

321309

# UNIVERSIDAD DEL TEPEYAC

ESCUELA DE DERECHO  
CON ESTUDIOS RECONOCIDOS OFICIALMENTE POR  
ACUERDO No. 3213-09 CON FECHA 16 - X - 1979  
DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO



## LA DEROGACION DE LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA

TESIS  
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
*LICENCIADO EN DERECHO*  
PRESENTA  
VICTOR HUGO BUSTOS PINEDA

ASESOR DE LA TESIS:  
LIC. IGNACIO GARRIDO OVIN  
CED. PROFESIONAL No. 1683979



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.

*A mis Padres: Con profundo agradecimiento, por su amor su apoyo y ejemplo que me dan para ser hombre.*

*A mi amada esposa Mariana, por ser fuente de inspiración en mi vida y apoyo constante, tanto en lo sentimental como profesional*

*Con todo mi amor para mi hija Melisa Abigail, porque mucho más que dedicarte este trabajo, mi vida entera esta dedicada a ti.*

*Al Licenciado Miguel Ángel Fernández Alexander, a quién admiro como Notario, Profesionista y Persona.*

*Al Licenciado Ignacio Garrido Ovín, por brindarme su amistad, sus consejos, su orientación, su sencillez y capacidad que me ha ofrendado para la realización de este trabajo.*

*A mis amigos y profesores que con lealtad, sabiduría y entrega, me brindaron su apoyo.*

## ÍNDICE

	Págs.
INTRODUCCIÓN	I
CAPÍTULO I. ANTECEDENTES DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD	
1.1 Babilonia	3
1.2 Grecia	4
1.3 Egipto	6
1.4 Roma	7
1.5 España	16
1.6 Alemania	20
1.7 Francia	22
1.8 México	23
CAPÍTULO II. PRINCIPIOS REGISTRALES	
2.1 Principios de tracto sucesivo	32
2.2 Principios de prioridad	34
2.3 Principios de legalidad	38
2.4 Principios de rogación	40
2.5 Principios de consentimiento	42
2.6 Principios de especialidad	44
2.7 Principios de inscripción	47
2.8 Principios de fe pública registral	48
2.9 Principios de publicidad	50

### CAPÍTULO III. PROCEDIMIENTOS REGISTRALES

3.1	Organización del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal	54
3.1.1	Dirección general	58
3.1.2	Dirección de proceso registral inmobiliario	60
3.1.3	De la dirección jurídica	62
3.1.4	De la Subdirección de certificaciones	64
3.1.5	El área de acervos registrales	64
3.1.6	El área de oficialía de partes comunes	65
3.1.7	Áreas administrativas y auxiliares	66
3.2	Procedimiento registral	68
3.2.1	La unidad básica registral	69
3.2.2	El folio real	69
3.2.3	La Solicitud de entrada y trámite	71
3.2.4	Calificación registral	73
3.3	Inscripción y materialización	78
3.3.1	Notas de presentación	79
3.3.2	Anotaciones preventivas	80
3.3.3	Inscripciones	86
3.3.4	Diferencias de fondo	88
3.3.5	Cancelaciones	88
3.4	Efectos de la inscripción	90
3.4.1	Inscripciones constitutivas	91
3.4.2	Inscripciones declarativas	92

### CAPÍTULO IV. LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA

4.1	Tipos de inmatriculación	107
4.1.1	Primera inscripción en sentido formal	108

4.1.2	Primera inscripción en sentido material	112
4.2	Procedimiento para la inmatriculación	119
4.3	Derogación de la inmatriculación administrativa	124
4.3.1	Método único de inmatriculación	129
4.3.2	La Intervención del juez	133
4.3.3	La Inscripción de posesión o dominio	140
	CONCLUSIONES	144
	BIBLIOGRAFÍA	146

## INTRODUCCIÓN

Con el presente trabajo de tesis podremos demostrar que en la actualidad el hablar de seguridad jurídica en un inmueble muchas veces no es exacto y tan tajante, toda vez que la institución encargada del proporcionar esa seguridad jurídica a nuestro muy particular punto de vista tiene fallas en virtud de que nuestro país, ya en los albores del siglo XXI se registra, principalmente en la capital de la República, un intenso tráfico en materia de compraventa de inmuebles; aunado esto, al creciente aumento de la población y en consecuencia el incremento de zonas con asentamientos humanos irregulares, situaciones tales que obligan al gobierno del Distrito Federal a establecer normas y programas con el fin de dotar de servicios a esas zonas marginadas, comprendiendo esos servicios únicamente los elementales de agua, drenaje, alumbrado, entre otros, sin que se les dé certeza jurídica a los poseedores de esos predios, mediante título jurídicamente formal y sean inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

En la actualidad la realidad es otra, ya que si bien la legislación civil vigente contempla en sus numerales que la formalidad para realizar el contrato traslativo de dominio (el más común es la compraventa) expresa que cuando el valor del inmueble materia de la operación exceda de la cantidad que resulte de multiplicar el salario mínimo general diario en el Distrito Federal por la cantidad de trescientos sesenta y cinco en la realidad no existen inmuebles en el Distrito Federal que su valor comercial o catastralmente sea igual o inferior a la cantidad antes mencionada, pero retomando la legislación vigente nos conduce a lo que ella misma denomina la compleja escritura pública; dicho de otra forma el documento redactado y autorizado por un notario público, es hablar de notario es hablar de un perito en derecho que es sinónimo de seguridad jurídica. Que pasa con todos aquellos inmuebles que nunca haya sido

escriturado ni por los particulares, ni por el Gobierno Federal o Gobierno Estatales podríamos mencionarlos como irregulares, no ya que para estos inmuebles existe la figura de la inmatriculación es la figura que contempla la ley, por la cual un inmueble que carece de antecedentes registrales se incorpora al Registro Público de la Propiedad, cabe mencionar que el fin último de este registro es propagar un derecho adquirido contra terceros por medio de la publicidad.

Sin embargo, el problema radica en que la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de bienes por vez primera, debe reunir para su realización, una serie de eventos a fin de que sean en verdad confiables y proporcione una real seguridad jurídica a los titulares de los bienes no afectos al mismo.

El objetivo del presente trabajo consiste en proponer un procedimiento de inmatriculación que proporcione mayor certeza y seguridad jurídica a las personas que son poseedoras de bienes inmuebles en el Distrito Federal que no están inscritos en el Registro Público de la Propiedad de esta capital, ya que el autor se cuestiona si la legislación existente en materia Registral es confiable. Para resolver la cuestión antes mencionada el presente trabajo se dividió en cuatro capítulos.

En el primer capítulo damos a conocer la historia del Registro Público de la Propiedad así como la importancia de éste en las diversas culturas y países, además daremos a conocer en la cultura madre del derecho las formas de adquirir la propiedad.

En el segundo capítulo se estudian los principios registrales ya que éstos regulan el funcionamiento y el procedimiento del Registro Público de la Propiedad.

En el tercer capítulo pretendemos explicar el procedimiento normal para la inscripción de un acto determinado en el registro, desde la presentación del mismo en la oficialía de partes, hasta que es devuelto a ella una vez que se ha practicado la inscripción del acto que se trate. Especial comentario merece la calificación registral, ya que resulta fundamental para la labor que desempeña el Registro Público, pues en ocasiones hay exceso de ella, Por último tratamos lo relativo a los efectos de inscribir el documento en cuestión. Para comprender mejor el funcionamiento, áreas y oficinas que lo conforman, detallamos las mismas en un punto por separado.

En el capítulo cuarto; se hace breve historia del procedimiento de inmatriculación; de los tipos de inmatriculación que existen en nuestro derecho, del procedimiento a la luz de la reglamentación resulta poco confiable y redundante en la falta de seguridad que ofrece a esos poseedores. Como parte final, la inscripción de la posesión apta para prescribir un inmueble en el término permitido por la ley, así como la de la inscripción, previos los requisitos vertidos a lo largo del presente trabajo, del título que declare que el poseedor se ha convertido en propietario.

Con el análisis de los capítulos antes citados, el autor presenta la reforma a la legislación aplicable al Registro Público de la Propiedad, para crear un registro constitutivo y en sentido de la mencionada reforma, derogar las facultades que tiene el director de Registro Público de la Propiedad para resolver los asuntos de inmatriculación.

**CAPÍTULO I**  
**ANTECEDENTES DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA**  
**PROPIEDAD**

En la actualidad lo que justifica al Registro Público de la Propiedad es proporcionar la seguridad jurídica que necesitan las personas con relación a sus inmuebles; esta seguridad se consagra en el mencionado registro por conducto de la publicidad, que es dar a conocer a los terceros el derecho que se tiene sobre un inmueble.

Como se ha mencionado la justificación de la publicidad son para las transmisiones de bienes para llegar a la seguridad jurídica; para el tráfico jurídico de inmuebles, el crédito que en la actualidad ha resurgido demasiado a lo largo de la vida del hombre y del derecho se puede destacar que las transmisiones de los inmuebles han estado siempre rodeados de la solemnidad y la publicidad siempre establecida en el interés de las partes de la comunidad hasta llegar a la familia que por necesidad se necesita asegurar el ejercicio que se tiene así como el control y los mecanismos para la libre circulación de los inmuebles por supuesto la de la riqueza, esta seguridad algunos estudiosos de la materia expresan que la institución de la publicidad es desconocida en algunos pueblos antiguos y que esta publicidad ha evolucionado como el derecho a la par del ser humano.

Los primeros registros se realizaron con una finalidad administrativa sin llegar al propósito de la publicidad, cuyo objetivo fue llevar la cuenta a cada titular de sus propiedades, pero el crecimiento de limitaciones y gravámenes clandestinos que versaban los inmuebles hizo imposible el conocer la verdad de los inmuebles en cuanto a su situación, todo esto dio lugar a que el registro se convirtiera en un medio de seguridad en tráfico jurídico, logrado a través de la publicidad.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Luis Carral y de Teresa, Derecho Notarial y Registral, p. 215

Con la evolución de la economía, la publicidad para las transmisiones se ha dirigido al verdadero fin del Registro Público de la Propiedad que es velar por la seguridad jurídica de la sociedad ya que en la actualidad esta se da por la publicidad de los derechos adquiridos contra terceros por medio de la publicidad por ello podremos mencionar que esto es la pauta de lo que es un derecho antiguo y el actual registro.

Para lo cual consideramos pertinente referirnos en primer término a los antecedentes históricos de algunas regiones de Europa, para posteriormente ubicarnos en el ámbito nacional.

### **1.1 Babilonia**

Este pueblo conoció la distinción entre bienes que interesaban sin distinguir los que era importante para el particular, lo que sí podemos afirmar es que las fincas urbanas y rústicas, así como lo esclavos eran bienes importantes para el estado; podremos mencionar que en las ciudades más importantes si existían archivos dentro de los cuales se mencionaban los planos con las descripciones de las construcciones, así como a quien le correspondían; en igual forma se denotaba que las fincas rústicas también se encontraban dentro de estos archivos que, viéndolos desde otro punto de vista podríamos deducir que también en este lugar existía un registro público de la propiedad como el que existe en la actualidad.<sup>2</sup>

En este archivo era lo que podríamos decir de una manera primitiva el padrón catastral ya que estos hombres acudían para resolver los problemas de superficie y linderos. A la igual forma acudían cuando se tenía una controversia que pudiera tener solución por el límite del predio en disputa.

---

<sup>2</sup> Antonio Moro Serrano Los Orígenes de la Publicidad Inmobiliaria, p. 54

En esta civilización se llegó a mezclar la propiedad pública con la privada, pero con esta globalización de propiedades se dio un procedimiento que era el retracto de la venta del un inmueble el cual consistía que en fechas determinados en el lugar con mayor auge de personas se daba a conocer las transmisiones de las fincas (inmuebles) este procedimiento se repetía en varias ocasiones al no haber una reclamación se redactaba un documento por el cual las partes expresaban y se asentaba que no se tenían ninguna reclamación por la transmisión de la finca o inmueble.

Como se menciona en el párrafo anterior en esta civilización también se perfecciona la venta o tráfico de inmuebles con la publicidad y así mismo se instauró en esta civilización la forma de dar a conocer los gravámenes o limitaciones de dominio que contaban los inmuebles y a su vez la forma de cómo se liberaban los inmuebles en lo que hoy conocemos como las cancelaciones de los gravámenes.

## 1.2 Grecia

El primer conocimiento que se tiene de este país en materia del registro público de la propiedad es manifestado por las ventas celebradas en el mercado pero porque en él la razón que cada poblado tenía su propio sistema de registro público un ejemplo de ello era el Thuri la regla establecida era que la compraventa de inmuebles y de los esclavos debían efectuarse en los mercados con la solemnidad de que en las compraventas de inmuebles se hacían en la presencia de tres testigos con la condición que tenían que ser habitantes del poblado donde se realizaba la compraventa.<sup>3</sup>

Posteriormente del sistema antes mencionado se tiene conocimiento de otra forma de dar publicidad a los actos como fue el Prokeris el cual consistía en dar anuncios en lugares públicos con la intención de vender el inmueble con el tiempo

---

<sup>3</sup> Antonio Pugliatt, Los Orígenes de la Publicidad, p. 567

este anuncio fue evolucionando para que el mencionado anuncio se realizara en presencia del magistrado.

Otro de los sistemas conocido era el Progafe la aplicación de este fue en la ciudad de Atenas; que era muy similar a la mencionada en el párrafo anterior consistía en la declaración que hacia el vendedor al magistrado pero con la formalidad que la tenía que hacer por escrito, además otra formalidad que podíamos mencionar es que tenía un plazo o vigencia que era de sesenta días. Pero en realidad el plazo consistía en que el comprador pagaba al vendedor una parte mínima del precio estipulado y durante el plazo de sesenta días los acreedores tenían el derecho de exigir las prestaciones que eran titulares.

Con la creación del primer registro de propiedad en el que se hacían constar las operaciones traslativas de propiedad tenía como formalidad o mejor dicho como publicidad dar a conocer los terceros por medio de tablones o estrados muy primitivos colocados en diferentes templos con la supervisión y el cuidado de los sacerdotes encargados del mencionado templo. Con esta publicidad se daba a conocer el derecho y además se salvaguardaba el derecho de acreedores ya que el adquirente no estaba obligado a pagar el precio de la venta hasta que el enajenante no le proporcionara el papel que se emitía donde se hacía constar que por el lapso de un tiempo y hechas las publicaciones en los templos respectivos se deducían que el inmueble estaba libre de cualquier gravamen.

Con el paso del tiempo la publicidad dirigida a los acreedores fue cambiando, el segundo paso fue el uso de las piedras; esto funcionaba en la medida en que el clima no fuere muy cambiante por el hecho que en la propiedad que se gravaba se ponía una piedra con los datos del acreedor el monto que gravaba el inmueble las dimensiones de este y por último el nombre del deudor.

Los medios antes mencionados fueron desapareciendo con el paso del tiempo hasta aparecer el archivo público o lo que hoy conocemos como el registro público de la propiedad

### **1.3 Egipto**

A lo largo de la historia de la cultura egipcia podemos precisar que en su resplandor como imperio se basa en la escritura todo ello porque para esta cultura su principio fundamental era el hecho de que todas las cosas con relevancia para ellos tenían que ser documentado por tal razón es una de las culturas en donde floreció el mundialmente conocido “papiro” al paso del tiempo se crearon los archivos en ellos el que mayor relevancia tenía es el archivo real en donde se conservaban los decretos reales y los títulos de propiedad, los contratos y los testamentos. Estos archivos fueron encomendados a los llamados visires o visir a este personaje se le atribuyeron algunas facultades como era el resguardo, la examinación de estos archivos y hasta el grado de tener un voto en el caso de alguna controversia.

Con relación a la transmisión de los inmuebles se tiene conocimiento de que se realizaban por medio de dos actos los cuales eran la entrega del pago y la entrega del inmueble, como primer acto se daba que en comprador en presencia de algunos testigos se formalizaba la entrega del pago y se documentaba en este punto es por donde encontramos los primeros indicios del notario que en la cultura egipcia era conocido como el escribano, este personaje era el que documentaba la entrega del pago. Como segundo acto solemne se entregaba la posesión del inmueble ante los tribunales, en esta segunda etapa del procedimiento no se tienen conocimiento de que la entrega de la posesión se trasladaban al lugar del inmueble o con la simple comparecencia ante los tribunales.

Con el tiempo la forma de las transmisiones fue evolucionando; el primer gran salto fue que el funcionario del gobierno era el que redactaba los documentos antes mencionados esto con el fin de que los impuestos y tributos no se evadieran.

Pero al ser redactados por una persona del gobierno no se dieron los principios de la publicidad y con este problema los egipcios modificaron nuevamente la forma de transmisiones de los inmuebles, por tal motivo se tuvo que crear un archivo el cual diera la publicidad requerida: en este momento de la historia, en esta cultura encontramos el primer registro público de la propiedad ya que los nuevos escribanos antes de redactar el documento o contrato traslativo del inmueble se solicitaba al vendedor que se le proporcionara de este registro un documento donde se mencionara que el inmueble era de su propiedad y no versaba ningún gravamen sobre éste, en materia de créditos o embargos a favor personas o del gobierno; los titulares o acreedores podían pedir que se inscribiera en este archivo su derecho que estaban salvaguardando.

#### 1.4 Roma

Se ha querido ver como un antecedente remoto de la Institución del Registro Público de la Propiedad, a las instituciones de origen romano, como son: Los modos convencionales y los no convencionales ya que estos eran modos de adquirir la propiedad y se diferenciaban estos principalmente por que en unos se manifestaba la voluntad de las partes y en los otros no se implicaba la voluntad de estas partes podemos hacer mención que entre los modos de adquirir la propiedad convencional se encuentran la *mancipatio*, *In iure Cessio* y la *Traditio*, y los modos no convencionales se encuentran la ocupación, *la usucapion*, la adjudicación y la ley.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Ren Folgnet, *Manual Elementos de Derecho Romano*. p. 101

Que sí bien es cierto, no contemplan los actuales principios registrales de publicidad ni de inscripción pero constituyen el origen de algunos contratos que se prevén en nuestro derecho, también lo es que, de alguna manera, fueron determinantes para la configuración de posteriores reglamentaciones, razón por lo cual a continuación se analizarán tales figuras.

*La Mancipatio* era una forma solemne de adquirir la propiedad de las cosas denominadas “*res mancipi*” que son: “terrenos dentro de Italia, algunas servidumbres rústicas en relación con ellos, esclavos, animales de tiro y carga”.<sup>5</sup>

Continúa diciendo el maestro *Margadant*: “ se requiere para ella el -modo solemne *Mancipatio*- la presencia de cinco testigos, las dos partes –comprador (*Mancipatio accipiens*) y vendedor (*mancipio Dans*)- un Libre Pens (portabalanza) una balanza y un pedazo de bronce (símbolo del precio, recuerdo de una época premonetaria).<sup>6</sup>

En caso de resultar que el derecho de propiedad del vendedor fuera imperfecto, de modo que el comprador tuviera que entregar el objeto a un tercero con mejor derecho (evicción), el comprador podía reclamar del vendedor una indemnización de dos veces el precio pagado”. Es este sin duda, el antecedente de nuestro actual saneamiento para el caso de evicción en materia de compraventa de inmuebles.

De lo anterior se desprende que esta forma de contrato que se comenta, reviste formalidad muy marcada pero, no obstante su forma rudimentaria, es considerada por algunos tratadistas como antecedente del actual Registro Público.

---

<sup>5</sup> Guillermo Floris Margadant, *Derecho Romano*, p. 230

<sup>6</sup> *Ibid*, p. 231

El procedimiento para la *mancipatio* era el siguiente: El libre Pens (portador de la balanza) pronunciaba las palabras rituales de la *mancipatio*, ponía su mano sobre la cosa que iba a ser enajenada, (un puño de tierra en un plato de la balanza, que significaba el terreno o predio, por el otro, un pedazo de bronca, que significaba el precio pagado por la cosa, determinándose así, que el precio pagado por el bien, era equitativo) golpeaba la balanza con una rama de árbol, todo esto ante la presencia de los cinco testigos mencionados.<sup>7</sup>

Es de advertir que, con relación a la actual característica del registro –seguridad Jurídica, entre otras- “la *mancipatio* con sus gestos, el lingote y la balanza, que solo tenían el valor de símbolos, únicamente ofrecía mera trascendencia publicitaria o de contestación o prueba de las transferencias, estando ausente de ella, toda idea de protección a tercero.

Al parecer se omitió mencionar que sólo los cinco testigos, así como el comprador y vendedor, tenían conocimiento de la transacción que ante ellos se operaba; sin embargo, éstos tenían la obligación de velar porque el contrato fuera respetado dentro de la comunidad.

La *mancipatio* fue originariamente una venta verdadera, cambio inmediato de cosa contra precio pero en la época propiamente era un simbolismo que operaba para la adquisición del dominio por cualquiera que sea el título porque aún se aparenta el pago porque la causa por la cual la propiedad que se transmite puede ser cualquier otra que la venta.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> Op. cit. Ren Foignet, p. 101

<sup>8</sup> Gabino Ventura Silva, Derecho Romano, p. 157

El efecto de la *mancipatio* era el traspaso de la propiedad por el hecho de que las palabras pronunciadas por el adquirente aseguran un derecho actual. Pero la cosa no da la posesión y la adquirente pose, tan solo, si la cosa le ha sido entregada. Si el enajenante no ha hecho la tradición en el mismo momento, el adquirente puede forzarle, ejercitando contra él la reivindicación.<sup>9</sup>

En un principio se empleó la *mancipatio* para realizar las ventas verdaderas y como se dijo anteriormente al contado pero pronto se empleó de modo general, para operar la traslación de la propiedad de una cosa en virtud de un título por cualquiera que fuera la forma crédito, donación, pago, etc. no había entonces más que un simulacro de venta.<sup>10</sup>

*In iure cesio*: Otra de las formas de adquirir la propiedad, la cual consistía en un “pleito Ficticio”, que según las XII Tablas, el adquirente y el enajenante sostenían ante el pretor, en el cual el llamado enajenante-demandado, no oponía defensa, en tal virtud y por la falta de defensa del mismo, el pretor reconocía que el derecho correspondía al adquirente-demandado, operando con esto la *In iure Cessio*.

Mencionado de otra forma era una especie de abandono que hacia el propietario de su cosa al adquirente ante el magistrado en una forma ficticia.<sup>11</sup>

Esta formalidad de compraventa, que como dijimos antes, era llevada ante un pretor (olvidándose del Libre pens y la balanza, amén de los testigos) no se limitaba a las ventas de inmuebles, “sino que extendía su campo de acción a figuras como Manumissio, o sea, la liberación de un esclavo, la constitución de servidumbres, el traspaso de la patria potestad (adopción) o de la tutela.”

<sup>9</sup> Idem, p. 157

<sup>10</sup> Op. cit. Ren Foignet, p. 102

<sup>11</sup> Ibid, p. 103

De este modo, los formulismos van dando lugar a la aparición de un derecho más ágil en cuanto a la rapidez y seguridad con que era aplicado, redundando, en consecuencia, en un mejor derecho para el adquirente.

Consideramos que esta forma de adquirir la propiedad constituye otro antecedente del Registro Público de la Propiedad, pues, si bien es cierto, sólo las personas que intervenían en el acto conocían de la transmisión del inmueble, éste no era ya oculto ni tenía un carácter evidentemente privado y carente de toda validez ante terceros.

Con esta figura existían diferencias con la *mancipatio* como eran: Desde el punto de vista de su aplicación exigía cinco testigos que fueren ciudadanos romanos y un *libripens* pero requería la presencia del magistrado. Por lo contrario en la *injure cessio* se desarrolla en la presencia del magistrado pero no existía la presencia de los testigos ni del *libripens*.

Desde el punto de vista de su aplicación la *mancipatio* no se aplicaba más que a la *res Mancipi*, mientras que la *injure cessio* procedía a la *res Mancipi* y al *res noc Mancipi*.

Con la *injure cessio* cuyas formalidades eran molestas en razón de la presencia obligatoria del magistrado, se vio pronto en decadencia y desapareció bajo Justiniano.<sup>12</sup>

*La traditio* Con el objeto de regular la adquisición de propiedad civil durante la época de Justiniano (ya que el derecho de gentes) empieza a perfeccionarse este modo de adquirir la propiedad.

---

<sup>12</sup> Idem, p. 103

*La Traditio* consistía en una simple transmisión de posesión de las cosas, es decir, en la entrega simple de ella, con ausencia de normas o formalidades legales. Para que ésta operara, debíanse llenar los siguientes requisitos.

- a) Que la persona que transmite el bien, pueda disponer de la cosa con carácter de dueño.
- b) La posesión que transmite se haga efectiva a los bienes del adquirente.
- c) Previa a la *Traditio*, debe existir un negocio jurídico.

No es el fin del presente trabajo determinar si la simple transmisión de la posesión o si es necesario el pago de la misma, para que se considere como propietario el adquirente.

Por nuestra parte consideramos únicamente que, siguiendo nuestro derecho positivo, sólo transmitiéndose la posesión y satisfecho el pago respectivo, hay cambio de propietario.

Hemos dicho anteriormente que la *Traditio* estaba exenta de normas o formalidades, esto significa que sólo en contadas ocasiones se hacía por escrito, el cual tenía únicamente efectos probatorios.

Al respecto, el jurista Sabino Ventura Silvia sostiene lo siguiente: “ sin negar que en algunos territorios del imperio, pudiera prevalecer la transmisión en el sentido de hacerla constar por escrito, e incluso con su registro en los juzgados, consejos u otros organismos oficiales, no obstante la transmisión inmobiliaria estaba exenta de formalidades propiamente dichas, el registro era cosa esporádica y la formalización de un escrito tenía lugar sólo para efectos probatorios o de mera documentación. Substancialmente el sistema romano consideró la transmisión inmobiliaria como un

acto meramente privado que no requería para su validez y eficacia del cumplimiento de formalidad alguna, y con ese carácter fue existiendo en ese sistema de no-publicidad o clandestinidad en derecho intermedio”.<sup>13</sup>

No toda tradición era traslativa de propiedad se podía entregar la cosa, título de alquiler o de préstamo de uso ahí había solamente traslación de la tenencia y así mismo podríamos decir que para que hubiera tradición era necesario que el enajenante se desposeyera de la cosa y pusiera al adquirente en posesión de ella. Para la constitución posesoria que esto es un pacto adjunto a la venta por el cual el vendedor convenía en que, conservando en su poder la cosa poseería desde ese momento por cuenta del comprador. La inserción de esta cláusula tenía por objeto operar la transferencia de la propiedad del vendedor al comprador, sin desplazamiento material de la cosa se suponía realizar una doble tradición cuando en realidad la cosa no había cambiado de lugar. Se presumía que el vendedor había entregado la cosa al comprador, para transferirle la propiedad, y se suponía que el comprador, a su vez, había entregado la simple tenencia al vendedor a título de locatario o depositario.

Este incipiente proceso de registración, aunque sea sólo de algunos actos, creemos que constituye la visualización de algunos puntos que más tarde llegarían a formar parte de los fines del Registro Público, verbigracia: la publicidad a terceros que actualmente ostenta.

