



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO**

FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

“LA INEFICACIA DE LAS RESOLUCIONES
ADMINISTRATIVAS EN EL PROCEDIMIENTO DE
INMATRICULACIÓN DE BIENES INMUEBLES”

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

L I C E N C I A D O EN D E R E C H O

P R E S E N T A :

VERÓNICA CAROLINA DE LA CRUZ CHÁVEZ

ASESORA: LIC. SARA ARELLANO PALAFOX

CIUDAD UNIVERSITARIA

2006



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.

AGRADECIMIENTOS:

A DIOS

Gracias por estar siempre conmigo
y demostrarme tu amor infinito.
Gracias por todo lo que me has dado en la vida
y por haberme ayudado, una vez más,
a realizar mis metas.

A MI UNIVERSIDAD

Por abrirme sus puertas
y brindarme la gran oportunidad
de formarme como profesional.

A LA FACULTAD DE DERECHO

Por sus enseñanzas, las experiencias vividas,
por todo lo que aprendí en sus aulas.
Por toda la sabiduría que de ella emana y por
los amigos que me dio para toda la vida.

A MIS PADRES

A Josefina mi madre, que es mi razón de ser y
lo que más quiero Gracias por haberme dado la vida,
por tu amor incondicional, dedicación, por estar siempre conmigo
y darme siempre más de lo que hubiese necesitado,
Por que eres mi mayor orgullo y el ejemplo más grande a seguir,
gracias por estar a mi lado.
A José de Jesús (q. en p.d.) por el gran hombre que fue, recto y trabajador
que amó a su familia, más que a nada.
Y aunque la vida haya sido dura con nosotros al separarnos,
Papá siempre estarás conmigo en mi corazón para guiarme.

A MI TIO BERNARDO

Por tu cariño, tu apoyo, tus consejos
y por estar siempre con nosotros,
por el profundo respeto que me inspiras y por que
mis hermanos y yo hemos tenido en ti lo más parecido a un padre.
Gracias Tío.

A MIS HERMANOS

MariSol, Horacio y Daniel Mauricio
Por que son pieza importante en mi vida y forman parte de mi,
por su cariño. Los quiero y los llevo siempre en mi corazón.

A Miguel y Regina, en especial a mi niña preciosa.

AL LIC. LUIS GUSTAVO ARRATÍBEL SALAS
Director del Seminario de Derecho Civil.
Por todo el apoyo que se me brindó
para la elaboración de este trabajo.

A LA LIC. SARA ARELLANO PALAFOX
Mi asesora, con profundo agradecimiento,
respeto y admiración, por su gran ayuda, apoyo
y dedicación para la realización de este trabajo.

A MIS MAESTROS
Grandes personas y excelentes maestros
que con mucha dedicación comparten su tiempo
y nos entregan sus conocimientos.
Agradezco muy en especial al Dr. Armando Soto Flores,
por todo su apoyo y la ayuda que me dio, y
al Lic. Carlos Vieyra Sedano, por su apoyo y tiempo brindados.

A MIS AMIGOS

A todos ellos gracias por estar conmigo, por su apoyo y su amistad, todo mi cariño para ellos, en especial a:

Diznarda Ramírez Zurita
Sergio Roberto Martín Ramírez
Raziel Villagas Nuñez
Jenny Syslak Rozangs
Gabriela Robledo Esquivel
Reyna Rosales Barrera
V. José Gutiérrez Valdés
Abraham Monsalvo Marés
Julio César Mondragón Torres
Fam. Chávez Bazaldúa
Fam. De la Cruz Marés
Fam. De la Cruz Cupul
Fam. Carbajal Díaz del Campo
Fam. Molina de la Garza

A: F., T., F. y S.
Los quiero.

Este trabajo lo dedico a la memoria de mi padre (q. en p.d.), el señor JOSÉ DE JESÚS DE LA CRUZ MAREŚ, y a mi mamá, la señora JOSEFINA CHÁVEZ BAZALDÚA.

VERÓNICA CAROLINA DE LA CRUZ CHÁVEZ.

**“LA INEFICACIA DE LAS RESOLUCIONES ADMINISTRATIVAS
EN EL PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACIÓN DE BIENES
INMUEBLES”**

	p.
ÍNDICE	i
Introducción.....	I
 CAPITULO 1 	
GENERALIDADES SOBRE LA INMATRICULACIÓN DE BIENES INMUEBLES	
1.1 Del Registro Público de la Propiedad.....	1
1.1.1 Precedentes Históricos.....	2
1.1.2 Definición.....	11
1.1.3 Funciones.....	13
1.1.4 Efectos de la inscripción.....	13
1.1.4.1 La calificación.....	13
1.1.4.2 Certeza del derecho y su tracto sucesivo.....	14
1.1.4.3 Protección judicial de la inscripción.....	15
1.1.4.4 Firmeza de la adquisición del inmueble inscrito.....	16
1.2 Concepto de inmatriculación.....	16
1.3 Tipos de inmatriculación.....	17
1.4 Instituciones relacionadas.....	18
1.4.1 Posesión.....	19
1.4.2 Propiedad.....	21
1.4.3 Modos de adquisición.....	22
1.4.3.1 Prescripción positiva o adquisitiva.....	23
1.4.3.2 Compraventa privada de inmuebles.....	26
1.4.3.3 Consolidación de propiedad.....	28
1.5 Medios para inmatricular.....	29
1.5.1 Información de dominio.....	33
1.5.2 Información posesoria.....	34
1.6 Análisis comparativo de los tipos de inmatriculación.....	35

CAPÍTULO 2

MARCO JURÍDICO VIGENTE DE LA INMATRICULACIÓN DE INMUEBLES

2.1 Antecedentes de inmatriculación en el Código Civil y en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, ambos para el Distrito Federal.....	38
2.1.1 Decreto del 15 de diciembre de 1987, de reforma al Código Civil.....	39
2.1.2 Decreto del 20 de julio de 1988, de reforma al Reglamento del Registro Público de la Propiedad.....	39
2.1.3 Reglamento del Registro Público de la Propiedad.....	41
2.1.4 Motivos por los que aparecieron y desaparecieron los juzgados de inmatriculación.....	41
2.2 Principios registrales aplicables en materia de inscripción de inmatriculaciones en el Registro Público de la Propiedad.....	45

CAPÍTULO 3

ANÁLISIS DE LA PROBLEMÁTICA DERIVADA DE LAS NORMAS QUE REGULAN A LA INMATRICULACIÓN DE INMUEBLES

3.1 Disposiciones sobre inmatriculación administrativa en el Código Civil para el Distrito Federal.....	57
3.1.1 La falta de inscripción en el registro público de la propiedad.....	58
3.1.2 La expedición del certificado de no inscripción que compete al registro público de la propiedad.....	59
3.2 Disposiciones sobre inmatriculación administrativa en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal.....	61
3.2.1 La sujeción del particular respecto a las disposiciones de inmatriculación.....	62
3.2.2 La problemática para la obtención del certificado de no inscripción en el registro público.....	62
3.3 La resolución de inmatriculación administrativa que emite el Director General del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.....	66
3.3.1 Fundamento.....	66
3.3.2 Procedimiento.....	67
3.3.3 Efectos de la resolución.....	69

3.4 Disposiciones sobre inmatriculación judicial en el Código Civil para el Distrito Federal.....	69
3.4.1 La información de dominio y sus efectos.....	70
3.4.2 La información posesoria y sus efectos.....	74
3.5 Los efectos de la resolución en el procedimiento de inmatriculación judicial.....	74
3.5.1 La sentencia dictada en juicio de inmatriculación judicial como título de propiedad.....	75
3.6 Procedimiento Registral posterior a la obtención de la sentencia de inmatriculación judicial.....	76
3.6.1 Del trámite y documentos para la inscripción de la resolución judicial en el Registro Público de la Propiedad.....	77
3.6.2 Efectos de la inscripción de la resolución judicial ante el Registro Público de la Propiedad.....	80

CAPITULO 4

LA INEFICACIA DE LAS RESOLUCIONES ADMINISTRATIVAS EN EL PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACIÓN DE BIENES INMUEBLES

4.1 Propuestas de la sustentante.....	85
4.1.1 Planteamiento de reformas a las disposiciones sobre inmatriculación en el Código Civil y en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, ambos para el Distrito Federal.....	86
4.2 Justificación de las propuestas.....	90
4.3 Propuesta de texto definitivo de las reformas sobre inmatriculación para el Código Civil y Reglamento del Registro Público de la Propiedad, ambos para el Distrito Federal.....	93
CONCLUSIONES.....	99
BIBLIOGRAFIA	
Libros.....	103
Leyes, Códigos y Reglamentos.....	106
Diarios.....	106
Boletines.....	106
Jurisprudencia.....	106
Internet.....	107

INTRODUCCIÓN

En el presente trabajo de tesis trataremos de explicar y sustentar, con base en un procedimiento de investigación, el por qué consideramos que las resoluciones administrativas en el procedimiento de inmatriculación de bienes inmuebles, emitidas por el Director General del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, son ineficaces. Asimismo, trataremos de llegar al origen o la razón de esa ineficacia al señalar las causas por las que dicho procedimiento es además, ineficiente e inoperante en la actualidad, causas por las cuales no se logró obtener, a través del citado procedimiento, el efecto que se deseaba o que se esperaba para incorporar al sistema registral mediante la inscripción de la propiedad o posesión un bien inmueble, en el registro público de la propiedad, que careciera de antecedentes registrales.

En el primer capítulo hablaremos sobre algunas generalidades del registro público de la propiedad, mencionaremos los precedentes de esta institución, sus orígenes en el derecho romano, en el derecho germánico, así como en el derecho español y finalmente la influencia que éstos pudieron tener en México y cómo en nuestro país nació esta figura del registro público o cual era la forma de practicar o llevar a cabo un sistema de registro, así como las leyes por las que se regulaba al mismo. Trataremos de definir a esta figura, explicando las funciones para las que esta destinado, los efectos que brinda y a grandes rasgos cómo es que funciona el proceso de calificación de un registrador. Por otro lado, hablaremos sobre el tema de la inmatriculación de inmuebles, de los tipos de inmatriculación que la ley contempla, así como de los medios o modos por los que podemos inmatricular un inmueble, aparte de realizar una breve comparación de los tipos de inmatriculación señalando sus semejanzas y diferencias.

Posteriormente el segundo capítulo lo destinamos al marco jurídico vigente de la inmatriculación de inmuebles, en este apartado nos referiremos a algunos de los antecedentes respecto de la inmatriculación tanto en el Código Civil, como en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, ambos para el Distrito Federal; mencionaremos algunos decretos por los que se reformaron y en otro caso se abrogaron disposiciones que regulan el procedimiento de inmatriculación de inmuebles, en el Código y Reglamento citados. De igual forma, hablaremos sobre las causas o los motivos por lo que fueron creados los juzgados de inmatriculación y las causas de la desaparición de éstos; y para cerrar este capítulo, citaremos e intentaremos explicar los principios aplicables en materia registral, -qué son, cuáles son y para qué sirven-.

En el tercer capítulo haremos un análisis de la problemática que se suscita o que se deriva de las normas que regulan tanto a la inmatriculación administrativa como a la inmatriculación judicial, ambas en el Código Civil y en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, y como es que con base en dichas normas, un órgano puede afectar o invadir funciones de otro para resolver respecto de esta materia. También hablaremos sobre la solicitud de expedición del certificado de no inscripción, que compete librarlo exclusivamente al Registro Público de la Propiedad, así como de la problemática que existe para la obtención de dicho certificado.

Así pues, hablaremos también de las resoluciones que emite el Director General del Registro Público de la Propiedad, sobre inmatriculación de inmuebles y los efectos que tienen éstas; de igual manera trataremos de explicar los efectos de las resoluciones que emite la autoridad judicial, así como el procedimiento a seguir, los requisitos y documentos necesarios para el trámite de inscripción de dichas resoluciones en el registro.

Por último, en el cuarto capítulo entraremos a la parte medular del presente trabajo, en donde trataremos de exponer y sustentar las razones del por que creemos que son ineficaces las resoluciones administrativas en el procedimiento de inmatriculación de inmuebles. Por otro lado y con el fin de reforzar lo anterior, advertiremos también las razones del por qué actualmente no se lleva a cabo, en el Registro Público de la Propiedad, el procedimiento de inmatriculación administrativa; no obstante que las normas que regulan dicho procedimiento, en el Código Civil y en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, ambos para el Distrito Federal, se encuentran vigentes. Sin embargo, derivado de las deficiencias reveladas y de la in operabilidad del procedimiento de inmatriculación administrativa, es que planteamos una propuesta de reforma a las normas que regulan el procedimiento de inmatriculación, en donde sugerimos que se eliminen las facultades que la ley le otorga, al Director del Registro Público de la Propiedad, para resolver sobre los derechos de posesión o de propiedad de un bien inmueble, mediante el procedimiento de inmatriculación, limitándolo únicamente a la función registral; asimismo, indicamos que con las reformas diseñadas se de mayor fuerza a la inmatriculación judicial, por considerar que éste es el medio más eficiente, práctico y eficaz para brindar en gran medida más seguridad jurídica a los individuos respecto de los derechos de propiedad o posesión, que se puedan resolver con relación a un bien inmueble.

CAPITULO 1

GENERALIDADES SOBRE LA INMATRICULACIÓN DE BIENES INMUEBLES

En el ámbito registral es por demás conocido el concepto del vocablo inmatriculación, sin embargo resulta preciso recordarlo a fin de ubicar el objetivo del presente trabajo.

En este sentido debemos comentar que “matrícula” es la lista o catálogo de las personas que se asientan para un fin determinado por las leyes o reglamentos, pero en sentido estrictamente jurídico puede decirse que matrícula es la inscripción que en un registro se hace de personas, cosas, actos o circunstancias que asignan a lo que se matricula una eficacia determinada que habrá de producir efectos posteriores.

Algunos autores y la legislación misma han acogido el vocablo “inmatriculación” para referirse con él a la matrícula de la propiedad inmueble; por lo que inmatriculación es el vocablo utilizado para referirnos a la matrícula de un bien inmueble, en otras palabras, es la incorporación de un inmueble al sistema registral.

Ahora bien, para poder desarrollar cualquier tema del amplio campo del derecho registral, debemos primero que nada definir a la institución del Registro Público de la Propiedad, lo que haremos a continuación.

1.1 Del Registro Público de la Propiedad.

El Registro Público de la Propiedad es una institución que depende del poder ejecutivo de cada estado y su principal objeto es proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el derecho civil y cuya finalidad es la de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal que otorgue seguridad jurídica a los particulares respecto de los bienes inmuebles, a través de la inscripción o anotación

de actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre éstos, de tal suerte que dichos particulares tengan acceso a conocer el estado que guarda la propiedad, con todos sus antecedentes e historial de movimientos mediante las citadas inscripciones o anotaciones, evitando de esta manera simulaciones en las transacciones referentes a la propiedad inmueble.

1.1.1 Precedentes históricos.

El autor *Guillermo Colín Sánchez* dice que: “El Registro Público, no es una institución jurídica contemporánea, sus orígenes se remontan al Derecho Germánico; sin embargo, en la roma antigua, aunque no existió publicidad registral, fueron creadas instituciones de gran importancia, como la *mancipatio*¹ y la *in jure cesio*², en las cuales se ha pretendido encontrar el antecedente remoto del Registro Público.”³

Cabe mencionar que si bien es cierto que antiguamente el registro público no era una institución que existiera como tal y que por ende no funcionaba como actualmente lo hace, también lo es que las figuras de la *mancipatio* y la *in jure cesio*, una exigía formalidades y ceremonias para que las operaciones o actos celebrados entre las partes tuvieran los efectos legales deseados, y la segunda por el contrario era un juicio en el que las partes que intervenían lo hacían frente a un magistrado el cual declaraba sentencia respecto del derecho de propiedad para el actor o el demandado; cabe señalar que ambos procedimientos eran públicos y bastaba con eso para que surtieran efectos frente a terceros.

Roma.- “La publicidad registral no existió en Roma. La publicidad

¹ *Mancipatio*. Se denomina de esta forma al negocio mediante el cual se realiza la transmisión de la propiedad de las *res mancipi* llevado a cabo mediante la realización de los ritos sacramentales del *Negotium per aes et libram*. HUBER OLEA, Francisco José. *Diccionario de Derecho Romano comparado con Derecho Mexicano y Canónico*, México, Editorial Porrúa, 2000, p.368.

² *In jure cessio*. Uno de los medios para adquirir la propiedad de forma derivada era la *In jure cessio*, que es una institución creada por los sacerdotes romanos que hicieron una aplicación del principio consignado en las XII Tablas que establecía que aquél que no se defendiese en juicio lo perdería. *Idem*. p.260.

³ COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo. *Procedimiento Registral de la Propiedad*, México, Editorial Porrúa, 5ª ed., 2001, p.8.

Registral es creación germánica.”⁴

En Roma existió la “*Mancipatio*”, la “*In jure cessio*” y la “*Traditio*”⁵.

La *mancipatio* era una forma contractual, caracterizada por un acentuado formalismo, complementado por solemnidades que permitían el perfeccionamiento de la operación, para que adquiriera los efectos legales deseados.

Las partes intervinientes eran, el transferente (*mancipio dans*)⁶, el adquirente (*mancipio accipiens*)⁷, un agente público (*libripens*)⁸ y cinco testigos (*testis classicis*)⁹.

La operación se realizaba al estar presentes los sujetos, y quedaba a cargo del agente público la observancia del ritual acostumbrado (*nuncupatio*)¹⁰, de acuerdo con el tipo de cosa que era objeto de la enajenación.

La *in jure cessio*, en cambio, era una especie de juicio reivindicatorio, en donde el actor (*reindincante*) comparecía, al igual que el demandado (*in jure cedens*)¹¹ frente a un magistrado y como el *vindicaus*¹² confesaba la demanda, el órgano jurisdiccional mencionado pronunciaba sentencia,

⁴ CARRAL Y DE TERESA, Luis. *Derecho Notarial y Derecho Registral*, México, Editorial Porrúa, S.A., 10ª ed., 1998, p.221.

⁵ *Traditio*. Era la entrega de una cosa con intención de transferir, a aquél a quien se hace, la propiedad de la misma en virtud de una justa causa. Es un modo derivativo de adquirir la propiedad, libre de toda formalidad, hasta el punto de poder realizarse sin la entrega material de la cosa. VENTURA SILVA, Sabino. *Derecho Romano*, México, Porrúa, 9ª ed., 1988, p.159.

⁶ *Mancipio dans*. Enajenar mediante la forma del negocio jurídico solemne de la *mancipatio*. GUTIÉRREZ-ALVIZ Y ARMARIO, Faustino. *Diccionario de Derecho Romano*, Madrid, Editorial Reus, S.A., 3ª. ed., 1982, p.453.

⁷ *Mancipio accipiens*. Recibir en virtud de una *mancipatio*. *Idem*.

⁸ *Libripens*. Portador de la balanza, persona que interviene en el ceremonial de los negocios. *Ib. Loc.cit.*, p.439.

⁹ *Testis classicis*. Testigos dignos de fe, probablemente con referencia a los 5 testigos que como representantes de las cinco clases del pueblo romano debían estar presentes en la *mancipatio* primitiva. *Ibid. Loc.cit.*, p.110.

¹⁰ *Nuncupatio*. La acción de nombrar; denominación, nominación, nombre. Designación solemne (de propietario). BLÁÑQUEZ. *Diccionario Latino-Español*, Barcelona, Editorial Ramón Sopena, S.A., 1985, p.1034.

¹¹ *In jure cedens*. Ceder ante el magistrado, es decir, allanarse en presencia del magistrado una parte frente a la otra, lo que equivale a una renuncia de un derecho si se efectúa ficticiamente a favor de un falso reivindicante que lo pretende. GUTIÉRREZ-ALVIZ Y ARMARIO, Faustino, *ob.cit. Loc.cit.*, p.103.

¹² *Vindicaus*. (de vindico) Acción de vengar. Acción de tomar a su cargo la defensa de algo; defensa, protección, amparo. Acción de reivindicar en juicio. En tal sentido se expresa también Blánquez, *ob.cit.*, p.1700.

en la que declaraba el derecho de propiedad para el demandado o reivindicante.¹³

La *traditio*, era aplicable a toda clase de bienes, y sin la intervención de ritos o fórmulas. Se trataba de una entrega de la cosa con desapoderamiento. Por eso, en el lenguaje jurídico-moderno, tradición también quiere decir entrega.¹⁴

Años más tarde desaparecieron las instituciones de la *mancipatio* y la *in jure cessio*, superándolas así la *traditio*, que no es más que un modo derivativo de adquirir la propiedad, libre de toda formalidad hasta el punto de poder realizarse sin la entrega material de la cosa.

Alemania.- “El derecho germánico tiene un periodo primitivo en el que existen dos fórmulas que podemos decir son equivalentes a la *mancipatio* y a la *in jure cessio*. A la primera corresponde el formalismo ante el *Thinx*¹⁵, y a la segunda, la *Auflassung*¹⁶.”

I.- Solemnidad ante el *Thinx*: Es una forma solemne de transmisión de inmuebles. No hay que olvidar que los germanos desde las épocas muy primitivas distinguieron entre muebles e inmuebles y los reglamentaron de distinta manera, lo que no sucedió en Roma. Esta forma solemne se llevaba a cabo mediante ciertos ritos y simbolismos que se ejecutaban ante la asamblea popular o ante el consejo comunal (*thinx o mallus*); la ceremonia era presidida por el *Thinxmann*, que era el jefe de la asamblea. El transmitente entregaba simbólicamente al adquirente el

¹³ En este sentido se expresa también Guillermo Colín Sánchez, *op.cit.*

¹⁴ CARRAL Y DE TERESA, Luis, *ob.cit. Loc.cit.*, p.222.

¹⁵ El *Thinx* se llevaba a cabo mediante ritos y simbolismos que eran ejecutados ante la asamblea popular o ante el consejo comunal (*thinx o mallus*), la ceremonia la presidía el *Thinxmann*, que era el jefe de la asamblea. El que transmitía la cosa lo hacía al adquirente en presencia de la asamblea o el consejo y el que la adquiría quedaba como titular de la cosa.

¹⁶ *Auflassung* es la entrega de la cosa ante el Juez quien únicamente constataba públicamente el acto. Aquí no existe una entrega simbólica ya que, el que transfiere abandona el inmueble y el Juez proclama la titularidad al adquirente. El *Thinx* y el *Auflassung* en un principio eran orales y posteriormente se hacían por escrito, por lo que se inscribían primero en los archivos judiciales o municipales y después se transcribían en libros especiales; lo cual fue un principio de registración. En tal sentido se expresa Luis Carral y de Teresa. *op.cit.*

inmueble, ante la asamblea o el consejo, y el adquirente quedaba investido de la titularidad de la cosa (vestidura).¹⁷

II.- *Auflassung*: Simultáneamente a la anterior, existe otra solemnidad que por su carácter judicial recuerda a la *in jure cessio*. Es la entrega (*auflassung*) de la cosa ante el juez. Se trataba de un juicio ficticio, más bien de jurisdicción voluntaria, pues el juez únicamente constataba públicamente, es decir, daba autenticidad a su investidura. Aquí no existía una entrega simbólica, sino que el transferente abandonaba el inmueble (*resignatio, dévest*), y el juez proclamaba la investidura (*auflassung, veste*).¹⁸

Ambas fórmulas (*thinx y auflassung*) fueron primero orales y más tarde se hicieron por escrito; pero siempre se inscribieron: primero en los archivos judiciales o en los archivos municipales; y segundo se transcribieron en libros especiales; esto fue un principio de registración. Al llegar el Derecho Romano, se debilitó la publicidad; pero como muchas ciudades resistieron a la infiltración del derecho romano, subsistieron las instituciones a través del tiempo; y en el siglo XVII, en Prusia, se restaura el antiguo sistema, que queda definitivamente vigente con el Código Civil Alemán de 1896, que se puede decir que es el bastión de la publicidad registral, centro desde el cual irradia la luz a todas partes, pues por ejemplo, nosotros, no podríamos tener el régimen adoptado en nuestras leyes si no fuese por la vigorosa influencia del Derecho Registral Alemán, que nos ha llegado a través de España.¹⁹

Como podemos observar, al igual que las figuras citadas en líneas anteriores, el *thinx* y el *auflassung*, ambos eran procedimientos de transmisión de inmuebles, llevados públicamente con solemnidades y formalidades, con la diferencia de que éstos se inscribían en los archivos judiciales o municipales, transcribiéndose finalmente en libros

¹⁷ CARRAL Y DE TERESA, Luis, *op.cit. Loc.cit.*, p.222-224.

¹⁸ *Idem.*

¹⁹ *Ibidem.*

especiales, lo que originó el principio del funcionamiento de la institución del registro.

España.- Como en el derecho germánico en el periodo de publicidad primitiva, hubo formalidades y solemnidades externas en materia de transmisión de inmuebles; sin embargo, no hay datos precisos ni descripciones de los formalismos seguidos.

