestra Constitución Federal (artículo 27 constitucional).

El artículo 830 del Código Civil actual, realmente no define lo que es la propiedad; sino que únicamente nos dice a que tiene derecho el titular del derecho real de propiedad, sobre el objeto determinado, siendo consecuente para ello con la doctrina romana en sus tres elementos que se le atribuían a la propiedad IUS UTENDI, IUS FRUENDI y IUS ABUTENDI (usar la cosa, aprovechar sus frutos y disponer de ella); así como la doctrina francesa que define a la propiedad como el derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta siempre y cuando su uso no sea contrario a las leyes y reglamentos

Al igual que la doctrina francesa nuestro legislador retoma el carácter eminentemente social de la propiedad al imponerle las modalidades que el interés público determine.

Para la maestra Martha Morineau, en su obra Derecho Romano, hace mención del maestro Guillermo Floris Margadant quien define a la propiedad como "el derecho de obtener de un objeto toda la satisfacción que éste pueda proporcionar". (16)

(16) Morineau Iduarte, Martha y otro; Op. Cit; pág. 117.

Algunos autores definen a los derechos reales como una relación jurídica inmediata y directa entre una persona y una cosa, es decir, consta de un sujeto activo el titular del derecho y un objeto, que es la cosa sobre la cual se ejerce ese derecho, no habiendo sujeto pasivo a menos que se considere que todas las personas distintas al titular del derecho son sujetos pasivos ya que todas deben respetar ese derecho, para otros la propiedad es una realidad social y el derecho de propiedad es sólo el conjunto de normas aplicables a esta realidad.

Para Rojina Villegas la propiedad: "Es el poder que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto" (17)

Existen diferentes definiciones legales de propiedad. El Código de Napoleón la definió como: "El derecho de gozar y disponer de la cosa de la manera más absoluta, con tal de que no se haga de ella un uso prohibido por las leyes o por los reglamentos.

Para el Código Civil español (1889) la propiedad es "el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas por las leyes (art. 348).

El Código Civil suizo (1907) no formula definición de la propiedad, sino que se limita a decir (art. 641) que el propietario de una cosa tiene el derecho de disponer libremente de ella, dentro de los límites de la ley

Por lo que toca al Código Civil alemán (1896), en términos semejantes al suizo, establece que el propietario de una cosa puede proceder a su arbitrio con respecto a ella y excluir a los demás de toda injerencia, en tanto no se oponga la ley y los derechos de terceros.

(17) Rojina, Villegas Rafael; Op. Cit., pág. 120.

Presidiendo de toda definición, el Código Civil italiano (1942) se limita a decir: que el propietario tiene el derecho de gozar y disponer de la cosa de modo pleno y exclusivo, dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones establecidas por el ordenamiento jurídico" (18)

Todas estas definiciones de propiedad tienen en común los elementos a que se refería la propiedad romana, es decir, derecho de usar, el derecho de percibir los frutos que la cosa produzca, y el derecho de disponer de la misma, con la salvedad de que actualmente la propiedad tiene eminentemente un sentido social, por lo que podríamos definir a la propiedad en términos actuales de la siguiente manera: la propiedad es el derecho de usar, disfrutar y disponer de la cosa, con la limitaciones que imponga la ley, en aras de un interés colectivo

1.2 MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD

La doctrina divide a los modos de adquirir la propiedad en dos grandes rubros originarios y derivativos, a través de los primeros, la propiedad se adquiere sin necesidad de una relación jurídica con otro sujeto, es decir, la transmisión no se atribuye a nadie en particular y en los segundos existen necesariamente una relación jurídica por virtud de la cual está implícita la pérdida de la propiedad para una persona y la obtención de ese derecho por parte de la otra

Nuestro derecho actual al igual que el derecho romano permite distintas clasificaciones de medios o modos de adquirir la propiedad, las cuales pueden ser: "A- Adquisición a Título Universal y a Título Particular.

B.- Adquisiciones Primitivas y Derivadas

C).- Adquisiciones a Título Oneroso y a Título Gratuito". (19)

(18) De Pina, Rafael; Elementos De Derecho Civil Mexicano (Bienes-Sucesiones), Volumen 2º, Décima Edición, Editorial Porrúa, S.A ; México 1984; págs. 63 y 64

(19) Rojina Villegas, Rafael; Op. Cit, pág. 312.

1.2.1 ADQUISICIONES A TÍTULO UNIVERSAL Y A TÍTULO PARTICULAR

Se entiende por la primera de ellas, aquella forma de transmisión por virtud de la cual se transfiere el patrimonio de una persona como universalidad jurídica, es decir, como un conjunto de derechos y obligaciones que constituyen en términos económicos un activo y un pasivo. La única forma de adquisición en este sentido que admite nuestra legislación es la herencia, ya sea legítima o testamentaria cuando se instituyen herederos, ya que cuando se distribuye en legados se entiende que es a título particular.

Por lo que respecta a la sucesión intestamentaria, legítima o abintestato. La transmisión sería siempre a título universal, ya que únicamente se instituyen herederos.

Por su parte la transmisión a título particular es aquella por virtud de la cual se transmite el dominio sobre bienes determinados, la forma habitual de transmisión a título particular en nuestra legislación es el contrato, sea cual sea su modalidad, en nuestras leyes no existe la posibilidad de transmitir por medio del contrato una universalidad jurídica conformada por un pasivo y un activo (patrimonio).

Tratándose de sucesiones, se da la transmisión a título particular en la sucesión testamentaria, cuando el testador dispone de sus bienes en legados

1.2.2. ADQUISICIONES PRIMITIVAS Y DERIVADAS

Por adquisiciones primitivas se entiende cuando la cosa no pertenece a una persona determinada, siendo en consecuencia la primera apropiación que hace el hombre sobre ella, de ahí su nombre la cosa no ha estado en el patrimonio de otra persona, si no que carecía de dueño, en consecuencia no existe una relación contractual para su transmisión, sino que esta se da de hecho.

La forma primitiva de adquisición que contempla nuestra legislación es la siguiente:

LA OCUPACION O APROPIACION.- Constituye el medio principal de adquirir la propiedad en forma primitiva, en ella el adquirente posee la cosa sin dueño con el ánimo de adquirir el dominio, la ocupación es una forma de adquirir la propiedad de gran trascendencia en el origen de este derecho, y en el derecho primitivo.

La sociología se explica el nacimiento de el derecho de propiedad en razón de esta forma. La ocupación puede ser definida como la aprehensión de una cosa corporal que no tiene dueño con ánimo de adquirir la propiedad "(De Diego), o bien "el modo de adquirir la propiedad de una cosa que no pertenece a nadie, o sobre la cual nadie formula reclamación, por medio de la toma de posesión, acompañada de la intención de hacerse propietario de ella (Colin y Capitant)". (20)

(20) Rojina Villegas, Rafael; Op Cit.; pág. 321.

"Este modo de adquirir la propiedad ha ido perdiendo su importancia social y jurídica con el transcurso del tiempo, no sólo porque la vida social restringe el número de cosas nullius, sino porque además supone la posesión de la cosa y el ánimo de adquirir, sin que el objeto de la misma tenga dueño ya que de tenerlo deberíamos hablar de una prescripción en donde se debería fundar la posesión en un justo título".(21)

Nuestro Código Civil reglamenta cuatro formas de ocupación

1.- LA ADQUISICION DE UN TESORO.- (Artículo 875-885 Código Civil Vigente para el Distrito Federal). Para estos efectos entendemos como tesoro "el depósito oculto de dinero, alhajas o bienes preciosos cuya legítima procedencia se ignora. En este último requisito (ignorancia de la legítima procedencia) se funda la ocupación, por cuanto se considera que estos bienes no tienen dueño, aún cuando en rigor lo hayan tenido; pero por ignorarse su procedencia, y por existir una imposibilidad para determinar quién fue el dueño, se reputan, para efectos de la adquisición del dominio, como cosas sin dueño, y por eso un tesoro se adquiere por ocupación.

En los tesoros la ocupación es una forma limitada para adquirir el dominio, por considerarse que aún cuando se ignore la procedencia, la cosa tuvo dueño. Los requisitos que enumera la ley son los siguientes:

1º Que se trate de un depósito oculto, de manera que cualquier depósito que no lo esté, podrá ser un bien mostrenco y estará sujeto a otra reglamentación especial. . .

(21) Rojina Villegas, Rafael; Op. Cit., pág. 321.

... 2° Debe ser un depósito oculto en dinero, alhajas, o bienes preciosos. El bien mostrenco, en cambio, puede referirse a toda clase de bienes muebles...

... 3° Debe ignorarse la legítima procedencia de esos bienes. Si se conoce, aun cuando se trate de un depósito oculto de dinero, alhajas, o bienes preciosos, se está en el simple caso de la propiedad de una cosa cuyo dueño la ha ocultado y puede justificar en cualquier momento su propiedad".(22)

2.- CAPTACION DE AGUAS.- (Artículo 933-937 del Código Civil Vigente para el Distrito Federal). "En este caso las aguas que se pretenden adquirir no deben de pertenecer a la Nación ni a los particulares, porque de no ser así faltaría un requisito indispensable para adquirir por ocupación, además si la corriente atraviesa dos o más predios es motivo suficiente para declararla como de utilidad pública, imponiéndose en consecuencia las modalidades que dicte el interés de los distintos propietarios" (artículo 933 al 937 del nuestro Código Civil Vigente).

3.- ADQUISICION DE DETERMINADOS ANIMALES POR MEDIO DE LA CAZA O DE LA PESCA.- (Artículo 854-874 del Código Civil Vigente para el Distrito Federal). "Para tener la posesión por la caza o por la pesca es necesario capturar al animal de tal suerte que se le tenga preso en las redes o muera en el acto venatorio",(23) estos principios son aplicables tanto para la pesca como la caza, se regulan en nuestra legislación en algunas leyes de la materia de carácter federal, así como en los artículos 856 al 874 del Código Civil Vigente.

(22) Rojina Villegas, Rafael; Op. Cit.; págs. 323 y 324.

(23) *Ibidem*, pág. 325.

4.- ACCESION.- (Artículo 866-932 del Código Civil Vigente para el Distrito Federal). "Art. 866 La propiedad de los bienes da derecho a todo lo que ellos producen, o se les une o incorpora natural o artificialmente. Este derecho se llama de accesión" este es un medio de adquirir la propiedad mediante la extensión del dominio sobre una cosa, todo lo que a esta cosa se le incorpore de manera natural o artificial pertenece al dueño de ésta por virtud del derecho de accesión. En consecuencia es un medio de adquirir la propiedad mediante la unión o incorporación de una cosa secundaria a una principal

En materia de accesión existen dos principios fundamentales

- a) Lo accesorio sigue la suerte de lo principal
- b) Nadie puede enriquecerse sin justa causa a costa de otro

Siguiendo estos principios cuando existe buena fe de ambas partes procede una indemnización para el dueño de la cosa accesoría

Para efectos de determinar cuando existe buena o mala fe podemos establecer que toda unión o incorporación hecha voluntariamente por una parte con conocimiento de que la otra cosa con la que va a existir la mezcla es ajena, supone mala fe, en cambio cuando se ignora tal situación o se tiene la firme creencia de que las cosas que se unen o incorporan pertenecen al que hace la unión presumen buena fe.

La doctrina clasifica la accesión en dos tipos la natural y la artificial, la primera de ellas se da cuando la unión o incorporación de cosas se da sin la intervención del hombre, en consecuencia no se puede hablar de buena o mala fe. La artificial se da cuando interviene el hombre en dicha unión o incorporación, pudiendo en consecuencia hablarse de buena o mala fe.

"La accesión natural presenta las siguientes formas a estudiar:

- a).- Aluvión

- b).- Avulsión
- c).- Nacimiento de una isla
- d).- Mutación del cauce de un río⁽²⁴⁾

a) Aluvión es el acrecentamiento natural que se da en los predios colindantes a las riveras de los ríos, consecuencia del depósito constante de materiales arrastrados por la corriente del río.

b) Avulsión - "Se da cuando la corriente del un río logra desprender una fracción reconocible de terreno y la lleva a un predio inferior o a la ribera opuesta; o cuando arranca árboles o cosas ... Para Sánchez Román la avulsión se da cuando existen aumentos que aporta al predio ribereño, no a la acción lenta y constante de las aguas, sino a la violenta y transitoria de una avenida". (25)

Para adquirir por avulsión es requisito indispensable que transcurran dos años sin que el dueño las reclame y también que al fenecer ese plazo el dueño del predio que se beneficia con la avulsión debe ejercer actos de posesión sobre esas fracciones, tratándose de árboles o cualquier otro bien mueble el plazo se reduce a dos meses, en ambos casos la avulsión no se da por el simple desprendimiento de tierras sino que es necesario que opere la prescripción negativa sobre el predio cedente.

c) Nacimiento de una isla:- El nacimiento de una isla puede ocurrir en tres hipótesis:

(24) Rojina Villegas, Rafael; Op. Cit.; pág. 327.

(25) Rojina Villegas, Rafael; Op. Cit., pág. 327.

1.- Aluvión.

2.- Avulsión.

3.- Porque puede abrirse la corriente de río en dos brazos o ramales, de suerte que quede una porción de terreno rodeada de agua.

Para determinar a quien pertenece la nueva isla formada, los principios que regulan la accesión no son capaces de resolver el problema, ya que aquí no se trata de la unión de dos cosas que pertenezcan a distinto dueño

"Para precisar a quien pertenece la isla hay que distinguir lo siguiente

1) Si la isla esta formada en aguas propiedad de la nación pertenece al Estado cualquiera que haya sido su procedimiento para su formación

2) Si se forma en aguas propiedad particular si es preciso entrar al estudio del proceso de formación de la isla, si se formó por aluvión se aplica simbólicamente los principios de nacimiento de la isla, y se considera que los propietarios de los predios colindantes tienen derecho a la porción de la isla que quede en medio del cauce.

3) Si se formó por avulsión el propietario del predio que ha sufrido el desprendimiento no debió de haber dejado el plazo para que operara la prescripción negativa (pérdida de su derecho), que es de dos años, evitándolo mediante el ejercicio de actos posesorios sobre la mencionada fracción. Si ha transcurrido dicho plazo pero el propietario del predio que se ve beneficiado tampoco ha realizado actos posesorios sobre dicha fracción, puede en cualquier momento recuperar su fracción de terreno, pero si el propietario del predio colindante si ejecutó actos posesorios sobre esa isla, caben dos soluciones que no contempla nuestra legislación.

La primera sería otorgarle la propiedad de la isla al propietario del predio colindante que ha ejecutado actos de posesión después de dos años de abandonada la isla.

La segunda sería combinar el principio del caso anterior para trazar una línea divisoria e imaginaria a mitad del álveo y atribuir el dominio por virtud de la posesión que ejerce el propietario del predio colindante sólo en la fracción que le corresponda por virtud de la división de la línea, y se reservaría al "propietario" de la fracción desprendida el derecho que tiene sobre esa parte. Existen razones fundadas en cualquiera de las dos soluciones.

Nuestra tercer hipótesis del nacimiento de una isla, que es cuando la corriente del río se abre en dos brazos o ramales, rodeando una porción de tierra que originariamente no estaba ocupada por el agua. Aquí la porción de tierra (isla) pertenecería al dueño del predio inundado, perderá las tierras que queden ocupadas en forma permanente por el río, si se trata de aguas nacionales, pues de ser propiedad particular, el dueño de la tierra ocupada seguiría manteniendo su dominio."(26)

d) **MUTACIÓN DE CAUCE DE UN RÍO.**- En este caso al igual que en los anteriores es preciso distinguir si la corriente es propiedad de la nación o particular. Si es de la nación, el cauce abandonado y el nuevo que se ocupe seguirán siendo propiedad de la Nación.

Si es propiedad particular el cauce abandonado pertenecería al dueño del mismo predio, que simplemente ve restringida su posesión por la inundación o cambio de corriente, pudiendo sobre dichas aguas dentro de su predio hacer uso absoluto de su dominio, reglamenta lo anterior los artículos 908 al 915 del Código Civil Vigente para el Distrito Federal.

(26) Cfr. Rojina Villegas, Rafael; Op. Cit.; pág. 325.

La accesión artificial se presenta tanto en bienes muebles como en bienes inmuebles, tratándose de inmuebles presenta tres formas a estudiar que son la edificación, plantación y siembra, estos casos de accesión artificial suponen que se edifica, siembra o planta en un terreno propio con materiales semillas o plantas ajenas, o viceversa, es decir, que se edifica, planta o siembra con elementos propios en terreno ajeno, o por último que un tercero edifique, plante o siembre en predio y con materiales ajenos.

En esta materia existe un principio fundamental por virtud del cual se considera principal al terreno y accesoria a la construcción, plantación o siembra, en consecuencia el dueño del predio adquiriría por virtud de la accesión la propiedad de la edificación, plantación o siembra que sobre su terreno se haya realizado. Ahora bien, es también aplicable a la accesión artificial otro principio que dice que nadie puede enriquecerse a costa de otro por lo que para entrar al estudio de la indemnización es preciso saber si existió buena o mala fe.

Se entiende que hay buena fe cuando una edificación, plantación o siembra se hace en terreno propio con materiales ajenos, ignorando que estos últimos eran ajenos, interpretando a contrario sensu se entendería que existe mala fe cuando se sabía que los materiales eran ajenos.

Cuando se edifica en terreno ajeno con materiales propios, habría buena fe si se desconoce que la propiedad era ajena y se cree fundadamente que el terreno es propio, operando en caso contrario la presunción de mala fe. En ambos casos el dueño del predio (principal), adquiere lo edificado, plantado o sembrado (accesorio); pero no sólo tiene este derecho, sino que también si a procedido de buena fe, es decir desconociendo que en su terreno se estaba edificando, plantando o sembrando según sea el caso, tiene el derecho de exigir que se le compre el predio en los casos de edificación o plantación o que se pague renta en los casos de siembra. Queda pues a elección del dueño o adquirir lo edificado o bien vender el predio.