La ocupación era en modo de adquirir, que consistía en la toma de posesión de una cosa que no perteneciere a nadie.<sup>14</sup> Para que haya ocupación es indispensable la reunión de dos elementos como era la posesión de la cosa esto era necesario para que operara esta figura y como último elemento sea la cosa que se poseyera no

<sup>13</sup> Op. cit., Gabino Ventura Silva, p. 159

<sup>14</sup> Op. Cit. Ren Foignet, p. 106

perteneciera a nadie, el caso más importante en Roma fue durante mucho tiempo el botín de guerra de muebles y de inmuebles, ya que en esa época no se respetaba la propiedad privada, ni en las guerras continentales, otros casos que podemos citar son la caza, la pesca, el apoderamiento de conchas en la orilla del mar y el de una isla que se forma en el mar.

*La usucapion*, es un modo de adquirir la propiedad por la posesión prolongada y bajo determinadas condiciones señaladas por la ley.<sup>15</sup>

Esta figura tuvo un evolución importante ya que existió como *usucapion* sola y más tarde existió o se creó otra institución como era la prescripción por el curso del tiempo y por ultimo bajo Justiniano, se realizó la fusión entre la usucapición y la *prescriptio legis temporis*. Con la *usucapion* se tenía por ende el regularizar una adquisición que estaba viciada en cuanto a su forma para que emanare el verdadero propietario, así mismo con esta figura se regularizaban las ventas defectuosa o hasta el caso de las ventas de cosa ajena.

Con respecto a la *usucapion* se necesitaron tres fases: en la primera fase solo se necesitan dos condiciones la primera era que la posesión fuera de un año para los muebles y de dos años para los inmuebles y la segunda que la cosa que se poseyera no fuere robada. Como segunda fase se necesitó que no existiera ninguna violencia o clandestinidad y en la última fase se necesitó y posteriormente se exigió que existiera un título justo y de buena fe.

Como siguiente paso se tenía que verificar que había cosas susceptible de usucapición como eran: la primera es que las cosas fueren incorpóreas no eran susceptibles la servidumbre entre las más trascendentes. La segunda eran los *fundos*

---

<sup>15</sup> Idem p. 106

provinciales ya que estos no eran susceptibles de propiedad privada. La tercera era las cosas robadas éstas se confirmaron a lo largo de la historia de Roma y por último los inmuebles adquiridos con violencia.

*Prescriptio longi temporis*, con la *usucapión* se presentaron lagunas por lo cual se invento esta figura el motivo principal fue que esto era derecho civil y por lo cual no lo podían invocar los peregrinos, así mismo se daba otro supuesto en el cual la propiedad quiritaria sus normas y aplicaciones no se aplicaban a los *fundos* legales. Con tales razones el pretor soluciona estos problemas con esta figura en el caso de los *fundos* legales el plazo que se manejó eran de diez años entre presentes y de veinte entre ausentes y las condiciones que se suscitaron en esta figura fue un justo título y la buena fe y además la posesión prolongada.

Con estas dos figura se subsana por un tiempo esos problemas pero con Justiniano se llego a la fusión de las dos figuras antes mencionadas ya que todos los habitantes de Roma se consideraron como ciudadanos de Roma y los *fundos* provinciales fueron susceptibles de propiedad privada, esta fusión se consumó con Justiniano.

Esta fusión retomó los aspectos fundamentales como la expresión de *prescriptio longis temporis*; se conservó para los inmuebles con el término de diez a veinte años y la expresión de usucapión se conservó para los muebles con el término tres años y los requisitos de buena fe y título justo se adoptaron para ambos casos.

*La adjudicación* era la atribución que de la propiedad de un bien indiviso hacía el juez a uno de los copropietarios.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Ibid, p. 112

Esta se encuentra en ocasión del ejercicio, judicial de tres acciones que eran la partición de una herencia de una cosa común por otra causa y la delimitación de dos *fundos* contiguos.

La ley: Esta figura se utilizaba para tres casos que eran el tesoro, los frutos y la accesión. El tesoro era una cosa enterrada u oculta, descubierta por el mero efecto del azar y sobre la cual nadie podía justificar su derecho de propiedad. El tesoro era de quien lo encontrara es decir a su interventor y en el caso de que se encontrara en el terreno de un tercero este tesoro se dividiría por la mitad una era para el interventor y la otra parte para el propietario del inmueble o terreno.

En la adquisición de los frutos el que tenía el terreno de buena fe era el beneficiado, para el caso de que una persona tuviera la posesión del terreno este se obligaba a restituir la posesión al propietario y el poseedor se apropiaba de los frutos.

En la accesión esta se entiende que al propietario de un terreno debían de reconocérsele como propietario de los accesorios que se le unieron estrechamente. En realidad podríamos mencionar a esta como una teoría romana cuando una cosa se incorpora a otra con base en el grado de perder su individualidad el propietario de la cosa que la ha absorbido aprovecha esta plusvalía sin que pueda decirse que hay un modo especial de adquirir, como son los casos de la construcción de un inmueble con el material de otra persona o el caso de construcción en el suelo de otro ejemplo más sencillo es el aluvión y el avulsión.

## **1.5 España**

Se pueden establecer tres épocas para la determinación de la constitución del Registro Público de la Propiedad en ese país y su perfeccionamiento, a saber:

- a) Publicidad primitiva.
- b) Iniciación del régimen de propiedad a inscribirse.
- c) Consolidación del régimen de publicidad.

a.) Publicidad Primitiva: No existen datos precisos ni descripciones de los formalismos seguidos para las transmisiones de dominio, sin embargo, se tienen conocimientos de la Robración, “que es una forma de publicidad consistente en la notificación pública y solemne hecha por carta o escritura de la venta dirigida a afirmar el derecho del comprador en el dominio o disfrute de la finca, comparándose contra reivindicaciones de un tercero”.<sup>17</sup>

El Jurista Joaquín Escriche afirma que robra es: “La escritura o papel autorizado por hacer constar la compra y venta de las mercaderías presentadas en la aduana”,<sup>18</sup> pero es hasta el año de 1528, cuando las Cortes de Madrid, hicieron petición al Rey Don Carlos y la Reina Doña Juana de que “ manda que todos los censos y tributos que se hicieran que los que así lo vendieren, o los escribanos ante quienes pasaren sean obligados después de hechos los contratos de llevarlos ante el escribano del consejo del lugar donde pasare dentro de treinta días: Porque de allí se sepa lo que se acensúa e tributa: porque será esto causa de que ninguno venda más de una vez lo que quisiere; porque muchas veces acace lo contrario”.<sup>19</sup>

Esta disposición se encuentra en la Novísima Recopilación, ley 2, Título XV, Libro X., como vemos, se limitó exclusivamente a los censos y tributos.

En la práctica, en muy contadas ocasiones se llevó a cabo tal inscripción, razón por la cual, hubo que esperar a la aparición del siguiente período.

<sup>17</sup> José Manuel Roca Sastre y Roca Mancunil, Derecho Hipotecario, p. 345

<sup>18</sup> Joaquín Escriche, Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia, p. 1446

<sup>19</sup> Bernardo Pérez Fernández del Castillo, Historia de la Escribanía en la Nueva España y del Notariado, p. 68

b) Iniciación del Régimen de Propiedad Inscriptiva: Sin duda alguna, esta etapa o época tiene nacimiento al publicarse la pragmática de 31 de enero de 1768, en la que se crean los oficios de Hipotecas, los cuales eran, de acuerdo al Diccionario Razonado de legislación y Jurisprudencia: “una oficina de las escrituras que se otorguen ante los escribanos de los pueblos del Distrito, con el objeto de que puedan llegar a noticia de todas las compras, ventas, hipotecas, censos, tributos y cualesquiera otros gravámenes de los bienes raíces evitándose así ocultaciones y fraudes, y de que en caso de perderse los protocolos y originales puedan sacarse copias auténticas que los reemplacen”.<sup>20</sup>

Los Censos o Tributos fuesen registrados, pero no es sino hasta este momento cuando se establece que: “Será obligación de los escribanos de ayuntamiento de las cabezas de partido tener, ya sea en un libro o en muchos, registros separados de cada uno de los pueblos del Distrito, con la inscripción correspondiente, y de modo que con distinción y claridad, se tome la razón respectiva al pueblo en que estuvieran situadas las hipotecas, distribuyendo los asientos por años para que fácilmente pueda hallarse la noticia de los escribanos lo practicaban en sus protocolos; y si las hipotecas estuvieran situadas en diferentes pueblos, se anotará en cada una de las que les correspondan”.<sup>21</sup>

Lo anterior pone de manifiesto dos cosas: primera, las inscripciones debían hacerse por el escribano del ayuntamiento, pues en esa época en España. Existían diversos escribanos, uno de los cuales se encargaba de hacer las anotaciones a que se ha hecho mención. Segunda, vemos que la publicidad (principio registral por excelencia) va conformándose y extendiéndose como obligación de todas las personas que constituían sobre un bien alguna carga o gravamen, de tal suerte que la

---

<sup>20</sup> Ibid, p. 1295

<sup>21</sup> Ibid, p. 68

inscripción referida debía contener lo siguiente: “IV la toma de razón ha de estar reducida a referirla a dato o fecha del instrumento, los nombres de los otorgantes, su vencidad, la calidad del contrato, obligación o fundación; diciendo si es imposición, venta, fianza, vínculo u otro gravamen de esta clase, y los bienes raíces gravados o hipotecados que contiene el instrumento, con expresión de sus nombres cabidas, situaciones y linderos en la misma forma que se expresará en el instrumento; y se previene que por bienes raíces, además de casas, heredades y otras de esta calidad inherentes al suelo, se entiendan también los censos, oficios y otros derechos perpetuos que puedan adquirir gravamen, o constituir hipotecas”.<sup>22</sup>

Como dato interesante con respecto a las inscripciones de dichos documentos, cabe mencionar lo siguiente: “Los historiadores del Derecho indican que, en los oficios de hipotecas, para el registro se utilizaba la primera copia del documento formado por el escribano, misma que se anotaba al pie del testimonio, con la referencia correspondiente al registro”.<sup>23</sup>

En virtud de que las anteriores disposiciones y posteriores Cédulas Reales no fueron aplicadas correctamente, el Consejo Real dictó una circular de fecha 22 de enero de 1816, en la que se insistía sobre la anotación en el Oficio de Hipotecas, de los gravámenes que sobre las fincas recaían.

c) Consolidación del Régimen de Publicidad: Es hasta la publicación de la “Ley Hipotecaria Española” de 1861 cuando se hacen desaparecer, mediante la obligación de inscripción de ellas, a las hipotecas generales.

---

<sup>22</sup> Ibid. p. 69

<sup>23</sup> Guillermo Colín Sánchez, Procedimientos Registral, p. 21

El reconocido maestro Colín Sánchez nos dice: “Se afirma que la Ley Hipotecaria de 1861, es en realidad la que instituyó la publicidad registral, con el fin de evitar la clandestinidad o el ocultamiento en materia de tráfico inmobiliario y los consiguientes perjuicios a terceros adquirentes de buena fe”.<sup>24</sup>

Es con la aplicación de esta Ley Hipotecaria que se instituyeron por vez primera, en cuanto a su observación, dos de los principios registrales esenciales: publicidad y especialidad.

Dentro de los fines que copió posteriormente el Código Civil para el Distrito Federal de 1870 – que persiguió dicho Código- se encontraba que se pretendía hacer de dicha institución, un verdadero índice de la propiedad inmueble, un censo confiable y veraz de esos bienes que conformaban las ciudades. Se hizo mención en ellas del procedimiento registral, los bienes sujetos a registro, cancelación de gravámenes y anotaciones preventivas entre otros.

## 1.6 Alemania

En este país, las transmisiones de propiedad se llevaron a cabo en el terreno mismo de la finca objeto de venta, mediante la entrega simbólica de la misma.

Existía también la transmisión judicial, misma que se efectuaba al principio como su antecedente romano: *La In Iure Cessio*, y cuyo procedimiento era el siguiente:

Las partes declaraban ante el tribunal que una finca iba ser transmitida, y previa petición del adquirente, se emitía una sentencia que certificaba la transferencia de la

---

<sup>24</sup> Idem, p. 21

propiedad.

En este momento, la entrega corporal era ya innecesaria para que operara la transmisión, puesto que ante la propia autoridad, se emitían títulos justificativos de la propiedad que eran archivadas debidamente.

Posteriormente, en algunas ciudades de Alemania, las investiduras o acuerdos de transmisión de propiedad inmueble se registraban en libros especiales, libros que en un principio, llevaron orden cronológico, sin hacer distinción de las fincas entre sí o bien de los propietarios de ellas.

Llegaron a equipararse entre sí en un momento dado, la inscripción en los libros, el testimonio judicial y el documento justificativo de la propiedad.

Con el transcurso del tiempo, el registro de la transmisión de fincas, se practicaba mediante acuerdos declarados ante el tribunal con relación a la modificación jurídica que sobre ellas recaían.

El Código Civil Alemán de 1896, en materia de Registro Público, estaba basado en la Ordenanza del Registro del 5 de agosto de 1835 y en la expedición de las leyes prusianas del 5 de mayo de 1872. Originalmente, la organización del Registro estaba a cargo de los Estados, es hasta la citada ordenanza de 5 de mayo de 1835 en que se regula de manera uniforme en todos los Distritos, inspirada nuevamente en la ley prusiana.

Consideramos que este incipiente Registro Alemán, constituye un acercamiento a nuestra actual legislación, pues se vislumbra ya la anotación o control que debe llevarse por fincas, sistema que a la fecha todavía se practica en esa nación.

## 1.7 Francia

Por lo que respecta a este país, durante la Edad Media existía una clandestinidad total en lo que a transmisiones civiles se refiere, era común que la venta se considerase perfecta sin llevarse a cabo la entrega real, con el consecuente peligro de que alguna cosa fuese vendida en más de una ocasión por su propietario, o bien, sin saber si sobre la finca en cuestión, pesaba algún gravamen.

Contrastando con lo anterior, en provincias como la llamada *Artoris y Picordia*, se garantizaba al comprador con la toma de posesión –*Saisine*– obvien con una declaración que se presentaba al juez de la demarcación donde el inmueble, llamado *Mantissement*.

Existían los “*decrets volontaires*” en provincias como Bretaña, los cuales consistían en que la persona que iba a enajenar algún bien, citaba a los acreedores de los gravámenes que pesaban sobre el inmueble, para que, en consecuencia, los compradores tuvieran conocimiento de ellos y poder así decidir entre adquirirlos o no.

No obstante lo anterior, había confusiones en virtud de que no se sabía a ciencia cierta cual eran los gravámenes más antiguos para así poder determinar la preferencia en el cobro de los mismos.

Es hasta el reinado de Enrique III – 1591- cuando por un edicto, se declaran sujetos a registro los contratos de arrendamiento o de venta, cuyo costo excediese de cinco escudos. Sin embargo, por presiones de los terratenientes de la época, cuyo principal interés consistía en que siguieran ocultos los gravámenes que sobre fincas recaían, es derogado el anterior edicto siete años más tarde.

Por decreto de junio de 1606, expedido por un ministro de Enrique IV, se ordenó dar publicidad a determinados contratos como la hipoteca, el cual se vio nuevamente obstaculizado por el poderoso de la época.

El uso de los “*Decrets Volontaires*” se fue extendido, haciendo a un lado los anquilosados “*Saisine y Matisation*”, hasta que Luis XV publicó un edicto llamado “*Deliberaciones*”, así como una disposición del 23 de junio de 1772, en el que se crearon las llamados “*lettres de ratification*” (cédula de ratificación), en virtud de las cuales, se podía determinar con facilidad si los bienes que se pretendía comprar, se encontraban libres o no de alguna carga.

Estas cédulas permitían que, quienes las adquirían, permanecieran imperturbables en su propiedad, quedando a salvo del pago de cantidades adeudadas por anteriores propietarios del bien. Esto se llevaba a cabo con la publicación de edictos en el lugar de la ubicación del inmueble, con el fin de que los acreedores comparecieran a que se les pagara antes de la contratación la cédula respectiva.

Como vemos, este constituye un antecedente más representativo de nuestro actual Registro Público, quedando pendientes para posterior capítulo, las diferencias entre los diversos sistemas registrales en la actualidad.

## 1.8 En México

En América, con la aparición de culturas tan formidables como la Azteca o Mexica, asistimos después de varios siglos, a una reglamentación, si bien incipiente, de los pagos, tributos y tierras que corresponden al soberano. Desgraciadamente casi nada sabemos de ella, pues poca luz ofrece el llamado “Código Mendocino”<sup>25</sup> que, aunque

---

<sup>25</sup> Manuel Toussaint, *Arte Colonial en México*, p. 21

elaborado después de la conquista, nos presenta la forma en que era llevado el control por parte del soberano hacia los pueblos sojuzgados. No obstante las naturales limitaciones, podemos decir que en México, es el antecedente más remoto de la Institución que nos ocupa.

Consumada la conquista, todo cambió, por lo que respecta al Registro Público de la Propiedad, tenemos que determinar que se dependió en todo, (de la configuración, legislación y disposiciones) contenidas en las Siete Partidas, Novísima Recopilación, Pragmáticas y demás disposiciones dictadas en España.

Primero, la solicitud de las Cortes de Madrid a los Reyes católicos sobre la reglamentación e inscripción de Censos y otros actos en el año de 1539; posteriormente, en 1587, en virtud de que la anterior cédula no fue observada debidamente, se volvió a reglamentar la petición mencionada.

En la Pragmática de 31 de enero de 1768, se mandó que se anoten en un libro o en varios, los gravámenes sobre bienes inmuebles, por parte de los escribanos del ayuntamiento, (en España) pero es hasta la Pragmática del 16 de abril de 1783 cuando en la Nueva España, se giran instrucciones para el establecimiento de los oficios de Hipotecas y la anotación de ellas.

Por Bando de 16 de julio de 1789, se publicó una Real Cédula sobre anotaciones de hipotecas en el que se indicaban “las reglas que habían de conservarse en la creación de los enunciados oficios de anotadores de hipotecas, los acules opinó que en México, Veracruz, Oaxaca, Tehuacan, Puebla, Guanajuato, Valladolid, Cuernavaca, Orizaba y Córdoba se estableciesen con separación de los escribanos de ayuntamiento y unidos a ellos en las demás jurisdicciones donde las hubiese y donde

no, que fuesen anotadores los escribanos públicos o en su defecto, las justicias en calidad de jueces receptores”.<sup>26</sup>

Durante el México Independiente, en el régimen centralista, estando como presidente Antonio López de Santa Ana, se dictó la “Ley y Arancel sobre el oficio de hipotecas” el día 20 de octubre de 1853, mediante la cual se reglamenta la venta del Oficio de Hipotecas en pública almoneda. En este reglamento se habló de las operaciones que serían materia de registro y de cómo llevar a cabo la inscripción de los censos, testimonios de gravámenes, reconocimiento de títulos, buscas y prevenciones.

Cabe hacer mención de que, posteriormente a la consumación de la Independencia, hubo varios proyectos y códigos civiles anteriores al de 18 de diciembre de 1870, de los cuales hacemos breve relación.

1. “Código Civil para el Estado de Oaxaca de 1828”, no contienen en sus artículos, disposición alguna que nos hable del Registro Público de la Propiedad.
2. “Proyecto de Código Civil de Zacatecas de 1829”, que contiene algunos artículos relativos al Registro Público de la Propiedad, que no fue aprobado por la legislatura estatal, pero, no obstante ello, fue creado en 1832 un Registro General de Hipotecas en ese Estado.
3. Don Vicente González Castro hizo en 1839 un ordenamiento sistemático que llamó “Proyecto de Código Civil Mexicano”.

---

<sup>26</sup> Bernardo Pérez Fernández del Castillo, Derecho Notarial, p. 79

4. En 1866 se expidió durante la vigencia del Imperio de Maximiliano, el Código Civil del Imperio Mexicano, del cual, fueron publicados sólo dos libros, estando ausente en ellos todo lo relativo al Registro Público de la Propiedad.

5. Con fecha 29 de noviembre de 1867, se publica en el Diario Oficial del Supremo Gobierno de la República, la “Ley Orgánica de Notarios y Actuarios del Distrito Federal”, en cuyos artículos, se indicaba que los oficios de hipotecas seguirán actuando como tales hasta que se expida una ley que los regule específicamente, la cual hubo de esperar hasta la aparición del Código Civil para el Distrito Federal de 1870.

En lo relativo a este Código Civil, dejamos que el Licenciado Don Manuel Borja Martínez, connotado maestro, jurista y notario del Distrito Federal, nos ilustre al respecto:

“En un momento muy similar se creó la ley de notarios y actuarios en 1867, se empieza también a preocupar don Benito Juárez por el Registro Público de la Propiedad. No acaba de entrar a la Capital de la República, después de haber vencido al imperio de Maximiliano de Austria, cuando le encarga a Don José Ma. Iglesias, que hiciera un proyecto de Ley sobre hipotecas y Registro Público, Don José Ma. Iglesias se ponen a la tarea y hombre laborioso, en un par de años lo termina. Los periodos de la época, “El Derecho” en concreto, nos dan noticia de este proyecto elaborado por Don José Ma, Iglesias, el cual circula entre los abogados. Pero el Ministro de Justicia, Don Antonio Martínez de Castro, tiene otros proyectos y piensa que no es conveniente el estar expidiendo leyes que van a quedar, en un momento dado, dentro del Código Civil. Recordemos entre paréntesis que el Distrito federal padeció de falta de un Código Civil, Juárez en su primer Gobierno, allá en los años sesenta, había nombrado una comisión para hacer el Código Civil. La comisión que por

circunstancias políticas había tenido que abandonar el proyecto, siguió trabajando en tiempos de Maximiliano y los materiales de esa comisión, una vez que Juárez restableció la República, en el año de 1867 fue entregado a una nueva comisión que presidió Don José María Iglesias. Hace su ley sobre hipotecas y Registro Público, y Martínez de Castro decide apoyar el proyecto del Código Civil y no la ley específica de Don José María Iglesias. En estas condiciones la obra de Iglesias no llega a ser más que un proyecto y no es sino hasta el año de 1870, cuando por primera vez se le da una estructura al registro Público de la Propiedad, ahí naturalmente se cambia también el sistema de oficio vendible y renunciare, se habla ya de registradores con capacidades, se procura en que el registrador tenga cierta cultura de tipo jurídico.<sup>27</sup>

La regulación de la primera institución del Registro Público de la Propiedad aparece en el título XXIII, del libro tercero, en los artículos 3324 al 3366 del Código Civil de 1870.

Con fecha 28 de febrero de 1871 fue expedido el Reglamento del Título XIII del Código Civil para el Distrito Federal y territorio de la California. Como dato curioso es de hacerse notar que este reglamento entró en vigor un día antes que el mismo Código que reglamentó, es decir, mientras el primero entró en vigor el 28 de febrero de 1871, el Código Civil lo hizo el 1º de marzo de ese mismo año, trayendo como consecuencia la inconstitucionalidad del citado Reglamento.

En el Código Civil del Distrito federal y territorios de Baja California, de 31 de marzo de 1884, cuya entrada en vigor fue hasta el día 1º de junio de ese año, se dispuso lo siguiente.

---

<sup>27</sup> Manuel Borja Martínez, La Función Notarial y el Registro Público de la Propiedad, p. 186

“..... habría oficinas del registro Público de la Propiedad, en todos los lugares en que hubiese juzgados de primera instancia.”

Se expidieron después algunos reglamentos del Registro Público de la Propiedad, los cuales son los siguientes:

Reglamento del Registro Público de la Propiedad de 1921 y 21 de junio de 1940, un tercero de 3 de junio de 1953, que nunca entro en vigor, del 28 de diciembre de 1973, de 17 de marzo de 1979, 6 de mayo de 1980 y el último que sigue en vigor del 5 de agosto de 1988, mismos que serán objeto de estudio en un capítulo posterior, al tratar lo referente a la inmatriculación.

CAPÍTULO II  
PRINCIPIOS REGISTRALES

Los principios registrales son las orientaciones básicas del sistema registral y son resultado de la sintetización del ordenamiento jurídico, estos mencionados principios son el resultado de una exégesis que hacemos de los preceptos legales sobre el registro público. Dentro de este registro podremos mencionar que la estructura, organización y normas que rigen al Registro Público de la Propiedad, se hallan una serie de principios que, algunos juristas han calificado de necesarios, porque “sirven con eficacia al coadyuvar a la consecución del objetivo de seguridad jurídica perseguida” por el Registro Público de la Propiedad.<sup>28</sup>

Hecho lo anterior, pasará a relacionar diversos conceptos exteriorizados por diferentes juristas en relación con los llamados “Principios Registrales”.

La doctrina ha afirmado que los principio registrales son encasillados, pero podemos decir que en realidad son ejemplificativos. Para él notario mexicano, Don Luis Carral y de Teresa los principios registrales“ Se refieren a una materia sumamente compleja, y generalmente están distribuidas con desorden y en cierta promiscuidad que produce confusión en el jurista, y son causa de enredos y embrollos de los que sólo puede salirse si tenemos algo que nos oriente, nos encamine, nos conduzca por el camino de la verdad. Esa luz que nos encauza, nos la dan los Principios Registrales.<sup>29</sup>

El tratadista español Roca sastre al hacer referencia a la Carta de Buenos Aires indica que “los principios de Derechos Registrales son las orientaciones

---

<sup>28</sup> Op. Cit. Bernardo Pérez Fernández del Castillo, p. 90

<sup>29</sup> Luis Carral y de Teresa, Derecho Notarial y Derecho Registral, p. 241

fundamentales que forman esta disciplina y dan las pautas en la solución de los problemas jurídicos plantados en el derecho positivo”.<sup>30</sup>

El mismo autor señala también que los principios registrales constituyen “ el resultado conseguido mediante la sintetización técnica de parte del ordenamiento jurídico de la materia manifestada en una parte del ordenamiento jurídico de la materia manifestada en una serie de criterios fundamentales, orientaciones, esenciales o líneas directrices del derecho Inmobiliario Registral.

Para Cossio y Corral, los principios registrales son “Creaciones Técnicas, instrumentos idóneos para conseguir en la realidad las finalidades específicas perseguidas por la institución registral”.<sup>31</sup>

En resumen, podemos afirmar que si el derecho Inmobiliario Registral constituye “ el conjunto de normas legales que regulan la organización y funcionamiento del Registro de la Propiedad Inmueble y la práctica, valor y efectos de su asentamiento de inmatriculación registral de fincas, con sus modificaciones, y de las inscripciones de actas, resoluciones judiciales y administrativas registrales, y anotaciones preventivas admitidos”. Los principios registrales van a dar sustento y medios suficientes para obtener inscripciones en el Registro Público de la Propiedad que serían únicamente transcripciones del original, totalmente vacías de análisis por parte del Registrador, quien se va a apoyar en éstos a fin de dar mayor eficacia y seguridad a las inscripciones que práctica.

Pasaremos a analizar brevemente los principios registrales que comúnmente ha aceptado o seguido la doctrina.