Al llegar los visigodos, sus leyes no destruyeron por completo la influencia del derecho romano, que se imponía por su perfección técnica; no obstante, tampoco se conocen leyes que manden publicar las transacciones sobre inmuebles.

Se desarrollan en España varias formas de publicidad, siendo entre ellas, la más notable la Robración, en la cual públicamente y al realizar algunas formalidades y solemnidades, se transmitían los inmuebles al entregarse un documento (carta o escritura). La Robración fue establecida por los distintos fueros que rigieron la vida jurídica española, como lo son: el Fuero de Sepúlveda; el Fuero de Alba de Tormes y el Fuero de Plasencia, que consistían básicamente en hacer pública la intención de vender un bien inmueble.²⁰

“Aunque con precedentes históricos en tumbos, becerros y cartularios, en los libros de repartimientos, memorias de donados y libros de datas, fotos y censos, es a partir del siglo VII, (tumbo viejo de la catedral de Lugo, año 745 d.C.) que se siente la necesidad de proteger los derechos reales, que daban seguridad a los titulares y al tráfico jurídico mediante su publicidad y constatación escrita en libros-registro. Esta necesidad, derivada de la propia naturaleza de los derechos reales, evoluciona en siglos posteriores hasta dictarse, a petición de las Cortes, dos Reales Pragmáticas en 1528 y en 1539, que crean el precedente directo del Registro de la Propiedad actual. El registro de Sevilla se remonta hasta

²⁰ Ibid. Loc.cit., p.224 y 225.

1528, y en 1590 se abre el primer libro en la provincia de Écija, cuyo archivo se conserva desde entonces. Más adelante, tras diversas normas publicadas en 1712 y 1768 (oficio y contaduría de hipotecas), se amplía el ámbito de inscripción que se extiende a toda la Monarquía; en 1861, la primera Ley hipotecaria asienta con firmeza las bases de un registro jurídico, técnico y moderno que, impulsado y adaptado a la realidad social mediante sucesivas reformas, ha llegado hasta la actualidad como garante de la seguridad jurídica inmobiliaria; con adecuaciones paulatinas a las nuevas necesidades constitucionales, económicas, públicas y privadas que los ciudadanos españoles y extranjeros, comunitarios y no comunitarios demandan, incorpora las más avanzadas técnicas de información y comunicación a través de la informática, con pleno respeto al derecho a la intimidad, de acuerdo con la legislación de protección de datos de carácter personal.”²¹

Como podemos observar, en España en el periodo de publicidad primitiva, no había un sistema de registro de la transmisión de inmuebles y por ende el derecho de propiedad era vulnerable, en virtud de que las operaciones que se realizaban sobre los mismos, originaban fraudes y un desconocimiento pleno del estado de las propiedades; es decir, al no existir un procedimiento de registro evidentemente era imposible saber si éste estaba libre o no de alguna carga, es por eso que se pretendió acabar con estas deficiencias creando algún tipo de registro como lo fue el oficio de hipotecas.

El servicio de Registro Público de la Propiedad, nace históricamente como Oficio de Hipotecas, es decir, como una oficina gubernamental en donde las hipotecas que se tuvieran respecto de un inmueble se anotaban para que tuvieran validez. Con anterioridad a la existencia de este Oficio de Hipotecas (27 de septiembre de 1784), quien compraba una propiedad podía encontrarse con la mala fortuna de que estuviese

²¹ Los Registros y el Notariado. Los Registros de la Propiedad y Mercantiles de España; Precedentes Históricos. SG de los Registros y el Notariado, Internet: <http://www.mju.es/rnotariado3.htm>

hipotecada y fuese desposeído de ella por el acreedor de su vendedor quien ya se encontraba en España o bien en cualquier otra parte de las Colonias Españolas, del Nuevo Mundo o de Asia. Debido a lo anterior, desde 1528 las Cortes celebradas en Madrid solicitaron a los reyes Carlos I y Juana de Castilla, que establecieran alguna forma de negar validez a los censos (hipotecas) que no se hicieren públicos mediante alguna clase de registro.²²

Es así como los oficios de hipotecas se hicieron públicos, los cuales percibían derechos arancelarios, se llevaban por el sistema de encasillado, y por orden de despacho de documentos. Servía de base para hacer el registro, la primera copia del escribano, que había que anotar al pie con mención del registro hecho; estos oficios pusieron fin a los perjuicios que pudieran causar a los compradores e interesados en los bienes hipotecados. La consolidación del régimen de publicidad registral se originó con la publicación de la Ley Hipotecaria del año de 1861, para evitar en el tráfico inmobiliario perjuicios a terceros adquirentes de buena fe, esa ley estableció normas importantes en el orden registral y tuvo gran influencia en nuestro Derecho Mexicano, ya que nuestro Código Civil, en materia de hipotecas y de registro público, tiene como antecedente la ley española.²³

Es así como podemos observar que al haberse establecido en España el oficio de hipotecas se terminó con el hecho de que no se practicara el registro sobre un bien inmueble respecto de alguna carga o hipoteca, para evitar así confusiones y perjuicios al momento de realizarse la enajenación u otras operaciones sobre estos.

México.- Sin duda alguna España ha tenido una gran influencia en nuestro país, en lo que respecta a los antecedentes registrales, pues éstos provienen del Derecho Español (Siete Partidas, Novísima

²² Gobierno del Estado de Chihuahua y Registro Público de la Propiedad. *Descripción General de la Organización*, 2º párrafo, Internet: <http://rpp.chihuahua.gob.mx/rpp/historia.htm>

²³ CARRAL Y DE TERESA, Luis, *op.cit.* Loc.cit., p.225 y 226.

Recopilación). La transmisión de los bienes inmuebles se hacía a través de la ocupación y posteriormente, con la compraventa.

De acuerdo con *Juan Carlos Pérez Castañeda* quien señala que: “En la época prehispánica existía un sistema de propiedad atípico. Algunos especialistas consideran que no se trataba de modelos de propiedad de la tierra *strictu sensu*, sino de simples formas de posesión o de tenencia, toda vez que entre los aztecas no se llegó a desarrollar un sistema efectivo de titulación escrita, y su regulación dependía de normas de carácter consuetudinario. La titularidad del derecho de propiedad se sujetaba a una serie de reglas de interés común, tales como: trabajar ininterrumpidamente un lote, no gravarlo, ni enajenarlo y no acaparar parcelas, además de participar en el cultivo de las tierras mancomunadas (*altepetlalli*) y de las destinadas al sostenimiento del gobierno, del ejército y de los dioses, así como residir permanentemente donde se localizaba la parcela. El *calpulli* constituía, no tanto un modelo de propiedad colectiva de la tierra, sino una concepción y forma de vida que configuraba la base de la cultura indígena.”²⁴

Con la caída de la gran Tenochtitlán es cuando básicamente el origen de la institución del Registro Público de la Propiedad, se remonta al México Colonial, específicamente, en el que se comenzó a llevar propiamente un sistema mas controlado de los registros de la propiedad, en donde los escribanos realizaban las anotaciones de hipotecas en un protocolo especial; éstos eran conocidos como “escribano anotador de hipotecas”, paralelamente el escribano público ejercía su función en una determinada jurisdicción y se reglamentaban jurídicamente con base en las disposiciones y ordenanzas que dictaban los Reyes Españoles, al igual como jerárquicamente el de sus funcionarios subordinados.

En el México independiente, se estableció en el estado de Zacatecas en

²⁴ PÉREZ CASTAÑEDA, Juan Carlos. *El nuevo sistema de propiedad agraria en México*, 1ª. ed., México, Textos y Contextos, 2002, p.30-31.

el año de 1832, el Registro General de Hipotecas, en donde se registraban las hipotecas, la cual desapareció durante la república centralista en 1843.

Durante el gobierno de Antonio López de Santa Ana, el 20 de octubre de 1853, se dictó por medio de Ley un arancel sobre el “Oficio de Hipotecas”, la cual se refiere a la venta del oficio de escribano anotador de hipotecas, a cargo del erario del Estado.

En el gobierno de Benito Juárez, en Veracruz se expidió un decreto fechado el 3 de junio de 1861, en el que consta que en aquellas jurisdicciones que no contaran con un escribano anotador de hipotecas, las mismas serían inscritas ante el Juez de primera instancia.

El Registro Público de la Propiedad, no era regulado por una ley propia, históricamente ésta institución fue reglamentada dentro del Código Civil.

La Ley Orgánica de Notarios y Actuarios del Distrito Federal promulgada por Benito Juárez el 29 de noviembre de 1867, establecía que el oficio de hipotecas sería reglamentado por una Ley especial.

El autor *Jorge Luis Esquivel Zubiri* manifiesta que: “El primer Código Civil que instituye el Registro Público de la Propiedad fue el del Estado de Veracruz, publicado el 17 de diciembre de 1868; al cual le siguió el Código Civil para el estado de México del 21 de junio de 1870, y el del Distrito Federal publicado el 8 de diciembre del mismo año.

Dichos Códigos disponen que todos los libros y registros de los oficios de hipotecas, pasen directamente al control del gobierno; y expresa en la exposición de motivos de los mismos, la necesidad de que el Registro Público sea reglamentado directamente por el Poder Ejecutivo, dándole el poder a éste para modificar constantemente los Reglamentos al

mismo tiempo que las necesidades sociales del tráfico de los actos jurídicos. Asimismo, establece únicamente en el Código Civil, principios a los que debía sujetarse la función registral.

Los primeros Reglamentos sobre la actividad registral fueron el del 28 de febrero de 1871, que reglamentaba al entonces Registro Público de la Propiedad del Código Civil del Distrito Federal y Territorios Federales. Este Reglamento fue sustituido por el del 3 de abril de 1917, dictado por Venustiano Carranza, el cual estuvo vigente hasta la entrada del Reglamento del 8 de agosto de 1921.”²⁵

El Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales de 1928, cuya vigencia data desde el 1 de octubre de 1932, tuvo su primer Reglamento hasta el 21 de junio de 1940; consecutivamente se emitió otro Reglamento el 15 de diciembre de 1952.

Posteriormente, se expidieron dos reglamentos más al Registro Público de la Propiedad, el primero de fecha 17 de enero de 1979 y el segundo del 6 de mayo de 1980. El primero tuvo gran importancia, ya que este Reglamento modificó el sistema registral con la creación de Folios.

Finalmente, el 6 de agosto de 1988, se emitió otro Reglamento del Registro Público de la Propiedad, el cual actualmente está vigente.²⁶

1.1.2 Definición.

José Luis Pérez Lazala define al Registro Público de la Propiedad al decir que: “Regula todo lo relativo a la registración de los actos de la constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales las fincas”.²⁷

²⁵ ESQUIVEL ZUBIRI, Jorge Luis. *Derecho Registral, Derecho Notarial y Registral II*, México, Grupo Editorial Universitario, 2001, p. 187-188.

²⁶ *Idem.*

²⁷ Apud. PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. *Derecho Registral*, México, Editorial Porrúa, 7ª. ed., 2000, p.66.

Jerónimo González y Martínez define al Registro Público como: el “Conjunto de normas que regulan los derechos reales inscribibles, determinan los efectos de las acciones personales contra terceros por la anotación y fijan el especial alcance de las prohibiciones de disponer”.²⁸

Bernardo Pérez Fernández del Castillo define al Registro Público como: el “Conjunto de normas de Derecho Público que regulan la organización del Registro Público de la Propiedad, el Procedimiento de inscripción y los efectos de los derechos inscritos”.²⁹

Guillermo Colín Sánchez define al Registro Público de la Propiedad al señalar que: “Es una institución dependiente del Estado (Poder Ejecutivo). Tiene por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil, cuya forma ha sido realizada por la función notarial, con el fin de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal, cuya consecuencia es, en síntesis, la seguridad jurídica”.³⁰

Como alcanzamos a observar las definiciones anteriores, podemos decir que la palabra registro significa anotación o inscripción que se realiza sobre alguna cosa en los libros o folios, en donde se inscriben los derechos reales inmobiliarios, derechos y actos inscribibles; asimismo, con el término “registro” también nos referimos a la institución encargada de hacer dichas anotaciones o inscripciones.

El Registro Público de la Propiedad es la oficina creada para proporcionar seguridad jurídica al tráfico de inmuebles mediante la publicidad de la constitución, declaración, transmisión, modificación y gravamen de los derechos reales y posesión de bienes inmuebles, que da fe pública de lo inscrito o asentado en dicho organismo.

²⁸ *Ibid.*

²⁹ En tal sentido se expresa también Bernardo Pérez Fernández del Castillo, *ob.cit.*

³⁰ COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo, *op.cit. Loc.cit.*, p.5-6.

1.1.3 Funciones.

Las funciones del Registro Público de la Propiedad son principalmente las de dar publicidad a los actos jurídicos que se inscriben y que conforme a la Ley, precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros, y es precisamente a esta institución a la que se le ha encomendado el desempeño de la función registral, en todos sus órdenes, con apego siempre de los Códigos, Reglamentos y demás disposiciones encaminadas al ejercicio de dicha función.³¹

1.1.4 Efectos de la inscripción.

El efecto de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad es dar a conocer a quien le interese, quiénes son los propietarios o poseedores de los inmuebles registrados, sus títulos y las cargas o gravámenes que poseen sobre dichos bienes. Como su fin es publicitario, tenemos que es público y consultable por cualquiera que tenga interés o mera curiosidad. Los efectos de inscribir un acto jurídico registrable, en el Registro Público de la Propiedad, es como consecuencia de la publicidad, dar certeza y conocimiento público del acto y sobre todo el hacerlo oponible para que surta efectos legales frente a terceros.

Es el medio, por el cual un acuerdo privado, celebrado entre dos personas, puede generar una obligación de respeto y de reconocimiento, por parte de terceros que no tuvieron ingerencia ante dicho acto.

1.1.4.1 La Calificación.

Todo documento registrable que se desee anotar o inscribir y que ingresa en el Registro Público de la Propiedad, es examinado y calificado por el registrador, quien realiza un estudio integral de dicho documento para determinar la procedencia y validez del mismo para autorizar el

³¹ V. Artículos 1º y 2º del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

asiento en que se materializa su registro, según resulte de su forma y contenido y de la legalidad en función de los asientos ya existentes y con base en los ordenamientos aplicables.³²

*Guillermo Colín Sánchez, señala que: “la legalidad alcanza su culminación en el momento de calificar si el acto, es o no, inscribible en el Registro. En la calificación registral se centra plenamente la legalidad, pues de no ser así, los fines del registro serían inconsistentes y además degenerarían en el fundado temor de la inseguridad jurídica”.*³³

Así pues, la calificación que realiza el registrador de los documentos ingresados para su registro, deben satisfacer los requisitos de fondo y forma para cumplir debidamente con el principio registral de calificación o de legalidad.

1.1.4.2 Certeza del derecho y su tracto sucesivo.

Como resultado de la calificación registral se deriva la nitidez de las titularidades inmobiliarias, de tal suerte que el Registro va a proteger y publicar los derechos reales y los pactos personales de trascendencia real en términos que aseguren la certeza de su existencia y el valor en cambio de los bienes. Así, la responsabilidad pasiva y la titularidad activa de los derechos subjetivos de trascendencia real ofrecen el doble perfil de protección de su existencia y contenido, y aseguramiento frente a terceros del componente económico del mismo.

Se dice que a toda inscripción o registro (salvo la primera anotación de una finca, es decir, la inmatriculación) le precede otra inscripción, en la cual deberá hacer constar el derecho de la persona que otorgó aquél o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción.³⁴

³² V. Artículos 9º y 14 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

³³ COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo, *op.cit. Loc.cit.*, p.85.

³⁴ V. Artículo 3019 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, y Artículo 49 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

El tracto sucesivo es la inscripción o registro de actos jurídicos que se efectúan dentro de una secuencia o concatenación entre adquisiciones y transmisiones de propiedad sin que haya ruptura de continuidad, es decir, que el tracto sucesivo es la cadena de inscripciones de propiedad que se llevan a cabo sobre un bien inmueble cuando lo que se pretende es transmitir la propiedad o gravarse lo que previamente obra inscrito, verbigracia: al realizarse una compraventa el último titular registral vende y le firma la escritura correspondiente al nuevo propietario, y como consecuencia se realizará la cancelación de su inscripción para realizar la inscripción a favor del nuevo propietario y así sucesivamente, esto es pues lo que llamamos tracto sucesivo.

1.1.4.3 Protección judicial de la inscripción.

La importancia que otorga la publicidad legal a los actos jurídicos mediante su registro, una vez realizada la calificación de éstos para dicho fin, se muestra mediante la protección judicial de los asientos registrales (tutela judicial efectiva) que son inamovibles, salvo resolución jurisdiccional en contra. Esto es que al realizarse la inmatriculación mediante resolución judicial ésta no podrá modificarse o cancelarse, sino en virtud de mandato judicial contenido en sentencia irrevocable, dictada en juicio en que haya sido parte el Director del Registro Público de la Propiedad; es decir, que una vez inscrita goza de la salvaguarda de los Tribunales.³⁵

Luis Carral y de Teresa señala que: “Aunque la legitimación protege el tráfico y al titular, la ley afirma que el único dueño verdadero es el de la realidad jurídica, porque reconoce, que el derecho se constituyó en la escritura, sin necesidad de la inscripción (pues no puede hablarse de legitimación si antes no existe ya el derecho que ha de ser ‘legitimado’).”³⁶

³⁵ V. Artículo 3057 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

³⁶ CARRAL Y DE TERESA, Luis, ob.cit Loc.cit., p.257.

Se protege judicialmente a una inscripción desde el momento en que es registrado el acto que precisa de este requisito para surtir efectos frente a terceros, es importante señalar que lo que obra registrado es inalterable, es decir, es lo vigente siempre y cuando no medie resolución judicial en contrario; ya que de no ser así se quebrantarían los principios registrales, al no respetar el derecho inscrito.

1.1.4.4 Firmeza de la adquisición del inmueble inscrito.

En el sistema registral, el comprador de buena fe es mantenido en su adquisición frente a la pretensión de cualquier tercero, una vez que haya inscrito su derecho, es decir, nadie podrá privarle de la titularidad de sus derechos. Esto se complementa con una importante presunción jurídica: lo no inscrito no perjudica al comprador; cuando pretenda adquirir ya sabe que lo no inscrito frente a él no existe.

Hay firmeza de la adquisición de un inmueble cuando, hecha la calificación integral que realiza el registrador del documento ingresado para su registro y satisfechos los requisitos para su legal inscripción, el comprador o adquirente de buena fe hace valer frente a cualquier persona u organismo la certeza de la existencia de su derecho, y puede solicitar del Registrador que, mediante el tratamiento profesional del contenido de los asientos y bajo su responsabilidad, expida el documento idóneo que acredite su titularidad. Los medios legales son: la nota simple informativa y la certificación; ésta última autorizada por el Registrador competente que da fe del contenido del Registro.³⁷

1.2 Concepto de Inmatriculación.

Bernardo Pérez Fernández del Castillo dice: que “se llama inmatriculación a la primera inscripción de una finca en el Registro Público de la Propiedad.”³⁸

³⁷ V. Artículo 3017 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, y Artículo 90 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

³⁸ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. *Principios Registrales*; México, Editorial Porrúa, 6ª. ed., 2001, p.104.

Según el Código Civil en su artículo 3046, establece que: *“La inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales”*.³⁹

Matrícula es la inscripción que en un registro se hace de personas, cosas, actos o circunstancias que se asignan a eso que se va a matricular; ahora bien, por cuanto se refiere a la matrícula de la propiedad inmueble, es acogida y utilizada la palabra “inmatriculación”, en virtud de que esta viene de dos vocablos “in” que significa “no” o “fuera” y “matrícula”; es decir, que esta fuera de la matrícula o que es lo mismo, que carece de registro.

Se llama inmatriculación al ingreso de una finca en el Registro; la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad que carece de antecedentes registrales, con el objeto de dar publicidad a su existencia y alcanzar mediante esta los efectos jurídicos previstos legalmente.

1.3. Tipos de Inmatriculación.

Actualmente la inmatriculación de inmuebles en el Registro Público de la Propiedad se realiza en virtud de una resolución judicial dictada por la autoridad judicial, por medio de un juicio en donde se pruebe que determinado inmueble, hasta entonces, carecía de antecedentes registrales por alguno de los supuestos previstos en la ley; o bien mediante una resolución de carácter administrativa que resuelva la inmatriculación a favor de la persona, que a juicio de la autoridad administrativa, haya cumplido con los requisitos establecidos por las leyes y reglamentos para resolver en su favor sobre la titularidad posesoria de determinado inmueble.

³⁹ V. Artículo 3046, del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

De lo anterior se desprende que la inmatriculación puede ser de naturaleza judicial o administrativa, según la autoridad que emita la resolución y ante la cual se solicite.

Por otro lado, es importante que señalemos que la primera (inmatriculación judicial) al ser solicitada y tramitada ante el Juez competente, en la resolución o sentencia que se llegara a dictar con posterioridad a la terminación del juicio, si se acreditó fehacientemente y conforme a derecho, la propiedad de un bien inmueble, lo más lógico será que a la persona o interesado se le declarará propietario de dicho bien inmueble; sin embargo, en la segunda (inmatriculación administrativa), estudiados y analizados los requisitos que conforme a la ley se exijan para este procedimiento, la Autoridad Administrativa (Registro Público de la Propiedad) en este caso y una vez acreditados los requisitos, emitirá resolución en el sentido de que se declaran a favor del interesado, los derechos posesorios de un bien inmueble por haber acreditado ser poseedor del mismo, sin que en dicho procedimiento se otorgue o declare propietario, en razón de que el Registro Público de la Propiedad carece de facultades para declarar o constituir a favor de ninguna persona un derecho de propiedad, lógicamente, por no ser Juez competente para ello.

1.4. Instituciones relacionadas.

A efecto de tener una visión general, es necesario tomar en cuenta la realidad que se presenta en el Distrito Federal, respecto a la tenencia de los bienes inmuebles o terrenos, es decir la posesión o la propiedad que tienen sus habitantes y que en el mayor o menor de los casos no obran inscritos en el Registro Público de la Propiedad; por lo que intentaremos explicar lo que consideramos son las instituciones relacionadas para este tema (la inmatriculación), como son la posesión, la propiedad y los medios de adquisición.

1.4.1 Posesión.

POSESIÓN. Del latín *possessio -onis*; del verbo *possum, potes, posse, potui*: poder; del verbo *sedere* y del prefijo *pos*: sentarse con fuerza.⁴⁰

El maestro *Sabino Ventura Silva*, señala respecto a la posesión que: “*La propiedad entraña un poder jurídico sobre las cosas, la posesión un poder meramente material. Posesión es el poder físico que se ejerce sobre una cosa con intención de manejarse como verdadero propietario de ella*”.⁴¹

“La posesión puede definirse como una relación o estado de hecho, que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento, *animus domini* o como consecuencia de un derecho real o personal, o sin derecho alguno.”⁴²

Doctrina de *Savigny*. “*Para Savigny, la posesión es una relación o estado de hecho que da a una persona la posibilidad física, actual, inmediata y exclusiva de ejercer actos materiales de aprovechamiento sobre una cosa con el animus domini o rem sibi habendi*.”⁴³

De acuerdo con esta definición, encontramos los siguientes elementos:

“1º) La posesión es una relación o estado de hecho que se manifiesta a través del *corpus*, del conjunto de actos materiales que demuestran la existencia de un poder físico del hombre sobre la cosa.

2º) Por virtud de este estado de hecho una persona tiene el poder o la posibilidad física, actual, inmediata y exclusiva sobre una cosa.

⁴⁰ INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS, *Enciclopedia Jurídica Mexicana*, México, Editorial Porrúa, UNAM, 2002, p.650.

⁴¹ VENTURA SILVA, Sabino. *Derecho Romano*, México, Editorial Porrúa, 9ª ed., 1988, p.173.

⁴² ENCICLOPEDIA JURÍDICA OMEBA, *Tomo XXII*, Buenos Aires, Bibliográfica Ameba, Lavalle 1328, 1994, p.663.

⁴³ Apud., ENCICLOPEDIA JURÍDICA OMEBA, *Tomo XXII*, p.666.

También hay posesión, si se tiene la posibilidad de ejercer ese poder físico. Esta posibilidad requiere ciertos requisitos:

- a) Debe haber una disponibilidad absoluta de la cosa, para que en cualquier momento el poseedor pueda ejercer el poder físico.
- b) Esa posibilidad debe de ser presente, es decir, no debe estar subordinada a una condición para que en el futuro, a partir de un plazo, pueda ejercerse ese poder, sino que en cualquier momento el poseedor pueda ejercerlo. Debe ser inmediata en el sentido de que no haya obstáculo de orden material que impida al poseedor ejercer su poder físico, y debe ser exclusiva para que ningún tercero pueda interponerse entre el poseedor y la cosa y disputarle la posesión, o bien concurrir con él en el ejercicio de actos posesorios.”⁴⁴

“Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella poder de hecho. Posee un derecho el que goza de él”.⁴⁵

Digamos que la posesión es tener la cosa; es un derecho provisional sobre una cosa o sobre algún bien inmueble, el cual tiene aquella persona que está en posesión u ocupación de la misma, es por eso que la posesión, a diferencia de la propiedad y otros derechos reales, no es definitiva. La posesión separada de la propiedad sirve de base para la prescripción, así como para la inmatriculación; y puede decirse que esta figura da al que la tiene la presunción de propietario.

