

UNIVERSIDAD LATINA, S.C.

**INCORPORADA A LA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
CAMPUS ROMA
“LUX VIA SAPIENTAS”**

**REPERCUSIÓN JURÍDICA ANTE LA INMATRICULACIÓN
ADMINISTRATIVA DE BIENES INMUEBLES EN EL
DISTRITO FEDERAL ADEMÁS DE LAS CARENTES FORMALIDADES
QUE PRESENTA**

**T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A:**

JESSICA AZUCENA HERNÁNDEZ GÓMEZ

**LIC. DAVID HERNÁNDEZ LÓPEZ
DIRECTOR DE TESIS**

MÉXICO, D.F.

OCTUBRE 2007



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis 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.

Quiero agradecer:

A Dios por que con su infinita grandeza y amor ilumino mi camino en los momentos de oscuridad enseñándome día a día su existencia al devolverme la esperanza y concederme la fortaleza para seguir adelante.

A mis Santos Elewas, Oshun, Shango, Yemaya, Obatala, Orula, Ogun, Ozun por allanar mi camino, protegerme ahora y siempre para vencer cada una de mis guerras. A mis Egun infinitamente por ser mi protección eterna.

A mi madre por ser la persona más importante en mi vida por que con tu ejemplo me diste la fuerza para seguir adelante, por que nunca me dejaste caer en los momentos en que me sentí vencida. Gracias mi amor por darme el mejor regalo que es la vida, por no soltarme jamás de tu mano te amo mamá este triunfo es tuyo.

Al Lic. Felipe Levy por ser un ejemplo de tenacidad por ser mi hermano y confidente por ser mi cómplice en mis proyectos y locuras pero sobre todas las cosas gracias por existir y ser mi amigo te quiero mucho. Maferefun Shango.

A la Lic. Jazmín Jenny por ser mi hermana por todos aquellos sueños y proyectos compartidos, por que a pesar de todo siempre estaremos juntas por que te amo y eso lo protege Dios.

A mis pequeñas Irán, Carolina y Claudia por ser el amor de mi vida y recordarme con una sonrisa el verdadero sentido de la vida.

A Ernesto Vega Aguilar por ser mi hermano y haber estado conmigo cuando más te necesite dándome tu apoyo incondicional. Gracias por todo.

A la Lic. Julia Ortiz Leandro, por enseñarme que la humildad y sencillez son símbolo de grandeza, por confiar y creer en mi en un momento tan difícil de mi vida. Gracias por cambiar la historia y darme la esperanza de un mañana.

A la Lic. Flor Beatriz Aguirre Bujan, por darme la confianza y oportunidad de aprender de usted al transmitirme sus conocimientos que serán invaluable en mi vida profesional.

A Echu Ala Eri por el apoyo que me brindo en los momentos de desesperación.

A todos los ángeles que Dios puso en mi camino para apoyarme y ayudarme en el logro de este sueño; Gracias Francisco Rubén Luna Juárez sé que desde donde estés me sigues cuidando, Mario Cortes sé que el destino nos permitirá volverte a ver.

A la Lic. Laura Claudia Lázaro Reyes por darme su valiosa amistad y apoyarme en las rachas buenas y malas, ser un equilibrio importante e incondicional en mi vida y mostrarme que hay un mundo por conocer.

A Magdalena Martínez Rodarte por ser mi amiga y confidente por esas risas y preocupaciones que pasamos juntas y a pesar del tiempo tener la fortuna de seguir las compartiendo.

Al Lic. José Luis Carrillo Becerril por enseñarme que se debe luchar por los sueños, por la comprobación de la fantasía, nadie está vencido esta en nuestras manos cambiar la historia.

A Laura Morales Hernández por ser una gran amiga, por estar ahí siempre que te necesite y saber escucharme, siempre estarás en mi mente y mi corazón.

A la Lic. Ángela Cristina Patiño Solís por ser mi eterna compañera en mis locuras por apoyarme y siempre tener una sonrisa para mí, sin ti los momentos difíciles habrían sido interminables. Maferefun Yemaya.

A la Lic. Alma Rosa Hernández Sánchez y Fabián Reyes Escobar por toda la paciencia que me han tenido gracias por compartir conmigo la virtud de saber reír con las cosas más sencillas.

A la Universidad Latina por realizar con amor la consistente labor de crear profesionales

A mi asesor Lic. David Hernández López por la paciencia, dedicación y conocimientos que me brindo para la realización de este proyecto. Gracias por ser mi maestro y amigo.

A la Lic. Carlota Amalia Barroso Luján Fernández por su valiosa ayuda y comprensión. Gracias por hacer posible lo que parecía tan inalcanzable.

A la Lic. María de Jesús Chávez García por los conocimientos transmitidos y su apoyo para la culminación de este sueño tan valioso para mí. Gracias por ser parte de el.

A todos los catedráticos que me transmitieron sus conocimientos permitiéndome aprender todos los días de ellos y formarme como profesionalista.

INDICE

Introducción

CAPÍTULO I

ANTECEDENTES LEGISLATIVOS

	Pág.
1.1. Regulación del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal	1
1.2. Regulación de la inmatriculación	2
1.2.1. Antecedentes inmatriculatorios en el Código Civil y en Reglamento del Registro Público del Distrito Federal	4
1.2.2. Decreto de reforma al Código Civil para el Distrito Federal y territorio de Baja California de 1871 (D.O. 28 febrero 1871)	5
1.2.3. Decreto del 03 de abril de 1917 de reforma al Código Civil	5
1.2.4. Decreto del 08 de agosto de 1921 de reforma al Reglamento de 1871	5
1.2.5. Decreto del 30 de agosto de 1928 y Código Civil para el Distrito Federal	5
1.2.6. Decreto del 21 de junio de 1940 (D.O. 13 julio 1940) de reforma al Reglamento	9
1.2.7. Decreto del 01 de julio de 1952 de reforma al Reglamento y Código Civil	10
1.2.8. Decreto del 28 de diciembre de 1978 (D.O. 03 enero 1979) de reforma al Código Civil	15
1.2.9. Decreto del 15 de diciembre del 1979 (D.O. 17 enero 1979) de reforma al Reglamento	20
1.2.10. Decreto del 16 de abril de 1980 (D.O. 06 mayo 1980) de reforma al Reglamento	22
1.2.11. Decreto del 15 de diciembre de 1987 (D.O. 07 enero 1988) de reforma al Código Civil	22
1.2.12. Decreto del 20 de julio de 1988 (D.O. 05 agosto 1988) de reforma al Reglamento	22