<sup>30</sup> Luis Carral y de Teresa, Derecho Notarial y Derecho Registral, p. 241

<sup>31</sup> Anontio Coghlan, Teoría General del Derecho Inmobiliario Registral, p. 11

## 2.1 Principio de Tracto Sucesivo

A este principio también se le llama de tracto continuo. Es un principio de sucesión, de ordenación que podríamos afirmar que es derivado del principio de consentimiento que más adelante explicaremos, desde otro punto vista se podría decir que es el principio por el cual el titular registral queda protegido contra todo cambio no consentido por él.

Para que exista una debida protección debemos tomar en cuenta que debe haber una correlación con el documento que se pretende inscribir, debe haber como requisito, una previa inscripción. Es así como se logra el perfecto encadenamiento de causantes y sucesos en forma ordenada y escalonada.

Por eso es que: “La publicidad, por la inscripción, de los gravámenes en el Registro, y de todos los actos traslativos de la propiedad, y de las restricciones y modificaciones de ésta que limitan su valor y circulación, se halla de tal manera arreglada que, por virtud de la misma, pueda conocerse la historia de cada inmueble, en lo que se refiere a todas sus mutaciones, gravámenes y desmembramientos que sufra, surge así, el principio registral llamado de tracto sucesivo, que significa que la serie de inscripciones registrales, debe de formar una cadena ininterrumpida de tal manera que la inscripción última debe derivar de la voluntad del titular que aparezca en la inscripción inmediata anterior, y ésta de la que inmediatamente le precede y así sucesivamente. Consecuencia de este principio, es la prohibición legal de que los bienes raíces o los derechos reales impuestos sobre los mismos, aparezcan inscritos al mismo tiempo a favor de dos o más personas diversas”.<sup>32</sup>

---

<sup>32</sup> Op. cit., Luis Carral y de Teresa, p. 242

Del principio del tracto, resulta la posibilidad de llevar al registro lo que provenga del titular inscrito, así como la prohibición de registrar lo que no emane de él.

Veamos lo que nos dice Roca Sastre: el principio de Tracto Sucesivo “tiene por objeto mantener el enlace o conexión de las adquisiciones por el orden regular de los títulos registralessucesivos a base de formar todos los actos adquisitivos inscritos una continuidad perfecta en orden al tiempo, sin salto alguno, de suerte que ello refleje el historial sucesivo de cada finca matriculada”.<sup>33</sup>

Este principio se aplica desde el año de 1871, desde que se practican las anotaciones primeras de la finca o bien desde la fecha de la matriculación del inmueble.

Este principio se encuentra contenido en el artículo 3019 del Código Civil vigente, el cual a la letra dice:

Artículo 3019 “ Para inscribir o anotar cualquier título, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquel o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, ano ser de que trate de una inscripción de inmatriculación”.

Este precepto tiene su correlativo en el Reglamento del mismo registro en su artículo 49.

Artículo 49 “ Salvo los actos de inmatriculación a que se refiere el Capítulo VII del Título Tercero del presente Reglamento, todo documento asentable hará referencia

---

<sup>33</sup> Ramón Roca Sastre. Derecho Hipotecario, p. 88

expresa a los antecedentes registrares, relacionando la última inscripción relativa al bien o derecho de que se trate y los demás que fueren necesarios para satisfacer una exacta correlación entre los contenidos del documento y los del folio Respectivo”.

De lo que podemos delimitar con este principio es la seguridad jurídica que contempla el propio registro que como en los artículos antes mencionados se infiere la importancia de este principio pero en nuestra opinión consideramos que este principio tiene es fundamental para el propósito de este trabajo de investigación, por el hecho de que al llevarse el procedimiento de inmatriculación administrativa acarrea que el director del registro público de la propiedad declare un derecho de propiedad cuando en realidad solamente le reconoce la calidad de derechos posesorios en nuestra opinión consideramos que este principio se vulnera demasiado por la simple razón de que el tiempo y el uso excesivo del archivo (libros) en la actualidad es sumamente difícil llegar a entender las inscripciones de propiedad, u otro supuesto sería el que el público como tiene acceso al archivo original en muchas ocasiones se altera el orden cronológico que siguen las inscripciones que muy acertadamente este principio consagra para llevar acabo una inscripción ya sea natural o la inscripción de incorporación por primera vez.

## **2.2 Principio de Prioridad**

Es considerado como complementario del principio de especialidad, que más adelante analizaremos, pues ambos garantizan que existe continuidad y que no haya interrupción entre un asiento y otro, es decir, se asienta la inscripción que ingrese primero al Registro Público para esos efectos, - primero en tiempo, primero en derecho, no obstante que alguno de ellos se haya celebrado antes que el otro y se inscriba en el Registro antes que aquél.

Como se explicó en el capítulo anterior el que primero compra es el propietario esta afirmación en el ámbito registral se transforma en el concepto de que “es primero en derecho el primero en registral”.

Tal es la esencia del Artículo 3015 del Código Civil, que dice:

“Artículo 3015. La prelación entre los diversos documentos ingresados al registro Público se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que les corresponda al presentarlos para su inscripción.....”

Como refleja este artículo la prioridad en el Registro Público de la Propiedad enmarca al momento de la presentación del documento a escribir toda vez que el área que se carga de recibir toda la documentación en la oficialía de partes comunes y la cual le asignará e imprimirá en el documento un número que se le denomina número de entrada además del mencionado número se asienta en este documento la fecha y la hora de presentación de este documento, este procedimiento con las características las analizaremos en el siguiente capítulo.

Nuestro comentario antes mencionado lo podemos sustentar con el artículo 24 del reglamento del registro público de la propiedad, el cual expresa de la siguiente manera:

“De una manera general y sin perjuicio de la calificación registral, la prelación entre los diversos documentos ingresados al registro, se determinara por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que le corresponda en el folio diario de entradas y trámites”. En cuenta con lo que dice este artículo en su última parte podemos hacer mención que el número ordinal su funcionamiento o su iniciación se da a partir del primero de enero al treinta y uno de diciembre de cada año y a manera de comentario

podemos mencionar que esta numeración durante el año jamás se interrumpe ni se salta un número.

Cabe también hacer mención de que al estudiar los antecedentes de la Institución del Registro Público, se hacía referencia a que se debía citar a los acreedores para que indicaran por cuanto y en que cantidad eran acreedores, pues se requería conocerlos para que el futuro comprador tuviera noción de ellos, por lo que se suprimió esto introduciendo al Código Civil el siguiente artículo:

“Artículo 3013. La preferencia entre derechos reales sobre una misma finca otros derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público, cualquiera que sea su fecha de constitución”.

Sobre el particular, el tratadista Roca Sastre sostiene lo siguiente: “ El principio de prioridad o rango establece que el acto registrable que primeramente ingresa al Registro Público tiene preferencia a cualquier otro que ingrese con posterioridad, aunque el título fuese de fecha posterior.”<sup>34</sup>

Se distingue también una preferencia excluyente o de superioridad de rango. Pérez Lasala nos indica que “ Será excluyente cuando no se permite la registración de un acto, por ser imposible con otro que ingresó primeramente en el registro. Será de superioridad de Rango cuando la preferencia del derecho que primeramente ingresa, no alcanza a excluir al acto llegado con posterioridad.”<sup>35</sup>

En el primer caso, un ejemplo sería que se ha constituido un derecho real de usufructo sobre determinado bien, posteriormente ingresa otro documento en el cual

---

<sup>34</sup> Ibid. p. 401

<sup>35</sup> Luis Carral y de Teresa Derecho Notarial y Registral, cfr a José Luis Pérez Losala, p. 24

también se otorga el uso y disfrute de ese mismo bien, por tanto, quedarán excluidos estos últimos por encontrarse ya inscrito el usufructo a favor de determinada persona. En el segundo caso, de Superioridad de Rango, dos hipotecas que recaen sobre un mismo bien, pero que ingresan en diferentes fechas, ambas se inscriben, pero la primera tendrá la preferencia, no obstante sea la que contenga la hipoteca en segundo lugar.

Siguiendo la idea del párrafo anterior considero que las fechas de otorgamiento ceden a las fechas del registro.

Ahora bien, el Diccionario Razonado de legislación y Jurisprudencia, indica que prioridad es la “anterioridad de una cosa respecto de otra o en el tiempo o en el orden”.<sup>36</sup>

Para hacer notar este principio podemos acreditar y expresar como un principio general que el primero en inscripción es y será siendo el primero en derecho.

Este principio es correlativo a otro principio que en la física nos explica que dos cuerpos no pueden ocupar el mismo espacio.

En conclusión, debe indicarse que la prelación o preferencia ha de considerarse como el derecho que asiste a todo titular de derechos reales para constituirse como el “Primero en Tiempo” mediante la publicidad registral y así hacer oponible su derecho a terceros.

---

<sup>36</sup> Guillermo Colín Sánchez, Procedimiento Registral, p. 190

### 2.3 Principio de Legalidad

Este principio se halla ligado íntimamente con la llamada calificación registral, la cual es la pauta que señala que la materia documental idónea o susceptible de merecer un asiento registral deber ser sometida previamente a un examen cuyos límites y contenidos pueden variar y varían, de acuerdo a las diversas legislaciones.

Desde nuestro punto de vista podemos argumentar que este principio de legalidad es sinónimo de un principio que denomino como el principio de calificación ya que el registrador tiene que hacer un estudio de fondo y forma del documento a inscribir, esto es que el propio registrador se cerciore de que el documento contenga todos los requisitos de forma y de fondo que exige la ley; podemos percatarnos que este principio es una prueba para el registrador por que se pone en duda su habilidad y conocimiento de derecho puesto que el fedatario llámese notario, corredor o juez ya examinaron y aprobaron el acto a inscribir.

También consideramos que el derecho registral está estrechamente ligado con el derecho notarial.

Por otro lado, Pérez Lasala apunta que: “La calificación registral de los títulos constituye el medio hábil para hacer efectivo el principio de legalidad, y consiste en un previo examen, depurador de la titulación presentada, para que únicamente tengan acceso al registro los títulos válidos y perfectos, siempre que no surjan obstáculos derivados del registro. Si los títulos no son válidos o existen obstáculos impeditivos para los asientos registrales, tales títulos deberán rechazarse”.<sup>37</sup>

---

<sup>37</sup> José Luis Pérez Lasala. Derecho Inmobiliario Registral, p. 133

Con respecto a esta última definición, encontramos que si no hay calificación del documento a inscribir o anotar por parte del registrador, el principio de legalidad sería nulatorio, pues si no calificado no se tiene la certeza de que haya llenado las formas que la ley prevé, o bien no se hayan pagado los derechos por concepto de inscripción (ver artículos 213 al 225 del Código Financiero del Distrito Federal), exista discrepancia entre lo que obra escrito y lo que se pretende escribir, que no sea documento registrable, etcétera.

De tal suerte, que en nuestro Código Civil se establece deficientemente el ejercicio por parte del registrador, de la calificación registral y el precepto legal que le impone esta obligación.

“Artículo 3021. - Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación; la que suspenderán o denegarán en los casos siguientes:

1. Cuando el título presentado no sea de los que deban inscribirse o anotarse;
2. Cuando el documento no revista las formas extrínsecas que establezcan la ley;
3. Cuando los funcionarios ante quienes se haya otorgado o ratificado el documento, no hayan hecho constar la capacidad de los otorgantes o cuando sea notoria la incapacidad de éstos;

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

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

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

6. VII: Cuando falte algún otro requisito que deba llenar el documento de acuerdo con el código u otras leyes aplicables”:

Por lo que se establece en el artículo que se mencionó anteriormente este principio debe de ser consumado al cien por cien por el registrador ya que la calificación que realice éste debe de constituir una garantía de seguridad jurídica y no convertirse en una calificación errónea.

Por esa razón es que, si se requiere obtener la mayor concordancia entre la realidad jurídica y lo asentado en el registro, es preciso que sólo tengan acceso a éste, aquellos títulos que hayan satisfecho los requisitos formales y esenciales correspondientes de acuerdo a la naturaleza del acto o actos que contengan.

## **2.4 Principio de Rogación**

Este principio se encuentra estrechamente vinculado con el principio de consentimiento el cual se analizará en puntos posteriores, este mencionado principio consiste en que la persona que tenga interés en realizar o anotar una inscripción en el Registro Público de la Propiedad tiene que solicitarlo al mencionado registro, su

actuación debido a que el Registro Público de la Propiedad actuara solo a petición de parte.

Las anotaciones en el Registro Público de la Propiedad deben hacerse siempre a petición de parte. No pueden efectuarse o inscribirse de oficio los documentos que carezcan de este requisito para producir efectos contra terceros.

En los dos párrafos anteriores podemos percatarnos siempre con el concepto de petición de parte pero esta petición además del llenado de las formas para iniciar un trámite en gestión, se requiere que esta petición o llamada Rogación sea por escrito, dicha Rogación está sustentada o emanada de la Constitución Política de nuestro país en su artículo 8 que establece: “Los funcionarios y empleados públicos respetarán el ejercicio del derecho de petición, siempre que ésta se formule por escrito...”.

En nuestro derecho se encuentra este principio contenido en el Artículo 3018 del Código Civil, que a la letra dice:

“Artículo 3018. La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público pueden pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va inscribir o anota, o por el Notario que haya autorizado la escritura que se trate”.

En el reglamento del Registro Público, particularmente el artículo 32, nos indica lo siguiente:

“Art.32 El servicio registral se inicia ante el registro Público con la presentación de la solicitud del escrito y documentos anexos.....”

Es por esta razón que el tratadista argentino Pérez Lasala, nos dice: “La petición de inscripción es el primer trámite del procedimiento registral. El carácter rogado se refiere únicamente al momento de iniciación del procedimiento, pues una vez hecha la presentación los trámites ulteriores se efectuarán de oficio.”<sup>38</sup>

Debemos atender nuevamente a que nuestro Registro Público de la Propiedad es declarativo y no constitutivo.

En conclusión podemos afirmar que el principio de Rogación es simplemente la petición o el ruego que se le hace al Registro Público de la Propiedad para realizar una inscripción ante él. Este mencionado principio a nuestro criterio lo puede reflejar en el momento en que se ingresa un documento en el área de oficialía de partes comunes y esta le asigna y además le imprime en el documento y a la boleta de entrada y trámite, el tan conocido número de entrada.

## **2.5 Principio de Consentimiento**

Este principio consiste en que el registro siempre presupone un titular registral y por lo cual para realizar cualquier modificación o cancelación de los asientos, se requiere el consentimiento del titular registral o sus causahabientes, pero existe una excepción que rompe expresamente este principio como es el mandamiento judicial en este caso el auto que ordena el juez, suplirá el consentimiento del titular registral.

Según indican los tratadistas, este principio consiste en que la persona que se convierte en acreedor o deudor, o bien, adquiera o vende un inmueble, manifieste su consentimiento de que tal asiento obre inscrito en el Registro Público, pues aparecerá con el carácter que le dé el título que se pretende inscribir.

---

<sup>38</sup> Ibid, p. 105

No estamos de acuerdo en lo anterior, pues nuestro sistema registral no es constitutivo, es declarativo. Con esto se demuestra que este principio puede quedar inmersa dentro de otro principio: el de Rogación.

Para comprender este principio que va sumamente ligado con el principio de Rogación a nuestra forma de pensar creemos que este principio surge en el acto en que el interesado o titular registral ingresa un documento y este mismo documento al ser analizado por el registrador cotejara su asiento registral con el particular proponente esto con el fin de que el titular registral sea efectivamente el que comparece en el acto a inscribir, o en otro supuesto el interesado en corregir o reponer una inscripción sea la misma persona que aparece en antecedente registral.

Lo que se mencionó en el párrafo anterior lo podemos sustentar con los siguientes artículos:

El artículo 3030 del Código Civil para el Distrito Federal establece:

“Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas 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 ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación, debido al hecho que no requiera la intervención de la voluntad.”

Como se desprende de este artículo este principio está siempre presente y se plasma literalmente convocando primeramente la palabra consentimiento de las partes y como segundo punto la excepción a la regla que se realizaran por mandato de ley o dicho de otra forma por mandamiento judicial.

En materia de rectificaciones, el artículo 3026 del Código Civil del Distrito Federal establece:

“Cuando se trate de errores de concepto, los asientos practicados en los folios del Registro Público de la Propiedad los asientos se practican en los folios del Registro Público sólo podrán rectificarse con el consentimiento de todos los interesados en el asiento.

A falta del consentimiento unánime de los interesados, la rectificación sólo podrá efectuarse por resolución judicial.”

En conclusión podemos explicar este principio como todo acto debe de existir la buena fe por el hecho de que en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal para poder realizar una inscripción de cualquier título se necesitará el consentimiento del titular registral, con la excepción de que el mencionado consentimiento se suple cuando hay un mandamiento judicial.

## **2.6 Principio de Especialidad**

A este principio se la ha denominado también como de determinación, porque en la publicidad registral exige que se determine con precisión el bien objeto de los derechos o en sentido lato se determine con precisión el inmueble o mueble objeto de inscripción, esto depende de cual sea la base de apoyo para el sistema registral. Puede éste ser por personas o por fincas. La primera determina que el sistema se seguirá por personas que sean titulares de diversos bienes. En el segundo la base la constituye la finca o bien de que se trate; en este orden de ideas y, dado que se maneja en nuestro derecho (la base es la finca), procederemos a analizar que existen, al decir del tratadista Pérez Lasala, dos concepciones teóricas. “ En sentido lato, el principio de

especialidad busca la determinación exacta de los derechos reales inscribibles y la organización del Registro sobre la base de la entidad registral finca. En sentido estricto, se circunscribe un segundo aspecto, prescribiendo que cada finca se destine una hoja registral propia.”<sup>39</sup>

Retomando las ideas del tratadista antes mencionado podemos prescindir que en el asiento debe aparecer con precisión la finca que es la base física de la inscripción y el derecho es el contenido jurídico de la inscripción y el titular es la persona que puede ejercer el derecho consagrado en el Registro Público de la Propiedad.

Por otra parte, el maestro mexicano Don Ramón Sánchez Medal, nos indica que el principio de especialidad consiste “ no sólo en la necesidad de determinar y concretar en la inscripción registral los créditos garantizados y las fincas gravadas cuando se trata de una hipoteca; sino también en la necesidad de que en toda inscripción de propiedad u otros derechos reales sobre inmuebles se especifiquen pormenorizadamente las características del inmueble objeto del derecho real”.<sup>40</sup>

En los tratadistas consultados encontramos los tres elementos que contiene este principio que a nuestro criterio definimos:

En nuestro Registro Público de la Propiedad el sistema se lleva acabo por medio de fincas por tal motivo lleva el nombre de Folio Real; otros juristas consideran que el folio real es la plasmación de los derechos reales de una persona. Pero nosotros consideramos que es una conjugación de las dos ideas ya que el Código Civil define a

---

<sup>39</sup> Idem

<sup>40</sup> Ramón Sánchez Medal, De los Contratos Civiles, p. 549

la finca como la unidad básica registral pero sobre la finca se externa un derecho que recae sobre ellos es decir un derecho real.

Como segundo punto es el derecho o sea el contenido de la inscripción puesto de otra forma la naturaleza del derecho inscrito es fácil de determinar en los contratos nominados, como la venta, la hipoteca, el usufructo, la donación, etc. con la sola pronunciación nos puede percatar el tipo de acto así como sus consecuencias y las partes que intervienen pero que pasa con los contratos que no son muy conocidos o no están contemplados en la legislación civil como es el fideicomiso, los créditos refaccionarios de habilitación y avío, etc.

Como último punto encontramos al sujeto ya que los derechos consagrados en el Registro Público de la Propiedad los derechos o titulares registrales, así mismo es necesario determinar hasta donde llega su derecho o su obligación.

Se ha discutido mucho acerca de los Tipos de registro “Constitutivo” o “Declarativo”. El primero, seguido en países como Australia, determina que hasta que se haya inscrito en el Registro Público el acto de que se trate, producirá efectos no únicamente contra terceros, sino que también entre las partes, pues se considera perfeccionado en el momento de su anotación en el libro o folio registral.

El segundo, al que pertenece nuestro país, determina que el acto produce efectos entre las partes desde su celebración y, produce efectos contra terceros desde que se practica el asiento en el Registro Público.

Ahora bien, nos indica el Licenciado Luis Carral y de Teresa que: “ Los derechos nacidos extrarregistralmente, al inscribirse adquieren mayor firmeza y

protección, por la presunción de exactitud de que son investidos, por la fuerza probatoria que el registro les da”.

Es de extrema importancia determinar que este principio demuestra la influencia que el acto registral (inscripción en sí) ejerce sobre los bienes inmuebles, pues, si bien no convalida los vicios que pueda tener el contrato respecto de ellos, los otorga mayor fuerza probatoria.

## **2.7 Principio de Inscripción**

Por inscripción se entiende todo asiento hecho en el Registro Público de la Propiedad, También significa el acto mismo de inscribir. Los derechos nacidos extrarregistralmente, al inscribirse, adquieren mayor firmeza y mayor fuerza a su vez por la protección o la presunción de la exactitud de que son investidos, por la fuerza probatoria que el registro les da.

Este principio tiende a precisar la influencia que el Registro ejerce en los derechos sobre inmuebles y también decide si la inscripción en el registro es elemento determinante o no para que el negocio se conceda el efecto jurídico deseado.

En nuestro país el acto nace fuera del Registro Público de la Propiedad de ahí que podemos clasificar al Registro Público de la Propiedad en declarativos y constitutivos.

Se ha discutido mucho acerca de los Tipos de registro “Constitutivo” o “Declarativo”. El primero, seguido en países como Australia, determina que hasta que se haya inscrito en el Registro Público el acto de que se trate, producirá efectos no

únicamente contra terceros, sino que también entre las partes, pues se considera perfeccionado en el momento de su anotación en el libro o folio registral.

El segundo, al que pertenece nuestro país, determina que el acto produce efectos entre las partes desde su celebración y, produce efectos contra terceros desde que se realiza el asiento en el Registro Público.

Es de extrema importancia determinar que este principio demuestra la influencia que el acto registral (inscripción en sí) ejerce sobre los bienes inmuebles, pues, si bien no convalida los vicios que pueda tener el contrato respecto de ellos, los otorga mayor fuerza probatoria.

En conclusión se puede afirmar que este principio se debe aplicar a cualquier acto cuyo fin sea el tráfico de los inmuebles y que nuestra legislación contemple a la inscripción en el Registro Público de la Propiedad como obligatoria, o expresado de otra forma que nuestro Registro deje de ser declarativo y se convierta en un Registro constitutivo.

## **2.8 Principio de Fe Pública Registral**

Principio imperativo jurídico o de coacción que obliga a tener como verdaderos determinados hechos o acontecimientos, sin que podamos decidir o dudar en principio de su objetividad de verdad.

Podríamos catalogar a este principio en una presunción de verdad y de existencia de actos expedidos por el titular de Registro Público de la Propiedad.

El artículo 6 del reglamento del Registro Público de la Propiedad dispone: “corresponde al departamento, por conducto del director general:

I.- Ser depositario de la fe publica registral para cuyo pleno ejercicio se auxiliara de los registradores y demás servidores públicos de la institución.”

Con este artículo podemos mencionar que el director general, los registradores y el área jurídica, se complementan para dar fuerza a la fe pública registral, la cual es detentada por el director.

En opinión del sustentante y con criterio formado en esta rama del derecho se puede criticar este principio y afirmar que este principio es una utopía por la razón que la fe pública tiene que constar en documento plasmado como es el caso de los notarios públicos, estos peritos en derecho su fe se encuentra en lo que plasman en su protocolo y no pueden dar fe de algún hecho o acto que no conste en su protocolo, pero que pasa con el director general, los registradores, su fe está basado en sus archivos donde constan las inscripciones, pero por nuestra trayectoria en el Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal y en otros registros del país esos archivos o inscripciones pueden ser alterados e incluso desaparecer, con esta perspectiva puedo sustentar que los archivos del Registro Público de la Propiedad son vulnerables a lo que tutela el derecho que es el bien común o remontándonos al fin del derecho que es el conjunto de normas jurídicas que regulan al hombre en sociedad.

En conclusión, de acuerdo al criterio de quién escribe este principio es una utopía que los legisladores pensaron y plasmaron en la ley transcribe la palabra fe pública.

## 2.9 Principio de Publicidad

Consideramos a este principio registral el de excelencia ya que es la razón del Registro Público de la Propiedad ya que sin este principio no se podría concebir al propio registro, podemos mencionar que el último fin del Registro público de la Propiedad, es de dar la publicidad a los actos que se inscriben ante él o más bien el revelar la situación jurídica de los bienes muebles o inmuebles y de toda persona que sea o no titular registral, tiene derecho de que se le proporcione o se le revele los asientos o historia de un bien mueble o inmueble o de una persona moral o física y además pueda obtener las constancias necesarias.

Considerado por los tratadistas como el principio registral como la base de esta institución, pues deriva su nombre de que el registro es público, es decir cualquier persona puede tener acceso a él.

Por ello, el tratadista Argentino Antonio Coglán nos dice: “La publicidad de los asientos registrales es la finalidad última del registro y en ella se encuentra su justificación”.<sup>41</sup>

En cuanto a este principio podríamos mencionar a más de cincuenta autores y juristas mexicanos y otros más de otros países pero el fin de esta investigación no es la transcripción, sino el demostrar que la función de director del Registro Público de la Propiedad es dar publicidad a los actos únicamente.

A lo largo de la historia del ser humano y del derecho se considera que este principio siempre a estado latente como se hizo ver en nuestro capítulo anterior como ejemplo en Roma las formas de adquirir la propiedad eran las convencionales y las no

---

<sup>41</sup> Antonio Coglán, *Teoría General del Derecho Inmobiliario*, p. 177

convencionales, como se explica en todas estas formas siempre estaba la figura de los testigos, el libripens o porta balanza, el pretor y hasta el magistrado con el fin de dar la publicidad los actos que se realizaban en esa época y en esa parte del mundo.

En nuestro sistema registral, se halla consignado este principio en el artículo 3001 del Código Civil para el Distrito Federal, que a la letra dice: “Art. 3001. El registro será público, los encargados de la oficina tienen la obligación de permitir que obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivadas. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen”.