La Ley también prevé una indemnización parcial, en el supuesto que la edificación, plantación o siembra existiendo buena fe de ambas partes sólo el propietario de la finca pagará el valor de los materiales, pero no el de mano de obra.

Ahora bien, si existe mala fe en el supuesto de edificación, siembra o plantación con materiales propios en terreno ajeno, a sabiendas de tal situación, el dueño del predio puede adquirir lo edificado, sembrado o plantado sin indemnizar el valor de los materiales como sanción a la mala fe, o bien si dicha edificación, plantación o siembra le perjudica tiene el propietario del terreno el derecho de exigir que se destruya a costa del que la ejecutó.

Tratándose del último supuesto sobre bienes inmuebles, que es cuando un tercero de buena fe, siembra, edifica o planta en terreno ajeno, y con materiales de otro, aquí también se presume la buena fe tanto del propietario del terreno como del dueño de las cosas

En este supuesto el que tiene responsabilidad directa es el que empleó los materiales, ahora si ésta construcción, siembra o plantación beneficia al dueño del terreno, éste no debe enriquecerse sin causa justa y debería de indemnizar al dueño de los materiales. Pero de no servir o estorbar esas modificaciones del terreno a su titular podría exigir sean tiradas o demolidas con cargo al constructor y el dueño del material no tendría otra acción más que daños y perjuicios contra el constructor.

Como ya habíamos mencionado dentro de la accesión artificial, tratándose de bienes muebles existen cuatro tipos a estudiar que son incorporación, mezcla, confusión y especificación.

INCORPACIÓN.- Existe incorporación cuando dos bienes muebles pertenecientes a distintos dueños se unen por voluntad de éstos, por casualidad o por voluntad de uno de ellos, constituyendo la unión de ambas cosas una tercera, cuyos elementos son inseparables. Para efectos de la responsabilidad civil a este respecto es preciso determinar varias cosas, primero cual es la cosa principal y cual es la accesoria. El Código Civil dice que la principal sería la de mayor valor a juicio de peritos, y de no existir la posibilidad de valuarlas, será principal la cosa cuyo uso, perfección o adorno se obtiene por la unión de la otra.

Si la incorporación se realiza por voluntad de ambas partes o por casualidad, el dueño de la principal adquiere la accesoria, previa indemnización, principio que también es aplicable para el caso en que exista voluntad de una de las partes con buena fe, es decir, ignorando que la otra cosa es ajena. En caso de existir mala fe del dueño de la cosa accesoria, el de la principal podría exigir la reparación del daño causado, o demandar el pago de la principal, cediendo al de la accesoria la nueva especie formada.

Por último si al darse la incorporación existe mala fe por parte del dueño de la principal, el de la accesoria podría exigir su valor o ésta si es posible recuperarla aún destruyendo la principal siendo éste el único caso de excepción en el cual se admite la destrucción de la cosa principal.

LA MEZCLA Y CONFUSIÓN.- La mezcla se refiere a sólidos y la confusión a líquidos, éstas se pueden dar por voluntad de una de las partes o por casualidad, aquí nuestro sistema jurídico resuelve aplicando las reglas de la copropiedad, perteneciendo a los dueños de las cosas mezcladas o confundidas tendrían una parte alícuota proporcional al valor de las mismas. Esta regla únicamente sería aplicable si existe buena fe por ambas partes, pero de no existir ésta el que hizo la mezcla o confusión además de perder los bienes de su propiedad mezclados o confundidos, debe reparar los daños y perjuicios causados, o a elección de la otra parte indemnizar el valor de los bienes pertenecientes a ésta.

ESPECIFICACIÓN.- Consiste en dar determinada forma a una materia u objeto distinta a la que tenía, o sea mediante un trabajo se transforma la materia, aquí la discusión doctrinal radica en saber a quién pertenece el nuevo objeto ya modificado, existiendo los siguientes criterios.

La materia se considerara principal cuando el mérito artístico sea inferior al valor de la cosa que se modificó y viceversa, el trabajo se reputará principal cuando el mérito artístico sea superior al valor de la materia. Nuestro Código Civil atiende a dos criterios, a la buena o mala fe con que se hizo la transformación y al de mayor o menor valor de la materia o el trabajo

Si el especificante obró de buena fe, es decir, ignorando que la materia era ajena, hace suya la cosa previa indemnización al dueño de la cosa, pero si la materia es preciosa o superior al valor de la obra el dueño de aquella puede a su elección, quedarse con la nueva especie previa indemnización del valor de la obra o pedir indemnización de la materia. Pero si, el especificante obró de mala fe, el dueño de la materia tiene el derecho de quedarse con la obra sin pagar nada al autor o exigir que este le indemnicó el valor de la materia y los daños y perjuicios que en su caso le hubiere ocasionado

Las formas derivadas de transmitir la propiedad suponen necesariamente la transmisión de la cosa de un patrimonio a otro, la cosa ya tenía dueño por lo que la adquisición recibe el nombre de derivada. La forma más común en nuestro derecho de transmitir la propiedad en forma derivada es el contrato, siendo entre otras la herencia y la prescripción.

EL CONTRATO.- Este es sin lugar a duda el instrumento jurídico más importante tratándose de transmisiones de propiedad de las llamadas derivadas, es el medio más eficaz para transmitir el dominio de la cosa, en él la propiedad se transfiere como consecuencia inmediata del mismo, sin necesidad de ninguna forma o solemnidad.

"LA HERENCIA.- Aquí los herederos adquieren el dominio y la posesión de los bienes al momento de fallecer el autor de la sucesión, es por tanto la herencia un medio para adquirir el dominio de las cosas

LA PRESCRIPCIÓN.- Por virtud de ella se adquieren ciertos bienes mediante la posesión continua, pacífica, pública y bajo las condiciones establecidas por la Ley. Es una forma más de adquirir en forma derivada el dominio de un bien (artículo 1135 Código Civil Vigente para el Distrito Federal)

LA LEY.- En estricto sentido la Ley es una causa que concurre en todas las formas de transmisión de propiedad ya sea esta a título particular o a título universal, ya que es la Ley la que sanciona determinados actos o hechos jurídicos atribuyéndoles a cada uno determinadas consecuencias de derecho" (27)

1.2.3 ADQUISICIONES A TÍTULO ONEROSO Y A TÍTULO GRATUITO

Se entiende por adquisición a título oneroso, aquella por virtud de la cual el adquirente paga un cierto precio (valor) en dinero, bienes o servicios a cambio del bien que recibe, mientras que la adquisición a título gratuito se da sin que el adquirente de la cosa entregue ninguna contraprestación al enajenante

Ejemplos de adquisición a título oneroso los encontramos en el contrato de compraventa y la permuta entre otros, y por lo que hace a la adquisición a título gratuito, su ejemplo lo encontramos en la donación y en la adjudicación ya sea esta por herencia o legados, según sea el caso testamentaria o testamentaria.

(27) Cfr. Rojina Villegas, Rafael; Op. Cit.; pág. 329.

1.3 ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y DEFINICIÓN DE LA POSESIÓN

"La posesión puede definirse como una relación o estado de hecho, que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento, animus domini o como consecuencia de un derecho real o personal, o sin derecho alguno". (28)

Como consecuencia del concepto anterior de posesión, podemos destacar los siguientes aspectos:

1.- Una relación o estado de hecho, sin entrar al terreno jurídico, y sin determinar si se funda en algún derecho, es un contacto material del hombre y de la cosa.

2.- En virtud de este estado de hecho una persona retiene en su poder exclusivamente una cosa.

3.- Manifiesta su poder ejecutando actos materiales sobre la cosa

4.- Ese poder físico puede derivar de un derecho real, un derecho personal, o sin el reconocimiento de derecho alguno

Los romanos "consideraban a la posesión como una relación o estado de hecho que permitía ejercer un poder físico exclusivo, para ejecutar actos materiales sobre una cosa, animus domini o rem sibi habendi". (29)

(28) Rojina, Villegas Rafael; Derecho Civil Mexicano; Tomo Tercero; Derechos Reales y Posesión; Volumen II; 4ta. Edición; Editorial Cárdenas Editor y Distribuidor; México 1969; págs. 188 y 189.

(29) *Ibidem*; pág. 190.

"La posesión, para los romanos, no constituye un derecho, sino un simple hecho: *res facti, non juris*, y como quiera que las relaciones de hecho no pueden heredarse, la posesión del causante no pasa al heredero, viéndose obligado éste a recomenzar de nuevo la de cada uno de los objetos hereditarios. Más este hecho de la posesión lleva aparejados efectos jurídicos de gran transcendencia, por cuya razón los romanos no admiten la posibilidad de que exista verdadera posesión jurídica cuando el poder material ejercido sobre una cosa no pueda engendrar esos efectos de derecho, ya obedezca esto a causas objetivas, basadas en la naturaleza de la cosa, o bien a razones subjetivas, atañaderas a la persona del poseedor. Por este motivo, no cabe alcanzar la posesión jurídica de *res extra commercium*, por esta misma razón, no le es posible tampoco al incapaz poseer jurídicamente . . .

. . . Los romanos sólo admitían como verdadera posesión la de las cosas. En cuanto a los derechos, decían que el goce de los mismos, para ostentarse como titular, con fundamento o sin él, demostraba una situación semejante al goce de las cosas, pero de naturaleza distinta, y por eso le denominaron a ese fenómeno *cuasi posesión*". (30)

Para Planiol y Ripert la posesión de los derechos abarca la posesión de las cosas, es decir, si yo me conduzco como propietario de una cosa (poseo el derecho de propiedad), al mismo tiempo poseo la cosa y la aprovecho en mi beneficio, lo mismo sucede con los demás derechos reales (31)

El Código Civil de 1884 al igual que el Vigente en su artículo 790 sigue admitiendo la distinción entre la posesión de las cosas y la posesión de los derechos, al definir a la posesión de las cosas y la posesión de los derechos, como el poder de hecho que se ejerce sobre las cosas o el goce de los derechos

(30) Rojina, Villegas Rafel; Op. cit. pág. 192.

(31) Cfr. *Ibidem*; pág. 194.

Nuestro Código Civil actual en su artículo 790 nos define a la posesión como aquella actitud por virtud de la cual se ejerce sobre una cosa un poder de hecho, siendo poseedor de un derecho el que goza de él. Ese poder de hecho debe realizarse en nombre propio.

Una definición de posesión que conjunta tanto los elementos doctrinales, como los legales de conformidad con nuestro Código Civil vigente es la siguiente: "La posesión es un poder físico que se ejerce en forma directa y exclusiva sobre una cosa para su aprovechamiento total o parcial, o para su custodia, como consecuencia del goce efectivo de un derecho real o personal, o de una situación contraria a derecho2 (32)

1.3.1 ELEMENTOS DE LA POSESIÓN

"Tradicionalmente se han reconocido dos elementos de la posesión uno material, llamado corpus y otro psicológico llamado animus

El Corpus comprende el conjunto de actos materiales que demuestran la existencia del poder físico que ejerce el poseedor sobre la cosa, para retenerla en forma exclusiva.

Este primer elemento engendra por sí sólo un estado que se llama detentación o tenencia, que es la base de la posesión, pero no implica la posesión; puede existir la tenencia y si no concurre el elemento psicológico llamado animus, no hay posesión."(33)

(32) Rojina, Villegas Rafael; Op. Cit.; pág. 192.

(33) Ibídem; pág. 194.

El corpus es la base material de la posesión, sin embargo no se requiere se tenga directamente, se puede ejercer en forma indirecta por conducto de otro.

Animus. - El segundo elemento de la posesión, de carácter psicológico, denominado animus, consiste en ejercer los actos materiales de la detentación (corpus) con la intención de conducirse como propietario, a título de dominio

El corpus lo podemos definir como "el conjunto de hechos que constituyen la posesión: actos materiales de detentación, de uso, de goce, de transformación, realizados en la cosa . . .

. . . El "animus", según la opinión usual en Francia, es la intención, por parte del que posee, de actuar por su propia cuenta" (34)

En nuestro derecho actual, no debemos reducir el "animus", al animus de dominio o propiedad, ya que es preciso recordar que la posesión también se da sobre los distintos derechos reales distintos al de propiedad, por lo que podemos concluir diciendo que el animus es "la intención de someter la cosa al ejercicio del derecho real a que corresponden los actos que constituyen el "corpus" (35)

(34) Rojina Villegas, Rafael; Op. Cit.; pág. 196.

(35) Ibídem; pág. 197.

1.3.2 LA POSESIÓN EN LOS CÓDIGOS CIVILES DE 1870 Y 1884

En ambos códigos se definió a "la posesión como la tenencia de una cosa, o el goce de un derecho por nosotros mismos o por otro en nuestro nombre"(36), siendo congruente dicha definición y encontrando en ella los elementos clásicos de la posesión, el corpus y el animus, entendiéndose por el primero de estos elementos aquel que se constituye por la tenencia material de la cosa o por el goce del derecho según sea el caso, y en lo referente al animus que consiste en tener esa tenencia o goce del derecho que nos referimos anteriormente por nosotros mismos o por otro en nuestro nombre

Entrando al análisis del Código Civil de 1870 y 1884 en cuanto a la definición de posesión es preciso hacer notar que no se limita exclusivamente al derecho de propiedad, sino que se puede dar en otros derechos reales que confieren el uso o goce de las cosas, así mismo el legislador sólo considera poseedor de la cosa al que la detenta en nombre propio y no en nombre de otro, siendo en caso contrario un simple detentador de la cosa o también mal llamado un poseedor precario, también el legislador acepta la presunción juris tantum, por considerar que el poseedor es propietario de la cosa, situación que trae aparejada como consecuencia en términos prácticos el de restarle importancia al elemento psicológico de la posesión (animus) y dejando la carga de la prueba de los hechos constitutivos del corpus al poseedor (artículo 798 del Código Civil Vigente). (37)

(36) Rojina Villegas, Rafael; Op. Cit.; pág. 227.

(37) Cfr. Ibídem; pág. 229

Tratándose de la simple detentación o de la mal llamada posesión precaria el legislador le atribuye algunas consecuencias de derecho muy limitadas, y que nada tienen que ver con las consecuencias que se derivan de la posesión, citando por ejemplo el uso de los interdictos, en algunos casos la apropiación de los frutos que produzca la cosa (arrendamiento o usufructo), pero no confería las acciones posesorias ni tampoco es una posesión apta para prescribir como si las tenía el verdadero poseedor.

Otra diferencia que distingue al poseedor del simple detentador de la cosa en la legislación que nos ocupa, es que el primero de ellos tiene como causa generadora de su posesión un acto o un hecho jurídico el cual puede ser lícito o ilícito, mientras que en la detentación siempre se tiene como causa generadora un acto jurídico, por virtud del cual se delega el corpus, y en donde se reconocen por virtud del mismo los derechos de la parte cedente, excepción hecha de los actos jurídicos que en si mismos engendran la posesión que son todos los contratos traslativos de dominio.

1.3.3 LA POSESIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL DE 1928 VIGENTE

Nuestra legislación vigente en cuanto nuestro tema se refiere, se inspira principalmente en el Código Civil alemán y suizo

El Código Civil Vigente para el Distrito Federal, realmente no define lo que es la posesión, sino que más bien define lo que se deberá de entender por poseedor para efectos legales. Al efecto el artículo 790 del Código en comentario nos dice lo siguiente:

"Art. 790.- Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo dispuesto en el artículo 793. Posee un derecho el que goza de él".

Dicha definición a que nuestra Ley se refiere, cuenta con los siguientes elementos:

1.- La posesión implica necesariamente un poder de hecho sobre la cosa.

2.- Reconoce la posesión sobre los derechos, posee un derecho el que goza de él.

"La posesión de los derechos, según nuestra tradición jurídica, está limitada por la naturaleza del mismo derecho objeto de la posesión. Es decir, en principio sólo el derecho patrimonial real, personal o mixto, puede ser poseído, los derechos no patrimoniales, como los del estado civil, pueden ser objeto de una posesión se puede poseer un estado civil y tener, v. gr., la posesión de hijo legítimo". (38)

De la anterior transcripción, podemos deducir que nuestro Código Civil Vigente, no sólo se da la posesión de derechos sobre derechos reales, sino también sobre derechos personales.

El Código Civil de 1928 Vigente en su artículo 794 nos dice "Sólo pueden ser objeto de posesión las cosas y derechos que sean susceptibles de apropiación".

(38) Rojina Villegas, Rafael; Op. Cit.; pág. 246.

Este precepto legal excluye de la posibilidad de ser poseídas ciertas cosas o derechos, en razón de que el legislador considera prudente que en ellos no operen las consecuencias jurídicas derivadas de la posesión por tratarse en algunos casos de ser bienes inalienables, es decir, que son bienes del dominio público y satisfacen necesidades sociales, existiendo otros casos como podría ser los bienes que se encuentran fuera del comercio, no siendo en consecuencia susceptibles ni de apropiación ni de posesión

Es preciso distinguir en nuestra legislación entre la posesión del derecho y la posesión de la cosa, para que exista la posesión del derecho, debe darse mediante una relación contractual, por virtud de la cual se goza de ese derecho y en consecuencia de la cosa (ejemplo contrato de arrendamiento sobre bienes inmuebles). Sin embargo, en cuanto a la posesión de la cosa ésta se da cuando se actúa sin ningún título sobre la cosa que legitime dicho actuar, así bien, se puede decir que alguien no es usufructuario sino que posee el derecho de usufructo, eludiendo con ello el hecho si se tiene o no título legítimo que legitime su derecho, en ambos casos se dan consecuencias de derecho

La posesión de los derechos reales siempre trae en forma indirecta la posesión de las cosas, en cambio la posesión de los derechos personales puede referirse indirectamente a las cosas (arrendamiento, comodato) o no tener ninguna referencia de ellas (acreedor de un pago o un servicio)

En nuestra legislación actual también existe no sólo la posesión de derechos patrimoniales, sino también de ciertos derechos no patrimoniales como los del estado civil que pueden traer en si mismos consecuencias patrimoniales.