Nuestro Código Civil vigente para el Distrito Federal, en el artículo 806 establece y explica dos tipos de poseedores, uno de buena fe que es el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente, es decir, la causa generadora para darle derecho de poseer. También lo es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Otro, es el poseedor de mala fe que es el que entra a la posesión sin título

⁴⁴ Loc.cit., p.666-667.

⁴⁵ V. Artículo 790, del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

1.4.2 Propiedad.

PROPIEDAD. Del latín *propietasatis*. Dominio que se ejerce sobre la cosa poseída. Cosa que es objeto de dominio.

Los romanos concibieron a la propiedad como la manera más completa de gozar de los beneficios de una cosa. Estos beneficios comprendían el *jus utendi* o *usus*, es decir, la facultad de servirse de la cosa conforme a su naturaleza; el *jus fruendi* o *fructus*, que otorgaba el derecho a percibir el producto de la misma; el *jus abutendi* o *abusus*, que confería incluso el poder de distribuirla y, por último, el *jus vindicandi*, que permitía su reclamo de otros detentadores o poseedores.⁴⁶

El maestro *Rafael Rojina Villegas*, define a la propiedad como: “El poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por la virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto”.⁴⁷

Como podemos observar uno de los elementos de la propiedad, es el derecho del que cualquier persona puede gozar para usar y disponer de sus bienes de forma que no perjudiquen a la colectividad, derecho que se establece en el artículo 16 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, por lo que la limitación del ejercicio de este derecho será la causa de un perjuicio para quien se aplique dicha restricción e iría en contra del precepto legal invocado.

El Código Civil vigente para el Distrito Federal establece que: “la

⁴⁶ INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS, *ob.cit. Loc.cit.*, p.855.

⁴⁷ ROJINA VILLEGAS, Rafael. *Derecho Civil Mexicano. Bienes Derechos Reales y Posesión*, México, Editorial Porrúa, tomo III, 7ª ed., 1991, p.289.

propiedad es aquella mediante la cual podemos gozar y disponer de una cosa con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes, y que no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización.”⁴⁸

La propiedad es el dominio que se ejerce sobre una cosa o un bien inmueble mediante un título suficiente, en el que se detente como tal el derecho de propiedad que tiene una persona y, que éste a su vez, tiene la potestad como propietario, de transmitirlo, enajenarlo o gravarlo.

Al hablar de transmisión de propiedad es inevitable hablar de los medios de adquirir la propiedad; y que la prescripción, por mencionar alguno, es un medio de adquisición especial, llamada por los romanos *usucapión*, y que representa la forma en la que la posesión en concepto de dueño, pacífica, continua, pública y por el tiempo que marca la ley convierte a una persona en propietario y a otras las hace perder tal derecho, según lo establecen los artículos 1151 y 1152 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

1.4.3 Modos de Adquisición.

“I. La adquisición significa, en términos generales, la incorporación de una cosa o de un derecho a la esfera patrimonial de una persona. En materia de propiedad se puede afirmar que la adquisición es el hecho o acto jurídico en términos del cual se incorpora al patrimonio de una persona un bien mueble o inmueble: es el acto o hecho jurídico al que liga la ley el traslado del dominio. La doctrina ha distinguido los siguientes elementos para la adquisición en su aceptación lata: a) el adquirente; b) un objeto adquirido, y c) el título de la adquisición. La distingue asimismo, en el modo de adquirir la propiedad: en forma originaria o derivada.”⁴⁹

⁴⁸ V. Artículos 830 y 831, del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

⁴⁹ INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS. *Diccionario Jurídico Mexicano*, A-CH, México, Editorial Porrúa, 5ª ed., 1992, UNAM, p.114.

“Los modos de adquirir son los hechos o actos jurídicos susceptibles de dar vida a la propiedad. Estos pueden ser originarios, sin la concurrencia de la voluntad ajena, y derivativos, que requieren la voluntad de otra persona.

Se consideran modos originarios la ocupación, la accesión y la prescripción positiva.

Los modos derivativos son aquellos que tienen su origen en los actos jurídicos en virtud de los cuales las cosas o derechos pueden pasar de una persona a otra (venta, donación, sucesión, herencia, etc.)”⁵⁰

De lo citado en líneas anteriores podemos decir que los modos de adquirir son los actos o los hechos por los que las personas pueden ejercer el dominio de cosas tangibles y establecidas. De estos modos de adquirir deriva lisa y llanamente el derecho de dominio que se tendrá sobre una propiedad al adquirirla.

No obstante que el Código Civil vigente para el Distrito Federal, no enumera como tales a los modos de adquisición, éstos conceden las facultades para usar y disponer de las cosas o derechos que se hayan adquirido, por mencionar algunos, mediante sucesión, legado, herencia, venta, donación o usucapión (prescripción adquisitiva).

Por otro lado, debido al tema de estudio a continuación hablaremos específicamente de la prescripción adquisitiva y la compraventa; además de citar el tema de la consolidación de la propiedad.

1.4.3.1 Prescripción positiva o adquisitiva.

“I. Prescripción. Es un modo de adquirir o perder el dominio u otros

⁵⁰ DE PINA, Rafael. *Elementos de Derecho Civil Mexicano (Bienes-Sucesiones)*, Volumen II, México, Editorial Porrúa, 15ª ed., 1998, p.90.

derechos reales, o de liberarse del cumplimiento de obligaciones, por virtud del tiempo y demás condiciones de la ley.

La prescripción constituye un medio de adquirir la propiedad, llamado por los romanos *usucapión*. Por prescripción positiva se entiende el medio de adquirir la propiedad o ciertos derechos reales mediante la posesión en concepto del dueño o del titular de un gravamen, en forma pacífica, continua, pública, cierta y por el término que fije la ley”.⁵¹

Los requisitos esenciales para que se tenga por consumada la prescripción positiva son los establecidos en el Código Civil vigente, el cual señala que la posesión necesaria para prescribir debe ser: “*en concepto de propietario, pacífica, continua y pública*” (artículo 1151).

El tiempo y los plazos para la prescripción también los establece el mismo Código Civil, al señalar en los artículos 1151 y 1152, que los bienes inmuebles prescriben en cinco años, si se poseen éstos a título de dueño, de buena fe, pacífica, continua y públicamente; y también si éstos han sido objeto de una inscripción de posesión.

Por otro lado, los bienes inmuebles se prescriben en diez años, si se poseen de mala fe (prescripción negativa), si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública.

Transcurridos cinco años desde la fecha de la inscripción de posesión a que se ha hecho referencia, deberá solicitarse judicialmente que se declare adquirida la propiedad por haberse consumado la prescripción.

Ahora bien, la adquisición de bienes inmuebles en virtud de la posesión se llama prescripción positiva y por ende este es un medio para obtener la propiedad.

Para que se pueda determinar el tiempo que legalmente debe transcurrir para traer consigo la prescripción positiva a favor de quien

⁵¹ ROJINA VILLEGAS, Rafael, *op.cit. Loc.cit.*, p.682.

posee el bien inmueble, se tomará en cuenta si la posesión fue de buena o de mala fe.

Las reglas generales para la prescripción de bienes inmuebles son:

“1^a. Sólo los bienes y derechos susceptibles de apropiación (que son las cosas que están dentro del comercio) lo son de prescripción (artículo 1137 del Código Civil).

2^a. Sólo los que tienen capacidad de goce para adquirir el dominio la tienen para adquirir por prescripción; esto significa tener la aptitud para llegar a ser titular de un derecho; el artículo 27 constitucional establece incapacidades de goce para adquirir el dominio de bienes inmuebles⁵².

⁵² V. Artículo 27 Constitucional. "La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

...

La capacidad para adquirir el dominio de las tierras y aguas de la Nación, se regirá por las siguientes prescripciones:

I.- Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas. El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar, por lo mismo, la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquéllos; bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación, los bienes que hubieren adquirido en virtud de lo mismo. En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas.

El Estado, de acuerdo con los intereses públicos internos y los principios de reciprocidad, podrá, a juicio de la Secretaría de Relaciones, conceder autorización a los Estados extranjeros para que adquieran, en el lugar permanente de la residencia de los Poderes Federales, la propiedad privada de bienes inmuebles necesarios para el servicio directo de sus embajadas o legaciones;

II.- Las asociaciones religiosas que se constituyan en los términos del artículo 130 y su ley reglamentaria tendrán capacidad para adquirir, poseer o administrar, exclusivamente, los bienes que sean indispensables para su objeto, con los requisitos y limitaciones que establezca la ley reglamentaria;

III.- Las instituciones de beneficencia, pública o privada, que tengan por objeto el auxilio de los necesitados, la investigación científica, la difusión de la enseñanza, la ayuda recíproca de los asociados, o cualquier otro objeto lícito, no podrán adquirir más bienes raíces que los indispensables para su objeto, inmediata o directamente destinados a él, con sujeción a lo que determine la ley reglamentaria;

IV.- Las sociedades mercantiles por acciones podrán ser propietarias de terrenos rústicos pero únicamente en la extensión que sea necesaria para el cumplimiento de su objeto. En ningún caso las sociedades de esta clase podrán tener en propiedad tierras dedicadas a actividades agrícolas, ganaderas o forestales en mayor extensión que la respectiva equivalente a veinticinco veces los límites señalados en la fracción XV de este artículo. La ley reglamentaria regulará la estructura de capital y el número mínimo de socios de estas sociedades, a efecto de que las tierras propiedad de la sociedad no excedan en relación con cada socio los límites de la pequeña propiedad. En este caso, toda propiedad accionaria individual, correspondiente a terrenos rústicos, será acumulable para efectos de cómputo. Asimismo, la ley señalará las condiciones para la participación extranjera en dichas sociedades. La propia ley establecerá los medios de registro y control necesarios para el cumplimiento de lo dispuesto por esta fracción;

V.- Los bancos debidamente autorizados, conforme a las leyes de instituciones de crédito, podrán tener capitales impuestos, sobre propiedades urbanas y rústicas de acuerdo con las prescripciones de dichas leyes, pero no podrán tener en propiedad o en administración más bienes raíces que los enteramente necesarios para su objeto directo;

VI.- Los estados y el Distrito Federal, lo mismo que los municipios de toda la República, tendrán plena capacidad para adquirir y poseer todos los bienes raíces necesarios para los servicios públicos.

...

3ª. Los que tienen incapacidad de ejercicio pueden adquirir por prescripción, por conducto de sus representantes legítimos. La incapacidad de ejercicio supone la capacidad de goce, es decir, la aptitud de ser titular de derechos; pero la imposibilidad de ejercitar esos derechos directamente por sí mismos (artículo 1138 del Código Civil).

4ª. Se presume que el que comenzó a poseer con determinado carácter, continúa poseyendo en esa misma forma, es decir, sigue disfrutando la posesión en el mismo concepto en que se adquirió.

5ª. El derecho para prescribir en lo futuro es irrenunciable; sólo puede renunciarse la prescripción ya consumada o el tiempo transcurrido (artículo 1141 del Código Civil).”⁵³

1.4.3.2 Compraventa privada de inmuebles.

“La *EMPTIO-VENDITIO*. En un fragmento de Paulo en el Digesto, se dice que el origen de la compraventa está en las permutas, porque antiguamente no existía el dinero, es decir, uno buscaba quién necesitaba lo que a uno le sobraba, y quién tenía lo que a uno le hacía falta. La compraventa atraviesa en Roma por tres etapas:

I. *Venta primitiva en Roma por la mancipatio*.- La que se hace por dos mancipaciones *per aes et libram*, con toda la solemnidad y formalismo de esa operación de derecho civil antiguo. El vendedor se hace mancipar el precio del comprador y éste se hace mancipar la cosa. La venta así celebrada no era verdaderamente un contrato, era una transferencia recíproca de valores, con la desventaja de que por lo categórico de la fórmula de la mancipatio sólo podía hacerse de contado.

II. *Venta por una doble estipulación*.- El vendedor y el comprador se

⁵³ ROJINA VILLEGAS, Rafael, *ob. cit. Loc.cit.*, p.683-685.

comprometían por dos estipulaciones recíprocas –*stipulationes empti et venditi*–, una para entregar la cosa, la otra para pagar el precio y si una parte no cumplía podía obrar contra la otra, la cual estaba obligada *iure civili*.

III. *Venta consensual*.- La compraventa formada por dos estipulaciones, actos unilaterales y de derecho estricto, presentaba una fisonomía netamente romana, operación o negocio del *ius gentium* que no tardó en ser reconocida por el derecho como un contrato; éste era muy simple, despojado de toda formalidad, bastaba el acuerdo de las partes sobre la cosa a entregar y el precio a recibir para que se perfeccionara. En el derecho Romano, la compraventa no fue un contrato traslativo de dominio, el vendedor solo tenía la obligación de entregar la cosa y garantizar una posesión pacífica y útil al comprador. En nuestro derecho la compraventa sí es contrato traslativo de dominio, ya que como lo establece el Código Civil, en su artículo 2014: ‘*En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya sea natural, ya sea simbólica, debiendo tenerse en cuenta las disposiciones relativas del Registro Público*’.⁵⁴

Rafael Rojina Villegas, señala que: “*La compraventa en el derecho latino moderno, que deriva del Código de Napoleón, es un contrato traslativo de dominio, es decir, se define como el contrato por virtud del cual una parte, llamada vendedor, transmite la propiedad de una cosa o de un derecho a otra, llamada comprador, mediante el pago de un precio cierto y en dinero.*”⁵⁵

Bernardo Pérez Fernández del Castillo, señala que: “*la compraventa es un contrato por virtud del cual uno de los contratantes llamado vendedor,*

⁵⁴ BRAVO GONZÁLEZ, Agustín y Beatriz, BRAVO VALDÉS. *Segundo Curso de Derecho Romano*, México, Editorial Pax, 10ª. ed., 1984, p.147-149.

⁵⁵ ROJINA VILLEGAS, Rafael. *Derecho Civil Mexicano, Contratos*, tomo sexto, volumen I, México, Editorial Porrúa, 7ª ed., 1998, p.130.

se obliga a transferir la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho a otro llamado comprador, quien está obligado a pagar un precio cierto y en dinero”⁵⁶.

Ricardo Treviño García, define a la compraventa como: “un contrato en virtud del cual uno de los contratantes, llamado vendedor, se obliga a transferir el dominio de una cosa o un derecho a otro, llamado comprador, quien a su vez se obliga a pagar un precio cierto y en dinero”.⁵⁷

El Código Civil vigente para el Distrito Federal, en el artículo 2248, establece que habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o un derecho y el otro, a su vez, se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero.⁵⁸

Si resumimos definiciones anteriores, tenemos que la compraventa es un acto jurídico que celebran dos partes, un comprador y un vendedor, con el único fin de obtener por medio de un precio cierto y determinado en dinero, un bien inmueble y el vendedor de entregar o transferir la propiedad de una cosa y la titularidad del derecho al adquirente, al realizar éste el pago correspondiente sobre el precio establecido por ambas partes.

1.4.3.3 Consolidación de propiedad.

CONSOLIDACIÓN. Del latín *consolidare*.⁵⁹

Podemos decir que consolidación de propiedad, en términos generales, significa dar aseguramiento, firmeza y solidez a una cosa o un derecho. Convertir un derecho provisional sobre una cosa o un bien inmueble, en

⁵⁶ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. *Contratos Civiles*, México, Editorial Porrúa, 8ª. ed., 2001, p.79.

⁵⁷ Apud. PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, *Contratos Civiles*.

⁵⁸ V. Artículo 2248, del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

⁵⁹ GUTIÉRREZ-ALVIZ Y ARMARIO, Faustino, *ob.cit. Loc.cit.*, p.193.

un derecho definitivo, es decir, tener la seguridad jurídica de la propiedad.

“La consolidación es una figura jurídica en virtud de la cual, si se unen en la misma persona la titularidad de los derechos reales desmembrados y la del dominio a que afectan, se extinguen tales derechos reales. El nudo propietario que adquiere el derecho de usufructo, el titular de un derecho de dominio que adquiere la propiedad del predio dominante de una servidumbre sobre aquel del que es dueño, ven extinguirse los derechos de usufructo y de servidumbre en virtud de la consolidación.”⁶⁰

Se consolida la propiedad al declararse definitivo el derecho de propiedad que tiene una persona que ha estado en posesión un bien inmueble con todos los requisitos establecidos por la ley para consolidar su derecho y declarársele definitivamente propietario del bien inmueble que posee.

1.5 Medios para inmatricular.

El Código Civil vigente para el Distrito Federal, en el artículo 3046, define a la “inmatriculación” como: “la inscripción de la propiedad o posesión de un bien inmueble en el Registro Público de la Propiedad que carece de antecedentes registrales”.⁶¹

En el mismo ordenamiento se señala también que los medios para inmatricular un bien inmueble pueden ser mediante resolución judicial (inmatriculación judicial), o bien, mediante resolución administrativa (inmatriculación administrativa).

Para la inmatriculación por resolución judicial el procedimiento es el siguiente:

⁶⁰ Nueva Enciclopedia Jurídica, Tomo V, Barcelona, Editorial Francisco Seix, S.A., 1985.

⁶¹ V. Artículo 3046, del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

I. Mediante la información de dominio, y

II. Mediante la información posesoria, en los términos que para tales efectos establezca el Código de Procedimientos Civiles, que señala en el artículo 122, entre otros requisitos, además de la publicación del Edicto en el Diario Oficial de la Federación, en el Boletín Judicial, en la Gaceta del Departamento (ahora Gobierno) del Distrito Federal, sección Boletín Registral y en un periódico de los de mayor circulación, el que se corra traslado al Delegado (ahora Secretario o encargado) de la Secretaría de la Reforma Agraria para que diga si el inmueble se encuentra o no afecto al régimen ejidal o comunal, y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, para que exprese si el predio es o no de propiedad federal⁶², (actualmente esto se solicita a la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), a través de “CORETT” (Comisión de Regularización de la Tenencia de la Tierra); y

⁶² V. Artículo 122, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Procede la notificación por edictos:

III. Cuando se trate de inmatricular un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, conforme al artículo 3047 del Código Civil, para citar el Distrito Federal en materia común, y para toda la republica en materia federal, para citar a las personas que puedan considerarse perjudicadas.

El edicto se publicará por una sola vez en el Diario Oficial de la Federación; en el Boletín Judicial, en la Gaceta oficial del Departamento del Distrito Federal, Sección Boletín Registral, y en un periódico de los de mayor circulación. Además se deberá fijar un anuncio de proporciones visibles en la parte externa del inmueble de que se trate en el que se informe a las personas que puedan considerarse perjudicadas, a los vecinos y al público en general, la existencia del procedimiento de inmatriculación judicial respecto a ese inmueble. el anuncio deberá contener el nombre del promovente y permanecer en el inmueble durante todo el trámite judicial.

En la solicitud se mencionaran:

- a) El origen de la posesión;
- b) En su caso, el nombre de la persona de quien obtuvo la posesión el peticionario;
- c) El nombre y domicilio del causahabiente de aquella si fuere conocido;
- d) La ubicación precisa del bien y sus medidas y colindancias, y
- e) El nombre y domicilio de los colindantes.

Asimismo, a la solicitud se le acompañaran:

- a) Un plano autorizado por la Tesorería del Distrito Federal, y
- b) Certificado de no inscripción del inmueble expedido por el Registro Público de la Propiedad. En el escrito en que se solicite dicho certificado, se deberán proporcionar los datos que identifiquen con precisión el predio de que se trate y manifestar que el certificado será exhibido en el procedimiento judicial de inmatriculación.

Realizadas las publicaciones se correrá traslado de la solicitud, para que contesten dentro del termino de nueve días hábiles, a la persona de quien obtuviera la posesión o su causahabiente si fuere conocido; al Ministerio Público; a los colindantes; al delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal, para que manifieste si el inmueble a inmatricular se encuentra o no afecto al régimen ejidal o comunal, y a la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, para que exprese si el predio es o no de propiedad federal.

Producida o no la contestación y sin necesidad de acuse de rebeldía, el Juez al vencerse el ultimo termino de traslado, abrirá una dilación probatoria por quince días, pudiendo ampliarla, a solicitud del interesado, hasta por treinta días.

Además de las pruebas que tuviere, el solicitante esta en la obligación de probar su posesión en concepto de dueño por los medios legales y además por la información de tres testigos, preferentemente colindantes del inmueble a inmatricular o, en su caso, que tengan bienes raíces en el lugar de ubicación del predio de que se trata.

En este juicio no se entregarán los autos originales para formular alegatos, la sentencia es apelable en ambos efectos y el recurso se substanciará como en los juicios ordinarios.

Para la inmatriculación por resolución administrativa, contempla cinco casos:

- 1) Mediante la inscripción del DECRETO⁶³ por el que se incorpora al dominio público federal o local un inmueble;

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

- 3) Mediante la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble en los términos del artículo 3051 del Código Civil⁶⁴, que señala como requisitos suficientes el que se presente ante el Registrador el título de propiedad (escritura) que tenga una antigüedad mayor a cinco años o exhiba los títulos de sus causantes con la antigüedad citada y los recibos de predial respectivos;

- 4) Mediante la inscripción de la “propiedad” de un inmueble adquirido por prescripción positiva en los términos del artículo 3052 del Código en comento, que establece que sólo basta la emisión de una “resolución” administrativa por parte del Director del Registro Público, que declare la prescripción, previo el procedimiento ahí señalado, para que se proceda a la inscripción y;

⁶³ Decreto. Del verbo latino decerne, decrevi, decretum, acuerdo o resolución. Según el diccionario de la Real Academia Española: “resolución, decisión o determinación del Jefe de Estado, de su gobierno o de un tribunal o juez sobre cualquier materia o negocio. Aplicase hoy mas especialmente a las de carácter político o gubernativo”. Decreto es toda resolución o disposición de un órgano del Estado, sobre un asunto o negocio de su competencia que crea situaciones jurídicas concretas que se refieren a un caso particular relativo o determinado tiempo, lugar, instituciones o individuos y que requiere de cierta formalidad (publicidad), a efecto de que sea conocida por las personas a que va dirigido. Decreto administrativo. Expresión Jurídica de la voluntad del órgano ejecutivo, que dicta resoluciones en el ejercicio de sus funciones, sobre una especie particular de los negocios públicos. La base constitucional para este tipo de decretos la encontramos en el artículo 89, fracción I de nuestra Carta Magna, que habla de las facultades del Ejecutivo para proveer en la esfera administrativa la exacta observancia de las leyes. Diccionario Jurídico Mexicano, tomo III, letra D; México, Editorial Porrúa, S.A., 1985, p.35-37.

⁶⁴ V. Artículo 3051, del Código Civil vigente para el Distrito Federal: “Quien se encuentre en el caso previsto por el inciso c) de la fracción II del artículo 3046, podrá ocurrir directamente ante el Registro Público de la Propiedad para solicitar la inmatriculación, la cual será ordenada si se satisfacen los siguientes requisitos: I. Que acredite la propiedad del inmueble mediante un título fehaciente y suficiente para adquirirla; II. Que acredite que su título tiene una antigüedad mayor de cinco años anteriores a la fecha de su solicitud , o que exhiba el o los títulos de sus causantes con la antigüedad citada, títulos que deberán ser fehacientes y suficientes para adquirir la propiedad; III. Que manifieste bajo protesta de decir verdad si está poseyendo el predio o el nombre del poseedor en su caso, y IV. Que acompañe las constancias relativas al estado catastral y predial del inmueble si las hubiere.”

5) Mediante la inscripción de la “posesión” de buena fe de un inmueble, mediante igual resolución administrativa por parte del Director del Registro Público de la Propiedad, con el fin de obtener, al término de cinco años, la prescripción como propiedad, según se desprende en relación al artículo 3055 de dicho código.⁶⁵

La Inmatriculación administrativa debe promoverse por la persona legitimada para ello, ante el Registro Público de la Propiedad, y cumplir con los siguientes requisitos:

- “a) Elaborar solicitud por escrito que contenga: nombre y domicilio del solicitante, la naturaleza y descripción del inmueble, causa y origen de la posesión y el nombre de quien adquirió la misma.
- b) El certificado del Registro Público de la Propiedad que demuestre que el inmueble no está inscrito a nombre de persona alguna.
- c) Constancia que acredite que se está al corriente en el pago del impuesto predial.
- d) Plano descriptivo y de localización del inmueble.
- e) Constancia de que el inmueble no es de propiedad comunal o ejidal.
- f) Constancia de que el inmueble no forma parte del dominio del poder público.
- g) El documento con que se acredite y justifique su derecho a inmatricular.
- h) La publicación de un extracto de la solicitud en la Gaceta del Departamento (ahora Gobierno) del Distrito Federal, sección Boletín Registral y en otro periódico local de los de mayor circulación.
- i) Notificación a los colindantes.
- j) Los demás requisitos, datos o constancias que el Registrador requiera, cuando a su juicio estime incompleta la justificación del derecho del solicitante”.⁶⁶

⁶⁵ V. Artículos 3052 y 3055, del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

⁶⁶ Estos requisitos en realidad no son enumerados uno a uno por la ley siendo que no tienen fundamento legal específico; sin embargo, para promover o iniciar ante el Registro Público de la Propiedad el procedimiento de Inmatriculación Administrativa son los requisitos que solicita dicha dependencia para la tramitación de ese procedimiento, basados esos requisitos en los ordenamientos contenidos en el Código Civil para el Distrito Federal, Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, Reglamento del Registro Público de la Propiedad y demás leyes aplicables.