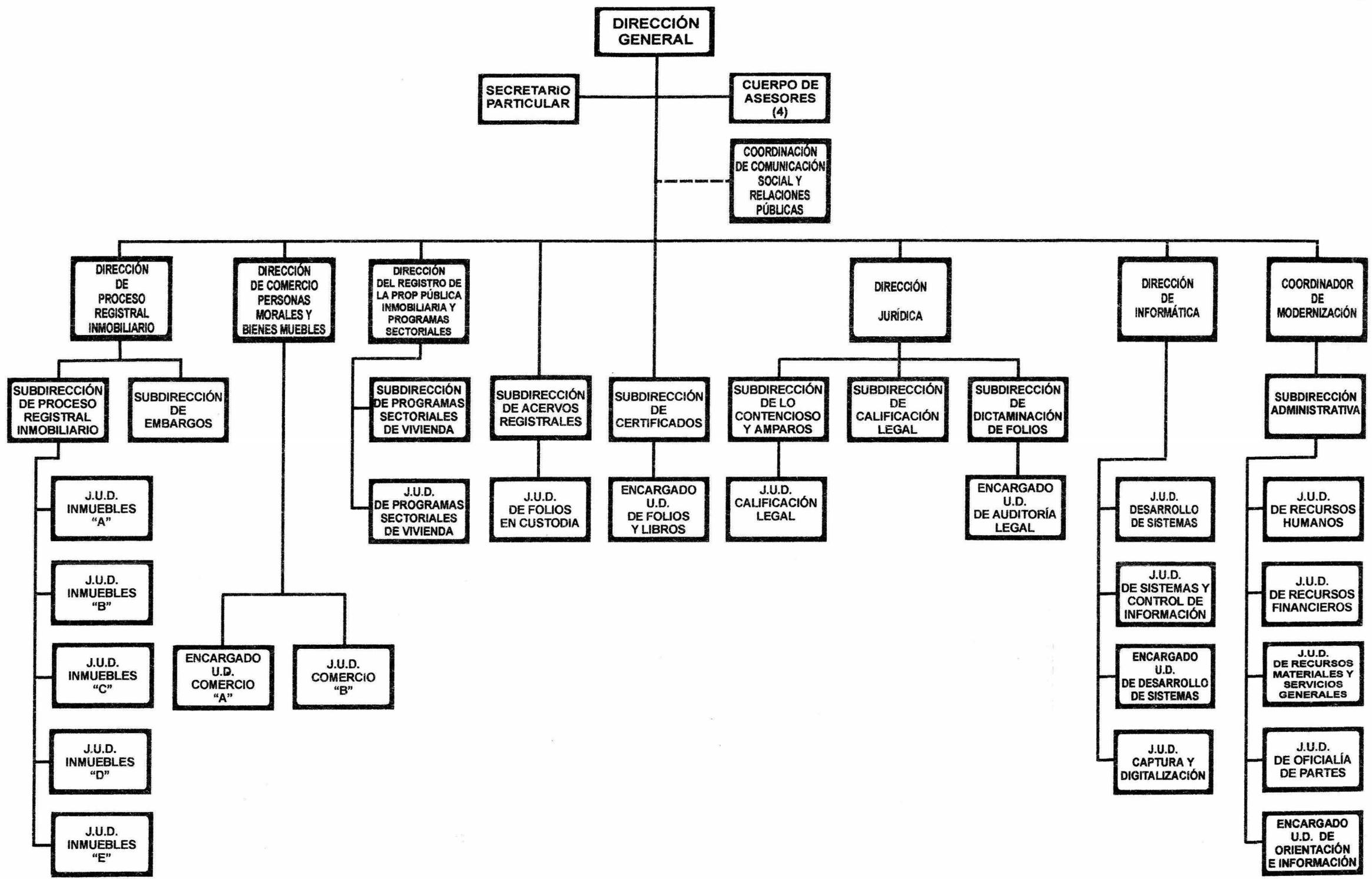
Recordemos que esto es una característica que diferencia al actual Registro Público con sus antecesores que se mencionan en páginas anteriores de esta obra, pues el objeto de la creación del actual sistema registral, obedeció a que en ese entonces no se sabía que cargas o gravámenes pesaban sobre los bienes que se pretendían adquirir.

Así mismo el artículo primero del reglamento del Registro Público de la Propiedad ordena:

“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 sus efectos contra terceros.”

En conclusión puedo establecer que es el Registro Público de la Propiedad será por mandato de ley público y que los registradores tiene la obligación de permitir a

toda persona que lo solicite, la información sobre las inscripciones que consten en este registro y así mismo está obligado a expedir copias y constancias sobre la información concentrada en este registro ya sea de bienes muebles o inmuebles, personas físicas o morales.



**CAPÍTULO III**  
**PROCEDIMIENTOS REGISTRALES**

### **3.1 Organización del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal**

Para poder comprender el procedimiento registral hay que empezar a entender al registro como una institución en donde el gobierno del Distrito Federal presta un servicio y del cual se emana su soberanía.

Comenzaremos por definir que es el Registro Público de la Propiedad, para después centrarnos en su organización, las oficinas que lo integran, así como las atribuciones de las personas que las dirigen.

El Registro Público de la Propiedad tiene sus orígenes desde que el hombre inventó o descubrió la propiedad privada como se mencionó en los capítulos anteriores es muy antiguo hasta podría afirmar que ha existido y a evolucionado al par del mundo del derecho, pero delimitemos a este registro en el Distrito Federal en la antigüedad fue creado por el ilustre presidente licenciado Benito Juárez.

El artículo primero del Reglamento del Registro Público de la Propiedad (publicado en el Diario Oficial de la Federación, el día cinco de agosto de mil novecientos ochenta y ocho, entrado en vigor el día siguiente de su publicación), establece que:

“El Registro Público de la Propiedad es la institución mediante la cual el Gobierno del Distrito Federal proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la Ley, precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros”: pero más tarde el 30 de septiembre de 1999 se publicó en la gaceta del

Distrito Federal (el periódico oficial) la creación del instituto del Registro Público de la Propiedad, con esta publicación se le considero como una unidad administrativa con las características de patrimonio propio y autonomía muy cuestionable esta publicación ya que para que tenga patrimonio propio es porque los recursos que genera son destinados para este mencionado registro, pero no es así ya que los derechos o ingresos que recibe el gobierno del Distrito Federal provienen de este registro, suficiente razón para seguir asignándole un presupuesto por parte del gobierno.

Para cumplir con el fin del Registro Público de la Propiedad que es el que sea mencionado a lo largo de este trabajo de investigación. Por su parte, el Licenciado Zamora y Valencia, Notario Público número setenta y ocho del Distrito Federal, nos dice: “El Registro Público de la Propiedad, es la institución que depende del Poder Ejecutivo y que tiene por objeto dar publicidad a la situación jurídica de los bienes inmuebles (por exclusión a algunos muebles), y de las personas morales civiles; proporcionar seguridad en las transacciones sobre inmuebles y conservar la apariencia de los bienes en beneficio de la colectividad” se crearon distintas áreas o unidades para delegar en ellas una tarea específica dentro del procedimiento registral.<sup>42</sup>

En resumen, podemos afirmar que la institución que nos ocupa, es la encargada de dar publicidad a terceros respecto de los actos jurídicos que conforme a la ley requieran de ese requisito para surtir efectos frente a ellos. Depende la institución, Gobierno del Distrito Federal, el cual delega al director del Registro, la obligación de dar esa publicidad e inscripción de los documentos que se le presenten para cumplir ese requisito.

---

<sup>42</sup> Valencia Zamora. Contratos Civiles, p. 327

Estas áreas o unidades administrativas del propio Registro Público de la Propiedad no se encuentra reguladas por las legislaciones aplicables, pero tienen sustento en la propia legislación civil y en el reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal como es el propio artículo 4º que establece:

“El Registro Público estará a cargo de un director general quien se podrá auxiliar de registradores, un área jurídica y de las demás que sean necesarias para su funcionamiento...”

Como se desprende de este ordenamiento da la pauta para que el titular de este organismo cree o modifique la estructura y hasta las atribuciones de las respectivas.

Por lo antes mencionado, podemos afirmar que dentro del Registro Público de la Propiedad no se encuentra contemplado un organigrama funcional y acorde a la realidad, pero el motivo de la mención de este organigrama es lo más apegado a la realidad con algunas variantes que a sufrido este organigrama al paso del tiempo y lo más lamentable al paso de diversos directores del Registro Público de la Propiedad, ya que este organigrama fue armado y estructurado en el año de 1998 por el entonces jefe de la unidad departamental de inmuebles “E” el Licenciado Remigio Aguilar. Para lo cual agregamos a continuación este mencionado organigrama.

Como se muestra en el organigrama de la página anterior existen muchas unidades administrativas, para lo cual sólo analizaremos las unidades que se relacionen con el presente trabajo de investigación y que tengan una injerencia directa con la inmatriculación administrativa que se lleva a cabo en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

### **3.1.1 Dirección General**

Como primera figura empezaremos el análisis de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad. Los preceptos jurídicos que contemplan la organización y funcionamiento de la Dirección son los Artículos 4 y 5 del reglamento de la misma, en los siguientes términos, el primero de los preceptos mencionados reglamenta los requisitos que son necesarios para desempeñar el cargo de Director General: debe ser Ciudadano Mexicano, Licenciado en Derecho debidamente registrado en la dirección general de profesiones, cinco años de práctica profesional y ser de reconocida probidad.

De acuerdo a la crítica análisis y de quién escribe estos preceptos del reglamento del registro que para ser director de esta institución tiene que ser alguien que conozca perfectamente el registro en cuanto a la doctrina, normatividad, práctica registral y no ser designado por el jefe de gobierno de esta capital en cumplimiento de favores políticos.

El artículo 6°, indica las atribuciones del departamento por conducto del Director General.

Ser depositario de la fe pública registral para cuyo pleno ejercicio se auxiliara de los registradores y demás servidores públicos de la institución.

Coordinar y controlar las actividades registrales y promover políticas, acciones y métodos que contribuyan a la mejor aplicación y empleos de los elementos técnicos y humanos del sistema para el eficaz funcionamiento del Registro Público.

Participar en las actividades tendientes a la inscripción de predios no incorporados al sistema registral e instrumentar los procedimientos que para ese fin señalen las leyes.

Girar instrucciones tendientes a unificar criterios, que tendrán carácter de obligatorio para los servidores públicos de la institución.

Resolver los recursos de inconformidad que se presenten en los términos del reglamento.

Permitir la consulta de los asientos registrales, así como de los documentos relacionados que obren en los archivos del Registro Público.

Expedir las certificaciones y constancias que le sean solicitadas en los términos y condiciones que enmarcan la legislación civil y el reglamento.

Como podemos percatarnos el director general tiene una esfera de facultades bastante amplias y complejas pero en mi forma de ver estas atribuciones es la facultad de solicitar de director general a director general las informaciones relacionadas con los archivos que se tienen en el Registro Público de la Propiedad con otras dependencias de carácter público, privado, federales, locales, etc.

En conclusión podemos afirmar que en el Director se deposita la fe pública Registral, misma que ejerce a través de los registradores y demás personal que integra

la Institución; además coordina todas las actividades registrales, gira instructivos y circulares para unificar la práctica registral, y como aspecto importante, conoce del recurso administrativo de revisión, en aquellos casos en que exista inconformidad, en relación con lo resuelto por los registradores, con motivo de la calificación registral.

### **3.1.2 Dirección de Proceso Registral Inmobiliario**

Siguiendo el organigrama relacionado en las páginas anteriores estudiaremos a continuación a la dirección de proceso registral inmobiliario, es en esta área donde se llevan acabo los actos registrales y además donde se cumplen la mayor parte de los principios registrales, esta área en realidad es la que coordina a las unidades departamentales, en esta dirección es donde se ventilan los planes y desarrollo de las propuestas del director general del Registro Público de la Propiedad en materia administrativa y control de los documentos ingresado al Registro. Como se mencionó, esta dirección se ramifica en unidades departamentales en la actualidad existen 4 unidades departamentales llamadas áreas de inmuebles, A, B, C, D y E. En estas áreas es donde se cumplen los principio registrales en materia de inmuebles y muebles. Estas áreas son llevadas por un jefe de área que es el responsable de la documentación que le asigna la unidad de oficialía de partes comunes, a su vez este mencionado jefe de área es auxiliado por los registradores, que el propio reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal nos define al registrador como el servidor público auxiliar de la función registral, que tiene a su cargo examinar y certificar los documentos registrales y autorizar los asientos en que se materializa su registro.

Con esta definición de registrador a criterio de quién escribe es una definición desde el punto del derecho administrativo, porque considero que se debería ampliar o anexar las palabras de obligación, esta palabra porque el registrador tiene la

obligación de calificar los actos que pasen por sus manos llámese testimonios, actas, pólizas, resoluciones o providencias judiciales, además de calificar y certificar estos actos o hechos tiene la responsabilidad de que estos documentos cumplan con los requisitos legales, fiscales, entre otros por eso considera el que escribe que con la más mínima omisión u error debería de fincárseles una responsabilidad desde una amonestación hasta la consignación ante el Ministerio Público.

Siguiendo el orden de los registradores se hará mención de los requisitos que marca la legislación para ser registrador que son los siguientes:

- Ser licenciado en derecho con título legalmente expedido por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública.
- Haber ejercido como mínimo de tres años, la profesión de licenciado en derecho.
- Acreditar dicha profesión en actividades relacionadas con el Registro Público o el Notariado por lo menos un año.
- Haber aprobado el examen de operación correspondiente.

Cómo se puede ver, los requisitos no son estrictos ya que la puntualidad académica es la licenciatura en derecho, en manera de crítica se considera que además de la licenciatura que hoy en día es algo normal y natural de las metrópolis sería conveniente reformar la legislación aplicable para exigir como requisito adicional un posgrado como requisito mínimo.

En conclusión puedo expresar que los registradores son los encargados de llevar acabo las inscripciones y se encargan de revisar las labores de inspección y control, en las diversas dependencias de la Dirección General, realiza estudios

encaminados al mejoramiento del sistema y colaborar en aquellos asuntos que en forma discrecional le turna el Director.

Atribución muy importante de esta Sección del Registro Público de la Propiedad ya que estos registradores también son los encargados de emitir su opinión en los casos de inconformidad por parte de los usuarios del servicio con los dictámenes de la Sección Jurídica, en el caso concreto, ellos conocen por Delegación del Director General del recurso administrativo de inconformidad.

También tienen encomendada estos registradores, el estudio minucioso de los documentos que le son turnados, para determinar, en su caso, su registro y proporcionar todo lo necesario, de acuerdo con la situación de que se trate, para consolidar las inscripciones o anotaciones; o bien, remitir los documentos suspendidos o denegados a la sección Jurídica, para los fines que correspondan a ésta.

### **3.1.3 De la Dirección Jurídica**

La oficina jurídica interviene en todos aquellos asuntos o demandas en que el Director del Registro es parte, emite su opinión sobre los asuntos que le encomienda el Director e instrumenta los procedimientos para incorporar asistencia técnica a todo el personal de la Institución y por otra parte, confirma, modifica o revoca las determinaciones suspensivas o denegatorias que emiten los registradores.

Como se mencionó en el párrafo anterior es uno de los pilares fundamentales del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, así mismo esta dirección del Registro el reglamento del Registro Público de la Propiedad enmarca en su artículo 7º “El responsable del área jurídica deberá ser ciudadano mexicano con título de

licenciado en Derecho y con experiencia mínima de tres años en materia registral y de reconocida probidad.”

En materia de comentario puedo señalar que el área jurídica estará a cargo de licenciados en derecho que en teoría y por la doctrina los marca como la gente especializada del Registro Público de la Propiedad, es decir unos registradores con grado más avanzados, que los registradores que se encuentran en las unidades departamentales, que se señalaron anteriormente. Pero en la práctica estos licenciados que se encuentran el área jurídica son calificadores ya que su trabajo es analizar los diferentes documentos que les son encargados y además ellos no pueden inscribir los documentos a diferencia de los registradores de las áreas que ellos si escriben y materializan su calificación.

El artículo 8° del reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal no enmarca las atribuciones del área jurídica que a continuación hacemos mención:

- Intervenir en representación del Registro Público de la Propiedad en todos los juicios en que la institución sea parte y en aquellos en que aparezca como autoridad responsable en los términos de la Ley de Amparo...
- Instrumentar y sustanciar los procedimientos para la incorporación al Registro Público de la Propiedad de los predios no inmatriculados, dando cuenta de ello al propio director general, para su aprobación y efectos jurídicos correspondientes.
- Conocer de los asuntos que le turnen las áreas del Registro Público de la Propiedad en los casos de suspensión o denegación del servicio.

- Confirmar o modificar o revocar las determinaciones suspensivas o denegatorias de los registradores.
- Proporciona asistencia legal y técnica al personal de la institución y acción jurídica a los usuarios del servicio en el orden registral y fiscal.

### **3.1.4 De la Subdirección de Certificaciones**

Siguiendo el organigrama otro de los rubro o áreas que nos atañe es el área de certificados, esta no se encuentra contemplada dentro del reglamento del Registro Público de la Propiedad y en realidad la información acerca de esta sección del Registro los diversos juristas no hace referencia de esta parte del Registro, pero en realidad es una de las áreas con más carga de trabajo ya que en ella se realizan toda las certificaciones que expide el Registro Público de la Propiedad unos ejemplos de esta son: El certificado de existencia o inexistencia de gravámenes, el certificado de no-inscripción, el certificado de no-propiedad, además es la encargada de las notas de presentación a que hace referencia el Artículo 3016 del Código Civil del Distrito Federal en su doble dualidad como es el primer aviso preventivo y el segundo aviso preventivo, notas sumamente importantes por los principios registrales que en los capítulos anteriores se hacen mención, adema es en esta área donde se dan las certificaciones de los registros que obran en este Registro.

### **3.1.5 El área de Acervos Registrales**

Área fundamental del Registro Público de la Propiedad de esta capital en el mismo sentido que el área que se hizo mención en el párrafo anterior, no existe mucha información, desde el punto de vista del autor de esta investigación se puede decir que es la médula y el área más importante en todo el Registro Público de la Propiedad de

esta capital y de cualquier otro estado de la república, por el simple hecho que el archivo que se tiene en esta área es la información de todos los inmuebles que existen en esta capital consagrando en esta área la mayor parte de los principios registrales que se han tocado en capítulos anteriores como es el principio de fe pública registral y las atribuciones del director general, además todo el movimiento del Registro circula y gira alrededor de esta área y así mismo el autor de esta investigación afirma que si esta área se atrasa con un día, el atraso para las demás áreas se refleja desde 15 días hasta un año o más en puntos más adelante, se explica que las inscripciones se practicaron en los libros y en el actual folio real.

### **3.1.6 El área de Oficialía de Partes Comunes**

A esta oficina, le está encomendada la función de recepción de los documentos que ingresan al registro, inicia y cierra cotidianamente el Folio Diario de Entrada y Trámite. Remite de inmediato los documentos a los Jefes de Sección a donde correspondan y provee lo necesario, para la entrega de los documentos cuyo trámite está agotado.

Como se menciona en el párrafo anterior es la encargada en la recepción de los documentos a inscribir dentro de este concepto puedo hacer mención que el Código Civil y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad enmarca en su articulado los documentos que solo se registran, siendo estos:

- Los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos.
- Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica.

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

Cabe mencionar que el área de oficial de partes la forma en la que ingresa los documentos al Registro es por medio del cómputo, ya que primeramente se captura en el sistema la descripción si se trata de bienes muebles o inmuebles, los antecedentes que le corresponde pudiendo ser datos de libro o datos de un folio real que le corresponde al documento de ingreso, enseguida el sistema le solicitara el tipo de operación, el tipo de documento si es un testimonio o una resolución judicial o probidad judicial el número de notario así como la jurisdicción donde actúa, aquí cabe hacer mención que para el Registro Público de la Propiedad la República Mexicana está dividida en las secciones norte, sur y el bajo, además se anotara la clave de notario foráneo o notario local, en caso de Resolución judicial se anotara el número de juez y al tipo de juzgado al que pertenece, al ingresar esta serie de datos al documento el sistema le asignará un número de entrada el cual es consecutivo y su numeración termina el 31 de diciembre de cada año y comienza la nueva numeración el día 1º de enero de cada año, al imprimir este número invariablemente se imprimirá la fecha, la hora y los minutos en que el sistema le asignó el número de referencia además el área donde será mandado el documento para su calificación y su inscripción, y por último la leyenda “Diere. Reg. Púa.”

### **3.1.7 Áreas Administrativas y Auxiliares**

Siguiendo el organigrama relacionado en las páginas anteriores encontramos diversas áreas, direcciones, subdirecciones se analiza y sintetiza en unos cuantos párrafos

las tareas y funciones de estas unidades:

La sección Administrativa y de Control, es la encargada de la formulación del proyecto del presupuesto anual, de los estudios de la Dirección, inventarios y demás aspectos relacionados con sus funciones.

La oficina de certificaciones e índices, formula y expide las certificaciones en general y se aboca a la formulación de los índices.

A esta Sección le está encomendada la redacción del Boletín del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, razón por lo cual, se coordina con los jefes de las secciones para obtener la información que ha de publicarse.

Esta destinada esta oficina al análisis y diseño del sistema de información, la formulación de métodos y equipo adecuado para el mejor manejo del archivo dinámico, el procedimiento de los índices y todo lo referente a informática que requiere el sistema.

Corresponde a esta oficina, como su propia denominación lo indica, armonizar con las diferentes secciones descritas, las acciones que en orden a lo cultural y social proyecte la Dirección General, a través de ellas, sea dentro de la propia Institución o al exterior, haciendo una adecuada difusión por los medios de comunicación masiva o, por los que estime convenientes. También se encargará de vigilar que se mantenga el buen estado físico de todo el inmueble y que se mejore la imagen pública de la institución.

Corresponde a esta sección, la formulación de catálogos y la adopción de medidas encaminadas a la prestación del servicio que les es característico, tanto a funcionarios y empleados, como para el público en general.

Esta sección se encargará asimismo de proveer todo lo que sea necesario para que el Archivo del registro cumpla con las diversas funciones que le encomienda la ley.

### **3.2 Procedimiento Registral**

Con anterioridad habíamos hablado antes del principio registral de Rogación, en virtud del cual la inscripción en el Registro Público debe solicitarse, ya que no opera de oficio. Es por esta razón que el particular debe pedir que se haga la anotación o inscripción de determinado documento. No es necesario que formule un escrito, pues el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal establece que se llenen unas formas que se acompañan al documento a su ingreso a él.

Ahora bien, el artículo dieciséis del citado reglamento nos da la forma en que se integra el sistema registral.

“Art. 16. - .....

- I. Registro Inmobiliario.
- II. Registro Mobiliario.
- III. Registro de Personas Morales”.

El artículo siguiente dice que las inscripciones se practicarán en los folios que a continuación se mencionan:

“Art.17.-.....

- I. Folio real de Inmuebles.
- II. Folio real de Muebles.
- III. Folio real de Personas Morales.
- IV Folio Auxiliar.”

### **3.2.1 La unidad básica Registral**

Por otro lado, la unidad básica de nuestro registro la constituye la finca, el bien inmueble o persona moral de que se trate y, el folio, ya sea Real, de muebles o personas morales, es el documento que contiene sus datos de identificación o características de determinado bien, finca o persona moral (Sociedades o Asociaciones Civiles). El párrafo segundo del artículo veintiuno nos determina con claridad lo que contiene el Folio: “El folio en su carátula describe la unidad básica y sus antecedentes; las subsecuentes partes, diferenciadas según el catastro, contendrán los asientos que requieren publicidad.

### **3.2.2 El Folio Real**

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”.

El Folio, es “el instrumento destinado a la realización material de la publicidad registral en relación con todos aquellos actos o persona moral y que, reuniendo los requisitos formales de validez, precisen de registro conforme a la ley, para efectos de su oponibilidad ante terceros”. Este está integrado por una hoja plegadiza en tres partes iguales de distinto color cada una de ellas en las que se presentará lo siguiente:

En la cara anterior a la primera parte del folio, se asentará la leyenda “*Gobierno del Distrito Federal, Registro Público de la Propiedad*”, y la autorización de éste.

Cada una de las partes siguientes contendrá a su vez cinco divisiones en las que se imprimirá el número de entrada al registro, la fecha, la firma del registrador, el nombre del acto o contrato motivo de la inscripción y la enunciación o práctica del asiento en sí.

La primera parte, de color amarillo, llamada de “Propiedad”, se encuentra destinada a las inscripciones de ese tipo, en ella se realizarán los “asientos de presentación”; las inscripciones de propiedad o traslativas de dominio (a la cual debe su nombre) todas ellas deben llevar, para que tenga validez, la firma del registrador que las efectuó.

La segunda parte, de color rosa, contendrá las mismas cinco divisiones, pero sólo se practicarán en ella, las inscripciones relativas a gravámenes y limitaciones del derecho de propiedad e hipotecas, así como las declaratorias que establezcan provisiones, usos, reservas y destinos de áreas o predios, tal y como lo previene la Ley General de Asentamientos Humanos.

La última parte, de color verde, que tendrá el mismo formato que las anteriores, contendrá exclusivamente las anotaciones preventivas (embargos, fianzas, demandas, etcétera), y las sucesiones, de estas últimas, sólo se tomarán los datos esenciales: juzgado donde se tramitó, nombre del de *cujus*, fecha de su fallecimiento, etcétera.

Estos folios a que se hace mención, llevarán una numeración progresiva, la cual les permitirá su identificación y fácil archivo; además, ese número se considerará como número registral de esa finca, bien o persona moral. Deberá contener también

autorización, (firma del Director, de la Institución) el número de folio, el o los antecedentes registrales, (salvo el caso de Inmatriculación o Constitución de una Sociedad o Asociación Civil) y si el bien fuere inmueble, descripción, ubicación, denominación (si tiene), superficie, linderos, rumbos y colindancias. Si el bien fuere mueble, deberá hacerse constar su descripción lo más pormenorizadamente posible; si fuera alguna persona moral, se asentarán sus datos esenciales.

Comprendido lo anterior, pasaremos a estudiar el movimiento de todo el aparato registral que implica el inscribir un documento.

### **3.2.3 La Solicitud de Entrada y Trámite**

La solicitud de Entrada y Trámite como lo marca el Reglamento, es llenada por el particular y previo pago de los derechos por concepto de inscripción, (mismos que aparecen en dos de las cuatro copias de que consta la mencionada solicitud), se le da ingreso por oficialía de partes, cuidando que sea en la ventanilla de la oficina que debe practicar la inscripción.

En el mismo acto de presentación le es puesto un “número de entrada”, el cual es progresivo e inicia una numeración nueva cada principio de año, tal y como marca el artículo 20 de Reglamento del Registro Público de la Propiedad, este documento que llena el particular constituye el “Folio de Entrada y Trámite”.

El jefe de la oficina de oficialía de partes levanta una acta al final del día, (el horario del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, es de las ocho a las dieciséis horas, pero esta oficina recibe documentos de las ocho a las trece treinta horas únicamente) haciendo mención del número de documentos presentados y de que número a que número progresivo comprendió el movimiento del día.

En otros países, como Argentina, se sigue el mismo procedimiento, por ejemplo, en el artículo 42 del decreto Ley 11.643 del Registro de la Propiedad de Buenos Aires, se encuentra plasmado el modo de llevar a efecto y controlar la entrada de los documentos que ingresan al Registro: “ El registro llevará además un libro Diario donde asentará cada título en el momento y siguiendo el orden de su presentación, asignando a cada uno de ellos el número correlativo correspondiente”.<sup>43</sup>

Cabe hacer notar, que desde la creación del Registro Público (1871) hasta la implantación del sistema de “Folio real” y los sistemas de cómputo (1978) el control de entrada de los documentos presentados por oficialía de partes se hacía mediante la anotación de ellos en un libro de “ Gobierno” parecido al que se emplea todavía en los Juzgados del país, ya que ahora se hace dándolo de alta en el sistema de cómputo que para ese efecto existe en dicha oficialía.