CAPÍTULO II

INMATRICULACIÓN

2.1. Concepto de inmatriculación	23
2.2. La inmatriculación como forma de adquisición de la propiedad	25
2.2.1. La propiedad	25
2.2.2. Formas de adquisición de la propiedad	27
2.2.3. La inmatriculación	39
2.3. El certificado de no inscripción	39
2.4. Procedimientos de inmatriculación	41
2.4.1. Inmatriculación administrativa	41
2.4.2. Inscribiendo el decreto por el que se incorpora al dominio público federal o local un inmueble	42
2.4.3. Inscribiendo el decreto por el que se desincorpore un Inmueble del dominio público	42
2.4.4. Mediante la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble	44
2.4.5. Inscribiendo la propiedad de un inmueble adquirido por prescripción positiva	44
2.4.6. Inscribiendo la posesión de buena fe de un inmueble, que reúna los requisitos de aptitud para prescribir	46
2.5. Procedimiento de oposición	47
2.6. Consolidación de propiedad	47

CAPÍTULO III

PROCEDIMIENTO REGISTRAL

3.1. Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal	49
3.2. Sistema registral	54
3.3. Procedimiento registral	60
3.3.1. Ingreso de documentos	60

3.3.2. Calificación en el área correspondiente	62
3.3.3. Área jurídica	62
3.3.4. Tipos de dictamen	63
3.4. Principios registrales	66
3.5. Efectos declarativos en el Registro Público de la Propiedad	78
3.6. Recurso de Inconformidad	79

CAPÍTULO IV

INEFICACIA DE LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA

4.1. La inmatriculación administrativa frente a la seguridad jurídica	80
4.1.1. Concepto de autoridad	80
4.1.2. Función jurisdiccional	81
4.2. Seguridad y certeza jurídica	82
4.2.1. Artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos	83
4.3. Registro Público de la Propiedad como autoridad administrativa	84
4.3.1. Reforma del año de 1988	85
4.4. Análisis de la inmatriculación administrativa	86
4.4.1. Problemática del procedimiento registral	89
4.4.2. Certificado de no inscripción	96
Conclusiones	102
Bibliografía	104
Anexo I	107
Anexo II	116
Anexo III	118

INTRODUCCIÓN

La inmatriculación administrativa es un procedimiento que se creó para la regularización de la tenencia de la tierra, tratando así de resolver un conflicto existente hasta la actualidad, mismo que fue encomendado al Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y que se encuentra regulado en el Código Civil así como por el Reglamento del Registro Público de la Propiedad ambos del Distrito Federal. Es de vital importancia adentrarnos al estudio de los conflictos a que se enfrenta la sociedad al tratar de regularizar sus bienes inmuebles por medio de la inmatriculación administrativa, pues es un tema que a pesar de su importancia no ha tenido la atención que requiere para ser actualizado a las necesidades contemporáneas, ya que la última reforma realizada sobre este tema fue en el año de 1988, encontrándonos así con problemas desde la no aplicación de la misma por decisión autónoma del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, sin que exista alguna derogación sobre dicho procedimiento, negando así el servicio a los particulares a pesar de que se encuentra vigente en la legislación antes mencionada, teniendo como resultado que la inmatriculación administrativa es derecho positivo pero no vigente.

Por lo que en este trabajo explicaremos la necesidad urgente de la realización de reformas que permitan solucionar el grave problema de la regularización de bienes inmuebles suprimiendo dicho procedimiento, de igual forma abordaremos el serio conflicto a que se enfrenta el Registro Público de la Propiedad del inadecuado resguardo del acervo registral que data de 1871 mismo que se encuentra mutilado e incompleto, adversidad nada fácil de resolver y que afecta severamente las resoluciones tanto administrativas como judiciales, pues dicha dependencia es la encargada de emitir el certificado de inscripción, ya que es la base fundamental para cualquier vía de inmatriculación, el cual es rendido al realizar la búsqueda correspondiente en el acervo registral y al encontrarse este en condiciones deplorables, resulta poco veraz la información proporcionada, afectando así la esfera jurídica de los gobernados.

En el primer capítulo analizaremos los principales antecedentes históricos que permitieron la creación del Registro Público de la Propiedad, así como de diversos decretos que trataban de resolver y dar forma a la inmatriculación de bienes inmuebles en el Distrito Federal, observaremos los diferentes sistemas inmatriculatorios adoptados a través del tiempo, para examinar las reformas que se realizaron en su oportunidad y conocer las diferencias entre estas reformas.

En el segundo capítulo, estudiaremos a fondo el concepto de inmatriculación ya que es el tema central de nuestro trabajo, así como las formas para adquirir la propiedad, pues la inmatriculación administrativa también está considerada como una forma de adquirir derechos sobre un inmueble, lo que consideramos necesario para así comprender la importancia que tiene y las necesidades de llevar a cabo las reformas correspondientes para adecuarla a los tiempos actuales.

El tercer capítulo será dedicado al análisis del Registro Público de la Propiedad realizando el estudio del sistema registral, ya que así conoceremos a fondo esta dependencia y entenderemos su organización, así como de cada una de las etapas que se llevan a cabo en el procedimiento para comprender de forma clara el funcionamiento de dicho organismo, de igual manera las resoluciones que emite está, y así poder ahondar en la importancia de razonar la imposibilidad de que prevalezca la inmatriculación administrativa como una forma de adquirir la propiedad, llevando a cabo su derogación para desbloquear el problema de la regularización de bienes inmuebles que con el paso del tiempo y el olvido del que ha sido objeto se sigue agravando.

Por último en el cuarto capítulo expondremos cada uno de los conflictos que presenta la inmatriculación administrativa, creando así una esfera de inseguridad para los gobernados, analizaremos los puntos débiles desde su creación hasta la no aplicación de la misma de forma arbitraria invadiendo la esfera legislativa, igualmente explicaremos los puntos en que consideramos se violan las garantías individuales de los ciudadanos consagradas en la Constitución, pues tratando de

resolver este problema le atribuyeron facultades de constituir derechos indebidamente a un ente administrativo, para lo que estudiaremos la diferencia entre la función jurisdiccional y administrativa, así mismo explicaremos la importancia del certificado de inscripción y la dificultad a la que se enfrenta el Registro Público de la Propiedad para dar contestación al mismo de forma correcta, asegurando que tenga certeza y legalidad jurídica.

CAPÍTULO I

ANTECEDENTES LEGISLATIVOS

1.1. Regulación del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

El primer Código que entró en vigor en México fue el del Estado Libre y Soberano de Oaxaca de 1828, el cual no tenía regulación alguna sobre la hipoteca. En México se publicó el proyecto del Código Civil de Zacatecas en el año de 1829.

En este proyecto se dedicó un capítulo al registro de hipotecas mismo que llevó dicho título. Este código nunca entró en vigor.

Para intentar regular con mayor precisión e independencia a la institución del Registro en el Código Civil de 1870, en 1866 se encomendó a la misma comisión terminará el estudio del proyecto, para su promulgación, estableciéndose así por primera vez el Registro Público de la Propiedad y todo lo referente a esta institución se encontraba regulado en el Título Vigésimo Tercero del Libro Tercero, en los artículos 3324 al 3366.