El Código de Procedimientos Civiles de 1884, reconocía como medio de defensa de aquél que poseía un estado civil a su favor los interdictos de retener o de recuperar, ahora bien, el Código de Procedimientos Civiles Vigente clasifica las acciones en reales, personales o del estado civil, sin embargo nuestro Código sustantivo vigente sigue hablando de posesión de hijo legítimo o natural, de aquí se desprende que se admite la posesión del estado civil, aunque ya no confiere al igual que el de 1884 los interdictos para defender esa posesión

En la posesión de los derechos reales no es necesario que exista el corpus referido a una cosa material, pues este siempre se da tratándose de los mencionados derechos, en razón de su naturaleza, más no así en los derechos personales y en los del estado civil de las personas

La posesión originaria en nuestro Código Civil vigente es aquella que se da en concepto de dueño, se tiene el animus domini, y se cuenta en ella con los dos elementos de la posesión el corpus y el animus, el concepto de posesión derivada que comprende la tenencia de la cosa como consecuencia de un derecho real (usufructo, uso, habitación) distinto de la propiedad o como consecuencia de un derecho personal (arrendamiento, comodato, depósito), en este tipo de posesión no existe el animus dominus. artículo 798 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

Nuestro Código Civil actual, a diferencia de los anteriores acepta que existe posesión, aun cuando se tenga la posesión en nombre de otro, así mismo los Códigos Civiles anteriores al actual, no admitían la existencia de una posesión como consecuencia de un derecho personal o de crédito, denominándole a este caso como una simple tenencia o detentación de la cosa más no como de una posesión.

1.4 DIFERENCIAS ENTRE PROPIEDAD Y POSESIÓN

Generalmente el propietario de una cosa, es poseedor de la misma, sin embargo en ocasiones esto no sucede así, llegándose a confundir estos dos conceptos.

Para obtener el beneficio económico y jurídico que puede proporcionar un objeto o un derecho es menester poseerlo, ya que si contamos con la propiedad más no con la posesión del mismo no se puede tener dicho beneficio

Existen diferencias muy importantes entre estos dos derechos que nos servirían para distinguirlos, y a continuación citamos algunas de estas diferencias

Mientras que la propiedad es un derecho ilimitado, en el sentido de que se tiene el uso, goce y disposición de la cosa, facultad esta última que consiste en que el dueño de la cosa puede enajenar su derecho mediante cualquier acto jurídico sancionado por la Ley, en la posesión es un derecho limitado toda vez que se tiene únicamente el uso y el goce de la cosa, más no la disposición

Los medios de defensa varían en el caso de estas dos figuras jurídicas, mientras que para la propiedad se tienen acciones reales o petitorias de defensa, sin perjuicio de contar además con las posesorias cuando se ejerce este derecho, para defender la posesión se dan exclusivamente acciones posesorias

El derecho de propiedad es perpetuo, es decir, no se pierde por el desuso con el transcurso del tiempo, ni por la falta de su ejercicio, mientras que para la posesión cesa inmediatamente este derecho si existe desapoderamiento violento. (artículo 828 del Código Civil vigente para el Distrito Federal).

Para obtener el derecho de propiedad se exigen formas de transmisión reconocidas y sancionadas por nuestro ordenamiento jurídico, mientras que para la posesión basta con la simple aprehensión de la cosa, artículo 790 del Código Civil ya que el animus se presume, artículo 798 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

De los fundamentos jurídicos anteriormente expuestos, se deduce que en términos económicos es de mayor valor enajenar el derecho de propiedad de un bien comparativamente con el derecho de posesión, situación que se justifica en razón de la seguridad jurídica distinta que da cada uno de estos derechos

1.5 CREACIÓN DE LA FIGURA JURIDICA DE INMATRICULACIÓN

"La inmatriculación es una figura que tiene sus antecedentes en el sistema australiano, creado por Robert Torrens y consistía en el acceso por primera vez al Registro Público, dando un paso más, en la movilización de los bienes raíces, cuya negociación facilitaría de modo extraordinario la trascendencia y el gravamen de las fincas, que quedan incorporadas al sistema registral. En el sistema australiano la mal llamada inmatriculación era facultativa, pero una vez hecha ésta el inmueble queda sujeto a la vida registral". (39)

(39) Colín Sánchez, Guillermo; Procedimiento Registral de la Propiedad; 3era Edición; Editorial Porrúa, S.A.; México 1985; pág. 78.

"La inmatriculación forma el punto de partida de la propiedad sometida al régimen del ACTA TORRENS, el certificado entregado al particular, como consecuencia de esta inmatriculación constituye el título inatacable de la propiedad ahí descrita, cualquiera que sea el número de manos por las que pueda pasar" (40)

"Dada la trascendencia y relevancia de sus efectos, la inmatriculación, va precedida de un minucioso proceso, que se centra en torno de dos problemas fundamentales: La identificación física del inmueble y el derecho de propiedad de aquél que solicita la matriculación. Al geómetro, jefe del Registro es a quien compete comprobar la identidad de la finca, comparando el plano presentado con los existentes con anterioridad en la Oficina Registral. Hecha esta comprobación previa, el asunto pasa a los funcionarios técnicos encargados de investigar el aspecto jurídico de la inmatriculación. Finalmente, los comisarios de los títulos, reunidos bajo la presidencia del registrador general, deciden, admitiendo o rechazando la solicitud y fijan al mismo tiempo el plazo variable entre los dos y tres años, que debe mediar entre la primera solicitud y la entrega del certificado del título con el objeto de que se formularán las reclamaciones y si no se formaban éstas, se procedía a la entrega del certificado" (41)

Es hasta el siglo XIX, cuando aparece la figura de la matrícula o inmatriculación ya perfectamente estructurada y con características propias, con una formalidad diferente del registro, siendo paulatinamente adoptada por la diversas legislaciones pero siempre conservando su significado y el fin que persigue

(41) Memoria del Sexto Congreso Nacional de Derecho Registral, Tomo I, Guanajuato 1984; Edito el Departamento del Distrito Federal, pág. 85.

La inclusión de la figura jurídica de inmatriculación administrativa en nuestro sistema jurídico se dá hasta el Código Civil vigente de 1928, ya que en los dos anteriores no se encuentra dicha figura, encontramos quizás su antecedente más inmediato en la reglamentación que se hizo de la llamada primera inscripción de la finca que prevale el artículo 55 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad publicado en el Diario Oficial el día 13 de Julio de 1954, que a la letra decía "Tratándose de fincas no inscritas, puede inscribirse el título que se presente, sin exigirse inscripciones anteriores. Dicha inscripción se asentará como la primera de la finca". (42)

Ahora bien, el actual Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, en sus artículos 6º fracción III y 8º, señala que corresponde al Departamento del Distrito Federal por conducto del Director General, participar en las actividades tendientes a la inscripción de predios no incorporados al sistema registral e instrumentar los procedimientos que para ese fin señalen las leyes, mismos que serán instrumentados y substanciados mediante la participación del área jurídica del propio Registro. Define a esta institución y nos dice la forma en que se lleva acabo la inmatriculación administrativa, complementando está institución, el artículo 3046 de nuestro Código Civil Vigente para el Distrito Federal especifica el procedimiento a seguir, por otro lado los artículos relativos al capítulo VII artículos 106 al 113 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal, regula la forma de sustanciar dicho procedimiento de inmatriculación administrativa, que en el siguiente capítulo desarrollaré ampliamente.

(42) Memoria del Sexto Congreso Nacional de Derecho Registral; Tomo I; Guanajuato 1984; Edito el Departamento del Distrito Federal, pág. 87.

CAPÍTULO SEGUNDO

CONCEPTOS DE INMATRICULACIÓN, REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, GENERALIDADES Y CONCEPTOS DE SEGURIDAD JURÍDICA

2.1 INMATRICULACIÓN

2.1.1 DEFINICIONES GRAMATICALES:

La palabra inmatriculación es una palabra compuesta, que a su vez proviene del prefijo privativo latino "in" que indica supresión o negación, y "matriculación" que significa acto de matricular, entendiéndose por matricular "inscribir en la matrícula o catálogo", y refiriéndolo en concreto ya a nuestra materia significa la no inscripción de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, es decir, que carece dicho inmueble de antecedente registral alguno, situación que nos imposibilita para llevar un juicio de prescripción positiva, toda vez que en ésta figura jurídica se demanda al titular registral, no siendo posible lo anterior cuando un inmueble carece de antecedentes registrales, es decir, está inmatriculado.

"Desde hace mucho tiempo la palabra matrícula en materia registral, ha significado inscribir. La derivación de la palabra inmatriculación, dice Colin Sánchez

proviene de dos vocablos latinos que son IN y MATRIXCIS IN es una preposición privativa, que equivale a "non", que significa no, por su parte MATRIXCIS, que significa matriz ésta a su vez se deriva de MATER, que significa madre, luego la palabra inmatriculación significa no matriculación, es decir, una cosa que no está matriculada. Hecho este análisis se puede afirmar que el término matriculación es un término positivo, o inmatriculación es un término negativo". (43)

2.1.2 DEFINICIÓN LEGAL:

El artículo 3046 del Código Civil vigente para el Distrito Federal nos define que se entiende por inmatriculación para efectos legales Cito a la letra "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. . ."

Es preciso hacer notar que el término empleado por el legislador para denominar aquél procedimiento por virtud del cual se le asigna un antecedente registral, es decir, una matrícula aun inmueble que carecía de ella, es incorrecto toda vez que inmatriculado ya estaba el inmueble siendo este el problema que nos ocupa, por consiguiente la denominación correcta al procedimiento administrativo o judicial por virtud del cual se le asigna por primera vez un antecedente registral a un inmueble es el de matriculación ya sea administrativa o judicial según sea el caso, por lo que sugiero, se modifique nuestra legislación civil en este sentido

2.1.3 DEFINICIONES DOCTRINALES:

Para el maestro Bernardo Pérez Fernández Del Castillo, "se llama inmatriculación a la primera inscripción de una finca en el Registro Público de la Propiedad". (44)

(43) Colín Sánchez, Guillermo; Op. Cit.; pág. 192

Para el maestro Roca Sastre "la inmatriculación es el ingreso de una finca a la vida registral, realizado en virtud de una primera inscripción de su dominio a favor del inmatriculante, la cual abre folio de registro particular, es obtenido por medios particulares y surte efectos específicos" (45)

2.2. ANTECEDENTES, CONCEPTO DOCTRINAL Y LEGAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

El Registro Público de la Propiedad surge desde las primeras civilizaciones como medio o dispositivo de seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario o bien en la constitución de gravámenes según corresponda

Es evidente que aunque en el derecho antiguo no se manifestó la publicidad registral como se conoce actualmente, sembró las primeras semillas para el nacimiento del Derecho Registral moderno, que a través del tiempo y con el surgimiento de nuevas necesidades sociales fue teniendo diferentes matices hasta llegar al desarrollo que actualmente tiene dicha institución

El Registro Público de la Propiedad se instituyó en nuestro país a fines del siglo pasado, sus antecedentes datan del antiguo Derecho español, tales como las siete partidas, novísima recopilación, y las cédulas reales entre otros. En esos cuerpos de disposiciones anteriormente mencionados la hipoteca era considerada como un vicio, desmerecimiento o ficción de la cosa, cuyo ocultamiento era fuente inagotable de fraudes, razón por la cual la Corona Española instituyó los Oficios de Hipotecas, que vienen hacer el antecedente registral más inmediato del Registro Público de la Propiedad, como institución jurídica ordenada y sistematizada. (46)

(45) Roca Sastre, Ramón María; Derecho Hipotecario, Tomo I; Editorial Bosch, Barcelona, 1979; pág. 205.

(46) Cfr. Colín Sánchez, Guillermo; Op. Cit.; pág. 21 y 22

Cabe destacar que los monarcas de aquella época con su acentuada mentalidad mercantilista, y urgidos en todo tiempo de dinero para solventar sus empresas militares creaban constantemente funciones públicas que eran puestas en subasta al mejor postor, siendo los oficios de hipotecas una fuente de ingresos para la Corona, razón por la cual se declaró que fueran de propiedad privada y por ende vendibles y renunciables.

Esta institución registral surgió en franco apogeo en nuestro país ya consumada la Independencia. El 20 de Octubre de 1853 el entonces Presidente de la República Antonio López De Santana estableció la Ley y el arancel respectivo sobre el Oficio de Hipotecas, que regulaba entre otras cosas que estas fueran rematadas en almoneda al mejor postor

Después de todo esto, había que esperar a que el México independiente, iniciara su reforma liberal para que tuviera efecto la liquidación sistemática de los efectos producidos por un pensamiento y obra caracterizados por interminables privilegios para la minoría de la población. En el primer Código Civil de nuestro país el cual entró en vigor el 1° de Marzo de 1871, bajo el título de Código Del Distrito Federal y territorio de Baja California" Se instituye un capítulo destinado al Registro Público de la Propiedad; en la exposición de motivos de este Código en la parte relativa al Registro Público de la Propiedad, se exponen las razones primordiales para haber legislado sobre dicha institución, al respecto manifiesta lo siguiente: (47)

(47) Cfr. Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, Op Cit.; pág. 32.

"Este sistema, nuevo enteramente entre nosotros, ha sido adoptado por la comisión a fin de hacer más seguros los contratos y menos probable la ocultación de los gravámenes y demás condiciones de los bienes inmuebles. Probablemente requiere mayor desarrollo; pero la comisión ha creído, que bastaba establecer las bases principales, dejando a los reglamentos administrativos toda la parte mecánica, que debiendo sufrir todas las modificaciones que vaya dictando la experiencia, puede ser objeto de progresivas reformas, sin que sea necesario en mucho tiempo tocar el Código". (48)

De este modo, el Código Civil en comentario, primero en su género dentro de la legislación mexicana, vino a proporcionar las bases legales, para el establecimiento de un oficio denominado Registro Público, estableciendo que dicho oficio se llevara a cabo en toda población donde haya tribunal de primera instancia

Teniendo ya una idea clara de los orígenes del Registro Público en nuestro País, debemos establecer una definición, el maestro Guillermo Colín Sánchez opina lo siguiente: "El Registro Público de la Propiedad es una institución dependiente del Estado (Poder Ejecutivo). Tiene por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil, cuya forma ha sido realizada por la función notarial, con el fin de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal, cuya consecuencia es, en síntesis, la seguridad jurídica " (49)

Por otro lado el Reglamento del Registro Público de la Propiedad vigente para el Distrito Federal en su artículo 1° nos define a esta institución de la siguiente manera:

(48) Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo; Op. Cit ; pág. 44.

(49) Colín Sánchez, Guillermo; Op. Cit.; pág. 17.

"ART. 1º.- El Registro Público de la Propiedad es la institución mediante la cual el Gobierno del Distrito Federal proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la ley, precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros." La publicidad a que se refieren las anteriores definiciones se logra a través de la inscripción o anotación de los actos y contratos referentes al dominio y otros derechos reales sobre bienes inmuebles, de modo tal que el público tenga acceso directo a la fuente de información que constituyen dichas inscripciones o anotaciones; con lo que cualquier persona estaría en condiciones de conocer el estado verdadero de la publicidad, evitando con ello hasta donde sea posible la comisión de fraudes o situaciones que pudieran conducir a error a los contratantes.

Conscientes en que el principal fin del Registro Público de la Propiedad de conformidad con el maestro Bernardo Pérez Fernández Del Castillo son:

"a).- Proporcionar seguridad jurídica al tráfico de inmuebles, mediante la publicidad de la constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción y gravamen de los derechos reales y posesión de bienes inmuebles, dándole una apariencia jurídica de legitimidad y fe pública a lo que aparece asentado y anotado en el Registro Público. De no existir el Registro, no habría certeza de la titularidad de un bien inmueble, pues se tendrían que investigar sus antecedentes más remotos para verificar si hay concatenación entre el primer y último título o poseedor, la llamada "prueba del diablo".(50)

Ahora bien, para el maestro Guillermo Colín Sánchez, los fines del Registro Público de la Propiedad se pueden clasificar en inmediatos y mediatos

(50) Pérez Del Castillo, Bernardo; Op. Cit.; pág. 65.

"1.- El fin principal inmediato, es la publicidad del acto jurídico, la cual se logra con la inscripción en el libro o folio correspondiente;

2.- El mediato, es la seguridad jurídica que la anotación o inscripción del acto reporta, mediante su legitimación por virtud de la fe pública registral

V. El fin accesorio del procedimiento registral, se traduce en que, los asientos correspondientes, constituyen un medio de prueba singular y privilegiado en diversos campos del Derecho, así como también, todo documento que ha sido objeto de inscripción, ya que por sí solo, a través de la fórmula correspondiente a su registro, produce los efectos plenos que le otorga la ley" (51)

2.3. SISTEMAS REGISTRALES

Ofrecer una clasificación completa de los sistemas registrales inmobiliarios, que responda a un criterio científico que abarque todas las características relevantes de los mismos, resulta un tanto difícil ya que existe una gran variedad de características que pueden servir de directriz clasificadora

Por ello, preferimos exponer una clasificación que responda a dos puntos de vista que consideramos los más importantes; desde el punto de vista de los efectos producidos y desde el punto de vista de la forma de hacerse el registro

Los actuales sistemas inmobiliarios registrales devienen sin lugar a duda de los tres sistemas tipo que existen en el mundo, estos son el sistema registral francés, el alemán y el australiano, el nuestro no es la excepción y retoma de cada uno de estos sistemas algunas directrices, siendo en consecuencia un sistema registral ecléctico.