1.5.1 Información de dominio.

El artículo 3046, fracción II, inciso a del Código Civil, señala que la Inmatriculación se puede obtener mediante resolución judicial por medio de la información de dominio, la cual se lleva a cabo si se trata de inscribir la propiedad adquirida por prescripción.

El que es poseedor de un predio y carece de título de propiedad, (documento probatorio de la causa u origen de esa propiedad) o lo tenga pero éste no sea susceptible de inscripción; es decir, que no esté protocolizado ante Notario, puede obtener una declaración judicial de propiedad mediante una información de dominio, siempre que se reúnan los siguientes requisitos:

- 1) Que exhiba certificado expedido por el Registro Público de la Propiedad probatorio de que el predio no aparece inscrito.
- 2) Que declare que carece de título de propiedad o que el que tiene no es inscribible, por defectuoso.
- 3) Que se encuentre en posesión del predio durante el plazo de cinco años anteriores a la solicitud, siempre que lo posea en concepto de propietario, de buena fe, pacífica, continua y públicamente.

Los artículos 3047 del Código Civil para el Distrito Federal⁶⁷ y el 122 fracción III, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal⁶⁸ establecen el procedimiento a seguir en el caso de información de dominio.

⁶⁷ V. Artículo 3047, del Código Civil vigente para el Distrito Federal: "En el caso de la información de dominio a que se refiere el inciso a) de la fracción I del artículo anterior, el que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos establecidas en el libro segundo, título séptimo, capítulo II del Código Civil, y no tenga título de propiedad o, teniéndolo no sea susceptible de inscripción por defectuoso, podrá ocurrir ante el Juez competente para acreditar la prescripción rindiendo la información respectiva, en los términos de las disposiciones aplicables del Código de Procedimientos Civiles.

Comprobados debidamente los requisitos de la prescripción, el Juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público de la Propiedad."

⁶⁸ Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, Artículo 122, Loc.cit.

Comprobados los requisitos de la prescripción, el Juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario, por virtud de la prescripción y tal declaración se tendrá como título de propiedad, y será inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

El procedimiento de inmatriculación judicial previsto en el artículo 3047 del Código Civil, y el apartado a) de la fracción I, del artículo 3046, tienen lugar en la vía de jurisdicción voluntaria, conforme al artículo 927 fracción II, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

1.5.2 Información Posesoria.

Al igual que el anterior, el citado ordenamiento establece en su inciso b, que por medio de la información posesoria, también se puede obtener la inmatriculación por resolución judicial, si se pretende que se inscriba el hecho de la posesión apta para prescribir, aun antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir.

El artículo 3048, del Código Civil vigente para el Distrito Federal establece el procedimiento a seguir en el caso de que se trate de información posesoria, al señalar que en el caso de la información referida y a la cual se refiere el inciso b) de la fracción I, del artículo 3046, “el que tenga una posesión de buena fe apta para prescribir, de bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad en favor de persona alguna, aun antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el Juez competente”; y para lo cual se deberá seguir con el procedimiento que establece el Código de Procedimientos Civiles, para las informaciones a que se refiere el artículo 3047, del Código Civil.

La información posesoria se deberá substanciar ante una autoridad

judicial y a través de una jurisdicción voluntaria, tal información tendrá que cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Que la promueva una persona que tenga una posesión apta para prescribir.
- b) Que aún no haya transcurrido el tiempo establecido para prescribir.
- c) Que el inmueble de que se trate no se encuentre inscrito en el Registro Público de la Propiedad.
- d) Que los testigos declaren sobre el hecho de la posesión, respecto de que la misma ha sido a título de dueño, pacífica, pública y continua, así como el origen de dicha posesión.

El efecto registral que produce la inscripción de la información posesoria, se concreta a que una vez inscrita y transcurridos cinco años, contados a partir de su inscripción, produzca la prescripción (tercer párrafo del artículo 3048 del Código Civil).

1.6 Análisis comparativo de los tipos de Inmatriculación.

Es importante que basados en las especificaciones y procedimientos señalados en cada uno de los tipos de inmatriculación, hagamos un análisis de los mismos para comparar los dos procedimientos existentes para inmatricular un bien inmueble y así concluir el presente capítulo. Señalaremos los “beneficios” e “inconvenientes” que tienen cada uno de ellos.

Con excepción de la información posesoria, pues debe considerarse como un acto previo, así como a la inmatriculación mediante la inscripción de un decreto, haremos un análisis comparativo de las formas de inmatriculación y también señalaremos algunas semejanzas y diferencias que tienen ambos procedimientos.

Semejanzas:

1. Los dos procedimientos inmatriculatorios se concretan a incorporar bienes inmuebles al sistema registral.
2. Las resoluciones pronunciadas en los referidos procedimientos sean judiciales o administrativas, no causan ejecutoria, es decir, dejan a salvo los derechos de terceros, en consecuencia pueden ser combatidas por la persona que posea mejor derecho, y obtener una declaración de nulidad y la orden de la cancelación de la inscripción correspondiente.

Diferencias:

1. La información de dominio y la inmatriculación judicial se substancian ante el Juez competente (autoridad judicial), y la inmatriculación administrativa ante el Registro Público de la Propiedad (autoridad administrativa).
2. En el procedimiento de inmatriculación judicial, se requieren constancias, se notifica por edictos la solicitud y se corre traslado de la misma citándose a las autoridades y personas que tengan interés en el procedimiento para que comparezcan o expresen lo que a derecho corresponda; en cambio, en el procedimiento administrativo se requiere la presentación de constancias de las autoridades relacionadas, las cuales conforman documentos públicos y en consecuencia, hacen prueba plena.
3. Las resoluciones administrativas dictadas por el Director del Registro Público de la Propiedad en el procedimiento de inmatriculación, son declarativas, en virtud de que únicamente inscriben a favor del interesado los derechos posesorios del bien inmueble materia del procedimiento, y dejan a salvo los derechos de terceros adquirentes de buena fe.
4. El Registro Público de la Propiedad es declarativo no constitutivo, es

decir, dichas resoluciones tienen efectos declarativos (el acto existe jurídicamente)⁶⁹, pero no constituyen un derecho de propiedad.

Luis Carral y de Teresa, dice que: “La inscripción declarativa es aquella cuya eficacia estriba únicamente en declarar la existencia, la transmisión, la modificación o la extinción de un derecho”⁷⁰.

De acuerdo con *Sergio Sandoval Hernández, y Armando Soto Flores*, señalan que: “Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos mas no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico declarado pero no de la inscripción, cuya finalidad es dar publicidad al acto y no constituir el derecho.” *Jurisprudencia 255 Precedente: sexta época, cuarta parte, vol. IX, pág. 263 a.d. 3649/56 Carlos Lagunas Govantes*.⁷¹

5. Las resoluciones judiciales dictadas por el Juez competente en el procedimiento de inmatriculación, son declarativas y constitutivas del derecho de propiedad que tiene el promovente sobre un bien inmueble. En razón de que el órgano jurisdiccional tiene la facultad e investidura necesarias para declarar y constituir, con base en la ley ese derecho real.

⁶⁹ Vid. Artículo 3008, del Código Civil vigente para el Distrito Federal: “La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos.”

⁷⁰ CARRAL Y DE TERESA, Luis, *ob.cit. Loc.cit.*, p.230.

⁷¹ SANDOVAL HERNÁNDEZ, Sergio y Armando, SOTO FLORES, *Jurisprudencia Registral Inmobiliaria. Registral y Mercantil*, 1917-1989, México, Instituto Mexicano del Derecho Registral A.C., Coordinación General Jurídica, 2ª ed., 1990, p.50.

CAPÍTULO 2

MARCO JURÍDICO VIGENTE DE LA INMATRICULACIÓN DE INMUEBLES

En este capítulo, como el título lo señala, hablaremos sobre el marco jurídico vigente respecto al tema de la inmatriculación de bienes inmuebles, en el cual, mencionaremos las más recientes reformas hechas al Código Civil y al Reglamento del Registro Público de la Propiedad, ambos para el Distrito Federal, respecto al citado tema y cómo es que actualmente se encuentra regulado. Asimismo, en este apartado observaremos los cambios que sufrieron dichas normas y como es que hoy por hoy dichos ordenamientos rigen el procedimiento de inmatriculación.

Por otra parte, además de tratar el tema de las citadas reformas, señalaremos que en los últimos dieciocho años el Código Civil ha sido objeto de diversas reformas, sin embargo respecto al tema a tratar no ha habido reformas desde 1987. Asimismo, cabe mencionar que sucede lo mismo con el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, el cual desde el año de 1988 no ha tenido reforma alguna por lo que se refiere a la inmatriculación.

2.1 Antecedentes de inmatriculación en el Código Civil y en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, ambos para el Distrito Federal.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial del 13 de julio de 1940, en su artículo 55, establecía que tratándose de fincas no inscritas, podía inscribirse el título que se presentara, sin que para eso se exigiesen inscripciones anteriores y dicha inscripción se asentaría como la primera de la finca.

Por otra parte, hasta antes de la reforma al Código Civil de 1980, el primero de la finca es lo que hoy conocemos como la inmatriculación, la

cual consiste en la primera inscripción de un inmueble que carecía de antecedentes registrales.

2.1.1 Decreto del 15 de diciembre de 1987 de reforma al Código Civil.

Decreto por el que se reforman y adicionan diversos artículos del Código Civil para el Distrito Federal, en materia común y para toda la República en materia federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el jueves siete de enero de 1988.

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

DE LA INMATRICULACIÓN...”⁷²

Aquí en la reforma al artículo 3046 se estableció en forma separada la inmatriculación administrativa de la judicial, y quedó regulada la “Inmatriculación por Resolución Judicial”, en los artículos 3047, 3048 y 3049, y la “Inmatriculación por Resolución Administrativa”, en los artículos 3050, 3051, 3052, 3053 y 3054, con lo que se estableció el mismo sistema que actualmente sigue vigente en el Código Civil; asimismo, se modificó por completo la consolidación de la propiedad (artículo 3055) que anteriormente era substanciada vía judicial y, que con base en dichas reformas, posibilita la vía administrativa (ARTÍCULO CUATRO TRANSITORIO).

2.1.2 Decreto del 20 de julio de 1988 de reforma al Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Mediante este Decreto, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 5 de agosto de 1988, fue que se abrogó el Reglamento del Registro

⁷² Vid. Decreto del 15 de diciembre de 1987, Diario Oficial de la Federación del 7 de enero de 1988, p.7.

Público de la Propiedad del 16 de abril de 1980, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 6 de mayo de 1980, en donde se reformaron, entre otros, a los artículos del 190 al 198, relativos a la inmatriculación de inmuebles y que sintetizados quedaron de la siguiente forma:

- Se adiciona la disposición del artículo 108, que contiene la hipótesis consistente en que en el caso de que la solicitud de inmatriculación o los documentos presentados tengan omisiones o deficiencias, el Registro Público, a través de la sección de la gaceta, destinada al boletín registral, lo hará saber al interesado a fin de que, en un término de 10 días hábiles, las subsane, apercibido este último que en caso de no hacerlo se le tendrá por no presentada la solicitud.
- Se deroga la disposición del artículo 195 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del 16 de abril de 1980, en el sentido de que una vez recibidas las constancias de publicación del extracto de la solicitud, el Director del Registro resolvería sobre la inmatriculación solicitada.
- Para efectos de la consolidación de la propiedad a que se refiere el artículo 3055, del Código Civil, se manifiesta que el interesado deberá acreditar fehacientemente haber continuado con la posesión, mediante la declaración de dos testigos, a lo que el Director del Registro deberá cerciorarse que no existe asiento que contradiga la posesión inscrita.
- Respecto a la resolución del Director General del Registro Público de la Propiedad que deniegue la inmatriculación administrativa, se establece en el artículo 113, que podrá ser impugnada ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, si no hubiere mediado oposición de tercero.

2.1.3 Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Por lo que hace al Reglamento del Registro Público de la Propiedad vigente para el Distrito Federal, es importante señalar que después de las transformaciones que con el paso del tiempo ha sido objeto, siendo las más recientes las del decreto del 20 de julio de 1988, lo anterior nos lleva a razonar que en la actualidad son necesarias e importantes nuevas reformas a dicho reglamento, respecto a la inmatriculación administrativa, en razón de que el Registro Público ha tenido una constante transformación, ya que hoy por hoy, en la práctica, dicho procedimiento es ineficaz e inoperante; es decir, que dicho procedimiento administrativo (en que por resolución del Director General se inscribía la posesión por medio de un contrato privado de compraventa) es inaplicable ya que la práctica de éste se suspendió en el año de 1987; además de que el Registro Público de la Propiedad rechaza llevar a cabo dicho procedimiento, fundándose en el artículo 3005, del Código Civil; no obstante que dicho procedimiento continúa vigente en el Reglamento del Registro, así como en el Código Civil.

Asimismo, creemos que las normas deben ser coherentes y actuales con los procedimientos aplicados, y en este sentido diremos que las normas que actualmente se aplican respecto al procedimiento de inmatriculación de inmuebles son las que se refieren al procedimiento judicial; es decir, la inmatriculación por resolución judicial; no obstante la vigencia del procedimiento por la vía administrativa.

2.1.4. Motivos por los que aparecieron y desaparecieron los juzgados de inmatriculación.

Para hablar sobre los Juzgados de Inmatriculación Judicial será necesario explicar la razón por la que se crearon, así como de cuáles eran sus facultades, funciones, operación y eficacia, y por último, mencionar su desaparición en el marco jurídico vigente, por lo que

citaremos los acuerdos emitidos por el Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

La aparición de los juzgados de Inmatriculación obedeció a una especialización, por así decirlo, de los procedimientos de inmatriculación, y su desaparición como tales se fue dando gradualmente, en razón de la carga de trabajo que tenían los juzgados de primera instancia en materia civil, mismos que al desaparecer totalmente los juzgados de inmatriculación son los que ahora conocen sobre estos asuntos.

Creación de los Juzgados de Inmatriculación Judicial.- La creación de dichos Juzgados obedeció primordialmente, a que por Acuerdo Plenario del 8 de mayo de 1991, “...*El Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, a fin de expeditar los términos del decreto de reformas publicado en el Diario Oficial correspondiente al viernes 4 de enero del año en curso (1991), referentes al artículo 122 fracción III, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, por así permitirlo y a las posibilidades presupuestales, y con el propósito de otorgar a los núcleos sociales que así lo requieran una atención especializada en relación con el procedimiento judicial de inmatriculación de inmuebles en el Distrito Federal...*”⁷³

Acordando:

“PRIMERO.- De conformidad con las facultades que a este Cuerpo Colegiado concede el artículo 28 fracción I, parte final, de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, se establece que, con efectos al 31 DE MAYO en curso, comenzarán a funcionar en la sede oficial, cinco Juzgados Civiles de nueva creación, especializados en la inmatriculación judicial de inmuebles, que conocerán de los asuntos de esa materia, que a partir de la fecha indicada les sean turnados...

⁷³ V. Boletín Judicial número 88, de fecha viernes 10 de Mayo de 1991, p.1.

SEGUNDO.- Para el óptimo logro de las funciones inherentes a los mismos y con apoyo en la propia atribución legal, se determina el cambio de adscripción a dichos Juzgados, de los siguientes Jueces titulares de primera instancia:

- a) Juez 28 de lo Civil al 1° de Inmatriculación Judicial;
- b) Juez 31 de lo Civil al 2° de Inmatriculación Judicial;
- c) Juez 46 de lo Civil al 3° de Inmatriculación Judicial;
- d) Juez 15 del Arrendamiento Inmobiliario al 4° de Inmatriculación Judicial; y
- e) Juez 9 del Arrendamiento Inmobiliario al 5° de Inmatriculación Judicial.”⁷⁴

Asimismo, por Acuerdo Plenario de 17 de septiembre de 1992, el Pleno Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, acordó que tomando en cuenta el notable incremento de las cargas de trabajo que se registraban y reportaban en los juzgados civiles de primera instancia en el Distrito Federal, para la pronta y expedita marcha de la administración de justicia del fuero común, se adicionó el acuerdo plenario de fecha 8 de mayo de 1991, publicado en el Boletín Judicial del 10 de mayo de 1991, a fin de ampliar la competencia de los 5 Jueces Civiles que fueron especializados para la Inmatriculación Judicial de inmuebles, y conocieran también de los juicios en que se ejercitaran acciones de prescripción en relación con bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal.⁷⁵

Desaparición cronológica de los Juzgados de Inmatriculación Judicial.- Es por “Acuerdo Plenario de 7 de marzo de 1994, relativo a la conversión de 10 Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario y 1 Civil de Inmatriculación Judicial en Juzgados de lo Civil, que el Pleno Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, acordó que a partir del 1° de abril de 1994, 10 Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario y un Civil de

⁷⁴ *Idem.*

⁷⁵ V. Boletín Judicial número 57, de fecha jueves 8 de octubre de 1992, p.1.

Inmatriculación Judicial, cambiaran de jurisdicción por materia, con el fin de incrementar los 38 Juzgados de lo Civil que funcionaban, para totalizar un número de 49 Juzgados Civiles, debido a la carga de trabajo que tenían los Juzgados de Primera Instancia en Materia Civil; por lo que se haría una redistribución de los 10 Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario y del Juzgado Civil de Inmatriculación Judicial, en donde el Juzgado 3º Civil de Inmatriculación Judicial se convertiría en el Juzgado 2º de lo Civil; y que funcionarían así únicamente cuatro Juzgados de Inmatriculación Judicial, el 1º, 2º, 4º y 5º.”⁷⁶

Así también, por “Acuerdo 15-86/96 del Consejo de la Judicatura del Distrito Federal emitido el 7 de agosto de 1996, a partir del 16 de agosto de 1996, los Juzgados Primero y Quinto de Inmatriculación Judicial pasaron a ser Juzgados 57 de lo Civil y 58 de lo Civil respectivamente, para quedar únicamente en funciones los Juzgados 2º y 4º de Inmatriculación Judicial.”⁷⁷

Posteriormente, por “Acuerdo 22-94/97, emitido por el Consejo de la Judicatura del Distrito Federal, en sesión plenaria del día 10 de septiembre de 1997, informó que a partir del 1 de octubre de ese mismo año, el Juzgado 4º de Inmatriculación Judicial se transformaría en el Juzgado 61 de lo Civil, y el Juzgado 2º de Inmatriculación Judicial se denominaría Juzgado Primero de Inmatriculación Judicial.”⁷⁸

Y finalmente, mediante “Acuerdo 33-24/2003, emitido por el Pleno del Consejo de la Judicatura del Distrito Federal, en sesión ordinaria de fecha 30 de abril del año en curso, este órgano colegiado determinó que a partir del día dos de mayo de 2003, los Juzgados de lo Concursal y Primero de Inmatriculación Judicial, se transforman en Juzgados 63 de lo Civil y 64 de lo Civil, respectivamente; también se acordó que los 64

⁷⁶ V. Boletín Judicial número 59, de fecha viernes 25 de marzo de 1994, p.1-2.

⁷⁷ Vid. Boletín Judicial número 23, de fecha viernes 16 de agosto de 1996, p.2.

⁷⁸ V. Boletín Judicial número 48, de fecha jueves 25 de septiembre de 1997, p.1, y Boletín Judicial número 52, de fecha 1º de octubre de 1997, p.1 y 152.

Juzgados de Primera Instancia en Materia Civil conocerían sobre los Juicios de Inmatriculación Judicial que se siguieran tramitando.”⁷⁹

De lo arriba expresado podemos decir que, el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, preocupado siempre por brindarles a las personas, que así lo requiriesen, una atención especializada en la impartición de justicia, y que posiblemente pensando en que era preciso entrar a un estudio más concreto para resolver respecto al tema de inmatriculación de inmuebles, y que de esta manera se lograra una técnica más eficaz para el desarrollo de este procedimiento, es que creemos que se crearon los Juzgados de Inmatriculación de inmuebles, y que más tarde conocerían también dichos juzgados sobre juicios en que se ejercitaran acciones de prescripción de inmuebles. Sin embargo, no sabemos exactamente si el motivo verdadero del por que fueron desapareciendo en forma cronológica los juzgados de referencia, se debió a la carga excesiva de trabajo de los Juzgados de Primera Instancia en Materia Civil, o quizá no se haya logrado el objetivo por el que fueron creados y que fue, como se ha dicho en líneas anteriores, dar una atención especializada en la materia.

No obstante lo anterior y sea cual fuere el motivo de la desaparición de estos juzgados, consideramos que lo más importante es que actualmente los Juzgados Civiles de Primera instancia brinden una mejor atención y resuelvan de forma más eficaz el procedimiento de inmatriculación de inmuebles a fin de solucionar el problema social de la regularización en la tenencia de la tierra.

2.2 Principios registrales aplicables en materia de inscripción de inmatriculaciones en el Registro Público de la Propiedad.

De acuerdo con *Jorge Luis Esquivel Zubiri*, “*Los principios registrales, son la sustancia de nuestra materia, sin éstos, no podríamos concebir la*

⁷⁹ Boletín Judicial de 2 de mayo del 2003, *Acuerdo del Consejo de la Judicatura*.

*existencia de un derecho registral. El entender cada uno de los principios registrales o todos ellos en conjunto, nos dan alguna orientación para el entendimiento de nuestra materia, y su estrecha relación con el derecho civil y el notarial.”*⁸⁰

Respecto a los principios registrales, *Guillermo Colín Sánchez*, señala que: *“Tanto la doctrina como la legislación, hacen referencia a una serie de principios que gobiernan al procedimiento registral, aunque su fuente directa e inmediata la tenemos en la ley vigente. En general, se mencionan como principios registrales los siguientes: publicidad, inscripción, especialidad, consentimiento, tracto sucesivo, rogación, prioridad, legalidad (calificación), y presunción de exactitud registral en sus dos manifestaciones: legitimación y fe pública.”*⁸¹

Bernardo Pérez Fernández del Castillo, señala que: los principios registrales explican el contenido y función del Registro Público de la Propiedad. Asimismo, están totalmente entrelazados unos de otros de tal manera que no existen en forma independiente.⁸²

Los principios registrales son los fundamentos del derecho registral que son muy importantes para el procedimiento registral y los efectos jurídicos que surtan como consecuencia de la publicidad en los asientos del Registro Público, y que a continuación enlistaremos:

1. *Principio de Rogación*. Este principio presume que la inscripción en el Registro Público de la Propiedad procede a petición de parte y nunca de oficio. Su fundamento es el artículo 3018, del Código Civil.

“El registrador no puede registrar de oficio, aunque conozca el acto o hecho que válidamente haya de dar origen a un cambio en los asientos

⁸⁰ ESQUIVEL ZUBIRI, Jorge Luis, *ob.cit. Loc.cit.*, p.201.

⁸¹ COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo, *op.cit. Loc.cit.*, p.81.

⁸² PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, *ob.cit. Loc.cit.*, p.111.

del registro. Se requiere que alguien se lo pida; que alguien haga una solicitud. Esta necesidad de instancia, es lo que se conoce con el nombre de principio de rogación”.⁸³

“El principio de rogación por virtud del cual se requiere petición o instancia de parte legítimamente interesada o del Notario autorizante o de la autoridad competente, judicial o administrativa, para llevar a cabo en cada folio la inscripción de un determinado título o acto, si bien se exige hoy día precisamente el uso de “formatos” especiales para presentar la solicitud y para que sea atendida, que recuerda el formalismo primitivo de la “*legis actio*” del Derecho Romano”.⁸⁴

2. *Principio de Consentimiento*. Este se supone es el acuerdo de las voluntades de las partes que se entienden para producir un efecto jurídico determinado. Este acuerdo debe emanar de las voluntades, debe haber una aceptación de las partes.⁸⁵

Este principio es traducido por *Luis Carral y de Teresa*, al decir que: “*Para que el Registro se realice, debe basarse la inscripción, en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho; es decir, debe basarse en un acuerdo de voluntades entre el transferente (perjudicado) y el adquirente; y como sólo puede consentir el que puede disponer, sólo puede consentir el verdadero titular.*”⁸⁶

El consentimiento es un factor importante para que se den los actos jurídicos que no solamente sean actos de hecho, sino que lo sean de derecho. Asimismo, si se da el caso de que no exista directamente el consentimiento de las partes involucradas en un acto jurídico, éste se puede suplir por disposición de la ley a través de una orden judicial, y en este caso, si lo analizamos, habría también consentimiento, ya que el

⁸³ CARRAL Y DE TERESA, Luis. *op.cit. Loc.cit.*, p.247.