En el Capítulo Primero se establecían las disposiciones generales, en el Capítulo Segundo se hablaba sobre los títulos sujetos a inscripción, el Capítulo Tercero trataba del modo de llevar a cabo el registro de documentos y en su capítulo cuarto, se refería al registro de hipotecas, haciendo mención que éstas, surtían efectos a partir de su inscripción.

Este proyecto se aprobó por el Congreso de la Unión, el 8 de Diciembre de 1870 y entró en vigor el 1º de marzo de 1871. En dichos registros debía constar el nombre, domicilio y profesión de los acreedores y de los deudores. Así mismo, se estableció que las inscripciones en los libros, debían ser numeradas, sin enmendaduras o alteraciones y debían ser firmadas por el encargado del Registro.

Con la creación del Código Civil del Distrito Federal y Territorios de Baja California del 31 de marzo de 1884, que comenzó a regir el 1º de junio del mismo año, se abrogó al de 1870 y en la parte relativa al Registro Público de la Propiedad se instituyeron cuatro capítulos.

En el primero de ellos se establecían las disposiciones generales, en el segundo se trataba lo referente a los sujetos de registro, en el tercero de ellos se establecía la forma de hacer el registro y el último capítulo trataba sobre la extinción de las inscripciones.

Dicho código sufrió derogaciones y reformas de fechas 14 de diciembre de 1928, así como las publicadas de fechas 21 de junio de 1940, 18 de enero de 1952, 15 de diciembre de 1952, 20 de junio de 1953, 03 de enero de 1979, 06 de mayo de 1980, 27 de junio de 1986 y 07 de enero de 1988.

En el año de 1871 se creó el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, mismo que ordenaba que se instalarán oficinas que llevarían su nombre, en el Distrito Federal, en Tlalpan y en la capital del territorio de Baja California.

Estas oficinas eran dirigidas por un director y un encargado.

Primeramente, el Registro Público de la Propiedad se instaló en el Distrito Federal: tiempo después se instalaron oficinas en Azcapotzalco, Xochimilco, Coyoacán y Tacubaya.

En ese reglamento, se hacía mención de que el Registro Público dependía del Ministerio de Justicia, se componía de 86 artículos repartidos en cinco títulos que eran los siguientes; título primero, de las oficinas del Registro Público, de sus empleados, de los libros que en ella debían llevarse; título segundo, de los títulos sujetos a inscripción; título tercero, de la forma y efectos de la inscripción; título cuarto, de la rectificación de los actos del registro; título quinto, de la publicidad del registro.

El día 08 de agosto de 1921, entró en vigor el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, el cual se componía de 164 artículos distribuidos en 14 capítulos los cuales son: capítulo primero, del registro en general y del personal de la oficina; capítulo segundo, de las secciones del registro; capítulo tercero, de los libros del registro; capítulo cuarto, de las inscripciones en general; capítulo quinto, el procedimiento y de la forma de verificada las inscripciones, capítulo sexto, de la rectificación de los actos del registro; capítulo séptimo, de las inscripciones de la sección primera; capítulo octavo, de las inscripciones de la sección segunda; capítulo noveno, de la sección tercera; capítulo décimo, de la sección cuarta; capítulo décimo primero, del archivo; Capítulo décimo segundo, de la inscripción; capítulo décimo tercero, de la certificación; capítulo décimo cuarto, del departamento de entrada.

El mencionado reglamento fue sustituido por el de fecha 21 de junio de 1940 publicado el 18 de julio de 1940, compuesto de 149 artículos distribuidos en 8 títulos.

El anterior fue derogado por otro reglamento del Registro Público de fecha 1º de julio de 1952, publicado el 15 de diciembre del mismo año, sin embargo nunca entró en vigor, ya que con posterioridad se expidió un decreto en el que se estableció que dicha ley entraría en vigor cuando el ejecutivo lo determinara, circunstancia que nunca sucedió. Estaba integrado por 223 artículos, distribuidos en seis títulos.

Se crea otro reglamento con fecha 28 de diciembre de 1973 el cual tuvo una corta existencia, pues también se derogó con el decreto expedido del 17 de enero de 1979. Actualmente, el Registro Público de la Propiedad se encuentra sujeto a lo dispuesto por el Reglamento publicado en el Diario Oficial de la Federación del 05 de agosto de 1988, cabe hacer mención que el Registro Público de la Propiedad tuvo una transformación importante de acuerdo al decreto publicado el 30 de septiembre de 1999, ya que se había convertido de un organismo desconcentrado a uno descentralizado.

1.2. Regulación de la inmatriculación.

El acelerado crecimiento de nuestro país, ha rebasado las acciones del gobierno del Distrito Federal para satisfacer la demanda del suelo urbano regular, donde edificar viviendas. Este rezago ha propiciado en los últimos años la ocupación indiscriminada de predios y el tráfico clandestino de lotes, estos hechos se han convertido en un verdadero problema social que requiere de medidas prontas y definitivas.

Las últimas administraciones han emprendido diversas acciones encaminadas a este fin, que van desde la modernización de la primitiva oficina de colonias hasta los grandes programas de regularización.

En el Distrito Federal las disposiciones legales, la organización de los Tribunales y del propio Registro Público, no se encuentran adecuados para satisfacer la exigencia social, desafortunadamente, las soluciones adoptadas, han sido unas incompletas y otras demagógicas.

A tal grado que los títulos expedidos en algunos de estos programas han sido reiteradamente rechazados, creando una situación de inseguridad jurídica para sus tenedores.

Por ello es de vital importancia entrar al estudio de las múltiples reformas que ha tenido la inmatriculación de bienes inmuebles y que a pesar de todos esos esfuerzos para solucionar la problemática que este tema representa no se ha logrado.

Lo que tenemos como resultado la inexistencia de un procedimiento real para dar la certeza jurídica que por su naturaleza requiere y que a lo largo de más de cien años, lo único que se ha generado es una atmósfera de incertidumbre, jugando así con el patrimonio de todos aquellos particulares que desconocen las consecuencias de este grave problema que pareciera imposible de resolverse o encontrar una

solución pronta así como desconocer de igual manera la forma tan rápida de crecimiento del mismo.

1.2.1. Antecedentes inmatriculatorios en el Código Civil y en Reglamento del Registro Público del Distrito Federal.

A continuación, observaremos los diferentes sistemas inmatriculatorios adoptados a través del tiempo, para examinar las reformas que se realizaron en su oportunidad. Asimismo analizaremos las diferencias entre estas reformas, para explicar el comportamiento que tuvo el órgano legislativo al dictar estos decretos que reforman a la inmatriculación.

1.2.2. Decreto de reforma al Código Civil para el Distrito Federal y territorio de Baja California de 1871 (D.O. 28 febrero 1871).