(51) Colín Sánchez, Guillermo; Op. Cit.; pág. 78.

Estos tres sistemas tipo varían entre sí, el sistema registral francés protege al adquirente o bien al sub adquirente, el alemán protege al adquirente por negocio jurídico o de buena fe y al titular registral, abstracción hecha de su condición de adquirente, por bien que todo titular registral es un adquirente del derecho registrado a su favor. En el sistema registral australiano prepondera la noción de titular registral, aunque no se prescinde en absoluto de algunas circunstancias de adquisición, como son de haber adquirido con buena fe y a título oneroso; como podemos observar nuestro sistema registral es el resultado de la mezcla de características de estos tres sistemas registrales.

2.3.1 SISTEMA REGISTRAL GERMÁNICO

Primeramente este sistema fundamenta el hecho de que en la enajenación de bienes inmuebles intervenga el Estado, ya que estos bienes forman parte del territorio del Estado, el cual viene a ser un elemento constitutivo del mismo, de lo anterior el Estado justifica su injerencia, delegando esta función a los Tribunales Judiciales, existiendo lazos muy estrechos y concordantes con catastro

En este sistema para obtener la propiedad o algún otro derecho real sobre bienes inmuebles, se requiere una confirmación previa por los Tribunales Judiciales, misma que se lleva a cabo mediante un procedimiento de jurisdicción voluntaria en el que se estudia y se resuelve únicamente sobre la facultad y capacidad del enajenante, sobre la validez de su manifestación de voluntad para transmitir o grabar dicho inmueble y sobre la voluntad del adquirente para aceptarlo. Lo único que se acredita es que se quiso transmitir y adquirir respectivamente, restando con ello toda importancia a la función calificadora del Registro (Principio de legalidad), limitándose dicha institución a la calificación del acuerdo transmissivo abstracto a que nos referimos anteriormente.

Es importante hacer notar que en este sistema no se entra al estudio de ver si el enajenante tenía o no derecho a enajenar la cosa, si no de lo único que se constata el oficial judicial es de su deseo de enajenar la misma, desligándose dicho contrato de su causa jurídica, siendo el título por virtud del cual se procedió a la enajenación nulo o anulable, sin embargo la enajenación subsiste, dando únicamente a la parte que haya obtenido la anulación una acción personal contra el vendedor y no real de substitución

Una vez obtenida dicha resolución ante la autoridad judicial se procede a la inscripción, la cual es el único y verdadero título de propiedad o del derecho real del que se trate, perdiendo importancia los actos que sirvieron de base para la misma inscripción pues ésta tiene por sí sola un valor sustantivo independiente de aquellos y es hasta que se practica la inscripción se transmite el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, es decir se le atribuye al Registro en este sistema efectos constitutivos de derechos

La unidad básica registral para este sistema es la finca, asignándole a cada una de ellas un folio real.

2.3.2 SISTEMA REGISTRAL FRANCÉS

Este sistema no confía el Registro Público de la Propiedad a los Tribunales Judiciales, sino que es una oficina de carácter administrativo. En este sistema la propiedad o cualquier derecho real se adquiere y se transmite por el sólo consentimiento de las partes, siendo la inscripción potestativa, no teniendo valor sustantivo propio sino efectos puramente declarativos.

En este sistema la inscripción es realizada por un funcionario administrativo, y además la nulidad de la inscripción puede producirse a consecuencia de la nulidad o invalidez del documento o acto que le sirvió de antecedente, dado que la inscripción no hace inatacable el acto aun con respecto a terceros de buena fe. A diferencia del Sistema Germánico no existe liga estrecha con el catastro, pues éste sistema tiene más bien un interés de carácter fiscal

La inscripción en este sistema sólo produce efectos declarativos y no constitutivos frente a terceros, razón por la cual el dominio se transmite por el sólo consentimiento de las partes sin depender de la inscripción

En este sistema los asientos de inscripción son copias literales de los documentos firmados por los interesados, careciendo de valor sustantivo propio ya que depende de todo momento del valor intrínseco que tengan los documentos

2.3.3 SISTEMA REGISTRAL AUSTRALIANO

Este sistema creado por el Señor Robert Richard Torrens, quien se inspiró en los dos sistemas anteriores, teniendo como sus principales características la inatacabilidad del título inscrito, después de tomar y establecer las garantías necesarias, y la de ser un sistema constitutivo de derechos.

En el modo o forma de hacer el registro en este sistema intervienen por un lado juristas y topógrafos, se notifica a los colindantes del predio y se hacen publicaciones con el objeto de dar publicidad al procedimiento de inscripción y no se violen posibles derechos de terceros. En caso de presentarse reclamación el procedimiento de inscripción será suspendido hasta en tanto no sean ventiladas dichas reclamaciones por la vía judicial. En caso de no existir reclamación o en caso de que la resolución judicial sea adversa, se hace entonces la inscripción, que viene hacer una reproducción de títulos extractados, porque no se inscriben los actos sino

los títulos en sí, para lo cual se hace necesario se expidan dos títulos iguales con su respectivos planos para que un ejemplar se quede en el Registro que vendría hacer en sí mismo la inscripción, y el otro se le entregue al titular del derecho inscrito

Toda inscripción realizada en el Registro se realiza previo pago de una contribución de dos al millar sobre el monto de la operación, creándose un fondo con dichas contribuciones cuyo objeto es el de indemnizar a los terceros que pudieran resultar perjudicados por la inatacabilidad del Registro

El Registro de un título en este sistema es potestativo, sin embargo una vez matriculada la finca, no pueden substraerse al Registro las operaciones subsecuentes.

También en este sistema como en el anterior, se lleva a cabo el Registro con base en un folio real para cada finca y no a base de la transcripción íntegra del título.

2.3.4 SISTEMA REGISTRAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL

Una vez analizados los sistemas registrales anteriores podríamos concluir diciendo que el nuestro en cuanto a los efectos del Registro se apega al sistema registral francés, es decir, se le da a la inscripción únicamente efectos declarativos y no constitutivos de derechos (artículo 3007 del Código Civil Vigente para el Distrito Federal), retomamos también del sistema francés el encargar la función registral a un funcionario de carácter administrativo, además de que la inscripción de un título no lo excluye de que pueda declararse nulo él mismo

Cabe señalar que nuestro sistema registral tiene otra similitud con el sistema germánico, en cuanto a la protección de los adquirentes de buena fe a título oneroso sobre bienes inmuebles inscritos a favor del enajenante, por cuanto una vez registradas dichas adquisiciones no pueden invalidarse aunque se anule o resuelva posteriormente el derecho del mencionado enajenante, es decir que es protegida la persona adquirente de un bien inmueble de buena fe, siempre y cuando la adquisición haya sido a título oneroso, aunque posteriormente sea anulado el derecho del enajenante (artículo 3009 del Código Civil) (52)

El sistema registral en cuanto a la forma de hacerse el registro, en del Distrito Federal se inició con el sistema de libros, en ellos se asentaba un extracto o resumen de los datos más sobresalientes del documento a inscribir asignándole a cada inscripción una partida en el libro correspondiente. En este sistema existían de conformidad con el reglamento del registro varias secciones, las cuales se clasificaban de la siguiente manera

Sección primera en esta sección se inscribían todos los actos jurídicos por virtud de los cuales se transmitía la propiedad sin importar ninguna característica de los mismos, inscribiéndose en consecuencia entre otros actos compraventas, donaciones y adjudicaciones.

En la sección segunda conocida también como la sección de gravámenes, se inscribían como su nombre lo indica todos los gravámenes o cargas que pesaran sobre una finca, siendo el contrato accesorio de la hipoteca el acto jurídico más común a inscribir en dicha sección, sin embargo no el único

En la sección tercera se inscribían los embargos, fianzas, y otros derechos personales.

(52) Cfr. Sánchez Medel, Ramón; De los Contratos Civiles; Editorial Porrúa, S.A., México, 1986; pág. 476

En la sección cuarta las personas morales, en la sección quinta, archivo y certificaciones.

El 3 de Enero de 1979 existieron reformas al Código Civil para el Distrito Federal que vinieron a revolucionar el sistema registral de dicha Entidad Federativa. En dicha reforma se pasó de un sistema registral de inscripciones en libros al sistema registral de folio real, consistiendo éste en una cartulina plegada en tres partes homólogas en la cual se contiene todo el historial registral de una finca o bien inmueble.

El maestro Guillermo Colín Sánchez define al Folio Real "como el instrumento destinado a la realización material de la publicidad registral, en relación con todos aquellos actos o contratos que se refieran a una misma finca, bien inmueble o persona moral y que, reuniendo los requisitos formales de validez, precisen de registro, conforme a la Ley, para los efectos de su oponibilidad ante terceros". (53)

En el Reglamento del Registro Público de la Propiedad más que una definición del Folio Real, trata de establecer en que consiste, al respecto el artículo 21 del ordenamiento citado prevé lo siguiente:

"La finca, el bien mueble o persona moral, constituye la unidad básica registral; el folio numerado y autorizado, es el documento que contiene sus datos de identificación, así como los actos jurídicos que en ellos incidan. El folio en su carátula describiría la unidad básica y sus antecedentes, las subsecuentes partes, diferenciadas según el acto, contendrán los asientos que requieren publicidad

(53) Colín Sánchez, Guillermo; Op. Cit.; pág. 122.

Las hojas que integren el folio tendrán los apartados necesarios, para que ordenadamente se anoten el número de entrada, fecha, clave de operación, el asiento y firma del registrador*.

Entrando al análisis de las ventajas que ofrece el sistema de Folio Real comparativamente con el sistema de libros encontramos que en un sólo documento (folio real) se puede consultar la situación jurídica histórica y actual que tiene un bien inmueble sin necesidad de consultar un sin número de libros

Por otra parte, el formato y proporciones del Folio Real se determinaron, tras un concienzudo estudio con fines de posibilitar su manejo mediante instrumentos electromecánicos, lo cual constituye un considerado avance en materia de tecnificación del sistema y en orden a su eficacia

Sin alarde de minuciosidad los artículos 23 al 26 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal disponen que el folio se integrará de las siguientes partes:

A) Carátula; en esta parte de dicho instrumento se contiene la descripción total del inmueble contemplando su superficie y colindancias.

B) Área de inscripciones de propiedad; en esta parte se realizan todas las inscripciones de los actos o hechos jurídicos mediante los cuales se transmite la propiedad.

C) Área de inscripciones de gravámenes o limitaciones de dominio, en esta área del folio como su nombre lo indica se contiene las inscripciones que tengan por objeto gravar o limitar el dominio del bien inmueble.

D) Área de anotaciones preventivas; aquí se realizan los asientos registrales de todo lo relacionado con las anotaciones preventivas ya sean primeros o segundos avisos preventivos a que se refiere el artículo 3016 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, o bien cualquier prevención judicial ordenada por la autoridad.

En la exposición de motivos del ante proyecto de reformas al Código Civil, se expone de manera clara las ventajas que ofrece la utilización del Folio Real a establecer... "La comisión encargada del estudio e instrumentación de un nuevo sistema registral, ha considerado pertinente instituir el Folio Real, que substituiría a los libros, base del sistema registral antes mencionado, con el objeto que a cada finca corresponda un folio, en donde se inscribirán y anotarán todas las operaciones y actos relacionados con la misma. De esta manera habría una concentración de datos en un sólo instrumento, lo que facilitará la observancia de todos los principios registrales y con ello, gran celeridad en las substanciación del procedimiento registral, mayor seguridad y publicidad registral efectiva" (54)

En cuanto a las deficiencias del sistema del Folio Real podemos mencionar como la principal el extravío constante de los mencionados folios, y la inexactitud en los asientos registrales, ésta última no siendo privativa únicamente de éste sistema.

En lo referente al extravío de los folios el artículo 79 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal dispone lo siguiente "Procede la reposición de los asientos registrales, cuando por su destrucción o mutilación se haga imposible establecer el tracto sucesivo entre los efectuados y otros posteriores.

(54) Colín Sánchez, Guillermo, Op. Cit.; pág. 124

La reposición se hará sólo con vista de los documentos que dieron origen a los asientos y por solicitud de la parte interesada o por orden judicial

Dados los supuestos indicados, con vista de los informes rendidos por las áreas responsables, se levantará acta circunstanciada y en su caso, se procederá a la reposición solicitada"

Es importante hacer notar, que aunque el procedimiento de reposición de un antecedente registral es gratuito para el particular, es motivo de grandes perjuicios para el titular registral por lo engorroso y tardado que resulta ser dicho trámite, entorpeciendo con ello algún crédito bancario o bien retardando la celebración de algún acto jurídico respecto a dicha finca. Por otro lado el artículo 80 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal dispone:

"Los folios en que consten los asientos repuestos deberán ostentar el sello de reposición". Insertando además en dicho antecedente una leyenda en la cual se dejan a salvo los derechos de terceros, situación que en la práctica principalmente para efectos crediticios le causa un perjuicio al particular, toda vez que las políticas adoptadas por la banca en relación a dicha situación y por la inseguridad jurídica en que se encuentran dichos inmuebles con tal leyenda, trae como consecuencia que la mencionada finca no sirva para garantizar posibles créditos que beneficien al titular registral.

En lo que respecta a la rectificación de los asientos registrales en el Distrito Federal se encuentran regulados por el Código Civil, así como por el Reglamento interno del Registro Público de la Propiedad, por lo que el multicitado Código establece en su artículo 3023 lo siguiente: "La rectificación de los asientos por causa de error material o de concepto, sólo procede cuando exista discrepancia entre el título y la inscripción". De lo anterior se desprende que la rectificación tiene como finalidad la de adecuación absoluta entre lo que aparece en el registro y la realidad jurídica extra registral que sería el documento mismo.

El error en el asiento se puede motivar por una errónea calificación del registrador, por ambigüedad o error en el título inscribible, o por la inexactitud en los nombres, cantidades y dimensiones de la finca

La rectificación puede realizarse según el caso, a solicitud del interesado, de oficio o por resolución judicial.

Existen dos tipos de inexactitudes en los asientos registrales, el error material y el error de concepto. Existe error material cuando al realizar una anotación se incurre en una equivocación mecanográfica, o bien es una mala transcripción de los datos de los nombres propios o cantidades

Para llevar a cabo la rectificación que deriva de un error material basta con exhibir el título en original o copia certificada del mismo que le dio origen a dicha inscripción.

El error de concepto se da cuando existe una falsa apreciación del registrador respecto del título que se presenta a inscripción, es decir, que inscribe una compraventa cuando en realidad se trata de una donación o viceversa, siendo éste un ejemplo de dicho error. Tal error puede provenir de que el título que se presentó a inscripción sea confuso o ambiguo razón por la cual el registrador tuvo una falsa apreciación del fondo del negocio. Este tipo de error por ser de mayor trascendencia en cuanto a sus efectos jurídicos para proceder a corregirlo deben de consentir dicha corrección todas las partes o contratantes que intervienen en dicho documento, o bien por resolución judicial.

Ahora bien, entrando al estudio de los sistemas registrales en cuanto a los efectos producidos podemos concluir diciendo que tanto el sistema registral de libros como el sistema de folio real siempre ha tenido únicamente efectos declarativos y no constitutivos de derecho alguno, por lo que la inscripción o no inscripción de un documento que sea inscribible de conformidad con el Código Civil Vigente para el Distrito Federal, será la publicidad o no publicidad del derecho adquirido en dicho documento, situación que trae implícita diversas consecuencias jurídicas. Al efecto el artículo 3007 del Código Civil Vigente para el Distrito Federal le dá el carácter a nuestro registro de declarativo, cito a la letra "Los documentos que conforme a éste Código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero".

2.4 PRINCIPIOS REGISTRALES

Roca Sastre opina que los principios registrales, "Son las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sistematización del orden jurídico registral". (55)

El maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo establece que "Los principios registrales explican el contenido y función del Registro Público de la Propiedad. Asimismo están totalmente entrelazados unos de otros de tal manera que no existen en forma independiente..." (56)

(55) Roca Sastre, Ramón María; Op. Cit.; pág. 230.

(56) Op. Cit.; pág. 72.

Casi la mayoría de los autores coinciden en que los principios registrales son los siguientes:

- 1.- PRINCIPIO DE PUBLICIDAD
- 2.- PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN
- 3.- PRINCIPIO DE ROGACIÓN
- 4.- PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO
- 5.- PRINCIPIO DE PRELACIÓN O PRIORIDAD
- 6.- PRINCIPIO DE CALIFICACIÓN.
- 7.- PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN.
- 8.- PRINCIPIO DE ESPECIALIZACIÓN.
- 9.- PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO". (57)

1.- PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.- El Registro Público de la Propiedad tiene por objeto cumplir con dos funciones principalmente siendo éstas el de dar seguridad jurídica a las transacciones inmobiliarias frente a terceros, y dar publicidad a la propiedad o cualquier otro derecho real que sobre algún bien inmueble se tenga.

En lo referente a la publicidad que debe dar el Registro, ésta se da a través de la inscripción o anotación que se asienta en el folio real correspondiente a la finca de que se trate, ya que la simple relación contractual sobre bienes inmuebles entre particulares, no otorga seguridad jurídica frente a terceros

Este principio se puede analizar desde dos puntos de vista, desde el punto de vista material la publicidad se concibe como el derecho sustantivo que otorga una inscripción, es decir, el derecho inscrito se presume que existe, y es oponible frente a otro no inscrito (artículos 3007 y 3009 del Código Civil Vigente para el Distrito Federal).

(57) Pérez Fernández Del Castillo; Bernardo; Op. Cit.; pág 72.