Es también en este momento en que ve la luz, otro principio registral: el principio de prioridad, pues nace, al hacer el empleado de la oficialía de partes la impresión del número de entrada y en el folio de entrada y trámite, iniciando, para esos efectos, la prelación señalada anteriormente en este trabajo.

Hecho lo anterior, el jefe de la mencionada oficina turna, mediante relaciones, al encargado de la oficina de calificación que le corresponde los documentos que recibió. Sería recomendable que ésta operara en el mismo día de recepción, pues en la actualidad se da el caso que los documentos permanecen en la oficialía de partes por espacio de varios días sin que por algún motivo sean retiradas de allí, no se diga si aun falta calificar esos documentos.

---

<sup>43</sup> Op. Cit, Antonio Coghlan, p. 143

### 3.2.4 Calificación Registral

La calificación registral se inicia tan luego sean recibidos los documentos a inscribir por el registrador, quien procede inmediatamente a solicitar, mediante listas al archivo de folios, que éstos le sean remitidos. Posteriormente procede a hacer la calificación registral de ellos.

Hasta aquí todo marcha bien, pues es facultad y obligación del registrador llevarla a acabo, según nos indica el artículo 3021 del Código Civil; pero que sucede cuando el registrador califica “con exceso” el documento a inscribir, o mejor dicho, abarca esferas que no le corresponden.

Es bien sabido que existe discusión respecto a la calificación, si debe ser amplia o restringida. Puede entonces el registrador desechar discrecionalmente un título, debido a que le encuentra algún defecto?

Antes de responder, procederemos a analizar ambos casos poniendo algunos ejemplos.

En el primero, que es la calificación amplia, citamos el caso proporcionado por el Doctor Othon Pérez Fernández del Castillo, en conferencia sustentada en el Registro Público de la Propiedad de esta Capital, el 10 de agosto de 1974, quien nos dice que: .....”se trata de alguna sentencia dictada por algún juez. Me refiero por ejemplo a la sentencia que decreta la disolución de la copropiedad, y como tal llega al Registro Público, y que como tal es rechazada por el registrador, en virtud de faltar el permiso de subdivisión”. Sostienen los litigantes que el registrador debe, sin más inscribir la sentencia indicada, pues no tiene facultades jurisdiccionales; tampoco es

tribunal de alzada que pueda en forma alguna atacar u ordenar al juez en cuestión para modificar su sentencia.

Hay quienes afirman y apoyan la libre calificación registral, argumentación que sustenta diciendo que no es posible garantizar un registro sano, exacto, con fe pública y legítimo, si el registrador no cuenta con las más amplias facultades para analizar e impugnar el título sujeto a registro. Equivaldría a dejar sin efecto el principio registral de legalidad, toda vez que no ha pasado por las manos acuciosas del registrador.

Por otro lado, es conveniente recordar los considerandos del Reglamento del Registro Público de la Propiedad vigente, en los cuales se indica que esta institución, “por la importante función registral encomendada requiere de un desempeño eficiente, profesional y respetable por parte de los servidores públicos que lo integran.....”; Luego entonces se desprende que el registrador en términos de la ley, calificará los documentos de manera integral, determinado, desde luego, si satisface las disposiciones legales y reglamentarias vigentes (calificación amplia).

Esto es, al abogado registrador se le ha dado, en términos populares “manga ancha”, pues el mismo podrá negar la inscripción si le falta algún documento o si bien, adolece de un defecto de fondo, forma, estilo, etcétera, en términos del artículo 3021 del Código Civil.

En el segundo caso (calificación restringida) imaginemos que es otorgada una operación de compraventa de un inmueble ante un Notario del Distrito Federal. El valor del inmueble es de cincuenta millones de pesos, generándose con motivo de la enajenación, el pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles. El cual en este caso no es liquidó por parte del notario en términos del Código Financiero del Distrito Federal.

En las adquisiciones que se hagan constar en escritura pública, los fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y mediante declaraciones lo enterarán en las oficinas autorizadas... ”. Ahora bien, al ingresar la referida escritura a la institución, el Registrador deniega su inscripción porque falta que se le acredite que se llevó a efecto el pago del citado impuesto, fundado su resolución en la fracción séptima del artículo 3021 del Código Civil, misma que es del tenor literal siguiente:

“Art. 3021. VII.- cuando falte algún otro requisito que deba llevar el documento de acuerdo con Código Civil u otras leyes aplicables”. Nótese que la expresión “otras leyes aplicables”, es muy amplia y general, generalidad que puede conducirnos a excesos por parte del Registrador.

En efecto, en varias ocasiones al pretender inscribir un documento, nos encontramos con que el registrador deniega la inscripción de él, esgrimiendo argumentos por demás endeble y poco jurídicos, verbigracia: el documento en cuestión, luego de ser sometido a la calificación por parte del registrador, (que en el Distrito Federal ostenta lamentablemente ese cargo sin ser abogado titulado, lo que trae como consecuencia, una deficiente o nula calificación) es enviado a la oficina jurídica en virtud de que el archivo de folios no localiza el Folio Real donde ha de inscribirse el acto que contiene nuestro documento. Como vemos, la calificación registral aquí está aplicada erróneamente y sin sustentación jurídica alguna.

Pero volviendo al ejemplo del pago del impuesto omitido, considera que el Registrador excede su calificación, pues el Código Fiscal de la Federación establece que los retenedores (el Notario, por ejemplo) serán responsables solidarios con los contribuyentes, en términos del artículo 26 del Código Fiscal de la Federación, que enseguida transcribimos:

“Art. 26. - Son responsables solidarios con los contribuyentes:

I.-Los retenedores y las personas a quienes las leyes impongan la obligación de recaudar contribuciones a cargo de los contribuyentes, hasta por el monto de dichas contribuciones.....”

En virtud de lo anterior, deducimos que no procede la denegación de la inscripción, pues el acto ha revestido las formalidades de ley, sin vicios y que, en consecuencia, debe ser perfectamente oponible a terceros, vía su inscripción en el multicitado registro, ya que si se determinara algún crédito fiscal insoluto por parte de las autoridades competentes, existen las formas para cobrarlo, incluso coactivamente, ya que el notario del Distrito Federal antes de iniciar sus actividades como tal, debe garantizar con fianza equivalente a diez mil veces el salario mínimo general vigente, el cabal ejercicio de su actividad, por lo que consideremos que el registrador en este caso concreto, excede su facultad de calificar el documento que se le presenta.

Por otro lado, la tesis que el Licenciado Colín Sánchez sostiene en relación con la calificación registral, nos parece acertada, razón por la cual enseguida la transcribimos. “Esta etapa es la de mayor importancia, si tenemos en cuenta que deriva de la potestad conferida por el estado al registrador de dar curso a la solicitud de inscripción de un documento o denegarla”.<sup>44</sup>

No obstante que tanto el reglamento del Registro Público como el Código Civil (artículo 3021) establecen la obligación por parte del Registrador de calificar los documentos que le sean turnados, consideramos que la calificación registral es un asunto bastante delicado, el cual debe ser perfectamente definido por la Ley en cuanto a sus límites y alcances, pues menester su pronta reglamentación en aras de un eficaz

---

<sup>44</sup> Guillermo Colín Sánchez. Procedimiento Registral, p. 162

servicio por parte del registro en cuestión, pues de su deficiente aplicación, se deriva la generación de problemas y conflictos respecto de dictámenes emitidos por el registrador, en los cuales se pueden observar denegaciones parecidas a la anteriormente comentada, dando como resultado que sea aún más engorroso el trámite de inscripción en el Registro Público de cualquier asunto.

En el caso de que el documento, en ejercicio de la calificación hecha por el registrador, sea denegado en cuanto a su inscripción, es enviado, previa su publicación en el Boletín del Registro Público, a la Oficina Jurídica, la cual tendrá en su poder el documento por un término de diez días hábiles, dentro de los cuales el interesado, llámese abogado, gestor, notario o particular, concurra a subsanar el defecto u omisión materia de la negativa de registro.

Si el abogado de la oficina Jurídica estima que el motivo del rechazo es insuficiente, devolverá el documento al abogado Registrador para su inscripción; pero si por el contrario confirma el rechazo, tendrá el interesado que subsanar el error. Existe sin embargo, un recurso de inconformidad previsto en el Artículo 114 del Reglamento en cuestión.

“Artículo 114.- Procede el recurso de inconformidad contra las resoluciones del Registro Público que suspendan o denieguen el servicio registral”.

Dicho recurso se substanciará ante el Director General, el cual puede ser interpuesto en forma verbal de inmediato o bien, puede hacerse por escrito, teniendo el recurrente un plazo no mayor de cinco días hábiles para la presentación del mismo.

En ambos casos se procederá a poner una “nota preventiva” en el folio correspondiente a la finca (artículo 3043 fracción V del Código Civil), pero si la

resolución del Director es favorable, se procederá de inmediato a remitir al registrador que calificó el documento para que lo inscriba.

Si la resolución del Director es desfavorable, el documento se pondrá a disposición del interesado, previa la cancelación de la “nota preventiva” en la Oficina Jurídica y del pago de derechos correspondientes, por la “salida sin registro”, que no es otra cosa que el pago que tiene que realizar el solicitante por la calificación de su documento y que, al no probar dicha calificación, es devuelto a la oficina de partes, sin haberse efectuado registro, cancelación o anotación alguna.

Si nuestro documento ha sido aprobado en cuanto a su calificación, y si llenó a juicio del Registrador los requisitos suficientes para poder inscribirse, éste practicará la inscripción.

### **3.3 Inscripción y materialización**

Debe hablarse propiamente de inscripciones, pues dentro del folio real no únicamente se llevan a cabo uno, sino varios tipos de inscripciones.

Primeramente tenemos que inscripción “Es la toma de razón en algún Registro de los documentos o declaraciones que han de asentarse en él, según las leyes”.<sup>45</sup>

El propio Reglamento del Registro Público, en la parte relativa al procedimiento registral, señala en su artículo 39 que: “ En los folios que se practicarán los siguientes asientos:

#### **I.- Notas de Presentación**

---

<sup>45</sup> Rafael de Pina, Elementos de Derecho Civil Mexicano, p. 224

- II.- Anotaciones Preventivas.
- III.- Inscripciones.
- IV.- Cancelaciones”.

A continuación analizaremos en qué consiste cada una de estas formas o tipos de anotaciones:

### **3.3.1 Notas de Presentación**

Las notas o asientos de presentación, se realizan cuando algún documento que al ser sometido a calificación por el registrador, es denegado su inscripción y es enviado este, a la Oficina Jurídica. Estas anotaciones deberán hacerse en la tercera parte del folio, precisamente en la columna izquierda de los mismos. En ellos se hará mención de las fechas y el número de los avisos que prevé el artículo 3016 del Código Civil para el Distrito Federal, así como de los documentos (el que se pretenda inscribir) que se hallen relacionados con ellos. Todo esto se encuentra plasmado en el artículo 40 del reglamento del Registro Público de la Propiedad el cual a la letra dice: “Art. 40. - las notas de presentación se practicarán en la tercera parte del folio y contendrán: la fecha y número de ingreso de los avisos notariales a que se refiere el artículo 3016 del Código Civil y de los diversos documentos relacionados con un mismo bien, derecho o persona moral. Las notas a que se refiere este artículo deberán constar en los folios dentro de un plazo no mayor de veinticuatro horas a partir de aquella en que los documentos hayan sido presentados, y deberán estar rubricadas por el registrador que las practique”. En la práctica, es común que el abogado registrador califique los documentos hasta quince o veinte días después de su presentación al registro, considerándose nulo el precepto indicado, pues generalmente nunca se respeta dicho plazo.

ESTA TESIS NO SALE  
DE LA BIBLIOTECA

### 3.3.2 Anotaciones Preventivas

Para el maestro Colín Sánchez, las anotaciones “son actos del procedimiento, a cargo del Director o registrador, para patentizar situaciones, que sin modificar la esencia de la inscripción, a la cual están referidas, de algún modo, afectan el contenido de la misma”.<sup>46</sup>

Ahora bien, las anotaciones pueden ser preventivas o definitivas. Las primeras tienen un carácter transitorio, pues nos indica el tratadista Pérez Lasala que: “Las anotaciones preventivas son asientos provisionales y transitorios que tienen por fin, ya consignar la existencia de un procedimiento judicial, ya garantizar los resultados de un juicio, ya publicar situaciones jurídicas aún no consolidadas”.<sup>47</sup> Dentro de nuestro derecho se considera a las anotaciones como accesorios, pues tienen lugar a partir de una inscripción.

Estas anotaciones se practican en la tercera parte del folio y se refieren generalmente a fianzas, ya sean legales o judiciales, demandas, embargos, providencias judiciales, etcétera.

Siguiendo al maestro Sánchez Medal, estas anotaciones detentan tres características particulares:

Temporalidad, porque son anotaciones de duración limitada.

Eventualidad, porque su contenido puede resolverse tanto en un determinado sentido o en su contrario, y

---

<sup>46</sup> Op. Cit, Guillermo Colín Sánchez, p. 103

<sup>47</sup> José Luis Pérez Lasala, Derecho Inmobiliario Registral, p. 204

Medialidad, porque no tienen su fin en sí mismos, sino que o se convierten en inscripción o se cancelan.<sup>48</sup>

Explicemos esto. De toda anotación preventiva, debe por fuerza sobrevenir otro asiento posterior, el cual será definitivo si el derecho consignado en él resultara a favor del anotante.

Por ejemplo: una anotación preventiva de embargo, que al hacerse efectivo, aparecerá posteriormente una anotación de venta en pública almoneda del bien de que se trate y, en consecuencia, del nuevo propietario de la finca. Siguiendo con el mismo ejemplo y con el fin de determinar la otra suerte que corren dichas anotaciones, tenemos que el embargo en cuestión nunca se hizo efectivo y la litis que le dio origen ha quedado plenamente terminada, haciendo ya innecesaria la aludida anotación, por lo que mediante orden judicial, se cancela ésta.

“Art. 3043. - se anotarán previamente en el Registro Público:

I.- Las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o a la constitución, declaración. Modificación o expresión de cualquier derecho real sobre aquellos;

II.- El mandamiento y el acta de embargo, que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor;

III.- Las demandas promovidas para exigir el cumplimiento de contratos preparatorios o para dar forma legal al acto o contrato concertado, cuando tenga por objeto inmuebles o derechos reales sobre los mismos;

---

<sup>48</sup> Ramón Sánchez Medal. De los Contratos Civiles. p. 562

IV.- Las providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales;

V.- Los títulos presentados al Registro Público y cuya inscripción haya sido denegada o suspendida por el registrador;

VI.- Las fianzas legales o judiciales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2852;

VII.- El decreto de expropiación y de ocupación temporal y declaración de limitación de dominio, de bienes inmuebles;

VIII.- Las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva, en relación con bienes inscritos en el Registro Público; y

IX.- Cualquier otro título que sea notables, de acuerdo con este código u otras leyes.”

El objeto o fin que se persigue con la práctica de estas anotaciones es que dentro de la historia que ha conformado cada finca en el Registro, sobresalga dentro de las demás inscripciones cualquier otra alteración o tramitación de propiedad; tal es el caso de algún litigio pendiente.

En la clasificación de anotaciones preventivas que enumera el artículo 3043, se omitió mencionar lo que establece el artículo 3016 del mismo ordenamiento, relativo al “Aviso Preventivo” que practica, el registrador a petición del Notario, pues cuando

ante él vaya a otorgarse una escritura en la que se reconozca, transmita, limite, grave, adquiera o extinga la propiedad o posesión.

El artículo 3043 del Código Civil para el Distrito Federal, nos dice qué actos necesitan constar en el Registro Público en forma de anotación preventiva.

En la clasificación de anotaciones preventivas que enumera el artículo 3043, se omitió mencionar lo que establece el artículo 3016 del mismo ordenamiento, relativo al “Aviso Preventivo” que practica el registrador a petición del Notario, pues cuando ante él vaya a otorgarse una escritura en la que se reconozca, transmita, limite, grave, adquiera o extinga la propiedad o posesión de derechos reales, el Notario al solicitar el Certificado de gravámenes, (que ese mismo artículo lo obliga a obtener) enviará los datos necesarios para que se haga esta anotación, (nombre del comprador, propietario, acto que se pretende realizar, etcétera), la cual tendrá una vigencia de 30 días naturales a partir de la fecha de ingreso de la solicitud, dentro de las cuales, se otorgará la escritura respectiva y, consumado esto, se mandará un segundo aviso preventivo, mismo que si es presentado durante la vigencia del primero, los efectos se retrotraerán hasta esa fecha y tendrá una vigencia de noventa días naturales más. Dentro de ese periodo, el Notario presentará el primer testimonio de esa escritura para su inscripción, convirtiéndose esa anotación preventiva, en inscripción al presentarse e inscribirse dicho testimonio.

El objeto o fin que se persigue con la práctica de estas anotaciones es que dentro de la historia que se ha conformado cada finca en el Registro, sobresalga dentro de las demás inscripciones cualquier otra alteración o tramitación de propiedad; tal es el caso de algún litigio pendiente.

Sólo algunos de estos supuestos puede “cerrar el registro”, es decir no se pueden hacer otras inscripciones o anotaciones que sean relacionadas con el derecho previamente inscrito, tal es el caso de las fracciones IV y VIII del artículo 3043. En la primera nos vemos en la imposibilidad, por mandamiento judicial, de llevar a cabo la enajenación de determinado bien, tal sería el caso de que sobre él se finque un secuestro, pues en este supuesto hasta que no sea cancelado éste, podrá el propietario disponer del bien, por lo tanto ningún otro derecho o anotación puede practicarse en el folio de esa finca.

En el segundo caso, es en materia de amparo; cuando se decreta la suspensión provisional o definitiva del acto reclamado y debe hacerse constar esa mención en los folios del Registro Público, en términos del artículo 124 fracción III de la ley de Amparo.

Por lo que se refiere a la extinción de estas anotaciones preventivas, el propio artículo 3029 del Código Civil nos dice cuando se producirán estas:

“Art.- 3029.- las anotaciones se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción”.

Para que opere la primera de estas formas se requieren cualquiera de estos dos supuestos: manifestación de voluntad por parte de las personas interesadas en esa anotación, o bien, que exista una orden judicial que determine que dicha anotación debe ser cancelada.

Por su parte, el Reglamento del Registro Público en su artículo 84, prescribe lo siguiente:

“Art.84.- Las anotaciones preventivas se cancelarán:

I.- Cuando así lo ordene la autoridad competente por sentencia firme y en los términos de ésta, y

II.- De oficio a petición de parte cuando caduque o se realice la inscripción definitiva”:

En el otro caso, la cancelación por caducidad opera cuando han transcurrido tres años, desde la anotación de la misma y ésta no se ha transformado en inscripción; cualquier persona interesada, en los términos del segundo párrafo del artículo 3035 del Código Civil, podrá solicitar la cancelación de dicha anotación, ya que la caducidad produce la extinción del asiento que nos ocupa, por el simple transcurso del tiempo.

Hasta aquí toda marcha bien, pero la jurisprudencia de nuestro máximo Tribunal, se contrapone con el anterior precepto, específicamente con el artículo 3035 del Código Civil, que menciona el plazo de tres años para que opere la cancelación por caducidad de la anotación preventiva.

Transcribimos a continuación la Jurisprudencia indicada: *“Registro Publico, Cancelación de Inscripciones de Embargos en él. De la 5ta. Época, tomo XI p. 13*

No basta el solo transcurso del término de tres años, a partir de la fecha de la inscripción de un embargo, para que se pueda ordenar su cancelación, sino que es necesario que ese lapso coincida con una absoluta inactividad procesal por igual tiempo, imputable al actor, que se haga racionalmente presumir, para explicar tal

inactividad, la existencia de novación, transacción o algún otro arreglo entre las partes, que deba privar de fuerza al embargo”.

En lo relativo a los efectos de las anotaciones tenemos que éstas perjudican a cualquier adquirente del bien o derecho real a que se refiere la anotación, esto es, que en el supuesto de que se haya adquirido algún bien que contenga en los asientos del Registro Público alguna anotación preventiva que sea anterior a dicha adquisición, prevalecerá la anotación, pues atento a los principios de prioridad y prelación deben prevalecer éstas, con el consecuente perjuicio del adquirente.

Tratándose de la tercera y última forma de extinción de las anotaciones preventivas y en términos de la jurisprudencia citada, es necesario mencionar que únicamente opera ésta cuando el derecho que consiga la misma llegare a resolverse favorablemente, es decir, si la anotación preventiva consistía en el aviso preventivo de venta a favor de Juan Pérez, se convierte esta inscripción definitiva cuando se inscribe la escritura que contiene la venta en esos términos.

### 3.3.3 Inscripciones

Consideremos primero en que consiste la inscripción. Para el tratadista Roca Sastre es “el principal, definitivo y de carácter positivo, que se practica en los libros de inscripciones, y en el que se hace constar la constitución, transmisión o modificación de un derecho real inmobiliario”.<sup>49</sup> Para Colín Sánchez, la inscripción constituye “una fórmula jurídica que ampara los derechos reales y el dominio legalmente adquiridos, produciendo efectos contra terceros”.<sup>50</sup>

<sup>49</sup> Ramón Roca Sastre. *Derecho Hipotecario*. p. 414

<sup>50</sup> Op. cit. Guillermo Colín Sánchez, p. 102

Con relación a las dos definiciones anteriores, observamos ciertas características:

a) Es un asiento principal, ya que en si misma es independiente, pues se considera la base sobre la que se sustenta la seguridad que brinda el registro; se contrapone a las anotaciones preventivas, pues son asientos accesorios de las inscripciones.

b) Es el carácter definitivo, pues no se encuentra sujeto a caducidad, es de duración indefinida. Como excepción tiene al mutuo con interés e hipoteca, ya que en el caso de que en su constitución se pacte que los intereses serán garantizados por más de tres años, sin exceder del término para la prescripción de sus intereses, (pues se debe hacer expresamente esa mención) ya que de lo contrario, caducará a los tres años. Es contraria a las anotaciones, pues estas son provisionales y están algunas destinadas a convertirse en inscripciones.

c) Su contenido es positivo. En efecto, pues se encuentra destinado a consignar los actos de constitución, modificación y transmisión de los derechos reales.

d) Produce efectos contra terceros. Desde luego, ya que sin lugar a dudas, esta última característica constituye la parte medular de la inscripción, ya que cumple el fin del Registro Público, tal y como se considera por nuestra legislación (recuérdese la definición anteriormente expuesta de Registro Público en este trabajo).

Las inscripciones, al decir de Guillermo Sanz Fernández, se pueden clasificar de la siguiente forma:

“Inscripciones de Inmatriculación y propiamente dichas; las primeras tienen como fin dar entrada, por primera vez al registro a una finca; las segundas hacen constar los actos suscribibles sobre fincas ya inscritas”.<sup>51</sup>

En el siguiente capítulo trataremos ampliamente de este tema, por lo que sólo nos resta hacer la siguiente división.

Existen, según Luis Pérez Lasala,<sup>52</sup> diferencias de fondo entre anotaciones e inscripciones.

### 3.3.4 Diferencias de Fondo

Inscripciones	Anotaciones
1. - Publican siempre derechos perfectos	1. - Se refieren tanto a derechos reales como personales de manera indistinta.
2. - Son en principio permanentes	2. - de acuerdo a su naturaleza, son de duración limitada.

### 3.3.5 Cancelaciones

Por medio de la cancelación, los actos anotados o inscritos dejan de tener vigencia y, en consecuencia, los efectos que se derivan de ellas.

Debido al tráfico jurídico que en la actualidad se realiza sobre los bienes inmuebles, es menester que al verificarse una operación de compraventa de algunos

<sup>51</sup> Op. cit., José Luis Pérez Lasala, p. 66

<sup>52</sup> Ibid, p 205

de esos bienes tenga repercusión en el Registro Público es el caso típico en que una inscripción es cancelada para dar lugar a la del nuevo adquirente.

Ahora bien, mediante diversas circulares que se han emitido a lo largo del tiempo en el Director General del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, en relación con la cancelación, se estableció lo siguiente:

“....esta Dirección dispone:

*Primero.*- las anotaciones preventivas se extinguen por: cancelación, caducidad o su conversión en inscripción.

*Segundo.*- Las anotaciones preventivas podrán extinguirse por cancelación, cuando la voluntad de las partes interesadas se ajuste a las formas previstas por la ley, y por orden judicial, laboral o fiscal. Independientemente de la causa que las generó.

*Tercero.*- Por la falta de la prórroga registral a los 3 años del derecho anotado, de oficio o a petición de parte podrá quedar extinguido éste.

*Cuarto.*- Cuando se materialice una inscripción derivada de una anotación preventiva, automáticamente quedará esta última extinguida.....”<sup>53</sup>

Consideramos que debe dejarse sin efecto esta circular o emitir otra que siga a la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación (a que se ha hecho referencia) ya que hemos presenciado varias cancelaciones al amparo de esta circular sin que a la fecha nadie haya pretendido nulificar esa viciada práctica.

---

<sup>53</sup> Guillermo Colín Sánchez. Circulares de Registro Público de la Propiedad del D.F., P. 196

Otro caso en que se cancela la inscripción, lo es la clásica operación de “cancelación de hipoteca”, en que el registrador asienta una inscripción en la que hace constar que la obligación de pago o bien la deuda ha quedado satisfecha y que, en consecuencia, la garantía no es ya necesaria y se procede a cancelarla. Hecho que ocurre mediante una nueva inscripción.

Un último caso de cancelación es cuando se fusiona o subdivide un predio, pues de esta manera, los folios donde consta fusionarse, se cancelan mediante otra anotación, la cual ha de hacer referencia a los que con motivo de la operación de que se trate, se abran para dar cabida a los resultantes de dichas operaciones.

### **3.4 Efectos de la inscripción**

Por lo que respecta a las inscripciones y particularmente sus efectos, los analizaremos de acuerdo a los diferentes sistemas que existen, para posteriormente, ubicarlos en nuestro derecho positivo y enumerar los efectos que producen.

Iniciaremos haciendo referencia a los distintos modos sistemas de registro partiendo enseguida, a la calidad de las inscripciones.

Según su forma o sistema, se clasifican en:

a) Sistema de Transcripción. Consiste en la inserción literal en el Registro de los documentos que se presentan para su inscripción.

b) Folio Personal. En este sistema los índices son llevados por personas o propietarios, constituyendo las personas la base de dicho folio.

c) Sistema de Folio real. Ya hemos expresado lo que es y de lo que consta un folio real en páginas anteriores, de que la base del mismo lo constituye la finca o bien de que se trate; se contienen en él, todas las modificaciones que sufra la misma, tales como ventas, gravámenes, subdivisiones, fusiones, cambio o régimen de condominio, etcétera.