⁸⁴ SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. *De los Contratos Civiles*, México, Editorial Porrúa, 14ª ed., 1995, p.572-573.

⁸⁵ BRAVO GONZÁLEZ, Agustín y Beatriz, BRAVO VALDÉS, *ob.cit. Loc.cit.*, p.47.

⁸⁶ COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo, *op.cit. Loc.cit.*, p.83.

Juez que ordena algún acto jurídico da su consentimiento para que se cumpla dicha disposición. Así también, tal y como lo prevé el artículo 3026, del código Civil para el Distrito Federal, si se trata de errores de concepto los asientos practicados en los folios del Registro Público sólo podrán rectificarse con el consentimiento de todos los interesados en el asiento, es decir, es necesario el consentimiento del titular registral.

El fundamento de este principio se encuentra plasmado en los artículos 3030, 3033 y 3041, del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

3. *Principio de Especialidad.* De acuerdo con *Guillermo Colín Sánchez*, este principio consiste en la precisión, determinación o individualización del bien objeto de los derechos del titular de los mismos.⁸⁷

Bernardo Pérez Fernández del Castillo, señala que: “Este principio tiene como finalidad determinar perfectamente los bienes objeto de inscripción, sus titulares, así como el alcance y contenido de los derechos”.⁸⁸

La especialidad supone, en primer lugar, que cada asiento debe referirse a un único derecho; también, que ha de bastar la consulta de la última inscripción vigente para conocer cuáles son las titularidades u otros derechos que recaen sobre la finca y el orden de prelación entre las cargas que pesan sobre dichas titularidades. A tal efecto, es necesario que, al tiempo de extender un asiento sobre una finca, se purgue su situación, de igual forma se especifiquen en él cuáles son las titularidades y cargas que permanecen vigentes (con excepción de las que deban cancelarse por caducidad) y la preferencia que media entre estas últimas.

El principio de especialidad consiste en que el registrador, al realizar una evaluación del documento presentado para su registro, debe

⁸⁷ *Idem.*

⁸⁸ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, *op.cit. Loc.cit.*, p.108.

estudiarlo para proceder a la anotación correspondiente y el fundamento legal que precisa cuáles son las descripciones físicas y jurídicas que debe llevar a cabo el registrador, es el artículo 3061, del Código Civil para el Distrito Federal.

4. *Principio de Codificación.* Este se deriva del principio de especialización, consiste en las claves que utiliza el registrador para describir jurídicamente la inscripción detallada que se realiza.

Al igual que el notario, el registrador debe describir físicamente el inmueble tal y como lo hace el notario, su superficie, linderos y colindancias; del mismo modo debe inscribir el tipo de negocio jurídico que se está realizando. Es decir, describir el derecho que se registra.⁸⁹

Entre las claves más comunes que puede utilizar un registrador al codificar un acto jurídico, según el manual de capacitación del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, sólo por mencionar algunas, citaremos las siguientes:

- a). *AP.* (Aviso Preventivo), se utiliza si se va a realizar una operación o un acto jurídico, es decir, como su nombre lo dice es el aviso que se da de alguna operación que se pretenda realizar (compraventa, hipoteca, embargo);
- b). *C.Z.* (certificado de zonificación) se emplea esta clave al registrar dicho certificado;
- c). *C.V.* (compraventa) esta clave se asienta si se realiza el registro de dicha operación; y de la misma forma si el registro es de una compraventa con hipoteca, la clave usada es *C.V.H.*, y la *H.* (hipoteca) o *E.* (embargo) si se anotan las cargas;
- d). *C.H.* (cancelación de hipoteca) o *C.E.* (cancelación de embargo);
- f). *A.D.* (anotación de demanda).

5. *Principio de Legitimación.* Este principio registra a favor del titular inscrito, la presunción de que el derecho inscrito, valga la redundancia,

⁸⁹ ESQUIVEL ZUBIRI, Jorge Luis. *op.cit.* *Loc.cit.*, p.206.

existe y pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo. Su enunciación aparece recogida en el artículo 3010, del Código Civil vigente para el Distrito Federal. En él se señalan otras dos consecuencias de este principio:

- a) Que no se puede ejercer una acción contradictoria del dominio o derecho real inscrito a favor de una determinada persona, salvo que al mismo tiempo, se solicite la declaración de nulidad de esa inscripción; y
- b) Que en caso del embargo precautorio, juicio ejecutivo o procedimiento de apremio contra bienes inmuebles, se sobreseerán las actuaciones tan pronto como se acredite por certificación registral que los derechos en litigio constan inscritos a favor de persona diferente de la demandada.

La inscripción es pues, en México, el instrumento de legitimación para actuar en el tráfico inmobiliario, para solicitar el amparo judicial o para hacer cesar la perturbación improcedente en el ejercicio de un derecho inscrito. Su fundamento legal es el artículo 3009, del Código Civil para el Distrito Federal.

6. *Principio de prioridad o prelación.* De acuerdo con el artículo 3013, del Código Civil, establece que la preferencia entre derechos reales sobre una misma finca u otros derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público, cualquiera que sea la fecha de su constitución.

No obstante, la aplicación de este principio también presenta dos tipos de problemas:

1. Los que se derivan de la posibilidad de la alteración de la hora y el día de la presentación, y

2. Los que resultan de la fijación del pago de los derechos de la inscripción, como criterio decisivo para ganar la prioridad en lugar de la presentación en el Registro.

7. *Principio de Legalidad o de calificación.* El título que se desea inscribir en el Registro es examinado por el registrador, quien califica su validez y para el efecto otorga o niega la inscripción, por mencionar algunos casos:

- a) si el título presentado no es el que deba inscribirse o anotarse;
- b) que el documento no reúna los requisitos que exija la ley; y
- c) debido a que el contenido del documento sea incompatible con lo asentado en el registro.

Este principio de legalidad o calificación se establece en el artículo 3021, del Código Civil vigente para el Distrito Federal.⁹⁰

8. *Principio de Inscripción.* Jorge Luis Esquivel Zubiri, dice: “este principio consiste en la actividad que realiza el registrador de asentar en el folio correspondiente, el documento que se solicita se inscriba para su publicidad.”⁹¹

⁹⁰ Vid. Artículo 3021, del Código Civil vigente para el Distrito Federal: “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:

I. Cuando el título presentado no sea de los que deben inscribirse o anotarse;
II. Cuando el documento no revista las formas extrínsecas que establezca la Ley;
III. Cuando los funcionarios ante quienes se haya otorgado o redactado el documento no hayan hecho constar la capacidad de los otorgantes o cuando sea notoria la incapacidad de éstos;
IV. Cuando el contenido del documento sea contrario a las leyes prohibitivas o al interés público;
V. Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro;
VI. Cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real, o cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado, salvo los casos previstos en la última parte del artículo 3011, cuando se den las bases para determinar el monto de la obligación garantizada, y
VII. Cuando falte algún otro requisito que deba llenar el documento de acuerdo con el código u otras leyes aplicables.”

⁹¹ ESQUIVEL ZUBIRI, Jorge Luis. *ob.cit. Loc.cit.*, p.215.

Más que un principio es una forma procedimental señalada por el Código Civil y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, que reside en la actividad que realiza el registrador, de asentar en el folio correspondiente el documento que se solicita se inscriba para su publicidad, es decir, materializar el acto de registro para surtir efectos legales frente a terceros.

9. *Principio de Tracto Sucesivo.* Luis Carral y de Teresa, señala que: al principio de tracto sucesivo también se le llama de tracto continuo. “Es un principio de sucesión, de ordenación. Es un derivado del principio de consentimiento, por el que el titular queda inmunizado (protegido) contra todo cambio no consentido por él. Es también consecuencia del sistema de folio real que exige un registro concatenado, en el que el transferente de hoy, es el adquirente de ayer; y el titular inscrito es el transferente de mañana. El principio logra la coincidencia del mundo real con el mundo registral; logra que no se interrumpa la cadena de inscripciones y que el registro nos cuente la historia completa (sin saltos) de la finca (ROCA SASTRE).”⁹²

El principio de tracto sucesivo tiene como finalidad evitar la aparición de dos o más cadenas en la transmisión de derechos sobre una finca; por tanto, se establece que la inscripción de un derecho requerirá que el mismo haya sido transmitido o constituido por quien en el Registro aparezca con facultades suficientes para ello, en consecuencia, no cabe que un mismo derecho aparezca inscrito a favor de dos personas diferentes.

La existencia de este principio se funda en los artículos 3019, 3020 y en la fracción V, del artículo 3021, del Código Civil vigente para el Distrito Federal; en donde se observa la obligación del registrador de rechazar la

⁹² Carral y de Teresa, Luis. *Derecho Notarial y Derecho Registral*; 10ª ed. Editorial Porrúa, S.A. , México 1998, pág. 246.

inscripción en los casos de incompatibilidad entre el texto del título y el de los asientos del registro.⁹³

Las inscripciones de propiedad de inmuebles deben efectuarse dentro de una secuencia o concatenación entre adquisiciones y transmisiones sin que haya ruptura de continuidad.

El principio de tracto sucesivo sigue el aforismo “*nemo dat quod non habet*”⁹⁴, que quiere decir que sólo se puede transmitir o gravar lo que se tiene previamente inscrito.

Dentro del principio de tracto sucesivo, la Ley prevé la posibilidad de evitar una inscripción cuando se encuentra implícita una segunda. A este procedimiento la doctrina lo denomina tracto breve o comprimido.⁹⁵

10. *Principio de publicidad.* Jorge Luis Esquivel Zubiri, dice que: “*La publicidad es la esencia, objeto y fin del Registro Público de la Propiedad. Su nombre lo dice Registro “Público”.*”⁹⁶

Este principio consiste en la publicación de actos jurídicos que el Registro Público de la Propiedad ofrece a terceras personas para que puedan enterarse de los derechos y obligaciones que existan sobre un bien inmueble y de esta manera brindar seguridad jurídica al público en general.

Luis Carral y de Teresa, señala que: “*Este es el principio registral por*

⁹³ V. Artículo 3019, del Código Civil vigente para el Distrito Federal: “Para inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquel o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación. Artículo 3020.- Inscrito o anotado un título, no podrá inscribirse o anotarse otro de igual o anterior fecha que refiriéndose al mismo inmueble o derecho real, se le oponga o sea incompatible.

Si solo se hubiera extendido el asiento de presentación, tampoco podrá inscribirse o anotarse otro título de la clase antes expresada mientras el asiento esté vigente.”

⁹⁴ *NEMO DAT QUOD NON HABET*: “Nadie da lo que no tiene”. Se emplea también como principio filosófico para indicar que un efecto no puede venir de una causa, si ésta no tiene una perfección que haya en el efecto. HERRERO LLORENTE, Víctor José. *Diccionario de Expresiones y Frases Latinas*, Madrid, Editorial Gredos, 3ª. ed., 1995, p.282.

⁹⁵ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. *Ob.cit. Loc.cit.*, p.114-116.

⁹⁶ ESQUIVEL ZUBIRI, Jorge Luis. *op.cit. Loc.cit.*, p.217.

*excelencia, pues no se concibe sin el Registro Público de la Propiedad. El registro ha de revelar la situación jurídica de los inmuebles; y toda persona, sea o no tercero registral o interesado, tiene derecho de que se le muestren los asientos del registro y de obtener constancias relativas a los mismos.*⁹⁷

El principio de publicidad tiene su fundamento legal en el artículo 3001, del Código Civil, el cual establece que el registro será público, que es obligación del registrador permitir que los particulares puedan enterarse de las inscripciones, así como también de expedir copias.

11. *Principio de fe pública registral.* “El concepto de fe tiene diferentes acepciones que se refieren básicamente a un acto subjetivo de creencia o confianza por un lado, o la seguridad que emana de un documento. Las clases de fe pública son:

- a) *Fe pública judicial.*- La que gozan los documentos de carácter judicial autenticados por el secretario judicial;
- b) *Fe pública mercantil.*- La que tienen los actos y contratos mercantiles celebrados con intervención del corredor;
- c) *Fe pública registral.*- La que poseen, tanto los actos consignados en el Registro Civil, como en el Registro Público de la Propiedad, y
- d) *Fe pública notarial.*- Que es la que emana de los actos celebrados ante notario público.⁹⁸

*Luis Carral y de Teresa, señala que: “mediante la fe pública se está en presencia de afirmaciones que objetivamente deben ser aceptadas como verdaderas por los miembros de una sociedad civil, en acatamiento del ordenamiento jurídico que lo sustenta”.*⁹⁹

⁹⁷ CARRAL Y DE TERESA, Luis. *ob.cit. Loc.cit.*, p.242.

⁹⁸ INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS. *D-H, op.cit. Loc.cit.*, p.1430-1431.

⁹⁹ CARRAL Y DE TERESA, Luis. *ob.cit. Loc.cit.*, p.257-259.

Este principio se entiende como la facultad otorgada por el Estado al Registro Público de la Propiedad para que, conforme a la ley, se dé fe de los actos jurídicos realizados sobre algún bien inmueble o persona moral, para que terceras personas tengan plena seguridad jurídica de lo registrado.

El principio de fe pública se regula en el artículo 3009, del Código Civil vigente para el Distrito Federal, en el que en su parte final, señala una limitación que se refiere a que este principio: *“no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la Ley”*.

CAPÍTULO 3

ANÁLISIS DE LA PROBLEMÁTICA DERIVADA DE LAS NORMAS QUE REGULAN A LA INMATRICULACIÓN DE INMUEBLES

Como lo hemos señalado en el presente trabajo, la reforma introducida en el Código Civil de 1980 pretendió dar un espacio para solucionar un problema social, como lo es el de la regularización de la tenencia de la tierra, procurando autorizar a una entidad administrativa para que mediante el procedimiento de inmatriculación definiera la titularidad del derecho de propiedad, existiendo para esto disposiciones expresas que permiten el ejercicio de funciones a los órganos administrativos y jurisdiccionales.

Sin embargo creemos que por lo que se refiere a dichos órganos no debe darse en ningún momento una posible invasión de funciones, pues estas no tienen que invadir la esfera facultativa de los otros.

Por otra parte, pensamos que el procedimiento de inmatriculación administrativa no es la vía más idónea por lo que no tiene razón de ser, puesto que consideramos que el mismo tiene características constitutivas, en virtud de que el derecho del titular nacería en el registro.

El Registro Público, es una respuesta que el estado proporciona por la necesidad de satisfacer la seguridad jurídica, que como principio y fin del derecho enmarca la vida social, y por lo tanto es deber del estado garantizar a los individuos la situación de la propiedad y de los derechos constituidos sobre sus bienes.

Como manifestamos líneas arriba, el procedimiento de inmatriculación administrativa, no es la vía más idónea en razón de que nuestro sistema registral es declarativo y no constitutivo, además de que el Registro Público es una entidad administrativa y carece de facultades para

otorgarles a los individuos u derecho de propiedad, lo que nos lleva a proponer en el presente trabajo por considerarlo algo muy importante, la reforma al Código Civil, por lo que se refiere a los artículos 3046, 3050 al 3058, y la reforma al Reglamento del Registro Público de la Propiedad, por cuanto hace a los artículos 111, 112 y 113.

Asimismo, con el fin de resolver el problema social de la ya mencionada regularización en la tenencia de la tierra, deben crearse reformas para reforzar un sistema acorde con nuestra legislación, sin que se perjudique la esfera social de los individuos y fortalecer también la infraestructura judicial.

Por lo tanto, creemos que el procedimiento de inmatriculación judicial es el medio idóneo para adquirir la propiedad, ya que este se tramita ante la autoridad judicial siendo este órgano el competente para otorgar y declarar derechos de propiedad, logrando así subsanar irregularidades que se presentan en la inmatriculación administrativa.

3.1 Disposiciones sobre Inmatriculación Administrativa en el Código Civil para el Distrito Federal.

Las disposiciones que norman el procedimiento de inmatriculación administrativa en el Código Civil, son los artículos 3050, 3051, 3052, 3053, 3054, 3055, 3056, 3057 y 3058, del citado ordenamiento, que establecen las reglas que hay que seguir y los lineamientos para obtener la inmatriculación por resolución judicial. Estas disposiciones señalan ante que autoridad es que debe realizarse el trámite y las facultades con las que cuenta para emitir una resolución; así como los casos en los que se deben encontrar los individuos para solicitar dicho trámite y cuales son los requisitos necesarios para el mismo.

Sin embargo, creemos que es importante señalar que mediante el Decreto del 15 de diciembre de 1987, publicado en el Diario Oficial el

jueves 7 de enero de 1988, se reformaron, entre otros, los artículos citados en líneas anteriores, del Código en comentario¹⁰⁰, en donde por primera vez se regula el procedimiento de inmatriculación por resolución administrativa, de manera particular; ya que antes de dichas reformas el Código Civil de 1979, contenía ordenamientos que regulaban a la inmatriculación de manera general.

3.1.1. La falta de Inscripción en el Registro Público de la Propiedad

El primer problema que se presenta con la falta de inscripción o registro de propiedad (antecedentes registrales) sobre un inmueble en el Registro Público, es la carencia de un proceso normativo uniforme que regule adecuadamente el problema de la tenencia de la tierra urbana en el país y concretamente en el Distrito Federal.

Es indudable que uno de los problemas más grandes a resolver es la falta de seguridad jurídica en la tenencia de la tierra, provocada por un desmesurado crecimiento de los asentamientos humanos y como consecuencia una creciente demanda de vivienda.

El Registro Público de la Propiedad, tiene por objeto brindar seguridad jurídica a los particulares respecto de los registros con los que cuenta, y salvaguardar así los derechos de propiedad, las cargas que existan (gravámenes).

Por otra parte, se sabe que en nuestro sistema jurídico, el Registro tiene efectos declarativos, es decir, el registro brinda el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que precisen de este requisito para surtir efectos frente a terceros¹⁰¹. El registro es informativo; por lo tanto carece de efectos constitutivos, es decir, no tiene la facultad de

¹⁰⁰ Decreto del 15 de diciembre de 1987, *ob.cit. Loc.cit.*, p.6, 8-10.

¹⁰¹ Vid. Artículo 1º, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

constituir derechos ¹⁰²; como ya se dijo en líneas anteriores. Se establece únicamente para proporcionar el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la ley así lo precisan.

La falta de inscripción produce la inexistencia del acto aun entre las partes frente a terceros (efecto declarativo), mientras que el consentimiento es suficiente o es eficaz para poder transmitir el dominio, pero esa transmisión de propiedad frente a terceros no se consigue mas que por la inscripción, que es la que la hace oponible frente a éstos.

3.1.2. La expedición de certificado de no inscripción que compete al Registro Público de la Propiedad.

El certificado de no inscripción, es el documento expedido por el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, previa la búsqueda exhaustiva que se realice mediante los medios de información existentes en dicho organismo (ejemplo: en libros, folios, microfichas, búsqueda por pantalla, etc.), y que después de solicitar a diversas dependencias, tanto locales como federales, información relativa de la situación jurídica de un predio, el Registro Público emite dicha certificación respecto a la no existencia (en su caso) de antecedentes de registro de libro o folio respecto de un determinado bien inmueble, a efecto de que el interesado inicie su trámite de inmatriculación o inscripción de la finca en el Registro Público, a través de los medios legales¹⁰³ existentes.

¹⁰² “El efecto declarativo consiste en que, registrado el acto jurídico, de inmediato surte contra terceros. Adviértese que, el negocio jurídico puede ser plenamente válido, independientemente de que no sea sometido al procedimiento registral, y con ello a su registro. En el caso de ser inscrito, el registrador se limita a proveer lo concerniente a su publicidad, en los términos de ley, para la producción de los efectos indicados. El efecto constitutivo consiste en que, el acto jurídico sólo se perfecciona, en cuanto es inscrito en el Registro Público, lo cual, significa que solo alcanza la plenitud de sus efectos legales a partir de su inscripción. En este caso, el Registro Público interviene como un factor básico para que lo consignado en el título produzca el efecto deseado; de lo contrario, el acto adolece de nulidad.

En México, actualmente, los efectos de los actos del procedimiento registral son declarativos; es decir, el acto existe jurídicamente y no requiere del Registro para ser perfecto: vale en sí y por sí mismo, independientemente del registro. Cabe advertir que, en tales condiciones, si el acto no se registra, vale únicamente entre las partes intervinientes y nunca contra terceros a quienes sí aprovecha, en cuanto le sea favorable.” En tal sentido expresa también Guillermo Colín Sánchez, *op.cit. Loc.cit.*, p.105-106.

¹⁰³Vid. Tercer párrafo del artículo 3046, del Código Civil vigente para el Distrito Federal:

“... El interesado en la inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble podrá optar por obtenerla mediante resolución judicial o mediante resolución administrativa...”.

“Para obtener el certificado de no inscripción es necesario:

1. Llenar la solicitud de entrada y trámite;
2. Presentar 8 copias de escrito de petición, el cual deberá contener:
 - a) Nombre y domicilio del solicitante
 - b) Ubicación del inmueble y la superficie
 - c) Medidas y colindancias del inmueble
 - d) Denominación del inmueble
 - e) Boleta predial del inmueble
 - f) Plano catastral expedido por el Gobierno del Distrito Federal ó plano autorizado por profesionistas acreditados;
3. Documento por el cual el interesado adquirió el inmueble o la posesión (8 copias); y
4. Proporcionar lote y manzana registral (8 copias).

En caso de no reunir la documentación antes mencionada, tenga omisiones o deficiencias, el Registro hará la prevención correspondiente para que en el término de diez días el interesado subsane cualquier deficiencia apercibido que en caso de no hacerlo se tendrá por no presentada su solicitud.

Posteriormente el procedimiento será el siguiente:

- I. El Registro procederá a elaborar la búsqueda correspondiente del inmueble materia de la solicitud;
- II. Si el Registro considera pertinente girará oficios a las autoridades administrativas competentes de las que se auxiliará para que le informen si existe antecedente a favor del Gobierno Federal, Gobierno del Distrito Federal o de un tercero (Registro Agrario Nacional, Registro Público Federal y Dirección General de Patrimonio Inmobiliario, etc.) respecto del inmueble en cuestión;
- III. Una vez recabados los datos e información necesaria, el Registro Público de la Propiedad expedirá el certificado correspondiente, cabe aclarar que el tiempo de expedición será dependiendo de la contestación de las autoridades administrativas (aproximadamente ocho meses), y

IV. Pago de derechos correspondientes establecido en el Código financiero para el Distrito Federal.

Nota: Este trámite se hará en la ventanilla única del Registro Público de la Propiedad.”¹⁰⁴

3.2. Disposiciones sobre Inmatriculación Administrativa en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal.

El origen de las disposiciones relativas a la inmatriculación administrativa, en donde por primera vez se reglamenta dicho procedimiento, se dio con la expedición del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal del 20 de julio de 1988¹⁰⁵, publicado en el Diario Oficial de la Federación el viernes 5 de agosto del mismo año, por el cual se abrogó el Reglamento del 16 de abril de 1980; en donde el Poder Ejecutivo señaló la necesidad de expedir ese nuevo Reglamento; el cual, cabe mencionar sigue vigente.

¹⁰⁴ Gobierno del Distrito Federal. Certificado de no inscripción. Internet: http://www.df.gob.mx/tramites/consultaTyShtml?id_materia=19&tipo=T

¹⁰⁵ “REGLAMENTO del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

Al margen...

..., y

CONSIDERANDO

Que es un propósito general del Plan Nacional de Desarrollo, la reorientación de las instituciones, a efecto de abatir los problemas que inducen y obstruyen la prestación de los servicios de justicia y seguridad;

Que a efecto de permitir a los gobernados el acceso a los sistemas administrativos, es preciso simplificar los ordenamientos jurídicos que se expidan, con el fin de permitir la mayor comprensión de la estructura administrativa correspondiente y, consecuentemente, una eficaz prestación del servicio público de que se trate;

Que la realización de los actos jurídicos relativos al patrimonio inmobiliario y mobiliario de los habitantes del Distrito Federal, así como la integración de personas morales en los términos de la legislación civil, requiere de una publicidad adecuada, para surtir sus efectos jurídicos frente a terceros, a fin de otorgar la debida certeza y seguridad jurídica, tanto a los titulares registrales como a todos aquellos que están obligados a respetar los derechos generados por éstos;

Que la importancia de la función registral a cargo del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, hace necesaria la expedición de un ordenamiento que regule y delimite los sistemas y procedimientos para llevarlos a cabo;

Que el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, por la importante función registral encomendada requiere de un desempeño eficiente, profesional y responsable por parte de los servidores públicos que lo integran, a tal efecto, es necesario contar con un sistema adecuado de incorporación, perfeccionamiento y permanencia en el servicio registral;

Que la Institución del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, requiere, para el desempeño de la función registral encomendada, de un marco normativo que lo regule y delimite las funciones de los responsables de la autorización de los actos cuyo registro es necesario para surtir efectos contra terceros, he tenido a bien expedir el siguiente REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL”. DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN del viernes 5 de agosto de 1988. Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal de fecha 20 de julio de 1988, p.44-45 y 54-55.