La publicidad formal consiste en la posibilidad de obtener del Registro Público de la Propiedad cualquier informe, constancia o certificación de los asientos y anotaciones que obren en su poder, así como el de consultar cualquier asiento registral ya sea que éste obre en libros o folios según sea el caso, sin cumplir con ningún requisito, más que el pago de derechos respectivo cuando la legislación local de carácter fiscal así lo regule (artículo 3001 del Código Civil Vigente para el Distrito Federal).

De lo anterior, se concluye que no se requiere acreditar ningún interés jurídico para examinar los asientos que obran en dicha institución, ni para obtener copias de los mismos, situación que en la práctica se vé en ocasiones violentada por políticas administrativas absurdas implementadas por algunos Directores del Registro Público ignorantes de nuestra materia

2.- PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN.- Este principio también conocido como principio de exactitud, tiene como finalidad el otorgar certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión Carral y De Teresa dice al efecto lo siguiente "Lo legítimo es lo que está conforme a las leyes, que es genuino y verdadero. Es legitimado lo que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad, exactitud que le concede mayor eficacia jurídica. Por su parte Landaria expresa que "La legitimación es el reconocimiento hecho por la norma jurídica del poder de realizar un acto jurídico con eficacia" (58)

(58) Carral y De Teresa, Luis; Derecho Notarial y Registral, Editorial Porrúa, S.A.; México 1981, pág. 31

La legitimación encuentra su sustento o su causa en la apariencia jurídica, una vez que ésta ha sido sancionada por el ordenamiento jurídico respectivo, es decir, cuando la ley le da valor probatorio a una apariencia jurídica que puede o no coincidir con la realidad se puede decir que dicha apariencia es legítima.

“La legitimación se clasifica en ordinaria y extraordinaria. La primera se da cuando existe coincidencia entre el derecho protegido y la realidad de hecho, es decir, para efectos de nuestro estudio habrá legitimación ordinaria cuando la apariencia registral que se deduce de una inscripción coincide plenamente con la realidad. La extraordinaria se da cuando un acto es ejecutado por una persona que no goza de la titularidad del derecho de que se trata, no respetando la esfera jurídica de la persona a cuyo favor se encuentra dicho derecho, sin embargo en este tipo de legitimación aún y cuando el titular registral (apariencia jurídica) ya no goza del derecho sustantivo que le otorga la inscripción, la ley legitima ese acto ya que tuvo su fundamento en la apariencia jurídica”. (59)

La legitimación nace para efectos registrales con la anotación o inscripción realizada en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, de tal manera que lo inscrito cuenta con una presunción *juris tantum* a su favor, y prevalecerá hasta en tanto no exista prueba en contrario.

3.- PRINCIPIO DE ROGACIÓN.- Este principio consiste en que toda inscripción o anotación que se pretenda realizar en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, debería siempre hacerse a solicitud de parte interesada, y nunca de oficio, esta situación deriva principalmente según se analizó anteriormente de que el registro es potestativo y no obligatorio, siendo el acto jurídico válido sin el registro correspondiente.

(59) Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo; Op. Cit.; pág. 76.

4.- PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO.- Este principio como su nombre lo indica nos ilustra en el sentido de que para que exista una inscripción o anotación en el folio real que corresponda a una finca, debe mediar el consentimiento expreso de la persona a cuyo favor se encuentre dicho derecho que modifique el asiento registral respectivo. Este consentimiento podría ser expreso o tácito y tiene generalmente como causa generadora un acto jurídico realizado ante un notario en el cual quedó de manera indubitable expresado el consentimiento de las partes.

Ilustra el presente principio el artículo 3030 y 3031 del Código Civil vigente para el Distrito Federal los cuales cito a la letra "Art. 3030 las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las partes a cuyo favor estén hechas o por orden judicial. Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte, sin dichos requisitos, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación, debido a hecho que no requiera la intervención de la voluntad.

"Art. 3031.- Para que el asiento pueda cancelarse por consentimiento de las partes, éste deberá constar en escritura pública."

5.- PRINCIPIO DE PRELACIÓN O PRIORIDAD.- Ilustra de manera clara este principio, el artículo 3013 del Código Civil Vigente para el Distrito Federal, razón por la cual se cita a la letra dicho numeral: "La preferencia entre derechos reales sobre una misma finca u otros derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público, cualquiera que sea la fecha de su constitución..."

El primer párrafo de este artículo nos ilustra de manera clara este principio registral. Es la prelación el grado de preferencia en la inscripción, dicho grado de preferencia dependerá de la fecha de presentación de los documentos, aplicando la máxima jurídica de primero en tiempo, primero en derecho

Este principio es sin lugar a dudas uno de los pilares más importantes en cuanto a la seguridad jurídica que debe proporcionar el Registro Público de la Propiedad. Encuentra su fundamento en los artículos 2266, 2982, 3013, 3015 del Código Civil Vigente para el Distrito Federal, así como el 18 y 20 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal

6.- PRINCIPIO DE CALIFICACIÓN.- Este principio también llamado de legalidad consiste en que todo documento que se pretenda inscribir debe ser examinado por el registrador en cuanto a sus elementos de existencia y validez.

Esta función calificadora por parte del registrador es a su vez un derecho y una obligación del mismo, quien bajo su responsabilidad y dentro del plazo señalado por la ley examinará el documento en cuanto sus elementos intrínsecos y extrínsecos del mismo

Al efecto el artículo 14 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, establece algunas de las atribuciones con que cuentan los ciudadanos registradores del Registro Público de la Propiedad, el cual a la letra se transcribe:

"Art. 14.- Son atribuciones de los registradores:

I.- Realizar un estudio integral de los documentos que le sean turnados para determinar la procedencia de su registro, según resulte de su forma y contenido y de su legalidad en función de los asientos registrales preexistentes y de los ordenamientos aplicables;

II.- Determinar en cantidad líquida, con estricto apego a las disposiciones aplicables, el monto de los derechos a cubrir,

III.- Dar cuenta a su inmediato superior, de los fundamentos y resultados de la calificación;

IV.- Ordenar, bajo su estricta vigilancia y supervisión, que se practiquen los asientos en el folio correspondiente, autorizando cada asiento con su firma, y

V.- Cumplir con las demás disposiciones legales aplicables, así como con las instrucciones que les transmita el Director General"

Es importante hacer notar que con esta última fracción del artículo anteriormente citado se le dan facultades y a su vez obligaciones al registrador, en el sentido de que deberá cerciorarse previo a cualquier inscripción, que ésta cumpla con todas las demás disposiciones legales que deba cubrir el documento presentado a inscripción, sean éstas de naturaleza civil, fiscal, o de cualquier otra

7.- PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN.- La publicidad registral materialmente hablando no existiría de no existir éste principio. Las inscripciones constituyen en sí mismo la finalidad propia del registro, son consecuencia de un acto rogado que tiene como finalidad en nuestro sistema el de surtir efectos frente a terceros respecto de aquellos actos jurídicos que hemos celebrado

8.- PRINCIPIO DE ESPECIALIZACIÓN.- Este principio también llamado de especificación o de determinación encuentra su fundamento en el artículo 3061 del Código Civil Vigente para el Distrito Federal, el cual tiene por objeto el de determinar de manera indubitable los bienes objeto de inscripción, sus titulares, así como el alcance y contenido de los derechos inscritos. Cobra vigencia este principio registral tratándose de hipotecas sobre predios que posteriormente

son fraccionados, dejando en incertidumbre en los derechos del acreedor hipotecario, por lo que ahora tratando de evitar dicha incertidumbre al momento de garantizar un crédito hipotecario con varias fincas, deberá de determinarse de manera clara por cuanto responde cada una de ellas, respecto de la obligación principal, admitiéndose para los mismos efectos la cancelación parcial sobre los inmuebles cuyo monto ha sido liquidado

Este principio adquiere también vigencia tratándose como ya se mencionó de la subdivisión de predios, o la constitución del régimen de propiedad en condominio.

9.- PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.- Este principio se refiere al orden lógico jurídico que deben de observar los asientos registrales, es decir, no puedo inscribir un título sea cual fuere sin que previamente esté inscrito el título por virtud del cual se justifique que la persona cedente o enajenante según sea el caso tiene derecho a realizar legalmente el acto jurídico posterior. Por ejemplo, no es posible inscribir un convenio modificatorio a una hipoteca, sin que se encuentre previamente inscrita la hipoteca; no es posible inscribir un título por virtud del cual adquiere el Señor Pedro, por contrato de compraventa realizada con el Señor Juan, cuando no se encuentra previamente inscrito el contrato por virtud del cual adquirió el Señor Juan. Este principio encuentra su fundamento en el artículo 3019 y 3020 en el Código Civil Vigente para el Distrito Federal.

2.5 CONCEPTOS DE SEGURIDAD JURÍDICA

Delós expresa que la seguridad jurídica "Es la garantía dada al individuo de que su persona, sus bienes y sus derechos no serán objeto de ataques violentos o que, si éstos llegan a producirse, le serán asegurados por la sociedad, protección y reparación." (60) En otras palabras existe seguridad jurídica cuando un individuo cuenta con la garantía de que su situación en cuanto a su persona, bienes y derechos no será modificada sino por procedimientos previamente establecidos en alguna ley.

De lo anterior podemos comentar que la seguridad jurídica se identifica con la existencia de un ordenamiento jurídico que además de existir, debe ser eficaz, mismo que asegura su observancia mediante la policía, los tribunales, los procedimientos judiciales y administrativos, los servicios públicos, las autoridades, y en general a través de la organización tan compleja de un gobierno y de la fuerza pública.

Entrando al estudio de la seguridad jurídica es preciso comentar que no se debe confundir esta con la certeza jurídica, la primera de ellas como ya se comentó tiene un carácter objetivo y esta representada por un conjunto de condiciones sociales de carácter jurídico que garantizan a un determinado núcleo social, mientras que la segunda, es decir, la certeza jurídica es de carácter subjetivo, pues en el fondo se reduce al conocimiento o a la conciencia de lo que puede hacer un individuo y de la protección que puede esperar una persona de acuerdo con el ordenamiento jurídico vigente al cual se encuentra sometida, es decir, se reduce a un conocimiento de saber a quo atenerse.

(60) Preciado Hernández, Rafael; Lecciones de Filosofía del Derecho; Editorial UNAM; México 1986; pág. 225.

Al hablar de seguridad jurídica se encuentran implícitas la idea de orden, la de eficacia y la de justicia. En lo que respecta a la idea de orden la podemos entender primeramente como la conciencia que tiene cada individuo de someterse a un orden jurídico determinado en razón de buscar el bien común sobre el individual, en consecuencia el orden vendría a ser el plan general expresado por la legislación vigente en una comunidad, que legisla de conformidad con los fines que persigue.

Ahora bien pasando a tratar la idea de eficacia comentaríamos que no basta conque exista el orden a que nos referimos anteriormente si dicho ordenamiento legal es ineficaz, es decir, que existe la normatividad sin embargo no es observada por los particulares, y que tampoco se cumple por parte de las autoridades, en la medida en que un orden jurídico sea ineficaz, en esa misma medida existirá menor grado de seguridad jurídica para los individuos que conforman dicha comunidad

Además, para que el orden legal merezca el calificativo de jurídico y sea eficaz, es preciso que esté fundado en la justicia. Un orden legal establecido pero injusto, no produce una verdadera seguridad jurídica. Al efecto Carnelutti comenta "La obra del legislador no vale nada si no responde a la justicia. No sabemos, y creo que no sabremos nunca, cómo ocurre eso, pero la experiencia nos enseña que no son útiles ni duraderas las leyes injustas: no son útiles porque no conducen a la paz; no son duraderas porque, antes o después, más bien que en el orden, desembocan en la revolución." (61)

(61) Preciado Hernández, Rafael; Op. Cit.; pág. 228.

Para el maestro Preciado Hernández Rafael "Una ley injusta es como un traje que no esta hecho a la medida, nos aprieta y nos molesta constantemente, es algo que no responde sino que se opone a las exigencias de la naturaleza humana; y claro está, se puede soportar por más o menos tiempo una imposición contraria a la naturaleza, según el grado de oposición" (62)

De lo anterior se concluye que para que exista una verdadera seguridad jurídica en una sociedad se requiere que exista un orden legal eficaz y justo, y la falta de cualquiera de estos elementos trae consigo la inseguridad jurídica, de otro modo tendríamos que llamar seguridad jurídica a la producida por los regimenes tiránicos, despóticos o totalitarios

Para el maestro Rafael De Pina la seguridad jurídica "es la garantía que representa la organización estatal en orden al mantenimiento del derecho y a la consiguiente protección del individuo nacional o extranjero " (63)

La seguridad jurídica es uno de los fines principales del Derecho, para los autores identificados con el idealismo, incluido Kelsen la seguridad viene a ser la característica de lo esencial de lo jurídico. Ahora bien enfocando el concepto de seguridad jurídica al orden registral inmobiliario la podemos conceptualizar como la garantía ofrecida por el Estado a través de una Institución Administrativa encargada de velar para que los actos jurídicos relativos a bienes inmuebles alcancen toda su eficacia de conformidad con el orden jurídico establecido. Al efecto el Licenciado Sergio Sandoval Hernández, ex Director del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal expresa lo siguiente: . .

(62) Preciado Hernández, Rafael; Op. Cit; pág. 228

(63) De Pina Vara, Rafael; Diccionario de Derecho; Editorial Porrúa, México 1986; pág. 436.

"la finalidad del Registro Público de la Propiedad es la publicidad oficial de la situación jurídica de los inmuebles. Bajo la fórmula de publicidad oficial, se trata de significar, que el Registro es un instrumento mediante el cual el Estado da a conocer o permite conocer a la comunidad la situación jurídica de los bienes inmuebles, tratando con ello de dar firmeza y seguridad al tráfico jurídico y de satisfacer los legítimos intereses generales que en ello existen. Como ya hemos expuesto anteriormente de relieve en virtud de la máxima *nemo in alium plus iura transfere potest quam ipse habet*, todo presunto adquirente de un bien inmueble, sería forzado, para que su adquisición fuera absolutamente segura, a obtener una absoluta certidumbre en punto a la existencia y legitimidad del derecho de su transmitente, lo que no dependería sólo de este último, sino de toda la serie de transmisiones anteriores producidas entre los anteriores causantes de aquel. Al mismo tiempo será forzado a establecer con absoluta certidumbre que sobre el inmueble, cuyo dominio adquiere, no pesen otras cargas y gravámenes distintos de aquellos que el transmitente le ha confesado". (64)

(64) Sandoval Hernández, Sergio; Curso Introducción de Derecho Registral, Editado por el Instituto Mexicano de Derecho Registral, A.C.; México 1992, págs. 108-109

CAPÍTULO TERCERO

MEDIOS LEGALES QUE SE HAN VENIDO UTILIZANDO PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA EN EL DISTRITO FEDERAL

(INFORMACIONES AD PERPETUAM)

3.1 CONCEPTOS Y DOCTRINA SOBRE LAS INFORMACIONES AD PERPETUAM

Las informaciones de dominio y de posesión son una especie del género llamado información AD PERPETUAM, que viene hacer un acto de jurisdicción voluntaria que tiene como objetivo la averiguación o prueba destinada a justificar algún hecho o acreditar algún derecho para que en lo subsecuente éste conste de manera inequívoca. Encuentran su fundamento estas informaciones en los artículos 927 al 931 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Tratando de entrar al estudio en detalle tanto de la información de dominio como de la posesoria, ambas informaciones contempladas por nuestra legislación civil para llevar el procedimiento de inmatriculación judicial procedemos a definir lo que se debe entender por información, que de conformidad con el Diccionario Larouse "es la acción y efecto de informar. Averiguar algún suceso, recabar pruebas con relación a ese mismo suceso. Para el derecho procesal la información tiene como finalidad el demostrar la existencia de algún o algunos hechos, a los cuales la Ley los sanciona atribuyéndoles consecuencias de derecho para que en lo sucesivo exista constancia de los mismos". (65)

(65) Diccionario Práctico Larousse; Ediciones Larousse, S.A de C.V.; 6ta. Reimpresión, México, 1986.

La información es practicada ante un juez, en vía de jurisdicción voluntaria, presentando en ella documentos, testigos, inspecciones o cualquier otro medio de prueba que cree convicción en el juzgador, respecto de ese hecho al cual queremos sea sancionado por la Ley y contar con el documento que acredite en sí el hecho mismo y sus consecuencias legales, una vez que el juzgador ha comprobado y certificado el hecho mismo

Para el maestro Cipriano Gómez Lara al ser la jurisdicción "Una función soberana del estado, que se desarrolla a través de todos esos actos de autoridad que están encaminados a solucionar un litigio mediante la aplicación de la ley general al caso concreto controvertido". (66)

En razón de lo comentado en el párrafo anterior, el maestro Cipriano Gómez Lara niega el carácter de una verdadera jurisdicción a la "jurisdicción voluntaria", ya que con ésta "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, en el que interviene a petición de algún sujeto de derecho, con el objeto de examinar, certificar, calificar o dar fe de situaciones" (67)

Para los tratadistas que niegan a la jurisdicción voluntaria el carácter de ser una verdadera jurisdicción, el concepto de "parte" es substituido por el de "solicitante o interesado", substituyendo también el concepto de demanda "por el de solicitud y el de proceso, litigio o pleito" por el de "actos consensuales" (68)

(66) Gómez Lara, Cipriano; Teoría General Del Proceso; Ediciones UNAM; 7ª Edición; México, 1987, pág. 113

(67) *Ibidem*; pág. 117.

(68) Alcalá Zamora y Castillo, Niceto; Autocomposición y Autodefensa, 3era Edición; México, 1991; pág. 67.; Instituto de Investigaciones Jurídicas UNAM.

Por su parte el artículo 893 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal define a la jurisdicción voluntaria de la siguiente manera: "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

A solicitud de parte legítima podrán practicarse en esta vía las notificaciones o emplazamientos necesarios en procesos extranjeros".