### 3.4.1 Inscripciones constitutivas

En los registros constitutivos, se subordina el acuerdo de voluntades de los particulares a tal grado que el contrato se considerará perfeccionado únicamente en su inscripción en el Registro Público. Tal es el caso del artículo 1875 del Código Civil Español<sup>54</sup> al referirse a la Hipoteca, la cual debe inscribirse en el Registro “para que queda debidamente constituida”. Con lo cual resulta que si no obran inscritos los actos o contratos, no únicamente no producirán efectos contra terceros, sino que tampoco lo harán entre partes.

Otro punto interesante lo es que en ellos-registros-constitutivos- lo que obra en los asientos es la realidad jurídica.

Tienen la particularidad de que se compele a todos los contratantes a inscribir su operación, pues de lo contrario carecería de validez la misma; como inconveniente se puede señalar que si se opta por él en nuestro derecho positivo, debido a la gran cantidad de operaciones que se llevan a cabo en la ciudad de México diariamente, no se daría por satisfecho este procedimiento, pues rebasaría la capacidad del propio Registro e iría lo mas grave contra de lo que establece el Código Civil para el Distrito Federal respecto de los elementos de existencia del contrato.

---

<sup>54</sup> Diccionario de la Lengua Española, p. 288

### 3.4.2 Inscripciones declarativas

En contraposición a los asientos o inscripciones constitutivos, existe en nuestro derecho, el Registro Público de carácter declarativo, pues el mismo sólo se limita a informar o certificar que se ha llevado a cabo una transmisión o modificación de algún bien, sin concederle alguna otra cosa que no sea la oponibilidad ante terceros que da la propia inscripción.

Esto es, que en este sistema no es obligatorio para las partes la inscripción del contrato, toda vez que no lo modifica el hecho de que se inscriba o no en el Registro Público, ya que el contrato nace y es válido aún sin que sea inscrito, es decir, que nace extrarregistralmente.

Por lo que a nosotros concierne, nuestro registro, y por tanto su inscripción, es de carácter declarativo, según se desprende de la lectura del artículo 3008 del Código Civil para el Distrito Federal, el cual es del tenor literal siguiente:

“Art.- 3008. - La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos”:

Por lo que respecta a la existencia del contrato, en términos del artículo 3009 del mismo ordenamiento tenemos lo siguiente: “Art. 3009. - El registro protege los derechos adquiridos por terceros de buena fe, una vez inscritos aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulte claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley”.

En el artículo siguiente se pone de manifiesto una vez más, el carácter declarativo de nuestro sistema registral al prescribir: “Art. 3010. - El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tienen la posesión del dominio inscrito...”

De lo anterior podemos concluir lo siguiente: las inscripciones en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, tienen un carácter declarativo, pues se limitarán a “informar y certificar” que determinado bien o finca, se encuentra a nombre de determinada persona, quien adquirió ese bien de tal otra, que se halla con o sin gravamen, y, por último, surte esa inscripción (por virtud de ser Público el Registro) efectos contra terceros sin prejuzgar sobre la existencia de los actos o que dieran origen a las anotaciones o inscripciones, pues el Registro no convalida los actos celebrados fuera del mismo.

## CAPÍTULO IV

### LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA

Comenzaremos por definir lo que es la Inmatriculación, para posteriormente, determinar sus antecedentes en el Distrito Federal.

La palabra inmatriculación ha sido criticada por diversos tratadistas por considerar que constituye un barbarismo, pues en el sentido estricto, el prefijo “in” significa algo negativo o privativo; Por otro lado, matricular es “inscribir o nacer inscribir el nombre de uno en la matrícula”.<sup>55</sup> Lo que nos llevaría al significado literal de la palabra: no inscribir, o bien, no anotar el nombre en la matrícula.

En la Enciclopedia Jurídica Omeba, con relación a este tema, se contienen lo siguiente:

“Matrícula: Con este vocablo derivado del latín matrícula se entiende la lista o el catálogo de las personas que se asientan para un fin determinado por las leyes o por los reglamentos, pero en sentido estrictamente jurídico puede decirse que matrícula es la inscripción que el registro se hace de personas, cosas, actos o circunstancias que originan una eficacia determinada que habrá de producir efectos ulteriores.

De las definiciones dadas anteriormente, se desprende, con la finalidad, que la matrícula constituye el nacimiento de una situación jurídica cuyos efectos deberán regularse de acuerdo con la ley como ocurre con las distintas clases de matrículas, tales como las de propiedad inmueble, matrícula de comercio, de vehículos automotores, de naves, etc.”<sup>56</sup>

---

<sup>55</sup> Luis Carral y de Teresa, Dercho Notarial Registral, p. 231

<sup>56</sup> Enciclopedia Jurídica, p. 130

Por su parte el Maestro Sánchez Medal sostiene que la inmatriculación “la inscripción al Registro Público de la Propiedad de un determinado inmueble que no tiene los antecedentes registrales”.<sup>57</sup> A su vez, el jurista argentino Angel Sanz Fernández, define la inmatriculación como “ La primera inscripción del Dominio de una finca hecha en el Registro de la Propiedad, sin conexión alguna con fincas ya inscritas”.<sup>58</sup> El tratadista argentino Pérez Lasala considera que es “la apertura de un folio registral ocasionado por el ingreso al registro de una finca, en virtud de la inscripción, de su dominio.”<sup>59</sup>

Como vemos, han coincidido en que dicho vocablo se refiere a la matrícula de la propiedad inmueble.

Para nuestro estudio nos referimos a la inmatriculación como la anotación o la inscripción en el Registro Público de la propiedad de un inmueble por vez primera, previos los requisitos que para tal efecto exige la ley.

Nos remontaremos entonces al primer antecedente que tenemos acerca del Registro Público de la Propiedad: el Código Civil para el Distrito Federal, que entró en vigor el 1º de marzo de 1871, el cual en la exposición de motivos, particularmente en el título veintitrés, expresa lo siguiente: “ Este sistema nuevo enteramente para 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”. Resulta evidente dar mayor seguridad a las operaciones que sobre bienes inmuebles se llevaban a efecto, no obstante que como todo principio, (pues dependió ya del ministerio de justicia y no de los notarios de hipotecas) resultó un tanto difícil la conformación del mismo.

<sup>57</sup> Ramón Sánchez Medal, *De los Contratos Civiles*, p. 543

<sup>58</sup> José Luis Pérez Lasala, *Derecho Inmobiliario y Registral*, p. 127

<sup>59</sup> *Ibid*, p. 126

En el capítulo primero del título veintitrés del Código citado, se hallaban contenidas las disposiciones generales; en el artículo 3334 se dice que “ no será necesaria la inscripción cuando el interés no llegue a quinientos pesos”. Consideremos que es el origen de nuestro artículo 2317 del Código Civil para el Distrito Federal, por lo relativo a la cuantía.

Particular es para nuestro estudio lo vertido en la referida exposición de motivos, mismos que transcribimos en lo conducente a continuación:

El capítulo contiene las disposiciones generales sobre las que sólo observará la comisión que los comprendidos en el artículo 331 son exigidos por la prudencia con el objeto de cerrar la puerta a los abusos que pueden cometerse, tratándose de actos de que no hay antecedentes y que por el mismo requieren una comprobación especial. Esto dada algunos indicios de cómo iba a llevarse a cabo la registración de los bienes, pero es en el Reglamento del Título XXIII del Código Civil para el Distrito Federal y territorio de Baja California, (que es el primer reglamento del Registro Público) expedido por el Ministerio de Justicia e Institución Pública el 28 de Febrero de 1871, cuando se determinó con exactitud las oficinas, alcances y atribuciones del Registro en cuestión.

Constaba de 86 artículos contenidos en cinco títulos, los cuales eran los siguientes:

Título I.- De las oficinas del Registro Público, de sus empleados y de los libros que deben llevarse.

Título II.- De los títulos sujetos o inscripción.

Título III.- De la forma y efectos de la inscripción.

Título IV.- De la rectificación de los actos del registro y finalmente

## Título V.- De la publicidad del Registro.

El referido título primero ordenaba se instalasen “oficinas del Registro Público de la Propiedad” en el Distrito Federal, en Tlalnepantla y en la capital del Estado de Baja California, posteriormente se instalaron oficinas en Atzacapotzalco, Xochimilco, Coyoacán y Toluca.

Estaba integrado el Registro Público por cuatro secciones, a saber:

I.- Registro de Títulos traslativos de dominio de los inmuebles o de los derechos reales, diversos de la hipoteca.

II.- Registro de hipotecas, reminiscencia de las antiguas oficinas de hipotecas

III.- Registro de Arrendamientos.

IV.- Registro de sentencias.

En el título segundo se definió para efectos del Registro Público, lo que era un título: “Todo documento público y fehaciente entre vivos o por causa de muerte en que se funda un derecho”. De dicha definición se desprende lo siguiente:

En términos del artículo segundo de la Ley Orgánica de los notarios y actuarios del Distrito Federal,<sup>60</sup> promulgada por Don Benito Juárez, el 29 de noviembre de 1857, el notario es: “El funcionario establecido para reducir a instrumento público los actos, los contratos y últimas voluntades en los casos que las leyes lo prevengan o lo permitan”; el artículo quinto del mismo ordenamiento, determinó como atribución exclusiva de los notarios autorizar en sus protocolos con total arreglo a las leyes, toda clase de instrumentos públicos”. Por lo que podemos deducir que sólo los títulos (los

---

<sup>60</sup> Bernardo Pérez Fernández del Castillo. *Derecho Notarial*. p. 42

hechos por el notario o juez) pueden tener ingreso al Registro Público, por primera o ulterior ocasión, basta sólo ese requisito.

El capítulo tercero hizo mención de la forma y de los efectos de la inscripción, por lo que por cada finca se abría un registro o asiento, dependiendo, desde luego, al título que le dio origen, inscribiéndose en la sección que le correspondía, (contratos, hipotecas, arrendamiento o sentencias), constituyendo esto la inmatriculación o bien el primer asiento sobre una finca.

Con la aparición del Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California, el cual entró en vigor el primero de junio de 1884, nos encontramos, en su artículo 3213, que: “Un reglamento especial establecerá los derechos y obligaciones de los registradores, así como las fórmulas y demás circunstancias con que debe extenderse el registro”.

Con ello se pretendía especificar los alcances funciones y atribuciones del registro en sí, pero el indicado reglamento no apareció jamás publicado, por lo que siguió en vigor el del 28 de febrero de 1871. Lo sobresaliente de él es que dispuso que habría oficinas del Registro Público de la Propiedad, en los sitios donde hubiera Juzgados de Primera instancia.

Actualmente en varios Estados de la República, particularmente en sitios apartados, el Juez de Primera Instancia hace las veces de notario y de encargado del Registro Público, además de la judicatura.

El día 3 de abril de 1917, entró en vigor un decreto dictado por Don Venustiano Carranza, mediante el cual se reformaban diversos artículos del Código Civil de 1884, de los cuales son de nuestro interés los siguientes:

“Art. 3191. - Sólo pueden inscribirse los títulos que consten de escritura pública, los que consten de escritura privada en que se constituya hipoteca o se haga cesión de créditos hipotecarios y las sentencias y providencias judiciales certificadas legalmente” y

“Art. 3195. - Cuando los bienes o derechos no excedan de quinientos pesos, no será necesario el registro”.

Con lo cual se mantiene el mismo criterio de registrar sólo las escrituras públicas y, excepcionalmente, los contratos privados relativos a las hipotecas, su constitución y cesión de las mismas, siempre y cuando excedieran de quinientos pesos.

El 8 de agosto de 1921 entró en vigor otro reglamento para el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, en el que entre otros puntos, repetía la referida definición de “título” y seguía manteniendo las mismas cuatro secciones. Se reglamentó que el propietario de un bien inmueble, que carecía de título, podía acudir ante el juez y justificar su posesión. La sentencia pronunciada con motivo de ello, era el objeto de la inscripción, pues se consideraba como título eficaz para hacerla. Esta era efectuada en la sección cuarta.

En el caso de fusiones, subdivisiones o ventas parciales era menester hacer mención de todos los datos contenidos en el título presentado para su registro, pues no se requería de otra cosa para hacer las ventas por la superficie que se creyera pertinente.

Especial atención requiere la vista y comentario de la exposición de motivos del Código Civil vigente para el Distrito Federal, el cual en su parte conducente dice:

“La falta de registro de los actos o contratos para los cuales se adquiere, transmite o modifica, grava o extingue el dominio de los demás derechos reales sobre inmuebles, hace que no produzcan ningún efecto jurídico. Tratándose de otros actos o contratos, la falta de registro hace que no produzcan efecto contra terceros”.

Nótese que en la propia exposición de motivos se indicaba que le contrato que produjera alguna de las consecuencias anteriormente mencionadas, carecería de todo efecto jurídico, contraviniendo lo que posteriormente preceptuara en sus artículos relativos a los contratos y convenios, los cuales, si producirán sus efectos entre las partes contratantes. Recuérdese que una de las características de nuestro sistema registral es que es declarativo y no constitutivo, como lo es el alemán.

Por lo que respecta a nuestro estudio, en párrafos posteriores de la citada exposición de motivos, se menciona lo siguiente. “ La falta de titulación de una gran parte de la propiedad raíz y los capitales defectos de que adolecen muchos de los títulos de esa propiedad, dificultan enormemente las transacciones sobre dichos bienes y colocan a los propietarios de hecho, llamémoslo así, en una anormal situación jurídica”.

Por vez primera se pretende que obren inscritos en el Registro Público de la Propiedad, si no todos, la mayoría de los inmuebles que conforman el Territorio del Distrito Federal; el Estado se preocupa por que los propietarios que tengan títulos defectuosos, los regularicen y, así mismo, regularicen su situación jurídica; quienes se encuentren en este caso, podrán solicitar al juez competente que se prescriban los bienes a su favor y la sentencia pronunciada será apta para inscribirse y constituir el título de propiedad, ahora sí, suficiente para acreditarla, para lo cual era menester demandar al que pareciera como propietario en Registro Público.

Por otro lado, si la finca o bien no constaba inscrito, se podía también probar la posesión ante juez competente y registrar la prescripción positiva a su favor, estableciéndose así, el primer antecedente o inmatriculación de la finca o bien en cuestión.

Durante el Gobierno del General Lázaro Cárdenas del Río, el 13 de julio de 1940, se expidió otro reglamento del Registro Público, el cual entró en vigor quince días después de publicado en el Diario Oficial de la Federación.

Comentaremos enseguida los artículos que nos parecieron importantes por su trascendencia en el tema que nos ocupa.

El artículo 51 de dicho Reglamento, nos indicaba que cuando se divida una finca para constituir otra u otras, los predios resultantes se inscribirían como fincas nuevas, haciendo mención del antecedente o terreno mayor de donde provenían. Lo mismo era aplicable a la fusión de dos o más predios.

En lo relativo a fraccionamientos, que por cierto proliferaron en aquellas épocas, establecía el artículo 52 que debía presentarse plano con expresión de las medidas y linderos de los predios que lo componían.

Por lo que respecta a las fincas aún no incorporadas al sistema registral, el artículo 55 decía lo siguiente:

“Tratándose de fincas no inscritas, puede inscribirse el título que se presente, sin exigir inscripciones anteriores. Dicha inscripción se asentará como la primera finca”. Se refiere ya no sólo a las escrituras públicas y sentencias, sino a los contratos

privados ratificados en términos de los artículos 136 y siguientes del mismo ordenamiento (ante jueces de paz o registrador).

Para tales efectos, el artículo 58 indicaba que la sección Primera, contaría en lo sucesivo con las series A, B y C.

En la sección Primera serie "A" se inscribían las escrituras públicas donde constaban actos traslativos de dominio. En la serie "B" los contratos privados, previa su ratificación ante juez competente, notario público o ante el registrador y, por último en la serie "C" todas las declaraciones judiciales (sucesiones, adjudicaciones por remate, herencia, etcétera), desapareciendo la anterior sección cuarta.

Los artículos 136, 137 y 138 a que se ha hecho referencia en párrafos anteriores, indican que ante el registrador podrán ratificarse los contratos privados cuando éstos sean válidos conforme a derecho y se hallen timbrados debidamente; sólo si carecieren de estos requisitos, se denegará su inscripción en el Registro Público.

Fue durante la vigencia de esta reglamentación, que se incorpora en mayor número a fincas por vez primera al citado Registro; constituye el primer paso para tratar de dar seguridad jurídica a los propietarios de bienes raíces, pero se dejaba al arbitrio del registrador la ratificación del contrato privado.

Nos hemos encontrado con contratos privados debidamente ratificados no sólo ante el registrador sino ante el Juez de Primera Instancia, en los cuales aparecen irregularidades bastante marcadas, verbigracia; no comparece la cónyuge del vendedor casado en sociedad conyugal, a dar su consentimiento en el contrato y

mucho menos, en la ratificación de éste, haciendo negatoria la seguridad que podría proporcionar el Registro Público.

De esta manera es como se incorporaron al registro Público los bienes no inscritos, por medio de contratos privados.

Por su parte el artículo 3011 del Código Civil mencionado, a la letra dice: “Sólo se registrarán: I) los testimonios de escritura pública u otros documentos auténticos; II). - las sentencias y providencias judiciales certificadas legalmente; III). -los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismo haya la constancia de que el registrador, la autoridad municipal o el juez de paz se cercioró de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por las mencionadas autoridades y llevar el sello de la oficina respectiva”.

Pensamos que en la expresión “u otros documentos auténticos”; contenida en el inciso I, se pueden incluir ciertos documentos administrativos, tal es la inexactitud del precepto. De ser así, los documentos inscribibles serían de cuatro clases: notariales, judiciales, administrativas y privados, estos últimos siempre que reúnan los requisitos que especifica el inciso III.

El artículo 3012 del Código Civil exige plano o croquis de las fincas: “El interesado presentará el título que va a ser registrado, y cuando se trate de documentos que impliquen transmisiones o modificaciones de la propiedad de fincas rústicas o urbanas, un plano o croquis de estas fincas”.

Como vemos, se hace menester el plano o croquis de la finca; es omiso el precepto anterior al no referirse a que si el susodicho plano deber ser autorizado o no

por un ingeniero titulado, o bien, constancia de superficie expedida por el catastro, pues resultaría que éste podría no apegarse a la realidad, contribuyendo de esta manera a crear incertidumbre en el adquirente en relación con las dimensiones de la finca que adquiere.

El reglamento del Registro Público de la Propiedad, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 17 de diciembre de 1952, nunca entró en vigor, no obstante que en su artículo 1º transitorio indicaba que iniciaría su vigencia a partir del primero de julio de 1953. Por decreto de 29 de junio de ese mismo año. Don Adolfo Ruiz Cortinez, Presidente de la República, se modificó el citado artículo primero transitorio en el sentido de que entraría en vigor en la fecha que determine el Ejecutivo, previa su publicación en el Diario Oficial.

No obstante que nunca llegó a aplicarse, consideremos que en virtud de ser el modelo que siguió la reforma del reglamento en 1979, es conveniente saber cual era el pensamiento del legislador en lo relativo a los problemas ya añejos del Registro Público relativos a la inmatriculación de inmuebles.

El artículo 68 del fallido Reglamento, en lo que toca a los contratos privados, indicaba que éstos debían presentarse por duplicado, para que una de las copias se archivara al legajo que por cada libro se abría.

Todo fraccionamiento o lotificación que se constituía, debía ir acompañado de un plano en el que se expresaran las superficies, medidas y linderos, pero a diferencia del anterior, debido éste, en términos del artículo 162, ser autorizado por la Dirección General de Obras Públicas.

Por esta razón nos inclinamos a creer que se reducían las posibilidades por parte del particular, de llevar a cabo dobles ventas a la constitución de fraccionamientos fantasmas, pues exigían más requisitos que la sola manifestación ante el notario público de las superficies vendidas.

Por lo demás, se continuó, no sabemos porque, con la práctica de inscribir contratos privados, previa su ratificación, exigiendo, de acuerdo al artículo 218, que no fueren contrarios a las buenas costumbres y que estuvieren timbrados únicamente.

Habíamos mencionado que el anterior Reglamento, que nunca entró en vigor, constituyó la base para la expedición del de 1979. En efecto, el entonces Presidente de la República, Licenciado José López Portillo, ordenó al Director del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, integrará una comisión para que realizará estudios en torno al citado Registro, con el objeto de hacer una reforma registral a fondo, acorde con las exigencias que el tráfico de inmuebles requería en ese momento.

Con la participación de connotados juristas, representantes del Colegio de Notarios, Barra Mexicana de Abogados y del Departamento del Distrito Federal, se llegó a la aprobación del Reglamento el cual se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el 17 de enero de 1979, iniciando desde su publicación su vigencia.

Especial mención merece el decreto publicado el 3 de enero de ese mismo año en el Diario Oficial, cuya vigencia se inició tres días después de ello mediante el cual se modificaron diversos artículos del Código Civil para el Distrito Federal, y todo el título segundo, relativo al Registro Público de la Propiedad. Enseguida pasaremos al estudio del Reglamento y Código Civil en cuestión por lo que hace a las modificaciones antes mencionadas.

Se lleva a cabo una reforma integral a todo lo relacionado con la materia registral, se eleva a la categoría de Institución y no como mera oficina al Registro Público, (artículo 1º del Reglamento) en tanto que se dispone que quedará integrado por las oficinas y cargos a que se ha hecho referencia en el capítulo anterior del presente trabajo.

Por vez primera en el Código Civil, se hace mención, en el artículo 3046, de la palabra *inmatriculación* y se reglamenta esta nueva figura jurídica, la cual será tratada con amplitud en breve.

El Reglamento en cuestión, en su capítulo nueve, intitulado “De la inmatriculación de Inmuebles”, determinaba cual sería el sistema que se emplearía para las Inmatriculaciones; efímera existencia tuvo el citado Reglamento, pues con fecha 6 de mayo de 1980 apareció publicado en el Diario Oficial de la Federación uno nuevo, que abrogó al anterior, mismo que inició su vigencia el mismo día de su publicación en el referido Diario, y será materia de análisis por separado se distinguió porque durante su vigencia, tuvo mayor auge el procedimiento inmatriculatorio, incorporando mediante el mismo, a gran número de fincas ajenas a él.

No contuvo en su articulado, modificación que merezca tratarse en ese punto, razón por la cual estudiaremos a continuación, lo relativo a los tipos de Inmatriculación.

#### **4.1 Tipos de inmatriculación**

Ya hemos mencionado que el término inmatriculación apareció en nuestros Códigos hasta la publicación del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, de fecha 17 de enero de 1979, con motivo de la reforma de diversos artículos del Libro de Cuarto,

Tercera parte, Título segundo del Código Civil para el Distrito Federal. Sin embargo para el presente estudio, es menester hacer algunas reflexiones, que nos muestren de manera más clara, en que consiste la figura que nos ocupa.

Comenzaremos por tratar de definir algunos conceptos tales como: Primera Inscripción; en sus caracteres;

- a).- Formal, y,
- b).- Material o sustantiva.

#### **4.1.1 Primera inscripción en sentido formal**

Nos encontramos en este caso ante la presencia de un primer asiento que se practica en el folio real.

La característica de esta inscripción, la constituye el hecho de que sí tiene antecedente inscrito en el propio Registro.

A simple vista resulta confuso pensar que, dado que la inmatriculación consiste en la inscripción por vez primera en el Registro Público, ésta primera Inscripción en sentido formal, no carezca de antecedentes en él.

Trataremos de explicar lo anterior mediante un ejemplo: Ingresamos al registro Público una escritura que contiene la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio sobre determinado bien, integrado este por diez unidades privativas, seis departamentos y cuatro cajones para estacionamiento de vehículos.

Se abrirán tantos folios como unidades privativas hayan resultado, de conformidad con el Reglamento de la Ley de Propiedad en Condominio, en el folio donde obre inscrita la finca objeto de la constitución, se anotarán todos los datos esenciales del condominio, a saber:

1. - La mención de que sobre el se constituye el régimen de Propiedad en Condominio.

2. - Autoridad que autorizó dicho cambio de régimen.

3. - Que se han cubierto todos los requisitos previos para ello, y por último, y que nos parece lo más importante,

4. - Que las superficies, medidas y linderos de las partes indivisas, consten en los folios reales números de tal a tal.

Esto es, que se le abre o se le asigna un folio a cada unidad privativa que sea parte del condominio en cuestión, con todos los datos que necesariamente debe contener un folio: linderos, propietario, valor, título justificativo de la propiedad (escritura pública) etcétera. Con lo cual se inmatricula un bien inmueble que antes no estaba integrado al sistema registral, pero es importante resaltar que en nuestro ejemplo, este inmueble si tiene antecedentes inscritos.

Otro ejemplo lo constituye la subdivisión, fusión o relotificación de predios, pues en este caso y de acuerdo al ordenamiento antes citado, “ se abrirá un folio matriz con su correspondiente número registral, para contener las especificaciones generales referente al fraccionamiento de que se trate y a dicho folio se trasladarán los asientos vigentes, en los folios de la finca o fincas fraccionadas. A continuación,

siguiendo un orden progresivo en cuanto al número registral, se abrirán tantos folios como lotes o fracciones hubieren resultado” Obsérvese que el citado precepto confunde y mezcla tres conceptos distintos: el de “fraccionamiento”, el de “subdivisión” y el de “relotificación”.

Explicemos esto: ya que en términos de la Ley del Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, la subdivisión o relotificación es “la partición de un terreno que no requiera del trazo de una o más vías públicas.

A las subdivisiones de terrenos mayores de diez mil metros cuadrados, se les dará el tratamiento de correspondiente a fraccionamientos”. En el mismo ordenamiento, nos señala: “Se entiende por fraccionamiento la división de un terreno en lotes, que requieran del trazo de una o más vías públicas”.

“Ninguna fusión, subdivisión, relotificación o fraccionamiento se podrá llevar a cabo, sin que previamente se obtenga la autorización del Departamento del Distrito Federal, y se cumpla los requisitos que establece esta ley y las demás disposiciones legales y reglamentarias...”

Consideremos entonces que, el folio matriz debe contener los datos necesarios y diferenciar entre fraccionamiento, lotificación, subdivisión y relotificación, en los términos de las Leyes antes descritos.

Como indicamos anteriormente, hasta antes de la aparición del Reglamento del Registro Público que se comenta, los propietarios de inmuebles en el Distrito Federal, podían enajenar o fusionar libremente todo o parte de estos, pues era suficiente con que se hiciera esa solicitud (de venta o fusión parcial) ante el notario público que conociera del asunto, para que, al presentar el primer testimonio de la escritura en

cuestión al Registro, si hicieran sin mayor dilación las reformas o modificaciones a la o las fincas que habían sufrido aquellas.

Como es natural, todo ello provocó un sin número de rectificaciones de linderos, vías jurisdicción voluntaria, de apeo y deslinde, para corregir los problemas que ocasionaron esas inscripciones.

Es necesario recordar que el Reglamento de construcciones, establece que a los lotes de terreno que tengan una superficie inferior de noventa metros cuadrados y un frente mínimo a la calle de seis metros, no se les otorgará licencia de construcción, por lo que no se podrá construir nada, pues se carece de la licencia respectiva. Sólo se otorgará a los predios inferiores a noventa metros cuadrados que sean resultantes de afectaciones por obras públicas hasta por una superficie no menor de cuarenta y cinco metros cuadrados si son de forma rectangular o trapezoide; o bien, de sesenta metros si son de forma triangular, siempre y cuando unos y otros, tengan un frente mínimo a la vía pública de seis metros.