3.2.1. La sujeción del particular respecto a las disposiciones de inmatriculación.

Respecto a este punto, es muy claro que los particulares o gobernados que estén interesados en llevar a cabo el procedimiento de inmatriculación establecido en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad se sujetarán, como se manifestó en el apartado anterior, a lo dispuesto en los artículos 106 al 113, los cuales obran en el Título Tercero, Capítulo VII, del citado reglamento. En tales disposiciones se señalan claramente los requisitos y el procedimiento necesarios para la tramitación de la inmatriculación.

3.2.2. La problemática para la obtención del certificado de no inscripción en el registro público.

Por lo que respecta al tema de la obtención de certificado de no inscripción, consideramos importante señalar que el fundamento legal para la obtención de dicha certificación que expide el Registro Público de la Propiedad, en el artículo 107 de su Reglamento, así como el primer párrafo del artículo 3046 del Código Civil para el Distrito Federal, en donde se establecen los pasos y requisitos a seguir para la obtención de dicho certificado.

Ahora bien, para explicar la problemática que se da en la práctica para obtener el certificado de no inscripción, diremos que uno de los requisitos para iniciar el trámite y así obtener la inmatriculación por resolución administrativa, ante el Registro Público de la Propiedad, es precisamente la expedición del *certificado de no inscripción*; sin embargo, reunidos los requisitos y presentada la documentación que se solicita para dicho trámite, es precisamente donde surge la problemática, ya que para la obtención de dicho certificado piden más documentos que los que el propio reglamento establece. Asimismo, se excede el plazo establecido para su expedición, y es así como se presenta la problemática para obtenerlo.

Así pues, en el artículo 108, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, se establece un término de diez días hábiles para que el interesado pueda obtener el certificado de no inscripción, y en su caso subsane las omisiones o deficiencias que tengan la solicitud o documentos presentados, publicándose el número de entrada y trámite de dicha solicitud para tales efectos (subsanan) en la sección de la *Gaceta* destinada al Boletín Registral.

Posteriormente el Director General dispondrá de cinco días hábiles para la búsqueda de antecedentes registrales (artículo 109 del Reglamento) y una vez recabada la información, se expedirá dicho certificado en diez días hábiles (artículo 110 del mismo ordenamiento); sin embargo, en la práctica el término para la obtención del certificado de no inscripción, claramente se le hace saber al interesado que será de 90 días hábiles o más.

Está establecido que una vez expedido el certificado de no inscripción, éste deberá contener por lo menos lo siguiente:

1. Que el inmueble carece de antecedentes registrales desde el año 1871 a la fecha de su expedición;
2. Que el inmueble no está afecto al régimen de propiedad comunal o ejidal;
3. Que el inmueble no forma parte del patrimonio inmobiliario de la Federación, ni del Gobierno del Distrito Federal, y
4. El uso de suelo correspondiente, que en este caso será el certificado de zonificación.¹⁰⁶

Por otro lado, la certificación expedida por el Registro Público de la Propiedad, que manifiesta que el bien inmueble no se encuentra inscrito a favor de persona alguna, es decir, que en dicha certificación el

¹⁰⁶ Vid. Artículo 110, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad vigente en el Distrito Federal.

registrador da fe de que no existe inscripción de propiedad en los archivos con que cuenta esta institución (libros, folios, medios electrónicos) respecto de un inmueble en específico, se realiza con base en los datos que proporcionó el solicitante para tal efecto.

No obstante y como hemos venido señalando, a esta problemática también hay que sumarle que dicho certificado no es totalmente confiable, ya que por una parte, es difícil, casi diríamos imposible, la búsqueda de una inscripción ante la complejidad de los diferentes sistemas con que ha funcionado el Registro (libros, microficha, folios y digitalización que son los medios electrónicos con que cuenta). Sin embargo, si sumamos a esto la presunción de que en época reciente (s.XIX), es muy probable que se hayan perdido algunos libros de registro, en virtud de que existían diversas oficinas del mismo, tales como las ubicadas en Tlalpan, Azcapotzalco, Xochimilco, Tacubaya, Álvaro Obregón, Coyoacán¹⁰⁷; es decir, no había como existe actualmente, una sola oficina del Registro Público de la Propiedad, y es por esta razón que cuando expiden dicha certificación, manifiestan que carece de antecedentes registrales desde el año de 1871, a la fecha.

Otro problema en la expedición del certificado de no inscripción es que al solicitarlo el Registro pide obtener previamente, el *certificado de patrimonio inmobiliario del Gobierno del Distrito Federal*, y de igual manera que el anterior, para obtenerlo se requiere llenar la solicitud de entrada y trámite que proporciona el mismo Registro y expresar que el

¹⁰⁷ “En 1870 fue aprobado por el Congreso de la Unión por decreto del 8 de diciembre de 1870 y entró en vigor el 1 de marzo de 1871 bajo el título de “Código del Distrito Federal y Territorio de Baja California”. Primero en su género dentro de la legislación mexicana viene a proporcionar las bases legales para el establecimiento de un Oficio denominado Registro Público, en toda población donde exista un Tribunal de Primera Instancia. *En 1871 el Presidente Benito Juárez García expide el Reglamento del Título XXIII del Código Civil en el que ordena se instale el Registro Público de la Propiedad en la Capital, Tlalpan y Baja California*. En 1884 el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California del 31 de marzo de 1884, comenzó a regir el 1 de junio del mismo año, sigue casi textualmente el Código de 1870. En 1921 se realiza la centralización del Registro Público del Distrito Federal. Se publica un Reglamento que prevé una organización completa para efectuar los movimientos registrales e indica los requisitos para ser titular del Registro Público de la Propiedad y sus funciones. En 1940 se expide el Reglamento del Registro Público del Distrito Federal, integrándose con un Director, Registradores, Jefe de Sección Administrativa, Controladores y Oficiales.” *Breve historia del Registro Público de la Propiedad y de Comercio*. Época Contemporánea, Internet: <http://www.consejería.df.gob.mx/rppc/historia.html>

inmueble no forma parte del patrimonio del Gobierno de Distrito Federal, y además anexar a dicha solicitud:

- a. El escrito de petición dirigido al C. Director del Registro (ocho copias);
- b. El documento por el que se adquirió el inmueble (ocho copias);
- c. La boleta predial (ocho copias); y
- d. El croquis de localización (ocho copias).

El pago de los derechos no se encuentra fundamentado en el Código Financiero para el Distrito Federal, por lo que el pago será el que determine dicho organismo y el tiempo de respuesta a dicha solicitud es de veinte días hábiles.

De igual forma, el *certificado de Patrimonio Federal* no se encuentra especificado en el Reglamento, ni tampoco en el Código Financiero, sin embargo, el Registro Público de la Propiedad, infundadamente y consecuentemente, de manera forzosa, obliga al interesado a pagar los derechos correspondientes para la obtención de dicho certificado, para entonces sí proceder al trámite del certificado de no inscripción.

Es así como podemos observar que el Registro Público de la Propiedad, para expedir el multicitado certificado de no inscripción, exige dos certificados más (*certificado de patrimonio inmobiliario del Gobierno del Distrito Federal* y *certificado de Patrimonio Federal*), por lo que a nuestro criterio se cobra un excesivo pago de derechos, en razón de que tanto en el Reglamento como en el Código Financiero se establece un solo pago, el del *certificado de no inscripción*¹⁰⁸; lo anterior nos lleva pues, a la conclusión de que dichos trámites, lo único que ocasionan es entorpecer y demorar el procedimiento de inmatriculación, ya que sin el certificado de no inscripción, el procedimiento de inmatriculación no se puede tramitar.

¹⁰⁸ V. Artículo 215 fracción IV, del Código Financiero del Gobierno del Distrito Federal.

3.3 La Resolución de Inmatriculación Administrativa que emite el Director General del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

Las resoluciones en el procedimiento de Inmatriculación Administrativa, hasta antes del año 1987, eran emitidas por el Director del Registro Público de la Propiedad, ya que dicho procedimiento así quedó regulado como consecuencia de las reformas de 1979 y 1980, al Reglamento del Registro Público de la Propiedad. Estas resoluciones se dictaban en sentido de que se le atribuía (al interesado en la inmatriculación) la posesión del inmueble; es decir, se declaraban a su favor los derechos posesorios respecto del bien inmueble materia de la misma y se registraba así el contrato de compraventa, que antes en 1987 era inscribible de conformidad con el artículo 3046 fracción V, del Código Civil para el Distrito Federal de 1978.

Por otra parte, como ya se ha dicho, en diciembre de 1987 se reformaron entre otras las disposiciones relativas a la inmatriculación en el Código Civil para el Distrito Federal. Reformas que siguen vigentes, no obstante que el procedimiento de inmatriculación administrativa desde esa fecha en que entraron en vigor dichas reformas hasta estas fechas es ineficaz, en razón de que no se aplica más el citado procedimiento y por ende, no se emiten resoluciones administrativas sobre inmatriculación.

3.3.1 Fundamento.

Las resoluciones en el procedimiento de inmatriculación administrativa emitidas, hasta antes de 1987, por el Director del Registro Público de la Propiedad tenían su fundamento legal en los artículos 3046 al 3058, del Código Civil para el Distrito Federal, así como en los artículos 190 al 198 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del 16 de abril de 1980.

Posteriormente, desde las reformas del 15 de diciembre de 1987 al Código Civil (en materia de inmatriculación), las resoluciones dictadas desde su entrada en vigor y las emitidas actualmente (si así fuere el caso) tienen su fundamento en los artículos 3046, fracción II, 3050 al 3058, del Código en comento, y en los artículos 106 al 113, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad vigente del Distrito Federal.

3.3.2 Procedimiento.

El procedimiento para obtener la inmatriculación por resolución administrativa, se iniciaba con una solicitud por escrito que hacía el interesado dirigida al Director General del Registro Público de la Propiedad, en la cual debía expresarse el nombre, la nacionalidad y el domicilio del solicitante, quien además debía anexar:

- a) Documento en el que se acreditara la titularidad conforme a los artículos 191 y 192 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, (por ejemplo contrato privado de compraventa);
- b) El recibo o comprobante del pago del impuesto predial, expedido por la Tesorería del Gobierno del Distrito Federal;
- c) Plano catastral expedido por la Dirección correspondiente del Gobierno del Distrito Federal, o en su defecto, plano autorizado por un profesionista con título registrado; y
- d) El Certificado de no Inscripción, expedido por el mismo Registro Público de la Propiedad.

Con la presentación de la solicitud y con los documentos anteriores, el Director del Registro Público de la Propiedad integraba un expediente numerado.

Una vez formado el expediente, se ordenaba hacer las publicaciones de ley, en las que se comunicaba al Director de Control de Bienes de la Contraloría General del Departamento del Distrito Federal, ahora

Gobierno del Distrito Federal, a los colindantes del inmueble y al público en general, acerca de la iniciación de inmatriculación, en donde se daba la oportunidad a los colindantes y al público en general, de oponerse en cuanto a lo que su derecho conviniera; se publicaba el oficio dos veces, con intervalos de diez días hábiles, en el boletín registral, por cuenta del interesado, de conformidad con el artículo 194 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del 16 de abril de 1980. Asimismo, se giraba oficio, con copia del extracto al titular de la delegación política de la ubicación del inmueble, para su fijación en los tableros de avisos de la misma, y en lugar visible del inmueble.

Después de recibidas las constancias de las publicaciones anteriores, el Director del Registro Público de la Propiedad resolvía sobre el procedimiento de inmatriculación solicitado dentro de los treinta días hábiles siguientes (si durante el procedimiento se presentaba oposición por algún interesado, se daba por terminado el procedimiento y se reservaban al opositor sus derechos para que los hiciera valer en la vía y forma que correspondiera).

Posteriormente se dictaba la resolución conforme a los artículos 3046, 3054 y 3055 del Código Civil para el Distrito Federal, en relación con el artículo 195 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad (de 16 de abril de 1980).

En caso de ser procedente el derecho del solicitante, se iniciaba la inmatriculación del contrato privado y se enviaba el expediente al Notario de su elección, para la protocolización de las constancias del procedimiento. La resolución dictada por el Director del Registro Público, que ordenara la inmatriculación, además de expresar los fundamentos en que se apoyaba, debía contener siguiente leyenda:

“Esta resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad o posesión a favor del solicitante o de terceros”, tal y como ordenaba el artículo

3057, del Código Civil para el Distrito Federal, reformado el 28 de diciembre de 1978.¹⁰⁹

Por último, protocolizado el contrato privado de compraventa que serviría de base para el procedimiento y las constancias del mismo, se procedía a inscribir la resolución en el Folio que correspondiera en la parte destinada a inscripciones de propiedad, en donde se anotaba que de acuerdo a la resolución del Director del Registro Público de la Propiedad y con fundamento en los artículos 3046 fracción V, 3053, 3055 y 3057 del Código Civil para el Distrito Federal, así como los artículos 183 y 184, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, se procedía a inmatricular el inmueble y se inscribía únicamente la posesión del mismo.

3.3.3 Efectos de la resolución.

La inmatriculación administrativa, en cuanto a su inscripción, tiene efectos declarativos, mismos que son atribuidos por la propia ley; la cual reconoce dichos *efectos*, por que declaran la publicidad de los actos registrados; el artículo 3008, del Código Civil para el Distrito Federal (reformado el 28 de diciembre de 1978) lo confirma al establecer que:

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

3.4 Disposiciones sobre Inmatriculación Judicial en el Código Civil para el Distrito Federal.

El procedimiento de inmatriculación judicial es regulado por los artículos 3046, fracción I, 3047, 3048, 3049, 3055, 3056, 3057 y 3058 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, simultáneamente con el

¹⁰⁹ Vid. Artículo 3057, Decreto de reforma al Código Civil para el Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha miércoles 3 de enero de 1979, p.10.

artículo 122, fracción III, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

3.4.1. La información de dominio y sus efectos.

La información de dominio, por la vía judicial es un procedimiento denominado de “jurisdicción voluntaria”, que se tramita ante los juzgados de primera instancia en materia civil, por quien haya poseído un bien inmueble, que acredite la prescripción y no tenga título de propiedad o en el supuesto de que lo tenga, éste no sea susceptible de inscripción por defectuoso.

En caso de tramitarse este procedimiento, será publicada la solicitud del promovente por edictos, tal y como lo previene el artículo 122, fracción III, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Por otro lado, como ya dijimos en el primer capítulo del presente trabajo, la prescripción es un medio para adquirir la propiedad, siempre y cuando se cumpla con los requisitos que señalan los artículos 1151 y 1152, del Código Civil vigente para el Distrito Federal, los cuales son básicos para la consumación de la prescripción; y la omisión de cualquiera de ellos impide los efectos prescriptivos de la posesión.¹¹⁰

El promovente acreditará la acción de prescripción, por lo que revelará

¹¹⁰ V. Artículo 1151, del Código Civil vigente para el Distrito Federal: “La posesión necesaria para prescribir debe ser:

I. En concepto de propietario;

II. Pacífica;

III. Continua;

IV. Pública.”; y

Artículo 1152.- “Los bienes inmuebles se prescriben:

I. En cinco años cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente;

II. En cinco años cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;

III. En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública;

IV. Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél.”

la causa de la posesión y probará la existencia del acto que fundadamente se cree suficiente para transferir el dominio; asimismo, probar la ejecución de actos o hechos que demuestren que el poseedor es el que tiene el dominio de la cosa, el que manda en ella y la disfruta para sí como dueño, y en su caso probar la buena fe tal y como lo demuestran las siguientes tesis jurisprudenciales, que enumeramos:

1. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Octava Época. Tomo: XIV, julio de 1994. Página: 719. Materia: Civil. Tesis Aislada.

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. NECESIDAD DE REVELAR LA CAUSA DE LA POSESIÓN.

El actor en un juicio de prescripción positiva, debe revelar la causa de su posesión, aun en el caso de poseedor de mala fe, porque es necesario que el juzgador conozca el hecho o acto generador de la misma, para poder determinar la calidad de la posesión, si es en concepto de propietario, originaria o derivada, de buena o mala fe y para precisar el momento en que debe empezar a contar el plazo de la prescripción.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 22/92. Concepción Sánchez Nava. 29 de enero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez.

Amparo directo 365/89. Roquelia Díaz Pineda. 24 de noviembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Vicente Martínez Sánchez.

Véase: Apéndice de Jurisprudencia 1917-1985. Cuarta Parte. Tesis: 218, pág. 631.

2. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Novena Época. Tomo: XIV, agosto de 2001. Página: 1077. Materia: Civil. Tesis: IV.3°.C. J/41 Jurisprudencia.

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. POSESIÓN CON JUSTO TÍTULO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).

El artículo 1402 del Código Civil del Estado de Puebla, establece que el que hace valer la usucapión debe probar la existencia del título que genere su posesión, es decir, el acto que fundadamente se considera bastante para transferir el dominio; por tanto, si el quejoso afirma que el bien materia de la controversia lo poseía a justo título, en los términos del precepto invocado, debe probar la

existencia de este título; de tal manera que al no hacerlo así, debe concluirse que la acción de que se trata no quedó acreditada.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 303/88. Guadalupe González Ramírez. 23 de agosto de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretaria: María Guadalupe Herrera Calderón.

Amparo directo 349/88. Pedro Flores de Jesús. 20 de septiembre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretaria: María Guadalupe Herrera Calderón.

Amparo directo 28/2000. Ciro Mendoza Márquez y otros. 16 de marzo de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Norma Fiallega Sánchez. Secretaria: Violeta del Pilar Lagunas Viveros.

Amparo directo 566/2000. Catarino Huerta y otros. 5 de abril de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Teresa Murguía Sánchez. Secretaria: Rosalía García Ramos.

Amparo directo 199/2001. Agustín Priego Forcelledo y otros. 7 de junio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Teresa Mungía Sánchez. Secretaria: Julieta Esther Fernández Gaona.

Véase: Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-2000, Tomo IV, Materia Civil, página 620, tesis 653, de rubro: “USUCAPIÓN. CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN. DEBE SEÑALARSE PROPORCIONANDO TODOS AQUELLOS DATOS QUE REVELAN SU EXISTENCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).”

3. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Octava Época. Tomo: VII, enero de 1991. Página: 358. Materia: Civil. Tesis Aislada.

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. POSESIÓN CON JUSTO TÍTULO.

En los Estados de la República donde la ley exige como requisito para prescribir adquisitivamente, que la posesión este fundada con justo título, como lo hace el Código Civil del Distrito y Territorios Federales de 1884, no basta con revelar el origen de la posesión y afirmar que se posee a título de dueño, sino además, el actor debe probar la existencia del acto que con fundamento se cree bastante para transferir el dominio, porque el justo título no se presume, sino debe ser acreditado.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 379/90. Juan Gómez Alaniz. 3 de mayo de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Salvador Bravo Gómez. Secretario: Jaime Arturo Cuayahuitl Orozco.

Véase: Jurisprudencia número 219/85 Cuarta Parte.

4. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Novena Época. Tomo: IV, diciembre de 1996. Página: 436. Materia: Civil. Tesis: II.1°.C.T.96 C Tesis Aislada.

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. LA BUENA FE DEBE PROBARSE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).

Si el actor en la usucapión se ostenta como poseedor de buena fe, al ser un elemento de la acción, debe probarlo, como lo ordena el artículo 269 del Código de Procedimientos Civiles del estado de México, aun cuando no hubiere controvertido el demandado la posesión como de mala fe.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS CIVIL Y DE TRABAJO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 789/95. Carmen Culebro viuda de Hernández, en su carácter de albacea de la sucesión intestamentaria a bienes de Ernesto Hernández Pantoja. 1º. agosto de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Salvador Bravo Gómez. Secretario: José Fernando García Q.

Como podemos observar en las cuatro tesis aisladas, que transcribimos líneas arriba, emitidas por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, respecto a la prescripción adquisitiva, en todas ellas queda claro que quien pretenda obtener una declaratoria de prescripción deberá, como ya se ha dicho, revelar la causa de la posesión, revelar si ésta es de buena o mala fe, para que de esta forma se esté en la posibilidad de computar el plazo de la prescripción, además de probar la existencia del título generador de la posesión y demostrar con esto si se posee a título de dueño el bien inmueble en cuestión o ciertamente cual fue el origen de esa posesión.

Una vez cumplidos los requisitos para obtener la resolución de prescripción de la propiedad, el Juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público de la Propiedad, como lo prevé el último párrafo del artículo 3047, del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

3.4.2. La información posesoria y sus efectos.

La información posesoria es un procedimiento que se lleva a cabo por la vía jurisdiccional para obtener la inmatriculación por resolución judicial; éste procedimiento puede ser tramitado por quien tenga la posesión de un inmueble no inscrito en el Registro Público de la Propiedad, apta para prescribirlo, aún antes de transcurrido el tiempo para prescribir.

Al igual que la inmatriculación mediante información de dominio, el procedimiento mediante información posesoria corresponde al de “jurisdicción voluntaria”, regulado en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en el título decimoquinto “de la jurisdicción voluntaria”, capítulo I, (disposiciones generales) y capítulo V, (de las informaciones *ad perpetuam*).

Las inscripciones de posesión expresarán las circunstancias exigidas por el Reglamento del Registro Público para practicarse los asientos.¹¹¹

3.5 Los efectos de la resolución en el procedimiento de Inmatriculación Judicial.

En el caso de tener la posesión inscrita en el Registro Público, por haberla obtenido mediante resolución judicial, por medio de información posesoria, el efecto será declarativo, en virtud de que para

¹¹¹ Vid. Artículo 3061, del Código Civil vigente para el Distrito Federal.- “Los asientos de inscripción deberán expresar las circunstancias siguientes:

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

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

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

IV. ...

V. Los nombres de las personas físicas o morales a cuyo favor se haga la inscripción y de aquellas de quienes procedan inmediatamente los bienes. Cuando el título exprese nacionalidad, lugar de origen, edad, estado civil, ocupación y domicilio de los interesados, se hará mención de esos datos en la inscripción;

VI. La naturaleza del hecho o negocio jurídico, y

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

que se constituya el derecho de propiedad, se deberá seguir el procedimiento que establece el Código de Procedimientos Civiles, para las informaciones a que se refiere el artículo 3047, del Código Civil; es decir, ocurrir ante el juez competente para acreditar la prescripción rindiendo la información respectiva (información de dominio), demostrando tener el dominio del bien inmueble.

“El efecto de la inscripción será tener la posesión inscrita como apta para producir la prescripción, al concluir el plazo de cinco años, contados desde la fecha de la inscripción.”¹¹²

El efecto de la resolución, por medio de la inmatriculación judicial, es obtener la declaración a través del procedimiento de información de dominio en sentido de que se ha constituido el derecho de propiedad a favor del promovente, es decir, que el Juez competente declare que de poseedor se ha convertido en propietario del inmueble en cuestión, constituyéndose así el derecho de propiedad.

3.5.1. La sentencia dictada en juicio de inmatriculación judicial como título de propiedad.

Una vez concluido el juicio de inmatriculación judicial y dictada la sentencia en donde se declara que el poseedor de un bien inmueble se ha convertido en propietario, en virtud de la prescripción, tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público de la Propiedad para que ésta surta efectos frente a terceros.

Tratándose de las informaciones vía judicial el artículo, 930 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal¹¹³, establece que la

¹¹² V. Tercer párrafo del artículo 3048, del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

¹¹³ Vid. Artículo 930, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal: “Las informaciones se protocolizarán por el notario que designe el promovente y aquél extenderá testimonio al interesado para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, si así procediere.”

sentencia deberá ser protocolizada ante Notario Público, hecho que el Registro Público de la Propiedad no establece como requisito.

Al respecto *Guillermo Colín Sánchez*, señala lo siguiente: “sucede que la ley procesal (Código de Procedimientos Civiles) impone mayores requisitos que los establecidos por la ley sustantiva (Código Civil) y ésta nos remite a la primera al advertir que la promoción y la protocolización deberán efectuarse “de acuerdo con lo que disponga el Código de Procedimientos Civiles.” Existe, entonces, un requisito legal concretamente establecido referente a la forma que deberá revestir la declaración judicial para que surta efectos de título de propiedad. De este modo, lo que en el Registro se inscribe, no es propiamente la resolución judicial, sino el título que, por virtud de la misma convierte al poseedor en propietario.”¹¹⁴

Es cierto que una vez dictada la sentencia de prescripción y que ésta hará las veces de título de propiedad, también lo es que el Registro Público no establece como requisito que dicha sentencia se protocolice; sin embargo, si consideramos importante que la misma se eleve a escritura pública, en virtud de que con esto además de inscribirse en el registro público, surtir efectos legales frente a terceros y obtener mayor seguridad jurídica de lo ahí registrado, ese título de propiedad elevado a escritura podrá ser utilizado con mayor facilidad para realizar ante Notario futuras operaciones como la venta de esa propiedad, legarla o hipotecarla, por mencionar algunas, en fin creemos que no estaría de más hacerlo.