En el Título tercero de este decreto se estableció la forma y los efectos de la inscripción, por lo que se abría un registro o asiento por cada finca, dependiendo, desde luego, del título que le dio origen y se le inscribía en la sección correspondiente. Así se constituía el primer antecedente de registro sobre la finca, sin que haya existido aún la inmatriculación propiamente dicha.

1.2.3. Decreto del 03 de abril de 1917 reforma al Código Civil.

En este decreto se reforman diversos artículos del Código de 1871, en donde de acuerdo al artículo 3191, se establece lo siguiente: Solo requieren inscribirse los títulos que consten en escritura pública. Los que consten en escritura privada en que se constituya la hipoteca o se haga la cesión de créditos hipotecarios, y las sentencias y providencias judiciales certificadas que existan legalmente para que puedan surtir sus efectos correspondientes.

1.2.4. Decreto del 08 de agosto de 1921 de reforma al Reglamento de 1871.

Este reglamento mantenía la definición de “título”, así como las secciones correspondientes. Determinaba que el propietario de un bien inmueble que carecía de título, podía acudir ante el juez y justificar su posesión. La sentencia pronunciada

con motivo de ello era el objeto de la inscripción, pues se consideraba como título eficaz para llevarla a cabo, misma que era inscrita en la sección cuarta.

1.2.5. Decreto del 30 de agosto de 1928 y Código Civil para el Distrito Federal.

El 26 de mayo de 1928 se publicó este decreto, pero no fue sino hasta con el del 01 de septiembre de 1932 que entró en vigor. En el año de 1932 se incorporó la inmatriculación en el Código Civil por medio de la comisión integrada por el Lic. Francisco H. Ruiz, Rafael García Peña e Ignacio García Téllez; dicho proyecto fue aprobado el 1º de Septiembre de 1932.

Analizaremos algunos aspectos que dicho decreto implica, en particular aquellas vías que dentro de este se proponen para llevar a cabo la inmatriculación.

❖ Medios para inmatricular.

Observamos que sólo existían en esta fecha dos medios para inmatricular, sin que se estableciera ningún rastro acerca de la inmatriculación administrativa, estos son:

- 1.- Informaciones de dominio.
- 2.- Inscripciones de posesión.

❖ Informaciones de Dominio.

Dicho medio se encuentra establecido en el capítulo IV, denominado, Del Registro de las Informaciones de Dominio, que en el artículo 3023 establece: El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos, y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso.

Sino esta en el caso de deducir la acción que le concede el artículo 1156 por no estar inscrita en el registro de la propiedad de los bienes a favor de persona alguna, podrá demostrar ante el juez competente, que ha tenido esa posesión rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles.

A su solicitud acompañara precisamente certificado de Registro Público que demuestre que los bienes no están inscritos. El artículo 1156 a que se hace mención en el párrafo anterior, se refiere a aquellos juicios ordinarios de prescripción positiva. Por eso no puede estar en este supuesto, ya que en esta última si aparecen antecedentes registrales.

Veamos a continuación, las características de este medio:

- Naturaleza: Judicial.
- Sujeto: Las personas que carecen de título escrito, o bien es defectuoso.
- Citación: Ministerio público, registrador, colindantes y tres testigos de la ubicación del inmueble.
- Publicidad: Por medio de la prensa y de avisos fijados en lugares públicos, (se publica la solicitud del promovente).
- Finalidad: La declaración que hace el juez de que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción.

❖ **Inscripciones de posesión.**

Los miembros de la comisión redactora de ese cuerpo legal pensaron que las inscripciones de posesión servirían para suplir la falta de titulación y para preparar inscripciones definitivas.

Las características aquí se modifican en estos puntos:

- Sujetos: La persona que tenga la posesión del inmueble, antes de que transcurran los cinco a diez años para prescribirla.
- Finalidad: Inscribir la posesión para producir la prescripción y así poder obtener la inscripción de dominio correspondiente.
- Efectos: Tener la posesión inscrita, como apta para producir la prescripción al concluir el plazo de cinco años contados a partir de la fecha de inscripción.

En este último punto puede observarse que el legislador se limita a manifestar que serán mínimo cinco años. Entendiendo sólo con relación a los poseedores de buena fe, y excluyendo, obviamente, a los poseedores de mala fe, donde interviene la violencia.

Las inscripciones de posesión expresarán:

- Las circunstancias exigidas para las inscripciones en general y además las siguientes: los nombres de los testigos que hayan declarado, el resultado de las declaraciones y la resolución judicial que ordene su inscripción.
- No perjudicarán en ningún caso al que tenga mejor derecho a la propiedad del inmueble.

❖ **Procedimiento de oposición.**

En caso de que exista alguna persona que se considere con mejor derecho que el promovente, deberá alegarlo interponiendo demanda ante el juez competente, previo otorgamiento de fianza. El procedimiento de oposición está regulado en el artículo 3026 del Código Civil, que al respecto establece:

Cualquiera que se crea con derecho a los bienes cuya inscripción se solicite mediante información posesoria, podrá alegarlo ante autoridad judicial competente.

La interposición de su demanda suspenderá el curso del expediente de información; si estuviere ya concluido y aprobado, deberá el juez ponerlo en conocimiento del registrador para que suspenda la inscripción, así como para que haga la anotación de ésta.

Es necesario que el demandante otorgue fianza de responder de los daños y perjuicios que se originen si su oposición se declara infundada.

Si el opositor deja transcurrir seis meses sin promover en el juicio de oposición, quedará éste sin efecto, haciéndose en su caso la cancelación que proceda.

Efecto: suspender el procedimiento de información si ya estuviese concluido, en este caso el juez pone en conocimiento al Registrador la demanda de oposición. Si ya estuviese hecha la inscripción, para que se anote la inscripción de la demanda.

Limitación: la falta de acción del opositor al término de un plazo de seis meses, obligará a la cancelación de la anotación de demanda. O bien se llevara a cabo la calificación de trámite suspendido en el Registro.

❖ **Derechos que no serán objeto de inscripción de posesión.**

El artículo 3028 no permite la inscripción posesoria para algunos derechos:

No podrán inscribirse mediante información posesoria las servidumbres continuas no aparentes ni las discontinuas, sean o no aparentes, ni tampoco el derecho hipotecario. Sabemos que el derecho hipotecario no puede figurar en estos casos, porque la hipoteca no puede durar más de cinco años y las servidumbres no entran en este supuesto, es decir, nadie puede tener una servidumbre a cargo de una propiedad suya. En tal caso se extingue la servidumbre automáticamente por la reunión de ambos fundos en el patrimonio de una sola persona.

❖ **Consolidación de propiedad a inscripciones de posesión.**

- Naturaleza: Judicial.
- Tiempo: Vencimiento a los cinco años, desde que se obtuvo la inscripción de posesión, siempre y cuando no exista asiento alguno que contradigan dicha posesión.
- Finalidad: la declaración del juez que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción, obteniendo la inscripción de dominio.