Las informaciones ad perpetuum, encuentran su fundamento en los artículos 927 al 931 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, los cuales a la letra se transcriben:

"ART. 927.- 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

En los casos de las dos primeras fracciones, la información se recibirá con citación del Ministerio Público, y en el de la tercera, con la del propietario o de los demás partícipes del derecho real.

El Ministerio Público y las personas con cuya citación se reciba la información, pueden tachar a los testigos por circunstancias que afecten su credibilidad”.

“Art. 928.- 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.”

“Art. 929.- Si los testigos no fueren conocidos del juez o del secretario, la parte deberá presentar dos que abonen a cada uno de los presentados”

“Art. 930.- Las informaciones se protocolizarán por el notario que designe el promovente y aquél extenderá testimonio al interesado para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, si así procediere”

“Art. 931.- En ningún caso se admitirán en jurisdicción voluntaria informaciones de testigos sobre hechos que fueren materia de un juicio comenzado”

Una vez analizado lo anterior podemos concluir diciendo que la información de dominio será el procedimiento de jurisdicción voluntaria por virtud del cual se pretende tener la declaración de propiedad en favor de persona alguna por parte del juzgador, cuando el propietario carece de título de propiedad inscrito, o bien teniéndolo no es inscribible por defectuoso en términos de la legislación civil

La información posesoria es también un procedimiento de jurisdicción voluntaria, por virtud del cual se pretende que un juez haga la declaración de la posesión, en favor de determinada persona, hecho que al darle publicidad mediante su inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, la hace una posesión pública de conformidad con el artículo 825 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

3.2 LAS INFORMACIONES DE DOMINIO COMO MEDIO PARA ADQUIRIR LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL DISTRITO FEDERAL

La información de dominio procede cuando una persona ha poseído bienes inmuebles por el tiempo establecido en la Ley con las condiciones exigidas para prescribirlos, y que carecen de título de propiedad, o teniéndolo no es susceptible de inscripción por defectuoso. Se recurre ante el juez competente para solicitar la declaración de que ha operado la prescripción, rindiendo la información respectiva (artículo 3047 del Código Civil). Una vez comprobados debidamente los requisitos de la prescripción el juez declara que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y tal declaración se tendrá como título de propiedad, el que una vez protocolizado será inscrito en el Registro Público de la Propiedad correspondiente

Para que sea procedente la información de dominio es necesario que el inmueble objeto de la posesión no se encuentre inscrito en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, situación que se tendrá que acreditar de manera indubitable, razón por la cual deberá anexarse el certificado de no inscripción expedido por el Registro Público de la Propiedad correspondiente, ya que de no ser así y de existir antecedentes registrales en favor de persona alguna el procedimiento adecuado para obtener la propiedad de dicho inmueble será un juicio de prescripción positiva de conformidad con nuestra legislación civil vigente, este procedimiento se inicia acudiendo ante el juez competente en la vía de jurisdicción voluntaria, con el ánimo de demostrar a su Señoría que se ha tenido el dominio pleno sobre el bien inmueble respectivo, para lo cual se le allegarán durante la secuela procedimental cualquier medio de prueba que tenga por finalidad crear convicción en el juzgador en relación con la posesión apta para prescribir que se viene detentando.

Regulan este procedimiento los artículos 893 al 901 del Código de Procedimiento Civiles para el Distrito Federal, los cuales a la letra se transcriben para una mayor comprensión del tema:

"Art. 893.- La jurisdicción voluntaria comprende todos los actos en que por disposición de la Ley o por solicitud de los interesados, se requiere la intervención de juez, sin que esté promovida ni se promueva cuestión alguna entre partes determinadas.

A solicitud de parte legítima podrán practicarse en esta vía las notificaciones o emplazamientos necesarios en procesos extranjeros "

"Art. 894.- 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 la audiencia, a la que concurrirá el promovente, sin que sea obstáculo para la celebración de ella la falta de asistencia de éste "

"Art. 895.- Se oirá precisamente al Ministerio Público:

- I.- Cuando la solicitud promovida afecte los intereses públicos;
- II.- Cuando se refiera a la persona o bienes de menores o incapacitados;
- III.- Cuando tenga relación con los derechos o bienes de un ausente,
- IV.- Cuando lo dispusieren las leyes".

"Art. 896.- Si a la solicitud presentada se opusiere parte legítima, el negocio se continuará conforme al procedimiento contencioso, de acuerdo con la naturaleza del asunto".

"Art. 897.- El juez podrá variar o modificar las providencias que dictare sin sujeción estricta a los términos y formas establecidas respecto de la jurisdicción contenciosa.

No se comprenden en esta disposición los autos que tengan fuerza de definitivos y contra los que no se hubieren interpuesto recurso alguno, a no ser que se demostrara que cambiaron las circunstancias que afectan el ejercicio de la acción".

"Art. 898.- Las providencias de jurisdicción voluntaria serán apelables en ambos efectos, si el recurso lo interpusiere el promovente de las diligencias, y sólo en el devolutivo cuando el que recurre hubiere venido al expediente voluntariamente o llamado por el juez, o para oponerse a la solicitud que haya dado motivo a su formación".

"Art. 899.- Las substanciación de las apelaciones en jurisdicción voluntaria se ajustará a los trámites establecidos para la de las interlocutorias".

"Art. 900.- Toda cuestión que surja en los negocios a que se refieren los capítulos siguientes y haya de resolverse en juicio contradictorio se substanciará en la forma determinada para los incidentes, a no ser que la ley dispusiere otra cosa".

"Art. 901.- En los negocios de menores incapacitados intervendrá el juez de lo familiar y los demás funcionarios que determine el Código Civil".

Ahora bien, la solicitud con la cual se inicia este procedimiento debe contener las mismas formalidades que una demanda, y el promovente debe de tener legitimación procesal, es decir, algún interés de justificar un hecho o acreditar un derecho, al respecto el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal nos indica que debe de contener el escrito inicial de demanda:

"Art. 255.- Toda contienda judicial principiará por demanda, en la cual se expresarán:

I.- El tribunal ante el que se promueve,

II.- El nombre del actor y la casa que señale para oír notificaciones,

III.- El nombre del demandado y su domicilio,

IV.- El objeto u objetos que se reclamen con sus accesorios,

V.- Los hechos en que el actor funde su petición, numerándolos y narrándolos sucitamente con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa;

VI.- Los fundamentos de derecho y la clase de acción, procurando citar los preceptos legales o principios jurídicos aplicables.

VII.- El valor de lo demandado, si de ello depende la competencia del juez, y

VIII.- La firma del actor, o de su representante logítimo. Si éstos no supieren o no pudieren firmar, pondrán su huella digital, firmando otra persona en su nombre y a su ruego, indicando estas circunstancias"

3.3 LA INFORMACIÓN POSESORIA COMO MEDIO PARA PRESCRIBIR BIENES INMUEBLES EN EL DISTRITO FEDERAL

Ahora bien, tratándose de la fracción I del inciso "b" a que se refiere el artículo 3046 del Código Civil Vigente para el Distrito Federal, es decir, la inmatriculación por resolución judicial mediante información posesoria deberá tomarse en cuenta el contenido del artículo 3048 del Código Civil Vigente para el Distrito Federal, el cual a la letra cito:

"Art. 3048.- En el caso de 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".

Es importante hacer notar que para llevar el procedimiento de inmatriculación judicial ya sea en virtud de la información de dominio o posesoria el procedimiento es el mismo, debiendo tenerse en cuenta lo preceptuado por el artículo 3049 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, el cual a la letra se transcribe, para mayor comprensión:

"Art. 3049.- Cualquiera que se considere con derecho a los bienes cuya propiedad o posesión se solicite inscribir por resolución judicial, podrá hacerlo valer ante el juez competente.

La presentación del escrito de oposición suspenderá el curso del procedimiento de información; si éste 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 el caso, la cancelación que proceda".

Es importante precisar que el hecho de inmatricular un inmueble, inscribiendo derechos posesorios sobre él mismo, únicamente hace que la posesión sea pública, debiéndose posteriormente ante un mismo juez civil acreditarse que se han cumplido además con los otros requisitos legales para que opere la prescripción, y no como erróneamente nos lo hace ver el artículo 3055 del Código Civil Vigente para el Distrito Federal, que a la letra dice

"Art. 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 fehacientemente haber continuado en la posesión del inmueble con las condiciones para prescribir, sin que exista asiento alguno que contradiga la posesión inscrita".

De la lectura de este artículo parecería que por el sólo hecho de inscribir previamente la posesión, mediante un procedimiento de inmatriculación por resolución administrativa, nos dá derecho una vez transcurrido el plazo de cinco años de solicitar al Director del Registro Público de la Propiedad inscriba a nuestro favor la propiedad sobre dicho bien, adquirida por prescripción positiva lo cual no es correcto ya que este procedimiento no es de naturaleza contenciosa, y además en opinión del suscrito se le dan muchas facultades de valoración de las pruebas al C. Director del Registro Público de la Propiedad, por lo que en el presente trabajo también se sugiere sea reformado dicho artículo

3.4 TESIS QUE HA EMITIDO LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN RESPECTO DE LAS INFORMACIONES AD PERPETUAM COMO MEDIOS PARA OBTENER DERECHOS REALES SOBRE BIENES INMUEBLES EN EL DISTRITO FEDERAL

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, en cumplimiento de sus fines ha emitido una serie de tesis que nos ilustran al respecto. Para mayor comprensión del tema se citan algunas de éstas.

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Epoca: 5A

Tomo: CVI

página: 1990

INFORMACIONES AD PERPETUAM, NO DEMUESTRAN EL DERECHO DE PROPIEDAD.

La prueba documental consistente en la protocolización de unas informaciones de dominio, no es apta para demostrar el derecho de propiedad, de acuerdo con el criterio mantenido por la Suprema Corte de Justicia

Amparo Civil Directo. 2322/1949 Cortés Gómez Ma. Del Carmen 27 de Noviembre de 1950. Unanimidad de cuatro votos La publicación no menciona el nombre del ponente.

Comentario: Con esta tesis es clara la interpretación de la Suprema Corte, en el sentido de que la prueba documental consistente en una información de dominio no es el documento idóneo para acreditar la propiedad, no siendo el mismo más que una prueba presuncional respecto a dicho derecho

Instancia: Sala Auxiliar

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Epoca: 5A

Tomo: CXI

Página: 1372

INFORMACIONES AD PERPETUAM, FUERZA DE LAS

Es verdad que las diligencias de jurisdicción voluntaria y concretamente las informaciones ad perpetuam para acreditar la posesión tienen el valor de presunción, pero es una presunción legal y, consecuentemente, es una prueba respecto a su contenido, mientras no sea destruida por una prueba mejor

Amparo Civil Directo 7235/43. Pérez María Guadalupe 25 de Febrero de 1952. Unanimidad de cuatro votos. Ponente Gabriel García Rojas

Comentario: Esta tesis en comentario, nos indica el valor probatorio que se les debe de dar a las informaciones ad perpetuam, como documento para acreditar la posesión. Este valor probatorio corresponde al de una prueba presuncional, por lo cual se deberá de valorar en conjunto con otras probanzas, para ver si se acredita tal derecho.

Instancia: Sala Auxiliar

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Epoca: 5A

Tomo: CXVIII

Página: 319

INFORMACIONES AD PERPETUAM (PRESCRIPCIÓN POSITIVA)

La Suprema Corte ha expresado que "aún 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"

Amparo Civil Directo 9300/49. Acevedo Alanís Juan 29 de Octubre de 1953. Unanimidad de cinco votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Comentario: Esta tesis confirma lo expuesto en la anterior, y además limita aun más los efectos jurídicos probatorios que se le deben atribuir a una información ad perpetuam, en el sentido de que la presunción de ser titular de los derechos de posesión, pero sin que ésto implique necesariamente que se trate de una posesión útil para prescribir, debiendo acreditar ésta situación en juicio con algún otro medio de prueba.

Instancia: Sala Auxiliar

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Epoca: 5A

Tomo: CXII

Página: 710

INFORMACIONES, AD PERPETUAM, FUERZA DE LAS.

Aún cuando las diligencias de informaciones ad perpetuam no surten efectos definitivos contra terceros, esto no quiere decir que no puedan surtir determinados efectos en algunos casos, como aquellos en que lo demostrado a través de una información, encuentra apoyo en la presunción legal establecida en una ley y contra tal presunción no se rinde prueba alguna

Amparo Civil Directo 5791/50. Villaverde María Guadalupe 2 de Mayo de 1952. Mayoría de tres votos. Ponente Rafael Matos Escobedo

Comentario: Es verdad que las informaciones tanto de propiedad como de posesión, surten efectos de prueba presuncional únicamente, razón por la cual si no se desvirtúan dichas pruebas con otros medios probatorios, surtirán sus efectos, sin que estos sean de carácter definitivo, toda vez que no se trata de un procedimiento contencioso.

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Epoca: 6A

Volumen: XIII

Página: 219

INFORMACIONES AD PERPETUAM, EFECTOS CONTRA TERCERO

Ninguna información ad perpetuam puede surtir efectos definitivos contra tercero, ni 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 puede 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 resulte indispensable para estimar sin valor alguno la exhibida por el demandado, que se impugnara específicamente de nulidad

Amparo Directo 2781/57. Alejandro González 7 de Julio de 1958
Unanimidad de cuatro votos. Ponente Mariano Ramírez Vázquez

Comentario: Esta tesis abarca los siguientes aspectos:

a).- Que ninguna información ad perpetuam puede surtir efectos definitivos contra tercero, en razón de que se trata de un procedimiento de "jurisdicción voluntaria".

b).- Tampoco deben ser valoradas como pruebas testimoniales, en razón de que las personas que declaran en ellas, lo hacen sin citación de la parte contraria, y en consecuencia no pueden ser repreguntados

c).- En cuanto a la forma de los mismos, se trata de un acto emanado del poder público, sin que por ese sólo hecho, se deba de valorar como una prueba documental pública.

d).- Por último nos confirma el valor presuncional que tienen dichas diligencias, el cual surtirá sus efectos jurídicos, en tanto no se desvirtuen con otro mejor medio de prueba.

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Epoca: 5A.

Tomo: CXXVI

INFORMACIONES AD PERPETUAM NO SON APTAS PARA ACREDITAR EL DOMINIO SOBRE UN BIEN CUANDO ESTE SE ENCUENTRA INSCRITO A NOMBRE DE DETERMINADA PERSONA (LEGISLACION DEL ESTADO DE SONORA)

De acuerdo con el artículo 3478 del Código Civil, el que ha poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos, y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso, si no está en el caso de deducir la acción que le concede el artículo 1327, por no estar inscrita en el Registro Público de la Propiedad 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. Comprobada debidamente la posesión, el juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción.

Es requisito indispensable, pues, para el registro de las informaciones de dominio en la vía de jurisdicción voluntaria que la propiedad de los bienes no esté inscrita en el registro en favor de persona alguna. Ahora bien, si en un caso se demuestra plenamente que el predio rústico está inscrito a nombre de determinada persona, luego no puede acreditarse el dominio mediante diligencias de información ad perpetuam; y si estas se promueven y el juez declara que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción, esta declaración es nula por contravenir lo dispuesto en la ley. Cuando un inmueble está inscrito a nombre de cualquier persona en el Registro Público, quien lo ha poseído por el tiempo y con las condiciones necesarias para prescribir, no puede adquirirlo si no promoviendo juicio contra quien aparezca como propietario en el Registro, o sea deduciendo la acción que establece el artículo 1327 del Código Civil.

Amparo Directo 3317/55. Andrés Gómez Alemán y otros 20 de Octubre de 1955. Unanimidad de cuatro votos. Ponente José Castro Estrada

Comentario: La presente tesis nos ilustra, en el sentido de que las informaciones ad perpetuam, ya sea de dominio o de propiedad, no son el instrumento jurídico idóneo para adquirir bienes por prescripción positiva, ya que dicho procedimiento tiene una naturaleza contenciosa, por virtud de la cual se tendrá que demandar al titular registral la pérdida de su derecho de propiedad.

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Epoca: 5a

Tomo: CVIII

Página: 649

INFORMACIONES AD PERPETUAM, NO CONSTITUYEN TITULOS DE PROPIEDAD.

Las actuaciones judiciales de información ad perpetuam sólo tienen valor como títulos de posesión, pero de ningún modo como títulos de propiedad, pues la Suprema Corte de Justicia ha establecido en constante jurisprudencia que tales informaciones, por su carácter de actuaciones en jurisdicción voluntaria, se reciben fuera de toda contención, y, por tanto, no pueden tener valor probatorio por sí solas, ni como instrumentos públicos, ni como informaciones testimoniales

Amparo Civil Directo 2568/48. Bermea Eduardo 13 de Abril de 1951 Unanimidad de cinco votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Comentario: La presente tesis deja en claro que las actuaciones judiciales de información ad perpetuam, sólo tienen valor probatorio como títulos de

posesión, y de ningún modo como títulos de propiedad, aclarando como ya se comentó anteriormente que dicha presunción de posesión no significa que sea una posesión útil para prescribir.

3. 5. LA INCLUSIÓN DE LA FRACCIÓN TERCERA AL ARTÍCULO 122 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL COMO UNA MEDIDA INSUFICIENTE DE REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA EN EL DISTRITO FEDERAL

En virtud de que tanto la doctrina como la jurisprudencia, han sostenido que la información de dominio no es el instrumento idóneo para adquirir bienes por prescripción positiva, toda vez que se trata de un procedimiento adquisitivo, debe de seguirse este en contra de la persona titular del derecho de propiedad de dicho inmueble, ya que el hecho de que no esté inscrito en favor de persona alguna el mencionado bien inmueble no significa que no tenga dueño

Como respuesta a lo anterior y con el ánimo de dar mayor seguridad jurídica a la Tenencia de la Tierra en el Distrito Federal, se reformó el artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, incluyendo en él mismo una tercera fracción, que viene a darle una naturaleza contenciosa al procedimiento de inmatriculación judicial. A continuación se transcribe dicho numeral para mejor comprensión del tema.