3.6 Procedimiento Registral posterior a la obtención de la sentencia de inmatriculación judicial.

Tratándose de diligencias de inmatriculación en vista de título fehaciente, lo remitido por el juez del conocimiento al registro público de

¹¹⁴ COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo, *ob.cit.* *Loc.cit.*, p.310-311.

la propiedad para su inscripción, no es la copia certificada de lo resuelto, sino los documentos que se acompañaron a la promoción, con orden de practicar el asiento correspondiente, como si se tratase de cualquier otro título de propiedad (e. escritura). Por otra parte, como esto no se prevé en el Código Civil ni el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, ya que no se hace referencia alguna de ello, los jueces suelen proceder en este sentido según su leal saber y entender, y algunos sólo envían copia certificada de la sentencia.¹¹⁵

3.6.1 Del trámite y documentos para la inscripción de la resolución judicial en el Registro Público de la Propiedad.

Los requisitos que el Registro Público de la Propiedad solicita para la inscripción de las sentencias son:

1. Copia certificada por duplicado de la sentencia, además del auto que la declare ejecutoriada, de conformidad con los artículos 1157, 3005 fracción II, del Código Civil vigente para el Distrito Federal y artículo 33, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad; sentencia en donde se ordene su inscripción.

2. Oficio, por duplicado, donde el Juez ordene la inscripción a favor del promovente o de aquél en donde el poseedor se convirtió en propietario derivado del procedimiento de Inmatriculación (en este caso no se requerirá el oficio, si en la sentencia se ordena la inscripción).

3. Constancia del pago por concepto del impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles.

4. Certificado de zonificación de uso de suelo.

5. Avalúo correspondiente que determine el valor comercial y así determinar los derechos a pagar en la Tesorería del Gobierno del

¹¹⁵ Idem.

Distrito Federal, de acuerdo al valor del bien, tomando como base para este efecto, la tabla de valores contenida en el Código Financiero del Distrito Federal.

6. Pago del Impuesto sobre la Renta, en caso de que no se grave el impuesto será una simple declaración del mismo en ceros, siempre y cuando se trate de los siguientes dos casos:

- a) cuando el título en que se basó el juicio sea de fecha anterior al 10 de enero de 1982, porque es a partir de esa fecha cuando se gravó la prescripción¹¹⁶, y
- b) cuando en el juicio conste que se demandó la prescripción para purgar vicios de los actos por medio de los cuales se adquirieron los bienes.¹¹⁷

7. Anotar en la solicitud de entrada y trámite, los siguientes datos:

- a) el nombre y domicilio del solicitante;
- b) la ubicación del inmueble, y
- c) la naturaleza del acto jurídico a registrar: en este caso inscripción de sentencia por inmatriculación.

8. Pago de derechos con base en el valor del avalúo del bien inmueble.¹¹⁸

9. Ingresar al Registro Público de la Propiedad la documentación por la Oficialía de Partes.

10. El Tiempo de respuesta es de aproximadamente diez días hábiles.

Una vez reunidos e ingresados los documentos en el área respectiva los abogados dictaminadores se encargan de calificar el documento y verificar que se cumplan todos los requisitos; en caso de que exista alguna omisión o no revista las formas legales, se informará al

¹¹⁶ V. Artículo 104, del Código Fiscal de la Federación, vigente a partir del 1º de enero de 1982.

¹¹⁷ Vid. Artículo 127, del Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

¹¹⁸ V. Artículos 32 y 213 fracción I y II, del Código Financiero para el Distrito Federal.

interesado, quien tendrá diez días hábiles para subsanar dichas deficiencias, y al mismo tiempo se manda un oficio dirigido al Juez que conoció del asunto, para informarle del porqué no es posible efectuar la inscripción y así cumplir con lo ordenado en la sentencia.

Este juicio puede gozar de considerable credibilidad, en razón de que el artículo 8º, fracción I, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, faculta al área jurídica para intervenir en representación del Registro Público, en todos los juicios en que la institución sea parte y en aquellos recursos en que aparezca como autoridad responsable; por lo que, mediante la visita a los juzgados es como se puede constatar que el juicio efectivamente se llevó a cabo, a través del formato “cédulas de verificación”, y es así como se corroboran los datos primordiales del juicio.

Por cuanto hace a los trámites que se procuran a documentos de inmatriculación tenemos que éstos son informes dirigidos a juzgados, y son: trámite suspendido, denegación del trámite y trámite agotado; conjuntamente se informa a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público de la realización de esta inscripción, quedando debidamente asentados en las libretas de oficios en el registro para un mayor control de gestión.

En el trámite suspendido, se informa al Juez que la inscripción del documento, por no cubrir con los requisitos ya mencionados, se encuentra suspendido, para que se le dé vista al promovente y manifieste lo que a su derecho convenga. Asimismo, el abogado dictaminador deberá informar al particular directamente sobre la situación que guarda su documento y el particular cuanta con diez días hábiles para subsanar las irregularidades o defectos, con fundamento en los artículos 8º fracciones III y IV, 36, 38 y 43 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal.

Por lo que respecta a la denegación del trámite registral, se le informa al Juez de las razones del por qué no procede la inscripción de la sentencia, y una de ellas puede ser que no se hayan subsanado las irregularidades mencionadas en el oficio de trámite suspendido.

El trámite concluido o trámite agotado, se presenta cuando los documentos quedan inscritos y entonces se boletinan como “T.A.” (trámite agotado), esto significa que el documento o primer testimonio, tiene un registro. En el caso de que se haya registrado una sentencia, el Registro Público de la Propiedad, mediante oficio informa al Juez que conoció del asunto y al encargado o titular de la Secretaría de Finanzas del Distrito Federal, que la Sentencia fue debidamente registrada en el folio real correspondiente, como trámite concluido.¹¹⁹

3.6.2. Efectos de la inscripción de la resolución judicial ante el Registro Público de la Propiedad.

Los efectos de la inscripción de la sentencia ante el Registro Público de la Propiedad, son constitutivos y declarativos, en el sentido de que la declaración judicial emitida por el Juez competente otorga al promovente el derecho de propiedad, es decir, que de poseedor se ha convertido en propietario; y son declarativos porque al momento de inscribir la sentencia en la citada dependencia, se da publicidad al acto para que éste surta efectos jurídicos frente a terceros.

Inscripción de Sentencia dictada en Juicio de Inmatriculación:

“En los términos de los puntos resolutivos de la sentencia definitiva dictada en el juicio de inmatriculación que se relaciona en la tercera parte de este folio, se declara

¹¹⁹ Se informa al Juez que conoció del asunto del cumplimiento que se da al registrarse la sentencia en el folio real que le corresponda; así como al encargado o titular de la Secretaría de Finanzas del Distrito Federal, toda vez que a través de la Tesorería del Distrito Federal, es como se realiza el pago de los derechos y contribuciones que deben cubrirse, previos al registro que se efectúe de dicha sentencia. Lo anterior con fundamento en los artículos 35, fracción XIX de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal; 44 y 45 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal; 117, fracción II del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal; 32, 213 al 226A, 265B, 265V y 265W del Código Financiero vigente del Distrito Federal; 3000 al 3002, 3005, 3007, 3008, 3011, 3013, 3015, 3018, 3019, 3042 y 3043 del Código Civil para el Distrito Federal; 1, 18, 19, 20, 32, 33, 37, 49 al 51,88, 89 y 99 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

que el señor_____ de poseedor se ha convertido en propietario, por haber operado en su favor la prescripción positiva del inmueble que se describe en la carátula de éste folio. Valor \$_____, Derechos \$_____, Partida_____, R.C._____, de fecha México, D.F. a____ de_____ de_____. Abogado Dictaminador Lic._____,-----
-----”.

Una vez reproducido lo anterior o realizada la inscripción, se firma y rubrica por el abogado registrador, tanto en el folio real¹²⁰ correspondiente, como en los duplicados de las sentencias en donde se insertan los sellos de registro y se pasa a firma.

La razón por la que se solicitan para su inscripción dos copias de la sentencia, es precisamente por que un legajo se guarda por duplicado en el Registro Público, para tener constancia del juicio.

Una vez realizada la inscripción en Folio, hay que esperar de veinte a treinta días a que el folio se digitalice, es decir, se registre en la computadora central; por lo tanto, si se pretende realizar alguna otra operación sobre el inmueble, hay que esperar dicho plazo para efectuarla.

¹²⁰ “El Folio Real, al igual que el Folio Mercantil, consisten en una cartulina plegada en tres partes homólogas, cada una de las cuales se empleará según la naturaleza de los bienes o el carácter de las personas morales a inscribir, se establecen cuatro tipos de folio que se identifican por el color de la ceja superior derecha del pliego respectivo. La ceja azul corresponde a los folios destinados a operaciones sobre bienes inmuebles; la ceja rosa identifica a los folios destinados a operaciones sobre bienes muebles; la ceja anaranjada es privativa de los folios que contendrán inscripciones relativas a personas morales de carácter civil y; la ceja verde, corresponde a los Folios Mercantiles.

El Folio Real, desplegado en toda su longitud consta de tres partes, a cada una de las cuales corresponde un distinto color. La primera parte, de color amarillo se destina a “inscripciones de Propiedad” y contiene varias columnas en las que se tomará razón: del número de entrada del documento, de su fecha de presentación y de la clave correspondiente al registrador responsable, en la columna central, que es la de mayores proporciones, se practicará la descripción condensada del acto o contrato de que se trate, con expresión de todos aquellos datos que previene el Código Civil y prestando estricta observancia a las disposiciones que al respecto contiene el reglamento de la materia. En la columna extrema derecha deberá aparecer indefectiblemente la firma del registrador bajo cuya responsabilidad se efectúe la inscripción.” En tal sentido se expresa también Guillermo Colín Sánchez, op. cit., ob. cit.

CAPÍTULO 4

LA INEFICACIA DE LAS RESOLUCIONES ADMINISTRATIVAS EN EL PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACIÓN DE BIENES INMUEBLES

De acuerdo con el seguimiento analítico que se hemos realizado sobre el tema de estudio, es importante recordar que si bien es cierto, en la fracción II del artículo 3046, del Código Civil vigente para el Distrito Federal, se establecen los medios para obtener la inmatriculación por resolución administrativa, como son:

1. Mediante la inscripción del decreto por el que se incorpora al dominio público del Distrito Federal un inmueble;
2. Mediante la inscripción del decreto por el que se desincorpore del dominio público un inmueble, o el título expedido con base en ese decreto;
3. Mediante la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble, en los términos del artículo 3051, del citado ordenamiento;
4. Mediante la inscripción de la propiedad de un inmueble adquirido por prescripción positiva, en los términos del artículo 3052, del mismo código; y
5. 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, del multicitado código.

También es cierto que la inmatriculación que se realiza por resolución del Director del Registro Público de la Propiedad, quien la ordena de plano, en los casos previstos en los números 3, 4 y 5, arriba citados, es ineficaz, en virtud de que la más reciente resolución emitida por dicha autoridad administrativa se realizó en el año de 1987, debido a deficiencias existentes en el procedimiento y por que de alguna manera no logró el efecto que se deseaba o se esperaba con dicho procedimiento.

Ahora bien, es trascendental considerar que las leyes, reglamentos y de manera habitual, todo ordenamiento de carácter general, deben ser coherentes y estar siempre actualizados con las instituciones que rijan las situaciones o hechos existentes en la sociedad y en la vida cotidiana de las personas. Es por eso que nuestro sistema jurídico vigente se rige por normas que se renuevan día con día, y en el caso de que existan normas de derecho que estén plasmadas en ordenamientos para que sean aplicadas, y que si dichas normas en la práctica o en la vida diaria no se aplican, lo más lógico sería analizar el porqué no son aplicadas, en el caso concreto las normas que regulan la inmatriculación por resolución administrativa, toda vez que el único procedimiento de inmatriculación llevado en la práctica, hasta ahora, es el tramitado por la vía judicial; razón por la que consideramos de suma importancia las reformas a las normas del procedimiento administrativo por su ineficacia en el campo jurídico actual.

Hay que meditar que algunas de las razones por las que se deriva la ineficacia de las resoluciones administrativas emitidas por el Director del Registro Público de la Propiedad, en el procedimiento de inmatriculación administrativa, además del hecho de que dicho procedimiento es inoperante desde 1987, hasta el día de hoy, como ha quedado apuntado en líneas anteriores, fueron las compraventas fingidas, ya que si bien es cierto uno de los requisitos para obtener la inmatriculación por resolución administrativa, es la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble, que para el caso concreto, lo eran los contratos de compraventa privados, los cuales debían ser protocolizados ante Notario, hecho que no purga los vicios que de esencia padecen; es decir, que en el contrato de compraventa se pactaba un precio que distaba mucho de ser el real, pues en una compraventa privada no se realiza avalúo alguno sobre el bien inmueble objeto de la misma, además de la omisión del pago de los impuestos al fisco; ésta creemos, es la razón principal por la que actualmente el Registro Público de la Propiedad no admite que los

contratos privados protocolizados o ratificados se inscriban y menos aún que tengan la calidad de escritura pública.

Otra de las causas por las cuales dejó de aplicarse en el Distrito Federal el procedimiento de inmatriculación administrativa fue que durante su aplicación se derivaron problemas con el Director del Registro Público de la Propiedad, ya que emitía resoluciones con una fuerza vinculatoria que se acercaba a las de las sentencias, donde se inscribía la posesión de un bien inmueble que carecía de antecedentes registrales.

Por otra parte, la pregunta que podríamos hacernos sería: ¿Por qué razón se tramitó hasta el año de 1987, la inmatriculación por resolución administrativa ante el Director del Registro Público de la Propiedad y actualmente dicho procedimiento no se lleva a cabo?. La respuesta sería que el Registro Público daba mayor fuerza a esta figura porque tenía un objeto de carácter social que era substanciado por la vía administrativa, ante el Director de dicho órgano, y por otro lado, era una manera de simplificar los procedimientos judiciales, ya que resultaba mucho más sencilla la tramitación en el propio Registro, en donde supuestamente se cuenta con los elementos necesarios para realizar dicho procedimiento y emitir una resolución, razón suficiente para encomendar su desarrollo minuciosamente al Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Finalmente, consideramos que es importante que actualmente, para que el procedimiento de inmatriculación en el Distrito Federal sea más eficaz y vaya acorde con la realidad, son muy necesarias las reformas a las disposiciones que lo regulan a fin de evitar confusiones sobre normas que en la actualidad no son aplicables por ser ineficaz el procedimiento tramitado ante el Registro Público de la Propiedad; por lo que es necesario que se introduzcan y establezcan nuevas figuras, formas y maneras en lo que a la realidad social y jurídica se refiere, en

donde se regule que ésta se obtendrá, como hasta ahora se ha venido haciendo, mediante resolución judicial; y por la vía administrativa, únicamente por cuanto se refiere a la inscripción del decreto por el que se incorpore o se desincorpore del dominio público un inmueble, o el título expedido con base en ese decreto, limitando al Registro Público de la Propiedad a que inscriba dichos actos.

4.1 Propuestas de la sustentante

Para reformar los artículos relativos al procedimiento de inmatriculación administrativa, tanto en el Código Civil vigente para el Distrito Federal, como en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal, es necesario conocer y tomar en consideración la necesidad, así como las causas y los motivos de la ineficacia de los preceptos que la regulan.

Las reformas por decreto¹²¹, consideramos que es la vía más eficaz y contundente, toda vez que con la creación de un decreto por el que se modifiquen algunas disposiciones contenidas en el marco normativo derivado de las facultades reglamentarias del ejecutivo, es como se particulariza y concreta el campo de aplicación del derecho, en donde la justificación del decreto es la realización de medidas administrativas urgentes, inmediatas y muy necesarias.

Por lo que respecta al Código Civil, el órgano legislativo local debe proveer reformas suficientes que brinden a los gobernados mayor seguridad jurídica, mediante una legislación más actual por cuanto se refiere al tema de inmatriculación de bienes inmuebles, sin perjudicar la esfera social de éstos, que impida que el titular del Registro Público de la Propiedad por una simple determinación administrativa pueda resolver sobre los derechos posesorios de inmuebles en el Distrito

¹²¹ V. Infra. Capítulo I, p.31.

Federal¹²². Asimismo, para lograr el propósito de reformar el capítulo relativo a la inmatriculación administrativa, es necesario llevar a cabo modificaciones a las disposiciones legales que la regulan, para lo cual a continuación plantearemos las propuestas de cómo consideramos que pudieran quedar modificadas las normas que regulan actualmente a la inmatriculación administrativa, ya que por lo que se refiere a la resolución que emite el Director del Registro Público de la Propiedad, como se ha dicho en repetidas ocasiones, en la práctica es inoperante, por lo que, como hemos expresado en líneas anteriores, es necesario tener una legislación mas adecuada y actual por cuanto a este procedimiento nos referimos.

4.1.1. Planteamiento de reformas a las disposiciones sobre inmatriculación en el Código Civil y en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, ambos para el Distrito Federal.

Proponemos reformas a los artículos que regulan a la inmatriculación, en función de que el procedimiento de inmatriculación tramitado ante el Registro Público de la Propiedad es ineficiente debido, entre otras razones a la problemática derivada de los contratos privados de compraventa y como consecuencia de estas deficiencias es que resulta inoperante dicho procedimiento desde 1987.

Ahora bien, por lo que se refiere al artículo 3046, del Código Civil vigente para el Distrito Federal proponemos que en el *segundo párrafo* se agregue: *“El Director del Registro Público, para expedir el certificado a*

¹²² “El proceso de formación de las leyes o decretos comienza por el ejercicio de la facultad de iniciar la ley, facultad que consiste en presentar ante el Congreso un proyecto de ley o de decreto. No cualquiera persona tiene el derecho de iniciar leyes o decretos, sino únicamente el Presidente de la República, los diputados y senadores al Congreso de la Unión, y las legislaturas de los Estados, según lo dispone el art. 71, de nuestra Carta Magna. Esto quiere decir que la evolución legislativa depende en México únicamente de aquellos funcionarios que la Constitución supone los más indicados para interpretar las necesidades del país. De las tres clases de funcionarios que gozan del derecho de iniciativa, justificase sobradamente que la de los diputados y senadores tenga tal derecho, pues a ellos incumbe la función de legislar, cuyo comienzo está en la iniciativa. Dentro del sistema federal, justificase igualmente que las legislaturas de los Estados tengan derecho a formular posiciones ante el Congreso de la Unión. Y en cuanto al Presidente de la República, nuestra Constitución lo asocia a la función legislativa al otorgarle la facultad de comenzar el proceso legislativo mediante la iniciativa de leyes y decretos.” TENA RAMÍREZ, Felipe. *Derecho Constitucional Mexicano*, México, Editorial Porrúa, 28ª. ed., 1994, p.285-286.

que se refiere el párrafo anterior, deberá allegarse información de otras autoridades”, y por cuanto hace a las opciones para inmatricular, quedaría de la siguiente forma:

ART. 3046.- La inmatriculación es la inscripción de la propiedad...

...

El interesado en la inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble podrá optar por obtenerla mediante:

I.- Inmatriculación Judicial, a través de:

a) información de dominio;

b) información posesoria;

c) 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) la inscripción de la propiedad de un inmueble adquirido por prescripción positiva, en los términos del artículo 3052, del presente código, y

e) 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;

II.- Inmatriculación Administrativa, a través de:

a) la inscripción del decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación, por el cual se incorpore al dominio público del Distrito Federal un inmueble;

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

c) la resolución judicial en la que se consolide la propiedad de un inmueble, que por resolución administrativa anterior a 1987, se inscribió la posesión, en los términos del artículo 3055, de este código.

Proponemos que se reformen los artículos 3050, 3051, 3052, 3053 y

3054, del Código Civil para el Distrito Federal, en razón de que creemos que además de tratarse de un procedimiento para el cual existen medios más efectivos como son la prescripción positiva y el procedimiento de inmatriculación judicial, el Director del Registro Público de la Propiedad, debe limitarse exclusivamente a la práctica de la función registral y no dictar resoluciones administrativa de inmatriculación; funciones que hasta ahora la ley le concede; sin embargo insistimos en que, por lo que a inmatriculación se refiere, únicamente debe realizar la inscripción de las resoluciones judiciales sobre inmatriculación y por la vía administrativa los decretos o decreto por el que se incorpore o se desincorpore del dominio público un inmueble, o el título expedido con base en ese decreto, tal y como lo hemos venido señalado en líneas anteriores.

Ahora bien, analizando los artículos 3048 y 3055, del Código Civil vigente para el Distrito Federal, es importante señalar que el primer párrafo del artículo 3048, establece *grosso modo* que en el caso de haber obtenido la inmatriculación por resolución judicial mediante información posesoria, el que tenga una posesión de buena fe apta para prescribir, puede registrar ésta mediante resolución judicial que dicte el juez competente; asimismo, en el tercer párrafo del mismo artículo, se marca que: “El efecto de la inscripción será tener la posesión inscrita como apta para producir la prescripción, al concluir el plazo de cinco años contados desde la fecha de la inscripción”. No obstante lo anterior, el artículo 3055, establece que: quien haya obtenido judicial o administrativamente la inscripción de la posesión de un inmueble, una vez que hayan transcurrido cinco años, si la posesión es de buena fe, podrá ocurrir ante el Director del Registro Público de la Propiedad para que ordene la inscripción de la propiedad adquirida por prescripción positiva, quien la ordenará siempre y cuando el interesado acredite fehacientemente haber continuado en la posesión del inmueble con las condiciones para prescribir; dicho análisis nos lleva a la conclusión de que la ley le otorga al Director del Registro Público de la Propiedad, la

misma facultad que al órgano jurisdiccional, para ordenar la inscripción de la propiedad, por cuanto se refiere a la inmatriculación de inmuebles.

Dado lo anterior, respecto al artículo 3055, del Código Civil vigente para el Distrito Federal, proponemos que se suprima la facultad que se le confiere al Director del Registro Público de la Propiedad para ordenar la inscripción de la propiedad, en virtud de que el único facultado para ordenar la inscripción de la propiedad, es decir, consolidar la propiedad a favor de un individuo, es la autoridad judicial competente. Por lo que deberá establecerse que dicha acción deberá ser promovida exclusivamente ante los jueces civiles de primera instancia, quienes mediante sentencia definitiva ordenarán la citada inscripción de la propiedad; tomando siempre en consideración que dichas resoluciones nada prejuzgan sobre los derechos de propiedad o posesión que puedan existir a favor de los solicitantes o de terceros; y quedaría como a continuación se plantea:

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

Asimismo, los artículos 3056, 3057 y 3058, del Código Civil para el Distrito Federal, se sugiere que queden de la siguiente manera:

ART. 3056.- Una vez ordenada judicialmente o mediante decreto la inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble y cubierto el pago de los derechos respectivos, se hará la inscripción en el folio correspondiente.

ART. 3057.- La inmatriculación realizada mediante resolución judicial o mediante decreto, no podrá modificarse o cancelarse, sino en virtud de mandato judicial contenido en sentencia firme, dictada en juicio en que haya sido parte el Director del Registro Público de la Propiedad.

Tratándose de inscripciones de posesión adquiridas por resolución de inmatriculación administrativa anteriores a 1987, se estará a lo dispuesto en el párrafo anterior.

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

4.2 Justificación de las propuestas

Como se ha señalado, nuestro sistema registral es declarativo y una de sus funciones es que las inscripciones que obran en el Registro Público de la Propiedad surtan efectos frente a terceros, de acuerdo con el artículo 3008, del Código Civil, al señalar que: “*La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos*”; así como el artículo 1º del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, ambos vigentes para el Distrito Federal.

Hay que recordar que al realizarse inscripciones de posesión por resolución del Director del Registro Público y consolidaciones de propiedad, se está implicando la constitución de derechos posesorios y al intentar consolidar la propiedad de un inmueble, sucede lo mismo con el derecho de propiedad, en virtud de la facultad con que la ley enviste al Registro Público de la Propiedad para emitir resoluciones en este sentido, además de ordenar la inscripción de propiedad adquirida por prescripción positiva, lo que evidencia que el Registro Público no sólo es declarativo sino constitutivo también, facultad que debe ser exclusiva de la autoridad judicial competente; razón por la cual el Registro Público debe limitarse únicamente a proporcionar seguridad jurídica, dando publicidad a los actos que precisen de ese requisito y de esa característica, para surtir efectos frente a terceros, dando fe pública de lo que en éste se encuentra registrado.

Lo anterior confirma que el Registro Público es una respuesta a la necesidad de satisfacer la seguridad jurídica, que como principio y fin del derecho, enmarca la vida social; y es deber del Estado garantizar a todos el respeto a la propiedad y de los derechos constituidos sobre los bienes. Es preciso señalar que la seguridad jurídica en México ha estado garantizada, y como ejemplo tenemos lo que establecía el artículo 24 de la Constitución de Apatzingán de 1814, que señalaba: *“La felicidad del pueblo y de cada uno de los ciudadanos consiste en el goce de la igualdad, seguridad, propiedad y libertad. La íntegra conservación de estos derechos es el objeto de la institución de los gobiernos y el único fin de las asociaciones políticas”*¹²³.