En este último sentido establece al respecto el artículo 3027: "...tiene derecho el poseedor comprobando este hecho mediante la presentación del certificado respectivo".

1.2.6. Decreto del 21 de junio de 1940 (D.O. 13 julio 1940) de reforma al Reglamento.

En este año se expidió otro Reglamento del Registro que entró en vigor 15 días después del publicado en el Diario Oficial de la Federación.

En dicho reglamento, el artículo 51 nos indicaba:

Que cuando se dividía una finca para constituir otra u otras, los predios resultantes se inscribirían como fincas nuevas, haciendo mención del antecedente o terreno mayor de dónde provenían. Lo mismo era aplicable a la fusión de dos o más predios. En lo relativo a fraccionamientos, que por cierto proliferaron en aquellas épocas, establecía el artículo 52:

Que debía presentarse plano con expresión de las medidas y linderos de los predios que lo componían. Por lo que respecta a las fincas aún no incorporadas al sistema registral, el artículo 55 establecía:

Tratándose de fincas no inscritas, puede inscribirse el título que se presente, sin exigir inscripciones anteriores. Dicha inscripción se asentará como primera de la finca.

Se refiere ya no sólo a las escrituras públicas y sentencias, sino a los contratos privados ratificados en términos de los artículos 136 y siguientes del mismo ordenamiento (ante juez de paz o registrador). Fue durante la vigencia de esta reglamentación, que se incorporó un mayor número de fincas por primera vez al citado registro. Desafortunadamente aunque permitía regularizar muchos inmuebles, también fue el inicio de muchas inconsistencias.

Constituye el primer paso para tratar de dar seguridad jurídica a los propietarios de bienes raíces, pero se dejaba al arbitrio del registrador la ratificación del contrato privado. De esta manera es como se incorporaron al registro los bienes no inscritos, por medio de los contratos privados.

1.2.7. Decreto del 01 de julio de 1952 de reforma al Reglamento y Código Civil.

Dicho reglamento de fecha 1º de julio de 1952, publicado el 15 de diciembre del mismo año, nunca entró en vigor, pues en el artículo transitorio de dicho decreto se establece que esto tendría lugar hasta el 1º de julio de 1953, pero el decreto de fecha 20 de junio de 1953, establece que este reglamento sólo entrará en vigor cuando el Ejecutivo lo determine.

Sin embargo, nos parece importante manifestar lo expuesto en este reglamento, ya que este era el proyecto del reglamento de 1979.

Dicho reglamento establece en el artículo 50, que en caso de que se inscriban por primera vez las fincas, se ordenará se hagan las tarjetas de índices correspondientes, enviando una copia a la Dirección.

El artículo 68 de este reglamento, en lo que toca a los contratos privados, indicaba que estos debían presentarse por duplicado, para que una de las copias se archivará al legajo que por cada libro se abría. De igual manera que el Reglamento anterior, el Código Civil decretado con fecha 31 de diciembre de 1951, publicado el 18 de enero de 1952, no tuvo vigencia.

Así pues, nunca llegó a aplicarse, pero consideramos que en virtud de ser el modelo que siguió la reforma de Código de 1979, puede ser de utilidad saber cuál era el pensamiento del legislador en lo referente a la inmatriculación de inmuebles en el Reglamento, así como el Código Civil.

Nos encontramos que la citada reforma enumera la inmatriculación de manera genérica, pues no separa la forma administrativa de la judicial, sino que las enumera a ambas bajo el concepto de inmatriculación dentro del Capítulo III. En nuestro trabajo, sin embargo, se considera pertinente separar la inmatriculación administrativa de la judicial, a fin de analizar la problemática que presenta la inmatriculación administrativa.

❖ **Procedimiento judicial.**

De acuerdo al artículo 3046, la inmatriculación se practicará:

I.- Mediante Información de Dominio.

II.- Mediante información posesoria.

III.-Mediante resolución Judicial que la ordene y que haya dictado como consecuencia de la presentación de titulación fehaciente que abarque sin interrupción un periodo por lo menos de cinco años.

Observamos que cambió la denominación en la ley de 1928, se establecía el procedimiento para las inscripciones de posesión, siendo ahora la información posesoria, así como también existe una adición a las dos anteriores fracciones,

componiendo la tercera fracción, pues en ésta sí existe un título, el cual tiene una antigüedad de por lo menos cinco años. Esta última fracción tiene semejanza con la mencionada por la actual legislación: inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble.

Estos medios judiciales se tramitan a través de la vía de jurisdicción voluntaria, gracias a la cual se asienta la primera inscripción de dominio o de posesión sobre un inmueble que carece de antecedentes registrales.

❖ **Información de dominio.**

Este procedimiento se rige por lo establecido en el artículo 3047 del Código Civil, donde se establece el mismo procedimiento que el de la ley de 1928.

A su solicitud acompañará precisamente, el certificado de Registro Público que demuestre el estado actual de la finca en el Catastro y en los patrones de la Oficina del Impuesto sobre la Propiedad Raíz. Esta edición, en comparación a la ley de 1928, brinda mayor seguridad jurídica, pues en esa ley sólo se establece acompañar el certificado de la inscripción. Se realizará la citación de Ministerio Público, autoridad municipal, registrador, colindantes y de la persona que tenga catastrada la finca a su favor a cuyo nombre se expidan las boletas del impuesto predial y tres testigos.

Aquí puede percibirse también una clara diferencia con la ley de 1928, respecto a la citación de la autoridad municipal (es decir delegacional). Así mismo se cita a la persona que figure en las boletas prediales del inmueble en cuestión. Debiéndose hacer la publicación, ésta se hará tres veces, durante tres días, en el Boletín Judicial y en otro periódico de los de mayor circulación.

En este caso, se incorpora la publicidad de la solicitud del promovente en el domicilio del predio que se pretende inmatricular, otra diferencia más a la anterior ley de 1928.

Se tiene por finalidad, la declaración del juez, que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción, teniéndola como título de propiedad y será inscrita en el Registro.

❖ **Información posesoria.**

El artículo 3048 del Código Civil establece quiénes pueden solicitar la información posesoria, que es de igual manera la expresada desde la ley de 1928.

El procedimiento de información posesoria se basa en las mismas disposiciones que la ley de 1928, y sólo se modifica el procedimiento de oposición en cuanto a la fianza que debe de brindar el demandante en el juicio de inmatriculación. Pues en esta ley de 1952, no se establece nada al respecto, tal y como lo manifiesta el artículo 3049:

Cualquiera que se crea con derecho a los bienes cuya inscripción se solicita mediante información de dominio o de posesión, podrá alegarlo ante la autoridad judicial competente.