"Art. 122.- Procede la notificación por edictos

. . . fracción III Cuando se trate de inmatricular un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, conforme al artículo 3047 del Código Civil, 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 mayor circulación. Además se deberá fijar un anuncio de proporciones visibles en la parte externa del inmueble del que se trate y 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 de 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 del 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 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 del inmueble a inmatricular o, en su caso, que tengan bienes raíces en el lugar de ubicación del predio del 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".

Ahora bien, en él supuesto que derivado de la notificación por edictos llegare a concurrir alguien al procedimiento que alegue mejor derecho, será suspendido el procedimiento de jurisdicción voluntaria, y se iniciará un procedimiento contencioso de conformidad con el artículo 896 del Código de Procedimientos Civiles, el cual vendría a ser un juicio ordinario civil que no es objeto de este estudio.

En mi opinión la reforma al artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles en comentario si contribuye a la seguridad jurídica de la Tenencia de la Tierra en el Distrito Federal, en el sentido de que con la misma se le dá una naturaleza contenciosa a las informaciones de dominio que se venían realizando en forma de jurisdicción voluntaria, que es lo que en nuestra legislación actual vendría ser el equivalente a la inmatriculación judicial a la que se refiere el artículo 3046 fracción I en sus dos incisos del Código Civil Vigente para el Distrito Federal. Sin embargo persiste un grave problema de seguridad jurídica por lo que hace a la inmatriculación administrativa, lo cual es el objeto medular de estudio de la presente tesis, problema que se analiza a detalle en el siguiente capítulo.

CAPÍTULO CUARTO

NECESIDAD DE DAR MAYOR SEGURIDAD JURIDICA A LA TENENCIA DE LA TIERRA EN EL DISTRITO FEDERAL

4.1 ANÁLISIS JURÍDICO DE LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA EN EL DISTRITO FEDERAL HASTA ANTES DE LA REFORMA DEL 7 DE ENERO DE 1988

Los medios de inmatriculación que contemplaba nuestra legislación civil hasta antes de la reforma del 7 de Enero de 1988 son los siguientes

- "a).- Mediante la primera inscripción de dominio (Art 3046 fracciones I, III y IV) en relación con los Arts. 3047 y 3052 del Código Civil)
- b).- Primera inscripción de posesión (Arts 3046 fracciones II en relación con el artículo 3048); y
- c).- La llamada inmatriculación administrativa (Art 3053)" (69)

La fracción I del artículo 3046 se refería exclusivamente al procedimiento de prescripción positiva, incurrió en el error de referirse a la vía de información de dominio para acreditar el derecho de propiedad adquirido por usucapión, que como ya se comentó anteriormente no es un medio jurídico idóneo para adquirir por prescripción positiva bienes inmuebles

(69) Revista de Investigaciones Jurídicas; Op. Cit., pág 75

La fracción II del artículo en comentario, se refería al procedimiento de información posesoria para acreditar, respectivamente, que se había convertido en dueño o bien que tenía respecto a la finca una posesión apta para prescribir.

Una vez inscrita la posesión y transcurriendo el plazo de cinco años, la persona a cuyo favor estaba inscrita la posesión podría promover ante C. Director del Registro Público de la Propiedad, demostrando que había seguido poseyendo el inmueble por un periodo ininterrumpido de cinco años, y como consecuencia de lo anterior solicitar se inscribiera como propietaria de dicho inmueble. Situación errónea desde el punto de vista del suscrito, y que me merece los siguientes comentarios:

1.- Estamos ciertos de que el primer paso de este procedimiento de inmatriculación, es el de inmatricular la posesión de un inmueble, para lo cual los requisitos que se exigían de ningún modo acreditaban al promovente su derecho de propiedad y quizás aún ni su derecho a poseer.

2.- Como consecuencia de lo anterior, el particular inscribía su posesión mediante este procedimiento, y sólo tenía que ser paciente para esperar cinco años una vez inscrita ésta, para exigirle al C. Director del Registro Público de la Propiedad, lo inscribiera ya como propietario, contraviniendo con ello garantías individuales de los verdaderos dueños sobre dichos inmuebles.

3.- Tácitamente pareciera con este tipo de inmatriculación que se derogan todas las disposiciones del Código Civil Vigente relativas a la prescripción positiva.

La fracción III preveía la inscripción de una finca en el Registro en virtud de un título que acreditará el derecho de propiedad, mediante, una confusa resolución judicial que ordenará la inmatriculación y que se haya dictado como consecuencia de la presentación de una titulación fehaciente que abarque sin interrupción un período, por lo menos de cinco años

Es importante hacer notar que esta forma de inmatriculación requería ante todo una titulación fehaciente es decir, un título que no deje lugar a dudas respecto al derecho de propiedad que por virtud del mismo se adquiere, caso en el cual no se requiere ni de resolución judicial ni de el plazo de cinco años, situación que hace menos comprensible esta figura jurídica. Ahora bien, si el concepto de título al que se refiere el artículo en comentario no es el de documento que acredite la propiedad, sino en una segunda acepción se utiliza como causa generadora de la posesión, la resolución judicial no sólo debe recoger la posesión por el período de cinco años, sino además debe dejarse acreditado en dicha resolución judicial que se poseyó en concepto de dueño, en forma pacífica, continua y pública y hacer referencia a los plazos de la posesión según ésta haya sido de buena o mala fe, sin embargo estamos seguros de que al referirse al título el procedimiento de inmatriculación en comentario se refiere al título en su primera acepción

Ahora bien, es importante precisar que cuando un título de propiedad no es inscribible por defectuoso, el interesado tendría que acudir al juicio de prescripción positiva ya fuere contra el que aparece como propietario en el registro en los términos del artículo 1056, o bien contra persona incierta en los términos del artículo 3046 fracción I en relación, con el artículo 3047. (70)

(70) Cfr. Revista de Investigaciones Jurídicas; Op. Cit.; pág. 77

La fracción IV del artículo 3046 del Código Civil preveía la inmatriculación mediante la inscripción del decreto que se publicara en el Diario Oficial para convertir un inmueble en bien de dominio privado, o del título o títulos que se expedieran con fundamento en aquél decreto, refiriéndose en este caso a las transmisiones de propiedad que puede realizar el Estado en base a la legislación sobre baldíos y sobre bienes nacionales.

Por último la fracción V del artículo 3046 preveía la inmatriculación mediante la inscripción de un contrato privado, acompañando el certificado de no inscripción respectivo, siendo éste el procedimiento que en la práctica se siguió para ordenar la inmatriculación administrativa masiva de inmuebles en los años ochentas.

"Los documentos por virtud de los cuales se inmatricularon los inmuebles en base a este procedimiento, han sido entregados a los interesados con el carácter de título de propiedad, cuando en realidad lo único que contienen es una enajenación de derechos posesorios o de plano la venta de una cosa ajena, según lo demuestra Cuevas Senties". (71)

Entrando al análisis de estos contratos privados los cuales son el documento base para llevar a cabo este tipo de inmatriculación, nos encontramos con lo siguiente:

(71) Revista de Investigaciones Jurídicas; Op. Cit.; pág. 77.

a).- En los mismos la parte vendedora declara ser titular de dicho inmueble sin acreditarlo de manera alguna, situación por demás grave, en consecuencia dichas personas no se encontraban en el supuesto al que se refiere la fracción V del artículo 3046, si no del supuesto de la fracción I, para cuyo caso tenían que haber seguido el procedimiento de prescripción, o bien en el caso de la fracción II, en cuyo caso debió haber seguido el procedimiento de información posesoria para acreditar, respectivamente que se había convertido en dueño o bien que tenía respecto a la finca una posesión apta para prescribir

b).- En ocasiones los mencionados contratos son ratificados ante Notario Público únicamente por la parte compradora, pretendiendo con ello darle a dicho documento una apariencia de legitimidad con la cual no cuenta.

Este procedimiento que como ya se comentó tuvo su auge en los años ochentas provocó que un gran número de personas confiadas en él, acudieran al mismo con la intención de obtener un título de propiedad válido, y la consecuente seguridad jurídica derivada del mismo, sin embargo dada la inseguridad que representa él mismo, lejos de solucionar el problema de la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra en el Distrito Federal lo agravó aún más

Como respuesta a la inseguridad jurídica que representaba dicho procedimiento de inmatriculación administrativa como medio masivo de "regularización de predios" que había venido utilizando el Gobierno del Departamento del Distrito Federal, surge la reforma del 7 de enero de 1988, al Código Civil Vigente para el Distrito Federal, la cual incluye ya dos procedimientos distintos para inmatricular un inmueble, por un lado la inmatriculación judicial para lo cual fue necesaria la creación de los juzgados de inmatriculación, y por el otro lado la inmatriculación administrativa que se lleva a cabo ante el Registro Público de la

Propiedad del Distrito Federal, sin embargo una vez más se vuelve a tratar el problema de manera superficial, por lo que el resultado de dicha reforma no fue más que un parche o un paliativo a la ley, que lejos de solucionar el problema de la seguridad jurídica en la Tenencia de la Tierra en el Distrito Federal, lo encubre, agrava y confunde aún más como lo veremos más adelante

La reforma en comentario fue propuesta por el Ejecutivo Federal, turnándose en primera instancia para su revisión, aprobación o modificación a la Cámara de Senadores para posteriormente turnarla a la Cámara de Diputados.

En su exposición de motivos hace ver los problemas que indudablemente ocasionan los asentamientos humanos irregulares, y que éstos se han traducidos en la falta de seguridad jurídica en la propiedad inmobiliaria

"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 ello 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 ser 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, y

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.

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.

En la fracción II del artículo 3046 se establecen las cinco hipótesis en que se puede obtener (así) la inmatriculación por resolución administrativa . . .⁽⁷²⁾

Lo transcrito anteriormente viene a ser el sustento jurídico de la reforma en comentario, sustento que comete un sin número de errores, mismos que se analizan en el siguiente punto del presente trabajo.

4.2 PROCEDIMIENTO JURÍDICO ACTUAL DE LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA EN EL DISTRITO FEDERAL Y SU ANÁLISIS

El artículo 3046 del Código Civil Vigente señala que:

"... 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

(72) Diario de los Debates del Senado de la República; número 7, de fecha 23 de septiembre de 1987; págs. 3-5.

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 fracción segunda del artículo 3046 prevé los procedimientos de inmatriculación por virtud de una resolución administrativa. Los incisos a) y b) de dicha fracción no son sujetos de nuestro estudio ya que prevé la inscripción que incorpora al dominio público federal o local un inmueble o bien la inscripción de un decreto por virtud del cual se desincorpora del dominio público un inmueble, o el título expedido con base en ese decreto, a este tipo de inmatriculación se desarrolla con base en lo dispuesto por el artículo 3050 del Código Civil Vigente para el Distrito Federal, mismo que a continuación transcribo para mejor comprensión

"Art. 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".

Es importante hacer notar que para llevar a cabo cualquier procedimiento de inmatriculación, tanto administrativa como judicial, el documento base de la acción es el certificado de no inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente del inmueble del que se trate, documento que expide el mismo registro de conformidad con los siguientes artículos del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal:

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

"Art. 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 trata;

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."

"Art. 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".

"Art. 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".

"Art. 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.

El inciso c) de la fracción II del artículo 3046 del Código Civil Vigente para el Distrito Federal, prevé el procedimiento de inmatriculación administrativa 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

Este inciso en comentario, vendría a ser el equivalente al inciso a) de la fracción III del anterior artículo 3046 ya derogado, que se refería a la inmatriculación mediante la primera inscripción de dominio, y realmente en opinión del suscrito adolece de los mismos vicios, que la anterior legislación, y en consecuencia merece los mismos comentarios.

Para llevar a cabo el procedimiento de inmatriculación administrativa con fundamento en esta fracción es preciso observar lo dispuesto por el artículo 3051 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, el cual a la letra se transcribe.

*Art. 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*.

Es importante hacer notar que ni la Ley ni el Reglamento prevén un procedimiento específico para llevar a cabo el procedimiento de inmatriculación administrativa a que se refiere la fracción en coméntario, pareciendo en consecuencia que el solicitante de dicha inmatriculación cumpliendo con los requisitos a que se refiere el artículo 3051 del Código Civil Vigente para el Distrito Federal deberá ordenarse en su caso la inmatriculación solicitada sin mayor trámite, dejando en duda si dicha inmatriculación se hará o no en concepto de propietario.

Además entrando al estudio de los requisitos solicitados en el artículo 3051 del Código Civil, merece los siguientes comentarios:

Primeramente se necesita como lo exige la fracción primera del artículo antes transcrito que el solicitante de la inmatriculación administrativa acredite la propiedad del inmueble a inmatricular mediante un título fehaciente y suficiente para adquirirla, situación que careciendo del apoyo registral respectivo es prácticamente imposible toda vez que la mayoría de los títulos que sirven de base en la práctica para este tipo de inmatriculación contienen una simple declaración por virtud de la cual la parte vendedora declara ser titular del inmueble sin acreditarlo, lo cual en obvia de razones no viene a ser un título de propiedad, y mucho menos fehaciente, razón por la cual todos los procedimientos de inmatriculación administrativa que se llevaron con fundamento en esta fracción, o su equivalente hasta antes de la reforma de 1988, es decir, el inciso a) fracción III del artículo 3046 ya derogado están viciados de inexistencia.

Ahora bien, pensando que esta clase de títulos en verdad acreditaran una legítima propiedad en favor de los solicitantes, debería de inmatricularse el inmueble en favor del solicitante como propietario del mismo sin solicitar ningún otro requisito, toda vez que el contrato base de la acción acredita de manera indubitante el derecho de propiedad según lo requiere el mismo código. En razón de lo anterior es irrelevante si el título tiene o no una antigüedad mayor de cinco años anteriores a la solicitud como lo solicita la fracción II del artículo 3051 del Código Civil Vigente, así como la manifestación bajo protesta de decir verdad de si se está o no poseyendo el predio a inmatricular, a que se refiere la fracción tercera del referido artículo.

Quien se encuentra en el caso del inciso d) de la fracción II del artículo 3046 del Código Civil Vigente para el Distrito Federal, es decir, mediante la inscripción de la propiedad de un inmueble adquirido por prescripción positiva, en los términos del artículo 3052 del Código citado, que a continuación se transcribe:

"Art. 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) Su nombre completo y domicilio;
 - b) La ubicación precisa del bien, su superficie, colindancias y medidas;
 - c) La fecha y causa de su posesión, que consiste en el hecho o acto generador de la misma;
 - d) Que la posesión que invoca es de buena fe;
 - e) 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
 - f) 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 en el que se identifique en forma indubitable el inmueble; y

c) Constancia relativas al estado catastral y predial del inmueble, si existieren.

III.- Recibida la solicitud el Director del Registro Público de la Propiedad 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 perjudicadas, a costa del interesado por una sola vez en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, y en un periódico de los de mayor circulación, si se tratare de bienes inmuebles urbanos. Si los predios fueran rústicos, se publicarán además 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 indispensables 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 éste Código se requieren para adquirir por virtud de la prescripción; dicha resolución deberá expresar los fundamentos en que se apoya".

Es importante tomar en cuenta lo establecido por el artículo 3054 del Código Civil Vigente para el Distrito Federal en relación con la fracción IV del artículo anteriormente citado, el cual a la letra se transcribe.

"Art. 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 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".

Relacionado con este precepto se encuentra el artículo 111 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, el cual se cita a la letra:

"Art. 111.- El Director General ordenará que se cancela 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"

Este artículo en estudio merece los siguientes comentarios

Cuando un inmueble carece de antecedentes registrales, es decir, cuando está inmatriculado no es posible llevar a cabo el juicio de prescripción positiva ya que el ejercicio de esta acción presupone necesariamente entablar la demanda en contra del titular registral (artículo 1156 del Código Civil vigente) razón por la cual un inmueble inmatriculado no se puede prescribir con base en esta fracción, por lo que tendrá que agotarse la vía de la inmatriculación judicial, cumpliendo ante dicho juez en vía contenciosa, todos los requisitos de la prescripción positiva para que se nos otorgue la inmatriculación misma del inmueble, pero además en concepto de propietario por virtud de la prescripción, de conformidad con el artículo 3047 del Código Civil Vigente para el Distrito Federal, en relación con la fracción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Para mejor entendimiento de lo comentado con anterioridad, cito el artículo 1156 del Código Civil Vigente a la letra:

"ART. 1156.- El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad."

Ahora bien, por lo que hace al inciso e) de la fracción II del artículo 3046 del multicitado Código; es decir, la inmatriculación mediante la inscripción de la posesión de buena fe de un inmueble, que reúna los requisitos de aptitud para prescribir deberá realizarse ésta de conformidad con lo establecido con el artículo 3053 del Código Civil Vigente para el Distrito Federal, que a la letra cito

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

Esta forma de inmatricular la posesión de buena fe de un inmueble, es la única que contempla la inmatriculación de derechos posesorios, situación con la cual estoy de acuerdo; sin embargo, no lo estoy, con el hecho de que se limite únicamente al poseedor de buena fe, negando este derecho al poseedor de mala fe, quien no cuenta con un título para acreditar su posesión

Como ya se analizó anteriormente nuestra legislación actual en materia de inmatriculación prevé que ésta se puede dar mediante resolución judicial o mediante resolución administrativa, por lo que respecta a la inmatriculación judicial, también la reforma legal en comentario tuvo sus errores, de los cuales se comentan algunos de ellos con el ánimo de evidenciar la falta de técnica jurídica en que se basó dicha reforma legal, ya que la inmatriculación judicial, no es objeto de estudio del presente trabajo.