Existe también la limitante en el mismo sentido de superficie y frente mínimos respecto de la autorización de constitución de fraccionamientos, por cuanto a las dimensiones de los lotes resultantes de ellas y con la salvedad que exige ciento veinte metros cuadrados de superficie y siete metros de frente.

Es de resaltar el hecho de no considerar como inicio del trato sucesivo registral a este tipo de inscripciones -característica esencial de la inmatriculación en sentido material o sustantivo- pues no obstante ser la primera inscripción de dominio de la finca, tiene dentro del propio registro antecedente de propiedad anteriores.

Con el fin de dar sustento a nuestros planteamientos, exponemos la autorizada opinión del tratadista Pérez Lasala, quien en relación con la primera inscripción sostiene que es “la apertura de un folio registral provocada por la modificación de fincas ya inscritas, como ocurre en los casos de segregación, división, etcétera.”<sup>61</sup>

Son estas pues, primeras inscripciones de carácter formal, que producen inmatriculación.

#### **4.1.2 Primera Inscripción en sentido material**

Comenzaremos por definir la primera inscripción en sentido material o sustantivo. “Es el primer asiento en el folio registral, respecto del derecho de propiedad que un sujeto tiene con relación a una finca que carece de soporte o aval en otra inscripción anterior, estableciendo así el inicio del tracto sucesivo”.<sup>62</sup>

Del análisis de la definición, surgen algunos puntos que a continuación analizaremos.

Los dos conceptos de primeras inscripciones necesarias conllevan al fin preponderante del Registro Público: dar publicidad a una titularidad jurídica.

Constituye el objeto de la misma, el proporcionar publicidad al derecho que tiene un sujeto sobre determinada finca o bien inmueble.

En síntesis, es mediante la primera inscripción, ya sea formal material, del derecho de propiedad que tiene una persona sobre determinado bien, que se produce

---

<sup>61</sup> José Luis Pérez Lasala, Op. Cit, p. 126

<sup>62</sup> Carlos Cuevas Senties, La Inmatriculación de Inmuebles, p. 40

la inmatriculación de éste último. Así pues, la diferencia entre una y otra consiste en que la primera de ellas, existen antecedentes de la finca en el propio registro, en tanto que en la segunda, se carece de cualquier antecedente inscrito en él y se inicia con ella el tracto sucesivo del bien.

Ya solucionado el problema de la terminología, procederemos a analizar los diferentes tipos de inmatriculación que regula el Código Civil para el Distrito Federal y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Consideramos pertinente entonces, determinar los medios o formas de inmatriculación amparo de la legislación mencionada, para ello, transcribimos a continuación lo siguiente:

“Art. 3046. - La inmatriculaciónes la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales. Para cualquiera de los procedimientos de inmatriculación a que se refieren los artículos siguientes, es requisito previo que el registro público no esta inscrito, en los términos que se precisen en las disposiciones administrativas que para el efecto se expidan.

El director del Registro Público de la Propiedad podrá allegarse información de otras autoridades administrativas.

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

I. La inmatriculación por resolución judicial se obtiene

A). - Mediante información de dominio;

B). - Mediante información de posesoria;

II.- La inmatriculación por resolución administrativa se obtiene:

A).-Mediante la inscripción del decreto por el que se incorpora al dominio público del Distrito Federal un inmueble.

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

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

D).-Mediante la inscripción de la propiedad de un inmueble adquirido por prescripción positiva, en los términos del artículo 3052 del presente código; y

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

Decíamos anteriormente que por vez primera se definió lo que era la inmatriculación; se diferenció también en que casos procede la inmatriculación por resolución judicial o administrativa.

El interesado deberá obtener en todos los casos de inmatriculación, que no tenga antecedentes de propiedad o de posesión en el Registro. Al respecto nos

preguntamos: ¿Qué tan seguro es este certificado en virtud de que el Registro del Distrito federal, carece de un índice de propietarios y fincas fehaciente?

Consideramos que para estar en posibilidad de prestar un servicio diligente y confiable, es menester que se actualicen los referidos índices, pues de nada servirá una reforma integral a la ley si no se cuenta con un sistema seguro y verídico de información respecto de las fincas y de los propietarios que respalden lo vertido en ellos.

Este certificado se obtiene mediante solicitud que contendrá los datos y documentos que previene el artículo 107 del Reglamento, a saber:

- A).- Nombre completo y domicilio de la persona que lo solicita
- B).- Descripción, superficie. Medidas y linderos del inmueble que se pretende inmatricular;
- C).- En caso de que el predio de que se trata tenga alguna denominación hacer mención de ella;
- D).- Plano catastral del inmueble o en su defecto, plano debidamente actualizado por profesionista acreditado;
- E).- Boleta predial respaldada por el catastro, que mencione la superficie que obra en él.

Dicho certificado contendrá los datos siguientes:

- I).- Que el inmueble de que se trata carece de antecedentes registrales desde el año de 1871 a la fecha – es aquí donde resalta la importancia que tiene el mantener al día los índices- en que se expide el certificado.

2).- Que no se halla afecto al régimen de propiedad ejidal o comunal. Recuérdese que el Director del registro, puede auxiliarse de otras autoridades administrativas, tal será el caso en que se solicitara información al Director General del Registro Agrario Nacional.

3).- Que no forma parte del patrimonio de la Federación o del Gobierno del Distrito Federal. Y

4).- El uso del suelo que tiene autorizado el referido predio.

Tratándose de la información de dominio a que hace mención la fracción primera del artículo 3046 del Código Civil, la persona que haya poseído bienes con el ánimo de dueño, de manera pacífica, pública, continua y de buena fe y que carezca de título de propiedad, o bien, que tenga título que no pueda ser inscrito por defectuoso, acudirá ante el Juez competente para acreditar la prescripción rindiendo la información Ad-perpetuam a que se refiere el Código de Procedimientos Civiles.

Debidamente rendida la información ante el juez, y sin que medie oposición alguna, éste declarará que el poseedor se ha convertido en propietario y, previa su protocolización ante notario público, (quien calculará, retendrá y enterará los impuestos que se generen con motivo de ella) se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad como “la primera de dominio”

En el caso del inciso b) de la fracción I del artículo 3046, relativo a la información posesoria, el interesado aún sin que se haya cumplido el término necesario para prescribir en su favor el inmueble de que se trate, podrá inscribir posesión previo el trámite en vía de jurisdicción voluntaria de información Ad-perpetuam ante el Juez competente.

Con lo anterior se aprovechará que se halla inscrita la posesión de determinado bien para así obtener la prescripción adquisitiva en su favor, agotado que sea el plazo que fija el Código Civil para tales eventos, que es de cinco años en poseedores de buena fe, y de diez para poseedores de mala fe.

Por lo que respecta a los incisos A) y B) de la fracción II del artículo 3046 del citado Código, relativas a la inscripción en el Registro Público de la Propiedad del decreto por que se incorpora al dominio público, federal o local un inmueble, o bien se desincorpora del dominio público este último.

El Director del Registro Público, proveerá lo necesario para que dichos decretos sean inmatriculados sin demora alguna.

Con lo que respecta al inciso C) de la fracción II del artículo que nos ocupa, tenemos que, la persona que tenga el título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble, deberá acudir al Registro Público de la Propiedad y, previa la satisfacción de los requisitos siguientes, el Director del mismo, procederá a efectuar la inmatriculación del bien de que se trate.

El interesado presentará solicitud mediante la cual acredite o exhiba que tiene título fehaciente o suficiente para adquirir la propiedad de determinado bien y que además de muestre que el título en cuestión tiene una antigüedad no menor de cinco años, o bien que el de sus causahabientes, reúnen las mismas características.

Deberá manifestar bajo protesta de decir verdad que se encuentra poseyendo el inmueble de mérito. Acompañará los documentos que acrediten que se halla al corriente en sus contribuciones y copia del plano catastral del inmueble.

Cuando se trate de inmatricular un bien inmueble en los términos del inciso c) de la fracción II del artículo de referencia, que haya sido poseído pública, pacífica, continua y de buena fe, podrá el poseedor ocurrir directamente al Registro Público de la Propiedad para acreditar que en su favor ha operado la prescripción positiva, para lo cual presentará escrito ante la oficialía de partes en el que se exprese lo siguiente:

El nombre completo y domicilio del promovente y de los colindantes; la ubicación, superficie, medidas y linderos del bien que pretenda inscribir; la fecha y el título del que se desprende la posesión, (la que manifestará que es de buena fe) y el nombre y domicilio de la persona de quien la obtuvo.

A este escrito anexará el promovente un plano autorizado por ingeniero titulado, a efecto de identificar de manera indubitable el bien de que se trate; el título o documento base de la posesión si existiere y constancias del estado que guarda el predio en el catastro y con relación a sus contribuciones.

Presentada en Oficialía de Partes la solicitud con sus anexos, será turnada a la oficina jurídica, (en términos del artículo octavo, fracción II del Reglamento, es esta oficina la encargada de instrumentar y sustanciar el procedimiento) quien notificará a los colindantes y a la persona de quien obtuvo la posesión, señalándose un plazo de nueve días hábiles para que se presenten a manifestar lo que a su derecho convenga. Se mandarón publicar edictos a costa del interesado, por una sola vez en la Gaceta del Gobierno del Distrito Federal y en un periódico de los de mayor circulación si se tratare de inmuebles urbanos. Tratándose de inmuebles rústicos, se publicarán además en el Diario Oficial de la Federación por una sola vez.

El Director, después de haber oído y examinado a los testigos para asegurarse de la veracidad de su dicho, dictará resolución dentro de un plazo de ocho días

siguientes a la celebración de la audiencia a que se ha hecho mención, la cual será en el sentido de negar o aceptar la inmatriculación, y que en virtud del procedimiento seguido el poseedor se ha convertido en propietario por satisfacer lo requisitos necesarios para prescribir positivamente el inmueble de mérito y ordenará que se inscriba como la primera de dominio.

Por último, tratándose de la inmatriculación de bienes por virtud de la inscripción de la posesión de buena fe que sobre él se tiene, en los términos del inciso e) del artículo en comentario, el interesado deberá efectuar el procedimiento que anteriormente se ha mencionado, pero en lo relativo a la audiencia en la que comparezcan los testigos, éstos y el interesado tratarán de producir por cualquier medio que esté a su alcance, la convicción en el ánimo del Director del Registro Público y pueda éste decretar que es procedente la inscripción de la posesión solicitada y que, una vez transcurrido el término de cinco años posteriores a ésta, pueda declararse que ha operado la prescripción adquisitiva a favor de la persona que tiene inscrita debidamente su posesión conforme a este procedimiento.

Creemos erróneos los modos de inmatriculación antes enunciados. Enseguida pasaremos a estudiar el procedimiento inmatriculatorio en términos de lo anteriormente expresado.

#### **4.2 Del procedimiento para la inmatriculación**

Dentro del Código Civil, en la parte relativa a inmatriculación, se considera a las informaciones de dominio y posesoria, como medios aptos para inmatricular. Estas informaciones las encontramos en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, pero con el nombre de “Información Ad-Perpetuum”, que no son otra cosa que jurisdicciones voluntarias, de las cuales ha habido discusiones en cuanto a la

denominación, pues no son jurisdicciones no son voluntarias, pero dejamos a un lado eso, ya que en la actualidad no se han puesto de acuerdo ni los tratadistas al respecto.

El Código Adjetivo, en su artículo 927, regula en que casos procederá la Información Ad-Perpetuum, mismo que a la letra dice:

“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 algún derecho.

II.- Cuando se pretenda justificar la posesión como medio para acreditar el dominio pleno de un inmueble y,

III.- Cuando se trate de determinar la posesión de un derecho real.

En los casos de las dos primeras fracciones, la información se recibirá con la 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”.

Determinado ya que se pueden llevar a efecto, vía Información Ad- Perpetuum, las inmatriculaciones en el Registro Público, comenzaremos por enunciar el procedimiento para inscribirlas.

En el primer caso (información de dominio) comparece el interesado ante el juez de lo civil a rendir en compañía de tres testigos, una información ad-perpetuam o información de dominio, con el fin de acreditar que se ha consumado en su favor la prescripción adquisitiva o usucapión. Al escrito inicial deberá acompañarse copia del certificado de no-inscripción expedido por el Director del Registro Público de la Propiedad con el fin de demostrar que el inmueble sobre el cual se rinde la información, no se halla inscrito en favor de persona alguna en el Registro Público.

Deberá también acompañarse a dicha solicitud un documento expedido por la Dirección de Catastro y Contribuciones a la Propiedad raíz de la Tesorería del Departamento del Distrito Federal que muestren el estado que guarda el inmueble en cuestión en el catastro; se citará a las colindantes y, previa publicación que se haga tanto en un periódico de los de mayor circulación en el lugar y en el Boletín del Registro Público, (tres de tres en tres días) se recibirá la información por parte de los tres testigos de notorio arraigo en el lugar, según lo previene el artículo 3047 del Código Civil.

Recibida que sea la información que compruebe la posesión del bien, el juez de lo civil declarará que el poseedor se ha convertido en propietario por prescripción adquisitiva o usucapión. La sentencia que declare la prescripción será protocolizada ante notario público, quien previo al pago de impuestos, expedirá primer testimonio al nuevo propietario y se procederá a su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

La parte final del artículo 930 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, menciona que el primer testimonio de la escritura de protocolización de la sentencia de prescripción se le dará al interesado para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad “si así procediere”.

Consideramos que es innecesaria dicha parte pues el registrador tendrá obligación de inscribirla en todos los casos, pues no puede oponerse a lo que le ordene el juez, que es en sí la inscripción del testimonio que la contiene.

Por lo que hace al procedimiento para inmatriculación establecido en el artículo 3046 del Código Civil, relativo a la inscripción de la posesión como medio para prescribir en el término de cinco años, el artículo 3048 nos indica la manera en que debe hacerse la misma.

Art.3048.- El que tenga una posesión de buena fe apta para prescribir, de bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad a favor de persona alguna, a un antes que transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el juez competente...

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

La fracción primera del mencionado artículo 3046 nos indican que será mediante información de dominio o posesión, en vía de jurisdicción voluntaria que se podrá inscribir o inmatricular la finca que no se halle la afectada al registro.

En la fracción segunda nos encontramos con que un bien que formaba parte del dominio de la Federación y que mediante su desincorporación, pasa a ser del dominio privado, desde luego previa la publicación de un decreto en el Diario Oficial de la Federación que así lo determine, mismo que debe ser inscrito sin mayor procedimiento.

Consideramos que, aunque sin mencionarlo la fracción citada, se encuentran en este caso los inmuebles que el organismo público descentralizado denominado CORETT; (Comisión para la regularización de la tenencia de la Tierra) adquiere mediante expropiación, terrenos ejidales o comunales para la ordenación de los asentamientos humanos irregulares, pues de acuerdo al decreto por el cual se reestructura la misma, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el ocho de noviembre de 1974, que en su artículo segundo establece que la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra tiene por objeto:

“I.- Regularizar la tenencia de la tierra en donde existen asentamientos humanos irregulares mejorando esos centros de población y sus fuentes propias de vida. III.- Promover la creación de fraccionamientos urbanos y suburbanos en cuyo caso debe entregarlos al Fondo Nacional de Fomento Ejidal que resulte, y IV.- Suscribir cuando así proceda, las escrituras públicas y títulos de propiedad con los que se reconozca la propiedad de los particulares en virtud de la regularización de la tenencia de la tierra”.

El procedimiento seguido por “CORETT” es el siguiente:

Se expide decreto expropiatorio respecto de una fracción superficial de algún ejido, (en la actualidad proliferan aún varios de ellos, sobre todo en las Delegaciones Políticas de Milpa Alta, Cuajimalpa, Iztapalapa, Tlalpan y Xochimilco) el decreto en cuestión se inscribe en el Registro Público y se autoriza a CORETT a enajenar esa fracciones, previa lotificación de la fracción o predio y desde luego, inscripción en el referido Registro, asignándole en consecuencia un folio real a cada lote.

Las últimas fracciones del citado artículo nos lleva a que previa la solicitud y exhibición de diversos documentos, así como de la ratificación del contrato de compraventa, se inscriba en el Registro Público el bien materia de ese contrato.

En síntesis, consideramos que al amparo de esa legislación, y de la lectura del precepto antes mencionado, la inmatriculación puede llevarse a efecto:

A). - En virtud de primera inscripción de dominio, sea esta de carácter formal o material de los medios de inmatriculación previstos en el artículo 3046 del Código Civil;

B). - En virtud de la primera inscripción de posesión apta y que conlleve a adquirir por prescripción en los términos del referido artículo; y

C). - La poca eficacia de la inmatriculación Administrativa, que sin duda alguna produce el efecto de inmatricular, es decir, se inscribe por vez primera el inmueble o finca no sujeta a él todavía, pero reviste poca seguridad jurídica en los beneficios y características que presenta.

#### **4.3 La derogación de la inmatriculación administrativa**

Con lo que respecta a la inmatriculación por los medios previstos en el artículo 3046 del Código Civil, exclusivamente a las inscripciones de informaciones Ad-perpetuum y resoluciones judiciales que ordenen que ha operado la prescripción adquisitiva y que en consecuencia, debe esta sentencia que así lo determine, inscribirse en el Registro Público de la Propiedad como la primera de dominio; por lo que hace a la inscripción en el registro de decretos que contengan la desincorporación de un bien del dominio público a dominio privado y de los títulos que deriven de él, incluyéndose los bienes objeto de expropiación a favor del organismo público en esta fracción descentralizado denominado “Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra”, (CORETT), no tenemos inconveniente alguno.

La fracción segunda inciso C) de dicho artículo la consideramos inútil, pues toda inscripción inmatriculatoria que se hizo al amparo de esta legislación, ostenta siempre la incompresible leyenda de “esta resolución no prejuzga sobre derechos de propiedad o posesión, a favor del solicitante o de terceros” con lo cual se ve reducida a nada la seguridad jurídica que debe proporcionar al registro, pues en términos del artículo 3010 del Código Civil para el Distrito Federal, “el derecho registrado se presume que existe y que pertenece al titular en la forma expresada en el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito” y más adelante expresa que: “no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria de dominio del inmueble o de los derechos reales sobre los mismos o de otros derechos inscritos o anotados a favor de persona o entidad determinada, sin que previamente a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho”.

No entendemos cuál fue la intención del legislador al aprobar las leyes o modificaciones a ellas, toda vez que no tendría caso llevar en ella, si a la postre no producirá ningún efecto si apareciera un tercero alegando tener mejor derecho.

Muy acertada es la crítica que de la misma hace el maestro don Ramón Sánchez Medal cuando dice: “Es notoriamente ilegal y en contra del Art. 3052 del Código Civil, que el Director del Registro Público, que carece de la competencia de un tribunal judicial y es sólo un funcionario administrativo, proceda a practicar a la ligera, sin necesidad de cumplir aquella serie de imprescindibles requisitos, la inmatriculación de propiedad con la sola observancia de las mínimas formalidades que determinan el reglamento, porque la aplicación de esas disposiciones “contra legem” puede abrir fácilmente las puertas a los más escandalosas fraudes y abusos en

detrimento de la seguridad que debe ofrecer al público el Registro Público de la Propiedad”.<sup>63</sup>

Refiriéndonos nuevamente al artículo 3046 antes citado, en virtud de que hace mención de títulos fehaciente y suficiente a esta interpretación el legislador se refiere a contratos privados de compraventa debidamente ratificados ante notario público, Juez de paz (en ese tiempo aún era competente) o registrador. Nos inclinamos a pensar que dichos contratos no pueden o no deben, aún previa su ratificación, considerarse como título suficiente para poder inmatricularse. Expliquemos esto.

Recordaremos que toda venta de inmuebles cuyo valor exceda de 365 veces el salario mínimo vigente (arts. 2316 y 2317 del Código Civil para el Distrito Federal), deberá constar en escritura pública. Resulta evidente que pocos, o mejor dicho, ningún inmueble valdrá actualmente esa cantidad. Ahora bien, el notario público se abstendrá de ratificar las firmas de ese contrato de compraventa, pues en tal caso debe obtener avalúo bancario, toda vez que el Código Fiscal de la Federación le impone el carácter de obligado solidario de los contribuyentes a cuyo cargo se generen impuestos por virtud de enajenaciones de inmuebles, pero, lo más importante consiste en que dada la seguridad que debe proporcionar el notario en el ejercicio de su función como depositario de la fe pública, ya que, en términos de su Ley Orgánica, tratándose de bienes inmuebles, examinar el título o títulos que se le presenten, y en relación con el que nos ocupa, se encontrara que es inhábil e insuficiente para acreditar la propiedad de los bienes que dice, mas nunca demuestra, le pertenecen al vendedor.

Por lo que hace a los demás funcionarios que tienen fe pública y habilitados para que ante ellos se ratifique el contrato en cuestión, no son obligados solidarios con

---

<sup>63</sup> Ramón Sánchez Meda, *De los Contratos Civiles*, p. 565

los contratantes, pues la ley no les atribuye esa característica, con lo que podrían darle validez a un contrato que carece de ella, y en el cual el que se dice propietario no demuestra ese dicho, no se pagaron los impuestos generados por esa transmisión de propiedad y no llena las formalidades que el propio Código Civil establece.

Con ese tipo de inscripciones se produjeron una gran cantidad de irregularidades, tales como evasión de impuestos, dobles o dolosas ventas y, lo más grave, se puso en entredicho la seguridad que debe brindar una institución como lo es el Registro Público.

En brillante estudio, el Licenciado Carlos Cuevas Senties,<sup>64</sup> sostiene la tesis de que este tipo de títulos de propiedad, no pueden considerarse como suficientes para que sean objeto de una inmatriculación, particularmente los protocolizados ante notario público del Estado de México, pues éstos en su mayoría contienen deficiencias de tipo jurídico que harían poco eficaz el derecho en ellos consignado, como para poder inmatricularse. Nos indica el mencionado jurista, que se encuentran carentes de toda credibilidad pues la persona que se ostenta como vendedor en el contrato respectivo, dice ser propietario más nunca demuestra la propiedad. No obstante existen multitud de contratos privados protocolizados ante dichos fedatarios que no reúnen esa características y ni aún estando inscritos en el Registro Público de la Propiedad del Distrito, son aceptados por notarios públicos del Distrito Federal como título de propiedad suficiente, porque al ser revisados por ello, concluyen que no son aptos para considerarse como tales, pues no revisten la forma requerida ya que no fueron sancionados por quienes los certificaron; además llevan impresa la negativa leyenda a que hemos hecho referencia.

---

<sup>64</sup> Op. Cit., Carlos Cuevas Senties, p. 52

No creemos que exista inconveniente jurídico alguno en la inmatriculación de bienes inmuebles en el caso del procedimiento señalado en la fracción I incisos a) y b), pues el Juez puede ordenar al director del Registro Público que inscriba el inmueble que se halle fuera del mismo, y éste no puede oponerse o negarse a efectuar la inscripción que así lo ordene. Esta se lleva a cabo mediante la rendición de las llamadas informaciones Ad-perpetuum, llamados también informaciones de dominio, y, en virtud de ellas, previa la audiencia de tres testigos de notorio arraigo en el lugar de ubicación del bien de que se trate, se resuelve que ha operado la prescripción adquisitiva a favor del promovente.

La sentencia dictada por el juez que declare que ha prescrito el bien o que fue acreditada la posesión sobre el mismo, se inscribirá en el Registro Público como tal.

La fracción II, relativa a la inmatriculación administrativa en sus incisos a) y b), no requieren de mucho comentario, pues, proviniendo de algún decreto expedido por el ejecutivo, debe inscribirse sin mayor dilación en el Registro, pues se establece en el artículo 3050 del Código en comentario, que el director del Registro Público emitirá resolución en el sentido de que ordenará se inscriba o inmatricule el citado decreto.

Consideramos que excede las funciones del propio director, pues el debe sin más verificar que efectivamente se inscriba, siendo innecesaria una resolución suya que así lo establezca.

El inciso c) se refiere a la inscripción de título fehaciente que para que cuando menos cinco años de posesión; mas nunca regula ni especifica este artículo ni el 3051 que se entiende por título fehaciente, pero si permite que el director del Registro invada una esfera que no le corresponde: el ámbito judicial.

Bien cierto es que no existe controversia, que la información Ad-perpetuum sirve para acreditar sin oposición un hecho, pero consideramos que no le corresponde esa función, pues está circunscrita al ámbito del juez exclusivamente.

Los restantes incisos d) y e) del mismo precepto que se ha comentado, atribuyen infundadamente al Director las mismas facultades que tienen el juez en una jurisdicción voluntaria de información de dominio o de posesión; no obstante se contienen en el artículo 3052 obligaciones por parte del interesado en la inmatriculación, como publicar extracto de la solicitud respectiva en la Gaceta del Gobierno del Distrito Federal, creemos que vuelve a invadir esferas que no le competen, pues no se puede facultar al Director del registro para que reciba y mucho menos, calificar una información Ad-perpetuum.

#### **4.3.1. Método único de inmatriculación**

Dentro de los procedimientos inmatriculatorios a que se ha hecho mención en el presente capítulo se encuentra el denominado administrativo o por resolución administrativa. Como hemos dicho y criticado, este procedimiento inmatriculatorio debía desaparecer de nuestro Código Civil para el Distrito Federal, así como del Reglamento del Registro Público de la Propiedad pues se le confieren facultades jurisdiccionales a su Director, vulnerando flagrantemente nuestra Carta Magna.

En el artículo 3046 del ordenamiento en comento, se distinguen a su vez, dos modos de inmatriculación: por resolución judicial y por resolución administrativa. Por lo que hace a los dos incisos de su fracción I- información de dominio y posesoria- consideramos que es bastante acertada, pues el juez de lo civil deberá dictar la sentencia en el sentido que más se apegue a derecho, ya sea ordenando se inscriba y por ende se inmatricule el bien, o en su caso, ordenará se inscriba la posesión apta

para que, posteriormente, al cumplirse el término que para tal efecto previene la ley, se convierta en propietario el poseedor de la finca de que se trate.

Con relación a los incisos a) y b) de la fracción II del citado artículo, inscripción del decreto o decretos mediante los cuales se incorpora, o bien se desincorpora del dominio público un inmueble, creemos que deben ser inmatriculados sin mayor requisito que la publicación en el Diario Oficial de ellos.

Nuestra oposición se centra en lo relativo a los incisos c), d) y e), exclusivamente –título fehaciente, prescripción positiva llevada ante el mismo funcionario- consideramos que al director del Registro Público, se le han atribuido facultades que son privativas del Juez, esto es, se le equipara a él para efectos de determinar si la audiencia y recepción de la información ad-perpetuum que se previene en los artículos 927 y siguientes del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, es procedente y lo más inverosímil, recibirla y declarar si es o no apegada a derecho.