La presentación del escrito de oposición, en la forma que establece el Código de Procedimientos Civiles, suspenderá el curso del expediente de información; si éste estuviere ya concluido y aprobado. Así mismo deberá el juez poner la demanda en conocimiento del registrador para que suspenda la inscripción, y si ya estuviese hecha para que anote dicha demanda.

Si el opositor deja transcurrir seis meses sin promover en el procedimiento de oposición, quedará éste sin efecto, haciéndose en su caso la cancelación que proceda.

❖ **Consolidación de propiedad.**

Se siguen las mismas reglas que las establecidas en la ley de 1928, reiterando que sólo actúa vía judicial, esto de acuerdo al artículo 3050. En cuanto a las inscripciones que no puedan realizarse a las informaciones de posesión, se sigue la misma regla aplicada en 1928, lo anterior con fundamento en el artículo 3051.

❖ **Resolución judicial.**

Este método lo establece el artículo 3052, al manifestar que el que tenga títulos fehacientes que abarquen cuando menos un período ininterrumpido de cinco años inmediatamente anteriores a su promoción, podrá inmatricular su predio mediante resolución judicial, siempre y cuando se satisfagan ciertos requisitos. En dicha promoción deberá manifestar acorde con el artículo 3052 fracción II, bajo protesta de decir verdad y que él está poseyendo el inmueble o bien, manifestar el nombre del poseedor en su caso.

Los documentos anexos a la promoción, son los siguientes:

1. Título en cuestión.
2. Certificado de no inscripción.
3. Boletas al corriente de pago del impuesto predial.
4. Informe del estado actual de la finca en el catastro, rendido por esta oficina.
5. Informe de la oficina del impuesto sobre la propiedad raíz en el que conste el nombre de la persona que tiene registrado en el patrón correspondiente al predio.

Publicaciones.- Se publica la solicitud de inscripción en el Boletín Judicial y en uno de los periódicos de mayor circulación de la entidad correspondiente, tres veces en cada uno de ellos con intervalos de diez días.

Aquí observamos como se va modificando el criterio, pues en las informaciones anteriormente descritas se pedía que se fijará en la ubicación del predio. En este caso, deben transcurrir más de 30 días a partir de la última publicación sin que exista oposición, esto de acuerdo al artículo mencionado con anterioridad.

Citación.- A la autoridad municipal correspondiente, a los colindantes, a las personas que figuren en los patrones de las Oficinas del Impuesto sobre la Propiedad Raíz y de Catastro, así como al poseedor cuando sea el caso. En este caso no interviene la figura del Ministerio Público.

❖ **Procedimiento administrativo.**

Éste se efectuará mediante la inscripción del decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación que convierta en bien de dominio privado un inmueble que no tenga tal carácter o del título o títulos que se expidan con fundamento en aquel decreto, tal como lo establece el artículo 3046 fracción IV.

Del presente supuesto podemos deducir que la inmatriculación de propiedad era posible, porque precisamente lo mencionaba el artículo al expresarse en los términos en los que está; puesto que si el decreto convirtió en bien de dominio privado un inmueble que no tenía tal carácter. Es decir, forzosamente debió hacerlo en favor de alguien, el cual tendrá como antecedente de propiedad el propio decreto o el título o títulos que con base en el mismo se expidieron precisamente en favor de los interesados. Aquí observamos que se incorpora la inmatriculación administrativa, la cual sólo se limita a aquellos decretos sin procedencia de otro supuesto más.

1.2.8. Decreto del 28 de diciembre de 1978 (D.O. 03 enero 1979) de reforma al Código Civil.

El artículo tercero del decreto en que se llevó a cabo dicha reforma, establecía que se reformaba el Título Segundo de la Parte Tercera del Libro Cuarto del Código Civil en los términos que se especificaban y al efecto dentro del Capítulo III del Título Segundo relativo al Registro Público estableció por primera vez un rubro denominado "De la Inmatriculación ", en el que se reglamentó tanto los medios para llevarla a cabo, como en el procedimiento relativo a algunos de esos medios a la inmatriculación de inmuebles en virtud de medios administrativos, llevada a cabo ante el Director del Registro Público, el cual puede ordenarla cuando a su juicio considere que a los interesados les asiste derecho para obtenerla. Al efecto, la exposición de motivos de las reformas al Código Civil en la parte concerniente a la inmatriculación menciona:

“La multiplicidad de predios no incorporados al Registro Público de la Propiedad, presenta aspectos negativos que es necesario encarar, si se pretende erradicar toda irregularidad que sea fuente generadora de inseguridad jurídica, falta de planificación urbana y evasión fiscal.”¹

Dada la problemática de la regularización de la propiedad, la inmatriculación es de capital importancia, ya que en algunas zonas del Distrito Federal, diversas personas han venido acreditando derechos de propiedad adquiridos mediante documentos a veces deficientes, que al no ser objeto de registro, generan un laberinto de transacciones clandestinas, en ocasiones fraudulentas.

El Registro Público de la Propiedad es una institución que cuenta con capacidad técnica, material y con acervo informativo concerniente a la propiedad inmobiliaria. Además, dada la naturaleza de sus funciones le compete la inmatriculación de inmuebles. Las adiciones propuestas, incorporan un procedimiento a cargo de la institución para inmatriculación, independiente de los

¹ COLIN SÁNCHEZ, Guillermo, Circular del Registro Público de la Propiedad, No. 43, 1979, p 34.

procedimientos judiciales. En cuanto a las informaciones de posesión y a las de dominio, cuya utilidad, tanto desde el punto de vista de la administración como por lo que hace al interés individual de los particulares, resulta indubitable. Con base en los anteriores criterios se procede a la referida reforma y en la que no existía la división entre la inmatriculación administrativa y la judicial sino que contemplaba ambas en este artículo.

❖ **Medios para inmatricular judicialmente.**

Asimismo, la inmatriculación atendiendo al contenido de la primera inscripción, es la de información de dominio y de posesión, clasificación que contemplaba nuestro Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 3059 segundo párrafo, donde nos señala, la primera inscripción de cada finca será de dominio o de posesión. Sin embargo el artículo 3046 contempla reformas, en donde se establece que la inmatriculación se practicará:

1. Mediante información de dominio.
2. Mediante información posesoria.
3. Mediante resolución judicial que la ordene, que se haya dictado como consecuencia de la presentación de titulación fehaciente que abarque, sin interrupción un período por lo menos de cinco años.

❖ **Información de dominio.**

Respecto a la información de dominio según lo establecía el artículo 3047, observamos que no hay variación alguna en lo que se refiere a los sujetos. El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas para prescribirlos y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso. Si no está en el caso de deducir la acción que le concede el artículo 1156, por no estar inscritos en el Registro Público de la Propiedad los bienes en favor de persona alguna, podrá demostrar ante juez competente que ha tenido esa

posesión, rindiendo la información respectiva, en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles.