Por lo que hace a la inmatriculación judicial esta contempla dos formas de obtenerse, mediante información de dominio y mediante información posesoria

Por lo que respecta a la información de dominio como medio para adquirir un inmueble se comete el mismo error que en la disposiciones ya derogadas, al considerar que un procedimiento de jurisdicción voluntaria es el idóneo para adquirir la propiedad de un inmueble, situación que como ya se comentó anteriormente es contraria a derecho

La inmatriculación por resolución judicial de información posesoria que se refiere el inciso b) de la fracción primera del artículo 3046, en relación con el artículo 3048 si es factible que se siga por la vía de la jurisdicción voluntaria toda vez que dicha inmatriculación únicamente dará efectos posesorios al interesado, haciendo pública su posesión, aclarando que por el sólo hecho de inscribir dicha posesión no la hace que sea equiparable a una posesión como apta para prescribir, tal y como lo indica de manera errónea el artículo 3048 del Código Civil Vigente para el Distrito Federal, habrá además de que dicha posesión sea pública debe contar con las características de continua, pacífica y por el tiempo exigido por la Ley para prescribir dependiendo si se trata de una posesión de buena o de mala fe

De conformidad con nuestra legislación actual se podría llegar a la absurda conclusión de que una posesión inscrita por ese sólo hecho es apta para prescribir, aún cuando ésta se hubiera adquirido por violencia y ésta no hubiere cesado, o que se hubiera adquirido por virtud de un delito y que aún no se hubiere extinguido la pena o que no hubiere prescripto la acción penal o bien considera como apta para prescribir la posesión inscrita, cuando el plazo ha sido interrumpido por una persona con mejor derecho, en el caso de que hubiere presentado una demanda contra el poseedor.

Adicionalmente cabe comentar que de conformidad con el artículo 3048 del Código Civil vigente para el Distrito Federal se presume que la posesión inscrita es de buena fe puesto que supone un plazo de cinco años, situación que puede o no ser así ya que de existir mala fe por parte del poseedor inscrito el tiempo de espera deberá ser de diez años conforme a nuestra legislación civil vigente.

4.3. REFORMAS QUE SE PROPONEN AL CÓDIGO CIVIL VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA DE INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA

En mi opinión y de conformidad con lo expuesto en capítulos anteriores únicamente se debe de continuar con el procedimiento de inmatriculación administrativa cuando de inscribir la posesión se trata, descartando en consecuencia la inscripción de la propiedad mediante este procedimiento en virtud de las razones ya expuestas anteriormente, por lo que deberán modificarse los artículos del Código Civil Vigente para el Distrito Federal que a continuación señalo para quedar redactados en los siguientes términos:

Ahora bien, dentro de la reforma legal que propongo se encuentra el de cambiar el término de inmatriculación por el de matriculación, ya que éste es el correcto de conformidad con los argumentos ya expuesto con anterioridad en el presente trabajo.

Art. 3046.- La matriculación administrativa es la inscripción de la posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales. Para cualquiera de los procedimientos de matriculación a que se refieren los artículos siguientes, es requisito previo que el Registro Público

de la Propiedad emita un certificado de no inscripción que acredite que el bien de que se trate no está inscrito, en los términos que precise el Reglamento de Registro Público de la Propiedad.

Art. 3047.- Salvo lo dispuesto en el artículo anterior, procede la matriculación administrativa de propiedad:

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,

Art. 3048.- Salvo lo dispuesto en el artículo anterior, el interesado en matricular la propiedad de un inmueble deberá de realizarlo ante los juzgados de matriculación, mediante juicio en el cual se acrediten plenamente los requisitos para prescribir el inmueble de que se trate, y de conformidad con lo previsto en el artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles Vigente, para el Distrito Federal.

Art. 3049.- El derecho a matricular la posesión de un inmueble mediante este procedimiento, le compete al poseedor del mismo, independientemente que su posesión sea de buena o de mala fe

Art. 3050.- El interesado en matricular la posesión de un inmueble podrá obtenerla mediante resolución administrativa en los términos de las disposiciones siguientes.

Art. 3051.- El interesado en obtener la matriculación a que se refiere el artículo anterior, deberá de llevar a cabo el siguiente procedimiento:

I.- El interesado presentará solicitud que exprese

a) Su nombre completo y domicilio.

b) La ubicación precisa del bien, su superficie, colindancias y medidas.

c) Indicará si la posesión que invoca es de buena o mala fe

d) La fecha y causa de su posesión, que consiste en el hecho o acto generador de la misma.

e) El nombre y domicilio de la persona de quien obtuvo la posesión, el peticionario en su caso, y los del causante de aquella si fuere conocido, para el caso de que la posesión que invoque sea de buena fe, y

f) El nombre y domicilio de los colindantes.

II.- A la solicitud a que se refiere el artículo 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 en el que se identifique en forma indubitable el inmueble; y

c) Constancia relativas al estado catastral y predial del inmueble, si existieren.

III.- El Director del Registro Público de la Propiedad, mandará publicar edictos para notificar a las personas que pudieren considerarse perjudicadas, a costa del interesado por una sola vez en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, y en un periódico de los de mayor circulación, si se tratase de bienes inmuebles urbanos. Si los predios fueran rústicos, se publicarán además por una sola vez en el Diario Oficial de la Federación,

IV.- Si existiere oposición de persona alguna, 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, por medios que le produzcan convicción, entre los cuales será indispensable el testimonio de dos testigos que sean vecinos del inmueble cuya matriculación 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 matriculación y declarando en el primer caso que el poseedor ha hecho constar los antecedentes y circunstancias que conforme a éste Código se requieren para inscribir su posesión, lo cual no tendrá otro efecto jurídico mas que el de hacer pública la misma, dicha resolución deberá expresar los fundamentos en que se apoya.

Art. 3052.- Si llegare a presentarse oposición una vez concluido el procedimiento anterior y aprobada la matriculación, el Director 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 a solicitud de parte la anotación relativa.

Art. 3053.- La inscripción de la posesión derivada de un procedimiento de matriculación administrativa se inscribirá en la parte correspondiente a derechos reales, según el folio que le corresponda.

4.4 REFORMAS QUE SE PROPONEN AL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA DE INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA

CAPÍTULO VII DE LA MATRICULACIÓN

De conformidad con las reformas propuestas en el punto anterior al Código Civil Vigente para el Distrito Federal, en materia de inmatriculación administrativa y con el ánimo de que se han acordados tanto la ley como el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, se sugieren las siguientes reformas a dicho Reglamento, para quedar redactado en los siguientes términos

Art. 106.- En el procedimiento de matriculación de inmuebles establecidos en los artículos 3046 al 3053 del Código Civil se observarán además, las disposiciones de los artículos siguientes:

Art. 107.- Para la expedición del certificado de no inscripción a 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,
- V).- En su caso, la última boleta predial que señale la superficie del inmueble de se trate; y

VI).- El antecedente registral de los predios colindantes, si los tuviere

Art. 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 cinco días hábiles, las subsane apercibido que de no hacerlo se tendrá por no presentada la solicitud

Art. 109.- Una vez recibida la solicitud debidamente integrada, el Director General dispondrá de quince días hábiles para iniciar la búsqueda de los antecedentes registrales y, deberá en ese mismo término solicitar a las autoridades administrativas competentes la información respectiva, las cuales están obligadas a contestar en un plazo máximo de diez días hábiles, contados a partir del día siguiente en que reciban la solicitud correspondiente.

Art. 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.

Art.- 111.- El Director General ordenará que se cancele la anotación a que se refiere el segundo párrafo del artículo 3052 del Código Civil, cuando el solicitante de la matriculación acredite ante el Registro Público que el opositor ha dejado de promover en el juicio correspondiente durante un lapso de seis meses

Art. 112.- La resolución del Director General que deniegue la matriculación administrativa, podrá ser impugnada ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, si no hubiere mediado oposición de tercero.

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

PRIMERA.- El término de inmatriculación empleado por la legislación civil actual, al procedimiento por virtud del cual se le asigna por primera vez antecedente registral aún inmueble, es incorrecto, ya que dicho término proviene del latín "in" que significa negación, es decir, "no" y "matriculación" que significa acción o efecto de matricular, por lo cual el término que se debe de emplear para denominar al procedimiento por virtud del cual se corrige dicha situación registral, propiamente, debe ser el de matriculación, por lo cual propongo se reforme nuestra legislación civil en ese sentido.

SEGUNDA.- La inmatriculación administrativa es una figura jurídica por virtud de la cual se inscribe por primera vez en el Registro Público de la Propiedad un bien inmueble. Su problemática no radica en sí misma, sino en el derecho con el que se deberá inscribir al promovente, ya sea de posesión o de propiedad sobre el bien inmueble de que se trate.

TERCERA.- Tomando en consideración el comentario de la conclusión anterior, propongo que se modifique el Código Civil Vigente para el Distrito Federal, estableciendo de manera clara y concisa que sólo sea procedente la inmatriculación administrativa, cuando la pretendida inscripción sea de efectos posesorios, y no prejuzgue sobre los derechos de propiedad que se pudieran tener respecto del mismo inmueble.

CUARTA.- Los principios registrales, son la plataforma jurídica sobre la cual descansa la Institución denominada Registro Público de la Propiedad, razón por la cual para entender los alcances de dicha Institución, es necesario estudiar y entender éstos.

QUINTA.- El interesado en matricular la propiedad de un bien inmueble, tendrá que hacerlo por la vía judicial mediante un juicio, en el cual tendrán que acreditarse los requisitos establecidos en la ley para adquirirla por prescripción positiva. Una vez concluido dicho procedimiento, el juez de lo civil ordenará al Director del Registro Público de la Propiedad, la matriculación del inmueble en concepto de propietario a favor del demandante, por haberse cumplido los requisitos para adquirirlo por prescripción positiva.

SEXTA.- El procedimiento de inmatriculación administrativa surge ante la imposibilidad del poder judicial de resolver satisfactoriamente el problema de la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra en el Distrito Federal, obteniéndose de esta forma el apoyo de la autoridad administrativa, obviándose en la carga de trabajo de aquél.

SÉPTIMA.- El procedimiento de jurisdicción voluntaria no es el adecuado para adquirir bienes inmuebles por prescripción positiva, debiendo ser un procedimiento de naturaleza contenciosa, por virtud del cual una persona pierda su derecho de propiedad y otra eventualmente lo obtenga.

OCTAVA.- Los distintos medios que se han venido utilizando en nuestra legislación para la regularización de la tenencia de la tierra en el Distrito Federal, tales como las informaciones ad perpetuam, y la inmatriculación administrativa, ponen de manifiesto la falta de un estudio integral del derecho de propiedad, además de que éstos procedimientos no han sido los adecuados para dar solución al problema de la inseguridad jurídica en la tenencia de la tierra en el Distrito Federal.

NOVENA.- La inmatriculación judicial vino a tratar de corregir parcialmente al procedimiento de inmatriculación administrativa vigente hasta ahora, sin embargo, no resuelve el problema de la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra como está redactada aquella actualmente en el Código Civil.

DÉCIMA.- La inclusión de la fracción III al artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, sentó bases legales adecuadas, para darle al procedimiento inmatriculación judicial, la forma en que se deberá de notificar por edictos, a todas las personas que puedan resultar perjudicadas con un procedimiento de esta naturaleza.

DÉCIMA PRIMERA.- En términos del artículo 27 de nuestra Constitución Federal, la propiedad originaria corresponde a la Nación. En consecuencia no existen bienes inmuebles sin dueño, razón por la cual, siempre que el particular pretenda adquirir un inmueble cuyo dueño se ignore, este será en todo caso la Nación, por lo que se deberá de seguir juicio en contra de ella, por virtud del cual se satisfagan todos los requisitos para adquirir dicha propiedad por prescripción positiva.

DÉCIMA SEGUNDA.- El procedimiento de inmatriculación administrativa actualmente regulado en nuestra legislación, es un procedimiento que poco ayuda y mucho confunde a la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra en el Distrito Federal, y prueba de ello es que en la actualidad, a pesar de ser derecho vigente en nuestra legislación no se aplica; es decir no es derecho positivo, debiendo reconocerse con ello, de manera tácita, las irregularidades que adolece actualmente dicho procedimiento.

DÉCIMA TERCERA.- Es importante que nuestros legisladores tomen en cuenta que los factores sociales que impulsan una reforma legal, deben respetar el principio de legalidad consagrado en nuestra Constitución Federal, pues es ahí en donde se encuentra la labor del verdadero jurista.

DECIMA CUARTA.- La seguridad jurídica en el régimen inmobiliario es uno de los fines que persigue el derecho, ya que mediante ella se dan los presupuestos necesarios a los individuos para desarrollarse en sociedad; razón por la cual el Derecho positivo mexicano debe en todo momento procurar que se cumpla con ese fin, por lo que procede la revisión y renovación constante de nuestros ordenamientos jurídicos en la materia.

B I B L I O G R A F Í A

- 1.- Alcalá Zamora y Castillo, Niceto
Proceso, Autocomposición y Autodefensa
Tercera Edición
Instituto de Investigaciones Jurídicas UNAM
México, 1991.

- 2- Bialostosky, Sara
Panorama Del Derecho
Ediciones UNAM
México, 1985.

- 3.- Bonnacase, Julián
Elementos De Derecho Civil
Editorial Cárdenas Editor y Distribuidor
Tijuana, Baja California, 1985.

- 4.- Carral y De Teresa, Luis
Derecho Notarial y Registral
Editorial Porrúa, S. A.
México, 1981.

- 5.- Colín Sánchez, Guillermo
Procedimiento Registral de la Propiedad
Editorial Porrúa, S. A.
Tercera Edición
México, 1985.

- 6.- De Pina Vara, Rafael
Elementos de Derecho Civil Mexicano
(Bienes-Sucesiones)
Volumen II
Editorial Porrúa, S. A.
Décima Edición
México, 1984.

- 7.- Galindo Garfias, Ignacio
Derecho Civil
Editorial Porrúa, S.A.
México, 1987.

- 8.- Gómez Lara, Cipriano
Teoría General del Proceso
Ediciones UNAM
Séptima Edición
México, 1987.

- 9.- Mazeaud Henri y León
Lecciones de Derecho Civil
Editorial Ediciones Jurídicas
Europa, América,
Buenos Aires, 1969.

- 10.- Morineau Iduarte, Martha y otro
Derecho Romano
Editorial Harla
México, 1988.

- 11.- Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo
Derecho Registral
Quinta Edición
Editorial Porrúa, S. A.
México, 1995.

- 12.- Preciado Hernández, Rafael
Lecciones de Filosofía del Derecho
Ediciones UNAM
México, 1986.
- 13.- Roca Sastre, Ramón María
Derecho Hipotecario
Tomo I
Editorial Bosch
Barcelona, 1979.
- 14.- Rojina Villegas, Rafael
Compendio de Derecho Civil II
Editorial Porrúa, S.A.
México, 1987.
- 15.- Rojina Villegas, Rafael
Derecho Civil Mexicano
Tomo III Bienes y Derechos Reales
Volumen I-IV
Editorial Cárdenas Editor y Distribuidor
Cuarta Edición
México, 1969.
- 16.- Rojina Villegas, Rafael
Derecho Civil Mexicano
Tomo III Derechos Reales y Posesión
Volumen II
Editorial Cárdenas, Editor y Distribuidor
Cuarta Edición
México, 1969.

- 17.- Rojina Villegas, Rafael
Derecho Civil Mexicano Tomo III
Bienes y Derechos Reales
Volumen I-IV
Editorial Cárdenas Editor y Distribuidor
Cuarta Edición
México, 1969.
- 18.- Sánchez Medal, Ramón
De Los Contratos Civiles
Editorial Porrúa, S. A.
México, 1986.
- 19.- Tena Ramírez, Felipe
Derecho Constitucional Mexicano
Editorial Porrúa, S. A.
México, 1989.
- 20.- Treviño García, Ricardo
Contratos Civiles y sus Generalidades
Tomo I
Editorial Font, S.A.
Cuarta Edición
Guadalajara, México, 1982.

OTRAS FUENTES CONSULTADAS

- 1.- De Pina Vara, Rafael
Diccionario De Derecho
Editorial Porrúa, S. A.
México 1986.
- 2.- Diccionario Jurídico Mexicano
Editorial Porrúa, S. A.
México 1991.
- 3.- Diccionario Práctico Laousse
Ediciones Laousse, S. A. de C.V.
México, 1986.
- 4.- Memoria del II Seminario Nacional Sobre Notariado y
Registro, Noviembre de 1985.
Editado por el Departamento del Distrito Federal.
- 5.- Memoria del VI Congreso Nacional de Derecho Registral
Tomo I y II
Guanajuato, 1984.
Editado por el Departamento del Distrito Federal.
- 6.- Revista de Investigaciones Jurídicas, Escuela Libre de Derecho no.13
México, 1989.

- 7.- Sandoval Hernández, Sergio
Curso de Introducción de Derecho Registral
Editado por el Instituto Mexicano del Derecho Registral, A.C.
México, 1992.

- 8.- Diario de los Debates de la Cámara de Senadores
23 de septiembre de 1987.
26 de noviembre de 1987.
1º. de diciembre de 1987.

- 9.- Diario de los Debates de la Cámara de Diputados
11 de diciembre de 1987.
15 de diciembre de 1987.

- 10.- Diario Oficial de la Federación
7 de enero de 1988.

LEGISLACIÓN

VIGENTE:

- 1.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- 2.- Código Civil para el Distrito Federal.
- 3.- Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.
- 4.- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
- 5.- Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal.
- 6.- Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

NO VIGENTE:

- 1.- Código Civil para el Distrito Federal de 1884.