La seguridad jurídica es la garantía dada al individuo de que su persona, sus bienes y sus derechos serán respetados (no afectados) por la sociedad. Unido a la seguridad jurídica se encuentra la certeza jurídica, es decir, el estado de tranquilidad o quietud mental que

¹²³ INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS. *Decreto Constitucional para la Libertad de la América Mexicana, Sancionado en Apatzingán a 22 de octubre de 1814*, Capítulo V, de la igualdad, seguridad y libertad de los ciudadanos, Artículo 24, México, UNAM, p.3.

cuando al afirmar o negar algo no se siente temor a errar, estado que sí se basa en motivos jurídicos que excluyen la posibilidad de contradicción. Es así como las reformas al Código Civil vigente para el Distrito Federal, que se plantean, deben otorgar facultades exclusivas a la autoridad judicial, para que el procedimiento de inmatriculación sea tramitado mediante juicio ante un tribunal competente.

Las resoluciones administrativas de inmatriculación emitidas por el Director del Registro Público, consideramos que no tienen razón de ser, puesto que si seguimos la exacta interpretación de la ley, es juez y parte en dicho procedimiento.

Creemos que es *Juez* por que resuelve el derecho de posesión o de propiedad de un inmueble, según las facultades que le otorgan los artículos 3046, 3050, 3051, 3052, 3053, 3054, 3055, 3056 y 3057 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, así como el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, en razón de que declara poseedor e inscribe los derechos posesorios sobre un bien inmueble a quien haya reunido los requisitos establecidos por los citados artículos y así haber obtenido la inmatriculación por la vía administrativa, para que posteriormente, transcurridos cinco años desde que se obtuvo administrativamente la inscripción de la posesión de un inmueble, el interesado ocurra ante dicha autoridad para que ordene la inscripción de la propiedad; y es *parte*, por que además de expedir el certificado de no inscripción, también es codemandado en los juicios de inmatriculación judicial, en donde al contestar la demanda niega o afirma hechos como si fueran propios, se excepciona y hasta ofrece pruebas como si tuviese algún interés jurídico en dichos juicios.

El Director del Registro tiene la obligación de ser ajeno a los intereses en pugna y ser imparcial, restringiendo su esfera jurídica a registrar los mandamientos judiciales y no resolver sobre el derecho de posesión o

propiedad que se pueda tener, ya que consideramos que esta es una facultad exclusiva del órgano jurisdiccional competente.

El juzgador es el encargado de conocer y resolver las controversias que surjan entre particulares, quien debe ser imparcial o ajeno a los intereses en pugna y será el encargado precisamente de la administración de justicia, de ejecutar u ordenar el cumplimiento de la sentencia que dicte y el papel de juzgador pertenece a los Jueces, Magistrados o Ministros, mas no al Director del Registro Público de la Propiedad.

Por otro lado, pensamos que el único facultado para constituir un derecho de propiedad es el Juzgador, y al Registro Público únicamente le corresponde la calificación de los documentos que se ingresen para ser inscritos, en donde el registrador tiene la obligación de revisar y comprobar los requisitos que deben cumplir los mismos para su inscripción con base en las leyes y reglamentos que para el efecto sean aplicables.

4.3 Propuesta de texto definitivo de las reformas sobre inmatriculación para el Código Civil y Reglamento del Registro Público de la Propiedad, ambos para el Distrito Federal.

Como hemos venido señalando a lo largo del trabajo, con la finalidad de definir las funciones de la entidad administrativa y el órgano jurisdiccional, por lo que se refiere a la inmatriculación de inmuebles, éstos no deben en ningún momento invadir funciones, es decir, no invadir la esfera facultativa de cada uno, estableciéndose que uno realizará únicamente, como hasta ahora lo ha hecho, la función registral; y el otro estudiará y resolverá sobre el derecho de propiedad o posesión de inmuebles, por ser el órgano facultado para ello. Lo que nos lleva a proponer por considerarlo algo muy importante, la reforma al Código Civil, por lo que se refiere a los artículos 3046, 3050 al 3058, y

la reforma al Reglamento del Registro Público de la Propiedad, por cuanto hace a los artículos 111, 112 y 113; como a continuación planteamos:

Reformas al Código Civil para el Distrito Federal:

ART. 3046.- La inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales. Para el procedimiento de inmatriculación judicial es requisito previo que dicha dependencia emita un certificado que acredite que el bien de que se trate no está inscrito; por lo que el Director del Registro Público podrá allegarse de información de otras autoridades.

El interesado en la inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble podrá optar por obtenerla mediante:

I.- Inmatriculación Judicial, a través de:

- a) información de dominio;
- b) información posesoria;
- c) 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) la inscripción de la propiedad de un inmueble adquirido por prescripción positiva, en los términos del artículo 3052, del presente código, y
- e) 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;

II.- Inmatriculación Administrativa, a través de:

- a) la inscripción del decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación, por el cual se incorpore al dominio público del

Distrito Federal un inmueble;

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

c) la resolución judicial en la que se consolide la propiedad de un inmueble, que por resolución administrativa anterior a 1987, se inscribió la posesión, en los términos del artículo 3055, de este código.

ART. 3050.- La inmatriculación administrativa se realizará mediante la inscripción del decreto por el que se incorpore o se desincorpore al dominio público del Distrito Federal un inmueble, o el título expedido con base en ese decreto.

Tratándose de aquellas inmatriculaciones administrativas en las que por resolución del Director del Registro, anterior a 1987, se haya realizado la inscripción de la posesión de inmuebles, el poseedor o su causahabiente podrán ocurrir, una vez transcurrido el tiempo exigido por la ley para prescribir, ante el Juez competente a fin de acreditar que de poseedor se ha convertido en propietario del inmueble en cuestión, mediante constancia registral que no contradiga el asiento, lo anterior para efectos de que la autoridad judicial declare la consolidación de la propiedad de dicho inmueble.

ART. 3051.- Quien se encuentre en el caso previsto por el inciso c) de la fracción I, del artículo 3046, deberá ocurrir ante el juez competente para solicitar la inmatriculación, la cual será ordenada si se satisfacen los requisitos de prescripción, en los términos de las disposiciones aplicables del Código de Procedimientos Civiles.

ART. 3052.- Quien se encuentre en el caso del inciso d), de la fracción I, del artículo 3046, deberá ocurrir directamente

ante el juez competente para acreditar que ha operado la prescripción conforme a las disposiciones aplicables del Código de Procedimientos Civiles.

ART. 3053.- Quien se encuentre en el caso del inciso e) de la fracción I, del artículo 3046, deberá ocurrir directamente ante el juez competente para acreditar la posesión de un inmueble, apta para prescribirlo, conforme al procedimiento establecido en los mismos términos que los dos artículos anteriores.

ART. 3054.- Si en las notificaciones a que se refiere el Código de Procedimientos Civiles, existiere oposición de las personas de quien se obtuvo la posesión y de su causante, si fuere conocido, así como de los colindantes, señalándoles el plazo establecido para que manifiesten lo que a sus derechos convenga, el juez competente será quien resuelva la controversia, quien a su vez, ordenará se anote en el Registro Público de la Propiedad la citada oposición en la inscripción respectiva.

Si el opositor deja transcurrir seis meses sin promover el juicio que en su caso proceda, la oposición quedará sin efecto y se cancelará la anotación relativa, en los términos de las disposiciones aplicables del citado código.

ART. 3055.- Quien haya obtenido judicial o administrativamente la inscripción de la posesión de un inmueble, y una vez transcurridos cinco años, si la posesión es de buena fe, podrá ocurrir ante el Juez competente para que éste ordene mediante oficio, se realice en el Registro Público de la Propiedad la inscripción de la propiedad adquirida por prescripción positiva, en el folio correspondiente a la inscripción de la posesión, el cual la

ordenará siempre que el interesado acredite haber continuado con la posesión del inmueble y con las condiciones que el presente código establece para la prescripción, sin que exista asiento alguno que contradiga la posesión inscrita.

ART. 3056.- Una vez ordenada judicialmente o mediante decreto la inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble y cubierto el pago de los derechos respectivos, se hará la inscripción en el folio correspondiente.

ART. 3057.- La inmatriculación realizada mediante resolución judicial o mediante decreto, no podrá modificarse o cancelarse, sino en virtud de mandato judicial contenido en sentencia firme, dictada en juicio en que haya sido parte el Director del Registro Público de la Propiedad.

En el caso de inscripciones de posesión adquiridas por resolución de inmatriculación administrativa anteriores a 1987, se estará a lo dispuesto en el párrafo anterior.

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

Reformas al Reglamento del Registro Público para el Distrito Federal:

ART. 111.- El juez competente ordenará al Director del Registro la cancelación de la anotación a que se refiere el

segundo párrafo del artículo 3054, del Código Civil, cuando el solicitante de la inmatriculación acredite ante la autoridad judicial que el opositor ha dejado de promover en el juicio correspondiente durante el lapso de seis meses, en los términos de las disposiciones aplicables del Código de Procedimientos Civiles.

ART. 112.- Para los efectos del artículo 3055, del Código Civil, el interesado deberá acreditar fehacientemente haber continuado en la posesión del inmueble con las condiciones para prescribir, en los términos de las disposiciones aplicables del Código de Procedimientos Civiles, debiendo además cerciorarse el juez competente que no exista asiento alguno que contradiga la posesión inscrita, para lo cual podrá ordenar al Director del Registro Público de la Propiedad que rinda el informe respectivo.

ART. 113.- La negativa del Director del Registro Público que rechace u objete la inscripción de la resolución de inmatriculación, podrá ser impugnada ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, si no hubiere mediado oposición de tercero.

CONCLUSIONES

Primera.- El derecho español tuvo una gran influencia en México respecto a los antecedentes de registro; no obstante en nuestro país se adopta el sistema registral alemán por lo que se refiere al procedimiento de inscripción, ya que en Alemania en el año de 1783, se creó la institución del registro en el cual debían anotarse las transmisiones de propiedad, creando los folios en donde serían inscritos los bienes inmuebles con su respectiva descripción.

Segunda.- La inmatriculación es un procedimiento mediante el cual una autoridad judicial o administrativa, de acuerdo con nuestra legislación vigente, tiene facultades para ordenar la incorporación de un bien inmueble al sistema registral.

Tercera.- Con las más recientes reformas en 1987, al Código Civil y en 1988, al Reglamento del Registro Público de la Propiedad, ambos para el Distrito Federal, en materia de inmatriculación, se establece y regula de forma separada a la inmatriculación administrativa de la judicial, en donde se señala que esta última se podrá obtener mediante información de dominio e información posesoria.

Cuarta.- Los juzgados de inmatriculación fueron creados con el propósito de otorgar a los núcleos sociales que así lo requiriesen, una atención especializada en relación con el procedimiento judicial de inmatriculación de inmuebles en el Distrito Federal, y comenzaron a funcionar cinco juzgados, mismos que con el paso del tiempo, y debido la carga de trabajo que se registraba en los juzgados civiles de primera instancia, fueron desapareciendo para convertirse nuevamente en juzgados de primera instancia en materia civil, los cuales actualmente conocen sobre estos juicios de inmatriculación.

Quinta.- El procedimiento administrativo de inmatriculación, obedeció a la necesidad de contar con un mecanismo ágil para incorporar bienes

inmuebles al sistema registral, en donde la ley faculta al Director del Registro Público de la Propiedad para resolver sobre los derechos posesorios en favor de los particulares.

Sexta.- El procedimiento de inmatriculación administrativa tramitado ante el Director del Registro Público de la Propiedad, es un medio que actualmente no es visto como una vía sencilla y eficiente para el particular, ya que desde el año de 1987, el Registro Público de la Propiedad suspendió la realización de dicho procedimiento, en virtud de las deficiencias existentes en el mismo, razón por la que ya no resulta un medio que otorgue seguridad jurídica a los interesados.

Séptima.- La inmatriculación administrativa no es la vía idónea para inscribir la posesión o la propiedad de un bien inmueble, en razón de que nuestro sistema registral es declarativo y no constitutivo de derechos, además de que el Registro Público es una entidad administrativa y no tiene facultades para declarar u otorgar derechos de propiedad.

Octava.- Debe ubicarse al procedimiento de inmatriculación administrativa, tramitado ante el Director del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, como el antecedente por el cual se inscribía la posesión de un bien inmueble que carecía de inscripción. Y es así que dicha autoridad debe limitarse, como hasta ahora lo ha hecho, a registrar los actos jurídicos que conforme a la ley precisen de ese requisito para surtir efectos frente a terceros, allegándose de leyes y reglamentos que para tal consecuencia sean expedidos.

Novena.- Es necesario reforzar el procedimiento de inmatriculación judicial, en virtud de que es el medio más eficiente y práctico por el que se brinda mayor seguridad jurídica a los particulares, en virtud de que este procedimiento es tramitado ante el órgano jurisdiccional competente y facultado para resolver sobre los derechos de posesión o

de propiedad que se pueda tener sobre un inmueble, subsanando por este medio cualquier irregularidad o confusión que se pueda presentar en el procedimiento tramitado ante el Director del Registro Público de la Propiedad.

Décima.- Son necesarias las reformas planteadas a los artículos 3046, 3050, 3051, 3052, 3053, 3054, 3055, 3056, 3057 y 3058 del Código Civil, y artículos 111, 112 y 113 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, ambos para el Distrito Federal; en virtud de que proponemos con esto resolver parte del problema social de la regularización de la tenencia de la tierra, con el fin de que se brinde a los particulares mayor seguridad jurídica y una legislación más acorde con la realidad, sin perjudicar la esfera social de éstos.

Décima primera.- Deben reformarse los artículos relativos a la inmatriculación de inmuebles, debido a la contraposición que existe entre los efectos constitutivos que la resolución administrativa engendra, y los efectos declarativos a que el propio Registro Público de la Propiedad se encuentra limitado; lo que da como resultado el rompimiento de las reglas o principios registrales.

Décima segunda.- El artículo 3048, del Código Civil vigente para el Distrito Federal, le reconoce la facultad a la autoridad judicial, para resolver sobre el derecho de propiedad o posesión de inmuebles; sin embargo el artículo 3055, del mismo ordenamiento establece que quien haya obtenido la inscripción de la posesión de un inmueble ya sea por vía judicial o administrativa, puede ocurrir ante el Director del Registro Público de la Propiedad, para que éste a su vez ordene la inscripción de la propiedad adquirida por prescripción; por lo que la ley le otorga al Director de dicha entidad la misma facultad que al órgano jurisdiccional, para ordenar la inscripción de la propiedad, por cuanto se refiere a la inmatriculación de inmuebles.

Décima tercera.- Como resultado del análisis comparativo entre la inmatriculación judicial y la administrativa, creemos que en la ley debe quedar plasmado únicamente que el interesado en la inmatriculación de la propiedad o posesión de un bien inmueble podrá optar por obtenerla mediante la vía judicial, y por la vía administrativa, sólo por cuanto se refiere a aquellos decretos emitidos por el ejecutivo en los que se incorporen o desincorporen del dominio público determinados bienes.

Décima cuarta.- El Director del Registro Público de la Propiedad, no puede ser juez y parte en los procedimientos de inmatriculación de inmuebles; toda vez que la ley le otorga la facultad de resolver sobre el derecho de posesión o de propiedad de un inmueble, y es parte por que además de expedir el certificado de no inscripción, también es codemandado en los juicios de inmatriculación judicial, y que al contestar la demanda niega o afirma hechos como si le fueran propios, se excepciona y hasta ofrece pruebas como si tuviese algún interés jurídico en dichos juicios.

Décima quinta.- El Director del Registro Público de la Propiedad, tiene la obligación de ser ajeno a los intereses de los particulares y sobre todo debe ser imparcial, limitándose solo a registrar las sentencias judiciales y no resolver sobre el derecho de posesión o propiedad que un individuo pueda tener sobre un inmueble, ya que consideramos que ésta es una facultad exclusiva del órgano jurisdiccional competente.

BIBLIOGRAFIA

ALVAREZ CAPEROCHIPI, José Antonio. *El registro de la propiedad y el sistema de las preferencias crediticias*, Peligros-Granada, Editorial Comares, 1995.

ARCE Y CERVANTES, José. *De los Bienes/prólogo de Bernardo Pérez Fernández del Castillo*; 4ª ed., actualizada por Javier y Eduardo Arce Gargollo, México, Editorial Porrúa, 2000.

BLÁNQUEZ. *Diccionario Latino-Español*, Barcelona, España, Editorial Ramón Sopena, S.A., 1985.

BRAVO GONZÁLEZ, Agustín y Beatriz, BRAVO VALDES. *Segundo Curso de Derecho Romano*, 10ª ed., México, Editorial Pax, 1984.

CABANELLAS, Guillermo. *Diccionario Enciclopédico de Derecho usual*, 2ª ed., Buenos Aires, Argentina, Editorial Heliasta, S.R.L., tomo IV F-I.

CARRAL Y DE TERESA, Luis. *Derecho Notarial y Derecho Registral*, 10ª ed., México, Editorial Porrúa, S.A., 1998.

COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo. *Procedimiento Registral de la Propiedad*, 5ª ed., México, Editorial Porrúa, 2001.

DE PINA, Rafael. *Elementos de Derecho Civil Mexicano (Bienes-Sucesiones) Volumen II*, 15ª ed., México, Editorial Porrúa, 1998.

Diccionario Jurídico Mexicano, México, Editorial Porrúa, S.A., tomo III letra D, 1985.

Enciclopedia Jurídica Omeba, tomo XXII, Buenos Aires, Argentina, Lavalle 1328, Bibliográfica Ameba, 1994.

ESQUIVEL ZUBIRI, Jorge Luis. *Derecho Registral, Derecho Notarial y Registral II*, México, Grupo Editorial Universitario, 2001.

FERRO MENDOZA, Abdiel (Notario Público no. 4 y encargado del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de San José Iturbide-Guanajuato). *VII CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL: La Primera Inscripción en los Registros de Seguridad Jurídica*, México, Distrito Federal, agosto de 1996.

GUTIERREZ-ALVIZ Y ARMARIO, Faustino. *Diccionario de Derecho Romano*, 3ª ed., Madrid, Editorial Reus, S.A., 1982.

HERRERO LLORENTE, Víctor José. *Diccionario de Expresiones y Frases Latinas*, 3ª ed., Madrid, España, Editorial Gredos, 1995.

HUBER OLEA, Francisco José. *Diccionario de Derecho Romano comparado con Derecho Mexicano y Canónico*, México, Editorial Porrúa, 2000.

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS, *Diccionario Jurídico Mexicano, A-CH*; 5ª ed., México, UNAM, Editorial Porrúa, 1992.

_____, *Decreto Constitucional para la Libertad de la América Mexicana, Sancionado en Apatzingán a 22 de octubre de 1814*, Capítulo V, de la igualdad, seguridad y libertad de los ciudadanos, Artículo 24, México, UNAM.

_____, *Diccionario Jurídico Mexicano, D-H*; 15ª ed.; México, UNAM, Editorial Porrúa, 2001.

_____, *Enciclopedia Jurídica Mexicana*, México, UNAM, Editorial Porrúa, 2002.

LOPEZ MEDEL, Jesús. *Teoría del Registro de la Propiedad como servicio público/prólogo de José Alonso*, Madrid, España, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, 1991.

MAGALLÓN IBARRA, Jorge Mario. *Derechos del propietario/il. Alejandro López-Ariza Larrea*, México, Cámara de Diputados LVII Legislatura, 2000.

Nueva Enciclopedia Jurídica, tomo V, Barcelona, España, Editorial Francisco Seix, S.A., 1985.

PAPAÑO, Ricardo José, Claudio Marcelo, KIPER, Gregorio Alberto,

DILLON y Jorge Raúl, CAUSSE. *Derechos Reales, tomo III*, Buenos Aires, Argentina, Ediciones de Palma, 1990.

PEÑAILILLO AREVALO, Daniel. *Los Bienes: la propiedad y otros derechos reales, Serie Manuales Jurídicos número 73*, Segunda ed., Santiago, Chile, 1991.

PÉREZ CASTAÑEDA, Juan Carlos. *El nuevo sistema de propiedad agraria en México*, Primera ed., México, Textos y Contextos, 2002.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. *Derecho Registral*; 7^a ed., México, Editorial Porrúa, 2000.

_____, *Principios Registrales*, 6^a ed., México, Editorial Porrúa, 2001.

_____, *Contratos Civiles*; 8^a ed., México, Editorial Porrúa, 2001.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. *Derecho Civil Mexicano, tomo III, Bienes Derechos Reales y Posesión*, 7^a ed., México, Editorial Porrúa, 1991.

_____, *Derecho Civil Mexicano, tomo sexto: Contratos, volumen I*, 7^a ed., México, Editorial Porrúa, 1998.

SANCHEZ MEDAL, Ramón. *De los Contratos Civiles*, 14^a ed., México, Editorial Porrúa, 1995.

SANDOVAL HERNÁNDEZ, Sergio y Armando, SOTO FLORES. *Jurisprudencia Registral Inmobiliaria. Registral y Mercantil, 1917-1989*, 2^a edición, México, Instituto Mexicano del Derecho Registral, A.C., Coordinación General Jurídica, 1990.

_____, *Curso Introductorio de Derecho Registral Inmobiliario*, México, 1990.

TENA RAMÍREZ, Felipe. *Derecho Constitucional Mexicano*, 28^a. ed., México, Editorial Porrúa, 1994.

VAZQUEZ DEL POZO, Miguel Ángel, Javier, MENDOZA POWELL y José Alfredo, MADRID CISNEROS. *VII CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL: Inmatriculación Administrativa*, Registradores de la Propiedad y del Comercio en el Distrito Judicial de Tlalnepantla-Estado de México, con sede en México, Distrito Federal, agosto de 1996.

VENTURA SILVA, Sabino. *Derecho Romano*, 9^a ed., México, Editorial Porrúa, 1988.

VILLAPLANA GARCIA, Constancio (Registrador de la Propiedad). *Fichero Registral Inmobiliario, Jurisprudencia y Doctrina (1975-2000)*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios Registrales, “Fundación *Beneficentia Iuris*”, 2001.

LEYES, CODIGOS Y REGLAMENTOS

Código Civil, vigente para el Distrito Federal

Código de Procedimientos Civiles, vigente para el Distrito Federal

Código Financiero, vigente para el Distrito Federal

Reglamento del Registro Público de la Propiedad, vigente para el Distrito Federal

DIARIOS

DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN

3 de enero de 1979

6 de mayo de 1980

7 de enero de 1988

5 de agosto de 1988

BOLETINES

BOLETIN JUDICIAL

10 de mayo de 1991

8 de octubre de 1992

25 de marzo de 1994

16 de agosto de 1996

25 de septiembre de 1997

1 de octubre de 1997

2 de mayo de 2003

JURISPRUDENCIA

Instancia: **Tribunales Colegiados de Circuito**, *PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. NECESIDAD DE REVELAR LA CAUSA DE LA POSESIÓN*, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Octava

Época, Tomo: XIV, julio de 1994, Materia: Civil, Tesis Aislada, p. 719.

Instancia: **Tribunales Colegiados de Circuito**, *PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. POSESIÓN CON JUSTO TÍTULO* (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA), Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Novena Época. Tomo: XIV, agosto de 2001, Materia: Civil. Tesis: IV.3°.C. J/41 Jurisprudencia, p. 1077.

Instancia: **Tribunales Colegiados de Circuito**, *PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. POSESIÓN CON JUSTO TÍTULO*, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Octava Época. Tomo: VII, enero de 1991, Materia: Civil, Tesis Aislada, p. 358.

Instancia: **Tribunales Colegiados de Circuito**, *PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. LA BUENA FE DEBE PROBARSE* (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO), Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo: IV, diciembre de 1996, Materia: Civil, Tesis: II.1°.C.T.96 C Tesis Aislada, p. 436.

INTERNET

Certificado de no inscripción,

http://www.df.gob.mx/tramites/consultaTyShtml?id_materia=19&tipo=T

Gobierno del Distrito Federal,

<http://www.consejería.df.gob.mx/rppc/historia.html>

Gobierno del Estado de Chihuahua-Registro Público de la Propiedad, *Descripción General de la Organización, 2º párrafo,*

<http://rpp.chihuahua.gob.mx/rpp/historia.htm>.

DEL MONTE NÚÑEZ, Ricardo. *¿Qué es la Prescripción?*

<http://www.notariaocho.com/documentos/art29.htm>

Los Registros y el Notariado. *Los Registros de la Propiedad y Mercantiles de España; Precedentes Históricos. SG de los Registros y el Notariado,* <http://www.mju.es/rnotariado3.htm>

Congreso de Registradores,

http://www.cinder.registradores.org/news_type.asp?id=119&news_user=1&news_institution=1