Observemos sus características:

- Naturaleza: Judicial.
- Citación: Ministerio Público, el registrador, colindantes, titular de boleta predial y catastro así como tres testigos.
- Publicación: Tres veces, de tres en tres días en periódico de mayor circulación y en Boletín Registral.

Observamos el cambio en los documentos anexos a la solicitud del promovente, ya que dicho artículo establece que a la solicitud se acompañará precisamente certificado de no inscripción, en donde demuestre que los bienes no están inscritos. Se necesita otro relativo al estado actual de la finca en el catastro y en los patrones de la Dirección de Catastro e Impuesto Predial.

De igual forma se observa que ha variado la formalidad ante la presencia de inscripción en el Registro, puesto que se establece como obligatoria la protocolización de la sentencia en la que se declarará la propiedad al promovente. Requisito señalado en el artículo 3047 último párrafo, donde establece:

Comprobada debidamente la posesión, el juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario, en virtud de la prescripción y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será protocolizada e inscrita en el Registro Público.

❖ **Información posesoria.**

- Naturaleza: Judicial.
- Citación: Ministerio Público, el registrador, colindantes, titular de boleta predial y catastro así como tres testigos.

- Publicación: Tres veces, de tres en tres días en periódico de mayor circulación y en Boletín Registral.
- Finalidad: La inscripción de posesión en el Registro, decretada y ordenada por sentencia.

Aquí no se observa la obligatoriedad de ser protocolizada ante fedatario público.

Respecto a la información de posesión, de acuerdo a lo establecido por el artículo 3048, se sigue el mismo procedimiento establecido en las reformas anteriores.

Las inscripciones de posesión expresarán las circunstancias exigidas para las inscripciones previstas en el Código de Procedimientos Civiles. Limitando las que anteriormente se establecían en reformas anteriores.

El procedimiento de oposición sigue las mismas reglas que las anteriores reformas, mencionadas en el artículo 3049.

❖ **Consolidación de la propiedad respecto a informaciones de posesión.**

Se observan las mismas reglas que las de 1928, y que no aparecieron en las de 1952, al manifestarlo en su artículo 3050. Entendiendo que se realiza vía judicial, una vez transcurridos los cinco años. En este sentido sólo se acepta la posesión de buena fe. En cuanto a la finalidad se puede decir que es la inscripción de dominio correspondiente.

❖ **Resolución judicial.**

Como se manifestó anteriormente, el procedimiento de este medio inmatriculador es igual al expresado en la reforma al Código Civil de 1951.

Su clasificación la observamos a continuación:

- Naturaleza: Judicial mediante un título de más de cinco años.
- Citación: Colindantes, titular de boleta predial y catastro, poseedor.
- Publicaciones: Tres veces, de tres en tres días en el Boletín Registral y en periódico de mayor circulación.
- Finalidad: La sentencia ordenando la inscripción de propiedad.

Sobre la resolución judicial, el artículo 3052 establece lo mismos requisitos que deberá reunir el promovente, respecto al procedimiento de oposición en las anteriores reformas.

❖ **Medios para inmatricular administrativamente.**

1.- Decreto que convierta en bien de dominio privado un inmueble que no tenga tal carácter, o del título que expida con base en el decreto. En este caso, nos encontramos con un bien que formaba parte del dominio de la federación y que mediante su desincorporación, pasa a formar parte del dominio privado. Desde luego previa la publicación de un decreto en el Diario Oficial de la Federación que así lo determine, mismo que debe ser inscrito sin mayor procedimiento.

En este caso se encuentran los inmuebles que el organismo descentralizado denominado "CORETT" (Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra) en la actualidad denominado "INVI" (Instituto Nacional de la Vivienda) adquiere mediante expropiación, terrenos ejidales o comunales para la ordenación de los asentamientos humanos irregulares.

2.- Contrato privado de compraventa autenticado en términos del artículo 3005 Fracción III, acompañado del certificado de no inscripción y plano catastral así como los demás requisitos señalados en la misma ley. Esta última forma de inmatricular administrativamente, nos lleva a deducir que se realizaba, previa solicitud y

exhibición de diversos documentos, de igual forma se debe de realizar la ratificación de dicho contrato, para la inscripción correspondiente en el registro. Observamos que esta fracción se parece mucho a la fracción III establecida en el artículo 3046 en lo que respecta al tercer medio para inmatricular judicialmente, mediante sentencia. Con respecto de las resoluciones del Director del Director del Registro Público que ordene la inmatriculación, refiere el artículo 3057 que además de expresar los fundamentos en que se apoya, existe una advertencia. La resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad o posesión a favor del solicitante o de terceros. Otro requisito que debe acreditar el solicitante, a juicio del Director del Registro Público, es el de comprobar que le asiste el derecho para obtener la inmatriculación.

❖ **Consolidación de propiedad.**

No varía el método usado vía judicial para la inscripción de dominio de aquellas inscripciones de posesión.

1.2.9. Decreto del 15 de diciembre del 1979 (D.O. 17 enero 1979) reforma al Reglamento.

En esta publicación se observa la modificación al reglamento del Registro Público de la Propiedad de 15 de enero del mismo año, en el cual, de acuerdo con las reformas al Código Civil y específicamente con lo dispuesto en el artículo 3053, se estableció el procedimiento para realizar la inmatriculación administrativa de bienes inmuebles.

Por su parte, el Reglamento vigente para el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, destina el capítulo IX del Título III a regular el procedimiento de inmatriculación, substanciado por vía administrativa ante el Director de la propia Institución. En la exposición de motivos del reglamento del Registro Público de la Propiedad, establece sobre la inmatriculación administrativa, que es una innovación importante y que amerita ponerle mayor atención al procedimiento de la inmatriculación administrativa, que se encomienda al Registro Público de la

Propiedad, ya que aún el más eficiente sistema registral no conduciría a resultados plenamente positivos.

Es decir, mientras pudieran permanecer sustraídos a él inmuebles que en todo caso compete abarcar produce la imposibilidad de crear realmente un sistema registral que solucione satisfactoriamente la problemática. La complejidad de los problemas de dominio que se originan en las grandes ciudades, plantea la necesidad de establecer medidas a fin de abatir la clandestinidad.

Es de capital importancia para el cumplimiento del objetivo y fines del Registro Público de la Propiedad en el orden anotado, la existencia de un procedimiento apto para incorporar los bienes sustraídos hasta la fecha a la inmatriculación por diversas causas. En dicho reglamento se establece el procedimiento a seguir respecto a la inmatriculación de inmuebles por primera vez en los artículos 182 al 190.

- Naturaleza: Administrativa (ante el Director del Registro).
- Documentos: Solicitud, expresando.- nombre, nacionalidad y domicilio, título documental, ubicación y datos del inmueble, los nombres y domicilio de los colindantes, título documental (compra venta, decreto), comprobante del impuesto predial, plano catastral y certificado de no inscripción. Con lo anterior se procede a formar el expediente numerado.
- Publicación: Dos veces con intervalos de diez días hábiles en el boletín registral y en la delegación de la ubicación del inmueble del extracto de la solicitud y de los documentos anexos.
- Resolución: Dentro de 30 días siguientes a su publicación.
- Suspensión del procedimiento: por la interrupción por más de 60 días.