Es bien cierto que en la llamada “Jurisdicción Voluntaria” se hallan contenidas las informaciones ad-perpetuum, pues característica esencial de ellas es que no existe controversia o litigio entre las partes, pero ello no convierte en competente a un simple funcionario administrativo como lo es el Director del Registro Público, para conocer y mucho menos decidir sobre una materia que es privativa del Juzgador, así sea una simple jurisdicción voluntaria.

Opinamos que si fue reformado el Código Civil en materia de Registro Público, concretamente sobre inmatriculación de inmuebles, no lo fue también la ley adjetiva, razón por la cual consideramos que los preceptos del Código Civil que otorgan esa facultad de juzgador al Director del Registro, no pueden ser aplicables, pues

contratarían la esencia misma del quehacer del Juez: decir el derecho aplicable al caso controvertido.

Por lo que se refiere a los incisos c), d) y e) de la fracción II del artículo 3046 a que se hace mención anteriormente consideramos que la ley no se aplica correctamente, pues de su lectura se desprende que un contrato traslativo de dominio “fehaciente”, pero que no pueda inscribirse por ser insuficiente, así como los títulos que tengan una antigüedad mayor o menor a los cinco años, no pueden considerarse aptos para producir inmatriculación, no obstante medie resolución dictada por el Director del Registro. Ahora bien, es errónea la aplicación del nombre “título fehaciente”, pues si éste ostenta tal carácter, es que han sido colmados diversos requisitos que hacen posible su estado de veracidad para efectos legales, ya que la persona que los invistió de fe, tuvo a su cargo la obligación de verificar su procedencia, confiriéndole la validez y seguridad jurídica necesaria para detentar ese título. En resumen, si estos documentos presentan esa característica, no deben tener trabas, toda vez que son “fehacientes”, para su inscripción en el registro.

Sin duda alguna, creemos que habrá casos de personas que actuando dolosamente, inmatriculen un predio de su propiedad y al mismo tiempo, vendan ese mismo bien, y el adquirente de este, inscriba su posesión por no poder inscribir la propiedad, pues su título no tiene los cinco años necesarios para prescribirlo a su favor, como consecuencia de ello puede venderse un mismo bien en más de una ocasión.

Es evidente que este caso podría repetirse y generar una escalada de fraudes en perjuicio de los adquirentes de buena fe.

Luego entonces, se verían frustrados los supuestos inmatriculatorios de informaciones ad-perpetuam que el mismo artículo menciona, al asignársele al funcionario administrativo encargado del registro público, la recepción de la declaración de los testigos para la verificación de la información respectiva. Con esto nos preguntamos: que papel tiene el Juez y que papel tiene entonces el director del Registro Público. Tienen ya facultades jurisdiccionales el citado funcionario y, por ende, no se halla subordinado a los tribunales.

El Juez tienen a su cargo la impartición de justicia, en tanto que al director del registro le competen exclusivamente funciones de carácter administrativo, limitadas a la esfera de competencia del organismo, dirección u oficina que dirige o para la que preste sus servicios. El funcionario en cuestión, no estará subordinado a él y tiene la obligación de cumplir con lo que le ordene el encargado de la judicatura.

Creemos que fue un desatino conferirle esas facultades a este funcionario, pues vulnera las disposiciones contenidas a nuestra Carta Fundamental.

Al respecto, nos adherimos a la opinión del Licenciado Carlos Cuevas Senties, quien atinadamente consigna lo siguiente “contraria las disposiciones legales y sobre todo la razón de la limitación que el Director del Registro Público de la Propiedad impone la ley, con las necesarias consecuencias de la seguridad jurídica que en el tráfico de inmuebles esto ocasiona, ya que de acuerdo con el artículo 3010 del Código Civil, con la inscripción se establece una presunción de ser ciertos los derechos que la misma contiene y en este caso contrariando disposiciones expresas”.<sup>65</sup>

Por lo anteriormente expresado, consideramos que los puntos que se comentan, deben ser sustraídos del Código Civil, y como consecuencia de ello, derogar la

---

<sup>65</sup> Ibid. p. 45

inmatriculación administrativa sólo con relación a los incisos que se critica, pues se requiere para que pueda llevarse a efecto una inmatriculación, que sea rendida una información ad-perpetuam (prescripción positiva) ante el juez de lo civil y no ante Director del Registro Público de la Propiedad.

#### **4.3.2 La Intervención del Juez**

Es innegable que la intervención que tiene el Juez de lo Civil resulta imprescindible en los asuntos relativos a las informaciones Ad-perpetuam de prescripción positiva. Mencionábamos anteriormente que la función del juzgador es necesaria por lo que hace a este tipo de jurisdicciones voluntarias. No nos aplicamos por que el legislador decidió concederle al Director del Registro Público de la Propiedad, este tipo de facultades.

Por otro lado, existe discusión acerca del término “Jurisdicción Voluntaria”, pues los tratadistas no se han puesto de acuerdo respecto de ella. Alegan que el nombre es equívoco, pues jurisdicción significa “Potestad para administrar justicia atribuida a los jueces quienes la ejercen aplicando las normas jurídicas generales y abstractas a los casos que debe decidir”.<sup>66</sup> El proceso jurisdiccional propiamente dicho o sea el contencioso, tiene como presupuesto o condición de su ejercicio, la existencia de un grupo de intereses o sea un litigio o litis entre dos o más sujetos a causa de haber una pretensión discutida o una pretensión insatisfecha”.<sup>67</sup>

Por lo que hace a lo de voluntario, consideran que deviene del hecho de que en ella no existe cuestión que suscite controversia; luego entonces, ni es jurisdicción porque no se determina cual es la norma aplicable al caso concreto y, en

<sup>66</sup> Rafael de Pina, *Diccionario de Derecho*, p. 320

<sup>67</sup> *Enciclopedia Jurídica Omega Tomo XVIII*, p. 616

consecuencia, no es ejercida esa facultad por parte del Juez y ni es voluntaria porque no existe controversia o cuestión alguna que tenga que decidir el juzgador. Por eso, “siempre en orden a los elementos formales, se ha pretendido que la jurisdicción contenciosa se distingue de la voluntaria en razón de la distinta naturaleza y requisitos de la decisión que en de cada una de ellas se pronuncie.

En la primera, el Juez dicta una sentencia; en la segunda, una resolución que importa un simple decreto, orden o mandato”.<sup>68</sup>

Se le ha negado la característica de verdadera jurisdicción, pero sin embargo se afirma, (y es lo que nos interesa) que constituye una actividad de carácter administrativa a los jueces encomendada. Consideremos que debe ser el juez y nadie más quien conozca y resuelva, cuando así proceda, de estas jurisdicciones voluntarias de prescripción positiva. En lo que a este trabajo respecta, y para estar en aptitud de emitir nuestra modesta opinión, creemos que sólo deben tener acceso al Registro Público de la Propiedad en vía de inmatriculación, los predios que hayan sido adquiridos mediante prescripción positiva en los términos del artículo 3046 fracción primera incisos a) y b) y por inscripción del Decreto o Decretos que incorporen o desincorporen un bien inmueble o del dominio público a que hace referencia la fracción siguiente del mismo artículo, exclusivamente.

En concordancia con lo anterior, tenemos entonces que la prescripción positiva o adquisitiva “es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión en concepto de dueño, pacífica, continua, pública y por el tiempo que marca la ley”<sup>69</sup> Por su parte el Maestro Antonio de Ibarrola, dice que: “La usucapión o prescripción positiva es un medio de adquirir una cosa por efecto de una posesión prolongada por un tiempo

---

<sup>68</sup> Rafael Rojina Villegas, *Compendio de Derecho Civil*, p. 219

<sup>69</sup> *Ibid.*, p. 614

determinado”.<sup>70</sup> Por último, el artículo 1151 del Código Civil para el Distrito Federal, al referirse a la prescripción positiva, que es la que trata de bienes inmuebles, a la letra dice:

Art. 1151. - la posesión necesaria para prescribir debe ser:

I.- En concepto de propietario;

II.- Pacífica;

III.- Continua,

IV.- Pública.

Dada ya entonces la definición y los requisitos que deben llenarse para que opere la prescripción positiva, comentaremos enseguida estos cuatro requisitos.

Con relación al primero de ellos, de que el poseedor debe serlo como si fuera el dueño. En efecto, sólo el poseedor que tenga el “*animus domini*” y que realice actos de dueño o como si fuera el dueño sobre el bien que pretenda prescribir, tendrá el primero de los puntos necesarios que debe llenar la posesión.

Con toda claridad lo instituye el artículo 826 del ordenamiento antes citado, al decir que “ sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción”.

Llegado el momento de rendir la información respectiva, debe el poseedor demostrar su posesión, la cual tendrá que ser en calidad de propietario; además indicará de quien la obtuvo, a efecto de determinar si la posesión que ostenta no es derivada, pues bien de que se trate. Tampoco pueden prescribir las cosas que se hallen fuera del comercio.

---

<sup>70</sup> Antonio de Ibarrola, Cosas y Sucesiones, p. 503

En relación con la posesión pacífica, consideramos que no es un requisito propiamente dicho, pues según el Código Civil en el inciso uno y tres del artículo 1152, que si la posesión no es pacífica, prescribirá en diez años; En caso de que lo sea, prescribirá a los cinco años.

Lo mismo sucede cuando por medio de violencia se adquiere la posesión, pues a partir del momento en que cese ésta, el plazo será de diez años para que opere la prescripción.

De tal suerte, consideramos que no es un requisito la forma pacífica de posesión.

La fracción tercera del artículo que se comenta, establece que la posesión debe ser continua, esto es, que debe el poseedor permanecer en la finca o bien, además de parecer propietario de ella, que ejecute actos materiales de uso, goce y disfrute de la cosa o bien, no implica desde luego, que cada tres días ejecute alguna obra de importancia, pero si que haya continuidad o que se repitan esos actos materiales durante el tiempo requerido para la prescripción.

El último requisito para que pueda prescribir el poseedor a su favor, es la posesión debe ser continua.

Se considera clandestina la posesión cuando no se tiene a la vista de las personas que pueden tener interés en interrumpirla por considerar que ocupa algo que no les pertenece.

El artículo 825 del Código Civil de referencia dice lo siguiente: Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos. También es la que está inscrita en el Registro de la Propiedad”.

Queremos hacer referencia específica como diferenciar la prescripción positiva que determinan los artículos 1156 y 3047 del Código Civil para el Distrito Federal.

El primero de ellos hace mención del derecho que tiene el poseedor de prescribir en su favor bienes inmuebles, promoviendo juicio contra quien aparezca como propietario en el Registro Público. En el segundo, cuando no esté inscrito el bien materia de la prescripción. Al respecto, existe jurisprudencia de la Corte, misma que a continuación transcribimos:

*Informacion Ad Perpetuam.* Conforme al artículo 3023 del Código Civil, el que tenga la posesión jurídica de bienes inmuebles por el tiempo y en las condiciones exigidas para prescribirlos, y no tenga título de propiedad, podrá demostrar ante el juez competente que ha tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que establece el Código Procedimientos Civiles, pero se requiere que el inmueble no esté inscrito a favor de persona algún en el Registro Público de la Propiedad; si está inscrito, el procedimiento que debe seguir es el indicado en el artículo 1156, esto es debe promover juicio en contra el que aparece como propietario de esos bienes en el Registro.

De lo anterior se sigue que una información *ad perpetuam* promovida respecto de un inmueble inscrito, es ineficaz para demostrar la posesión y, en consecuencia, para adquirir por prescripción”<sup>71</sup>

---

<sup>71</sup> Apéndice al Seminario Judicial de la Federación, p. 249

De lo anterior se coligen dos situaciones y procedimientos distintos, a saber:

a) Que los bienes inscritos en el Registro Público que sean materia de prescripción positiva y que con el fin de que ésta sea resuelta en esa forma, debe promoverse en contra de la persona a cuyo favor estén inscritos dichos bienes, pues de lo contrario es ineficaz la información *Ad-perpetuam* para desmotar la posesión, pues la misma se recibe sin perjuicio de algún tercero, por ende, si éste no es oído y vencido en juicio, no puede depararle perjuicio alguno, pues ha sido recibida sin su audiencia contraviniendo lo dispuesto en los artículos 14 y 16 constitucionales, es por este motivo que se sigue como juicio ordinario civil, y,

b) Cuando dichos bienes no obren inscritos en el Registro Público se podrá, entonces sí, tener como suficiente la rendición de la información *Ad-perpetuam* – prescripción positiva- ya sea con el fin de ordenar sea inscrita la posesión para, posteriormente, previo el transcurso del tiempo previsto por el Código Civil que se ha producido la prescripción positiva en favor del poseedor; o bien, que se inscriba mediante inmatriculación por resolución judicial, la sentencia que contenga la prescripción respectiva, previa su protocolización ante notario público y sean pagados los impuestos y derechos que con motivo de la operación de referencia se generen.

Ahora bien, el juzgador aparte de recibir la información requerida, de cerciorarse de la posesión que pretende justificar el promovente, de determinar si le asiste o no el derecho para acreditarlo o en su caso, prescribir a su favor, deberá verificar que el bien materia de la información no se halla dentro de los predios sujetos a declaratoria sobre destinos, usos, reservas o provisiones a que se refiere la Ley General de Asentamientos Humanos en su artículo 44, para lo cual solicitará del Registro Público de la Propiedad el certificado de no-inscripción del inmueble en el

cual se expresará que el predio de mérito no se halla dentro de las zonas contenidas en las declaratorias anteriores.

Deberá también al promovente le exhibir el plano de levantamiento topográfico de su inmueble practicado por ingeniero titulado. La superficie, linderos, medidas, rumbos y colindancias que arroje el dictamen del ingeniero, serán verificadas con las de los padrones de fotogrametría que tiene el catastro, con el objeto de determinar específicamente el bien y asegurarse de que todos sus colindantes sean citados para deducir los derechos que pudieran corresponderles.

El juez que conozca de la información *Ad-perpetuam* de prescripción positiva que comentamos, tendrá la obligación de declarar si es procedente la misma, previa verificación que haga del inmueble de que se trata, que no forma parte de algún ejido que aún hoy encontramos en diversas delegaciones políticas del Distrito Federal, tales como Tlahuac, Xochimilco, Milpa Alta, etc. sin que por alguna circunstancia, deje de solicitarse este documento a la Secretaría de la Reforma Agraria, pues no son las únicas delegaciones políticas que detentan estas formas de tenencia de la tierra.

Consideramos entonces, que todos estos puntos debe cuidar el juzgador, de tal suerte que su resolución sea apoyada en ello.

Hacemos referencia al caso citado en el capítulo tercero de este trabajo, relativo a la inscripción de una sentencia que declare disuelta la copropiedad y que no es practicada en el Registro Público por carecer del premiso de subdivisión.

Consideramos que este aspecto deber ser cuidado también por el Juez, previniendo a los interesados, que para su pronta inscripción en el citado Registro,

deberá obtener de las autoridades correspondientes de las delegaciones políticas que correspondan, el permiso o permisos respectivos para subdividir el inmueble.

Cumplimentando todo lo anterior, se protocolizará la sentencia ante notario público y se podrá, ahora sí, inscribir en el Registro Público de la Propiedad.

### **4.3.3 La inscripción de posesión o dominio**

De entre los puntos que se plantean en la introducción del presente trabajo, sobresale aquel de dar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles que se encuentran sustraídos al sistema registral y, asimismo, que sea oponible ese derecho de propiedad a terceros.

Respecto de este punto, tenemos que es necesario determinar el carácter de tercero liso llano y el carácter de tercero para efectos del Registro Público.

El Doctor Don Francisco Lozano Noriega, distingue dos clases de terceros. De la primera, dispone que “Tercero es todo el que no interviene en el acto o en el contrato que debe ser objeto de inscripción y tercero para efectos de registro, no es toda persona que no interviene en la celebración del acto o del contrato objeto del registro, sino sólo aquellas personas que sin haber intervenido tienen al mismo tiempo un derecho real sobre la cosa”.<sup>72</sup> Por su parte, la Suprema Corte ha resuelto lo siguiente:

“.....Existe además en el mismo orden civil el tercero adquirente, que es quien ha entrado en relación jurídica con alguna de las partes de un contrato, respecto de lo que es materia u objeto del mismo, como sería el caso de la celebración de un

---

<sup>72</sup> Francisco Lozano Noriega, 4 cursos de Derecho Civil Contratos, p. 608

nuevo contrato. Estos terceros son los causahabientes. En cambio, tercero para los efectos del Registro es el tercero adquirente ya mencionado, frente a una situación inscrita en el Registro Público de la Propiedad, es decir, frente a un determinado contenido registral”.<sup>73</sup>

Luego entonces, tenemos que en primer término, tercera es toda persona que no interviene en el cato que se ha realizado; y tercero para efectos registrales, es toda aquella persona que no obstante no intervino en el cato materia de la inscripción en el Registro, tiene sobre el bien algún derecho real. Esto nos lleva a lo siguiente:

Si bien es cierto, que toda persona ajena a un contrato o acto que se celebre es un tercero, para efectos del Registro Público de la Propiedad, particularmente las inscripciones en él contenidas, no lo es en esa característica, en virtud de que no le puede deparar perjuicio la referida inscripción sino hasta que pretenda adquirir el bien objeto de ella.

Continuaremos con la explicación del procedimiento de inscripción de la posesión o del dominio respecto de algún bien inmueble.

En el primer caso, de inscripción de la posesión a favor de la persona que ha seguido en todas sus partes el procedimiento de la Información Ad-perpetuum, prescripción positiva, ante el Juez de lo Civil, con la exhibición de los documentos que hemos mencionado con anterioridad, procederá a dictar sentencia y en los puntos de la misma ordenará que se protocolice ante notario público. Sobre el particular creemos erróneo el término de protocolizar, pues es necesario primero hacer la siguiente reflexión que se hace constar en una acta que se asienta en una escritura ante notario.

---

<sup>73</sup> cfr. Apéndice al Seminario Judicial de la Federación, p. 731

En la adquisición por prescripción bien cierto es que existe una transmisión de dominio, no obstante no medie un acuerdo de voluntades de manera expresa – necesario para la existencia de todo acto jurídico; o como dice el maestro don Antonio de Ibarrola al referirse a la usucapión romana. “ El poseedor ejercita sus derechos, el pueblo romano ratifica con su silencio los derechos del poseedor, su situación frente a la sociedad y frente al propietario descuidado y moroso, quien pierde su propiedad a favor del poseedor”<sup>74</sup>

Pues bien, nos encontramos ante la presencia de una transmisión de dominio, un acto jurídico que debe constar en escritura pública. Es bien cierto que debe transcribirse literalmente la sentencia pronunciada por el Juez en el protocolo del fedatario, pero no es únicamente lo que se hace, pues deben insertarse certificaciones de pago de impuestos entre otras, que le dan una característica distinta de la que ostenta cualquier otra escritura. Y si atendemos a lo que nos dice el Doctor Bernardo Pérez Fernández del Castillo, en relación con la actividad del notario, tenemos que:

“El otorgar una escritura ante notario implica por parte de él, el examinar los títulos y la legalidad de ellos, el poder de disposición del vendedor, investigar los gravámenes civiles y fiscales, redactar el instrumento, examinar la capacidad de las partes y su identidad, explicar el valor, contenido y fuerza legales del instrumento, y finalmente dar fe de la firma del mismo”.<sup>75</sup>

Consideramos entonces que de esa resolución que se dicta de prescripción, resultan consecuencias jurídicas. También es cierto que de esa sentencia que asientan el notario en su protocolo tienen que pagarse el impuesto sobre la renta y el impuesto

---

<sup>74</sup> Antonio de Ibarrola, *Cosas y Sucesiones*. p. 503

<sup>75</sup> Bernardo Pérez Fernández del Castillo, *Modalidades de la Transmisión de la Propiedad en los Contratos*, p.

sobre adquisición de bienes inmuebles. Amén de los derechos por concepto de inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Complementados los requisitos anteriores por el notario, (redacción y firma de la escritura, pago de impuestos, etc.) éste expedirá un primer testimonio para el adquirente, el cual le servirá como título de propiedad. Se pagarán los derechos respectivos y se ingresará al Registro Público en la Sección correspondiente a Inmobiliaria. El registrador examinará el testimonio presentado y verificará que se hayan seguido todos los trámites y obtenido todos los documentos a que hemos hecho referencia y procederá, ya con toda legalidad, a practicar la inmatriculación de la finca objeto de la escritura, ya sea como primera inscripción de posesión, o la primera de dominio.

Con la primera de ellas, podrá el poseedor tener los elementos suficientes para que, transcurrido el término previsto por el Código Civil, pueda convertirse en propietario mediante la rendición de la información ad-perpetuum –prescripción positiva- que así lo declare.

En el caso de la segunda, se inscribirá por vez primera la finca, con expresión de la superficie, medidas y linderos, que se detallen en los documentos proporcionados por el Catastro, iniciándose con ella, el tracto sucesivo respecto de ese bien inmueble nacido apenas a la vida registral.

## CONCLUSIONES

Desde la aparición del derecho en la vida del ser humano han existido los actos jurídicos, y con ellos la seguridad y la publicidad de estos mencionados actos.

Al existir la publicidad se desarrolla la institución del Registro Público de la Propiedad que su fin y su creación es dar publicidad a los actos jurídicos.

Con la publicidad se conlleva al sustento de un registro declarativo y no constitutivo; al entero juicio del que suscribe esta investigación, en el país se debería reformar las leyes y reglamentos, para dar la creación de un registro Constitutivo, es decir que como un requisito de validez para los actos que lo ameriten.

La inmatriculación consiste en la incorporación por vez primera realizando las inscripciones de propiedad o de posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, es decir un inmueble que carece de antecedentes registrales.

La inmatriculación se obtiene y se practica mediante inmatriculación administrativa e inmatriculación judicial.

La inmatriculación judicial se obtiene por información de dominio o información de posesión.

En ambos procedimientos el Juez se hará llegar de todos los documentos que estime necesarios, la comparecencia de testigos y en algunos casos de los propietarios de los predios colindantes, así mismo de publicaciones, edictos para expedir una

sentencia en donde en un caso se protocolizara y en el otro simplemente ordenara al director del Registro Público de la Propiedad la inscripción.

La inmatriculación administrativa se obtiene por la inscripción de un decreto por el cual se incorpore o se desincorpore un bien mueble del dominio público.

Por la inscripción de un título fehaciente en donde conste un derecho real adquirido y traerá como consecuencia una inscripción de posesión o de propiedad.

La inmatriculación administrativa debe ser derogada de la legislación civil y del reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Para sustentar lo anterior consideramos que el director del Registro Público de la Propiedad no tiene facultades para declarar o reconocer algún derecho llámese derecho real o personal, su función como servidor público es simplemente la organización y el buen funcionamiento de la institución que se encarga de dar única y exclusivamente publicidad a los actos jurídicos realizados y culminados.

Por lo tanto se considera que si se verificó la hipótesis planteada en la introducción, así mismo se puede afirmar que el procedimiento de inmatriculación administrativa en el Distrito Federal carece de seguridad jurídica, por tal efecto es necesario reformar la legislación aplicable para dar paso a un registro constitutivo.

## BIBLIOGRAFÍA

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, Ed. Sista, 250 Pp.

CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL, Ed. ISEF, 350 Pp.

CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA COMÚN Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL, Ed. Andrade, 320 Pp.

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, DEL DISTRITO FEDERAL, Ed. Andrade, 456 Pp.

LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL, Ed. Andrade, 598 Pp.

LEY DE AMPARO, Ed. Andrade, 520 Pp.

LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, 589 Pp.

REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL, Ed. Andrade, 497 Pp.

Libros de Consulta

BORJA MARTÍNEZ, Manuel, La Función Notarial y el Registro Público de la Propiedad, México, Editorial Libros de México, 1979, 300 Pp.

CARRAL Y DE TERESA, Luis, Derecho Notarial y Registral, México, Ed. Porrúa, 1998, 250 Pp.

COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo, Procedimiento Registral, México, Ed. Porrúa, 1999, 478 Pp.

CUEVAS SENTIES, Carlos, La Inmatriculación de Inmuebles, Revista de Derecho Notarial, N° 83, Ed. Asociación Nacional del Notario Mexicano A.C., México, 1987, 431 Pp.

DE IBARROLA, Antonio, Cosas y Sucesiones, México, Ed. Porrúa, 2000, 153 Pp.

DE PINA, Rafael, Diccionario de Derecho, México, Ed. Porrúa, 1994, 990 Pp.

DE PINA, Rafael, Elementos de Derecho Civil Mexicano, Tomo IV, México, Ed. Porrúa, 1998, 480 Pp.

ESCRICHE, Joaquín, Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia, México, Ed. Librería de Roas y Bouret, París, 1888, 1718 Pp.

FLORIS MORGADANT, Guillermo, Derecho Romano, México, Ed. Esfinge, 1998, 680 Pp.

FOIGNE, Rene, Manual Elemental de Derecho Romano, Barcelona España, 1968, 480 pp.

LOZANO NORIEGA, Francisco, Cuarto Curso de Derecho Civil Contratos, Ed. Asociación Nacional del Notario Mexicano A.C., México, 1998, 800 Pp.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Algunas Modalidades de la Transmisión del a Propiedad en los Contratos, Revista de Derecho Notarial N° 91, México, Ed. Asociación Nacional del Notario Mexicano, 1985, 390 Pp.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Derecho Notarial, México, Ed. Porrúa, México, 2001, 450 Pp.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Othon, Naturaleza Jurídica del Procedimiento, Conferencia sustentada en el Registro Público de la Propiedad del D.F México, 1974, Pp. 540

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Othon, Naturaleza Jurídica del Procedimiento Registral, México, Ed. Libros, 1979, 380 Pp.

PÉREZ LASALA, José Luis, Derecho Inmobiliario Registral, Ed. Depalma, Buenos Aires Argentina, 1979, 280 Pp.

R. COGHLAN, Antonio, Teoría General del Derecho Inmobiliario Registral, Ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires Argentina, 1984, 650 Pp.

ROCA SASTRE, José María, Derecho Hipotecario, tomo I, Barcelona España, Ed. Bosch, 1989, 390 Pp.

ROJINA VILLEGAS, Rafael, Compendio de Derecho Civil Tomo II, México, Edit. Porrúa, 2002, 506, Pp.

SÁNCHEZ MEDAL, Ramón, De los Contratos Civiles, México, Ed. Porrúa, 1999, 800 Pp.

TOUSSAINT, Manuel, Arte Colonial en México, México, UNAM, 1983, 190 pp.

VENTURA SILVA, Gabino, Derecho Romano, Ed. Porrúa, México, 1992, 452 Pp.

ZAMORA VALENCIA, Miguel Ángel, Contratos Civiles, México, Ed. Porrúa, 1999, 550 Pp.

Jurisprudencia del Seminario Judicial de la Federación, 5ta. Epoca Tomo XCII, año 1985 p. 1056.

Jurisprudencia al apéndice del Seminario Judicial de la Federación, 6ta. Epoca Cuarta Parte vol. XXVIII, 1985 p. 800