1.2.10. Decreto del 16 de abril de 1980 (D.O. 06 mayo 1980) reforma al Reglamento.

Éste, si bien dentro de sus innovaciones, cambió las anteriores secciones del Registro por oficinas e incluyó dentro de las mismas la Oficina del Archivo de Notarias.

Sin embargo no varió el procedimiento inmatriculatorio de bienes inmuebles que fijaba el anterior reglamento, solo se recorrieron los citados artículos que eran 183-190 a los artículos 190-198.

1.2.11. Decreto del 15 de diciembre de 1987 (D.O. 07 enero 1988) reforma al Código Civil.

Aquí se disponía en forma separada la inmatriculación administrativa de la judicial, estableciéndose el mismo sistema que actualmente sigue vigente en el Código Civil.

Pero hay que hacer énfasis que en esta ley, se modifica completamente la consolidación de propiedad que anteriormente era substanciada vía judicial, y que de acuerdo a las presentes reformas ahora se realizan en la vía administrativa.

1.2.12. Decreto del 20 de julio de 1988 (D.O. 05 agosto 1988) reforma al Reglamento.

Ésta reforma a los artículos del reglamento, derogando el trámite ante el Director del Registro respecto de la inmatriculación administrativa, para efectos de la consolidación de la propiedad a que hace mención el Código Civil, se manifiesta que el interesado deberá acreditar haber continuado con la posesión, mediante la declaración de dos testigos, debiendo el director cerciorarse que no existe asiento que contradiga lo anterior. Respecto a la resolución del Director del Registro se establece que puede impugnarse ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo.

CAPÍTULO II

INMATRICULACIÓN

2.1. Concepto de inmatriculación.

Vamos a enfocar nuestro estudio en la inmatriculación de inmuebles, es decir, la primera inscripción de inmuebles no inscritos previamente en el Registro Público de la Propiedad. A partir de un necesario concepto operativo de inmatriculación, trataremos de identificar su tipología, las diferencias intrínsecas entre los diversos tipos de inmatriculación y las modificaciones que ha sufrido la regulación jurídica de ésta, a través del tiempo.

Empecemos por analizar la palabra misma. Algunos autores consideran a la palabra “inmatriculación” como un barbarismo, pues sólo contemplan al prefijo “in”, con su significado de negación o privación y por otro lado, “matricular” sería hacer inscripción de un nombre dentro de una matrícula, presentados así los componentes semánticos de esta palabra, la conclusión salta a la vista: inmatricular en este sentido sería el no inscribir o bien no anotar el nombre en la matrícula.

No obstante, el error de dicha apreciación no es tanto de forma como de fondo, etimológicamente, el prefijo latino “in” tiene dos acepciones radicalmente distintas: la primera de ellas, como negación o privación, ha sido la que han contemplado los autores que consideran la palabra inmatriculación como un barbarismo; la segunda acepción tiene que ver con la idea de penetración o entrada, indica, movimiento o dirección, es decir, significa dentro de o en. Matricular no puede significar, como se ha querido manejar, poner “en” la matrícula, puesto que tal sentido está dado sólo y exclusivamente si tomamos en cuenta el prefijo latino “in” con la acepción de “en” o “dentro de” una matrícula.

Matricular significa hacer matrícula: los bienes o propiedades no pueden hacerse matrícula, sólo se les puede registrar o inscribir “en” o “dentro” de una

matrícula, por lo que se hace necesaria la presencia del prefijo latino “in” con sentido de “en” o “dentro” para que tal acto realmente tenga sentido.

De esta manera, si queremos hacer referencia a la acción y efecto de poner o colocar, en o dentro de, una matrícula o registro un nombre que represente a una persona o cosa, en nuestro caso, propietario y propiedad o inmueble, la palabra o término que debe emplearse es el de “inmatriculación”.

En un primer término podemos definir la inmatriculación como la inscripción, en el registro público de la propiedad, de personas, cosas actos o derechos, con objeto de dar publicidad a su existencia y alcanzar mediante ella los efectos jurídicos previstos legalmente.

Se dice que todas las fincas deben figurar en los registros y cuando se las inscribe por primera vez se dice que se les inmatricula. De tal suerte que el Código Civil en el artículo 3046 define la inmatriculación como: la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales.

Para entender mejor el concepto de inmatriculación, analicemos con más detalle la definición que ofrece el mencionado artículo y sus implicaciones correspondientes:

- Al referirse a la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, se hace referencia a la materialización, mediante el asentamiento en los folios o antes de 1978, en los libros, de actos de registro, con el fin ya sea de declarar la posesión de un inmueble o de acreditar la propiedad o consolidación de la misma, para que de este modo produzcan efectos jurídicos frente a terceros.
- Al señalar que carece de antecedentes registrales, significa que en los acervos del Registro Público de la Propiedad, no debe encontrarse previamente inscrita,

asentada o registrada ninguna información sobre un determinado inmueble ni en microficha, libros, materialización, digitalización, ni mucho menos por microfilmación.

- Inmatriculación en su sentido más genérico, es el ingreso registral de una finca en el Registro Público de la Propiedad. Desde la perspectiva de nuestra legislación vigente podemos definirla, como: “la inscripción al Registro Público de un determinado inmueble que no tiene en él, antecedentes registrales, por no estar inscrito dicho bien a favor de persona alguna en el propio registro, según certificación que al efecto expida éste.

Así, debemos considerar como inmatriculación la entrada en la vida registral de un inmueble por primera vez, el cual debe tener como requisito fundamental el que nunca haya sido inscrito con antelación en el Registro Público de la Propiedad.

2.2. La inmatriculación como forma de adquisición de la propiedad.

Enseguida estudiaremos las formas de adquirir la propiedad y la importancia que existe en estudiar que la inmatriculación administrativa, que también es considerada como una vía para adquirir la propiedad y se encuentra regulada en el Código Civil y demás legislaciones correspondientes.

2.2.1. La propiedad.

La definición de propiedad es considerada por la doctrina clásica como el derecho real por excelencia. La propiedad es un derecho real que recae directamente sobre una cosa, de la cual es titular una persona y que figura como elemento del patrimonio.

Es decir, un derecho real es un poder jurídico que ejerce una persona sobre una cosa en forma directa o inmediata para su aprovechamiento, autorizado por un título legal y que es oponible a terceros. Según la tenencia y disposición que se

tenga de la cosa, los derechos reales pueden ser principales o accesorios. El Código Civil para el Distrito Federal regula los derechos reales, de la siguiente manera:

- La propiedad, el usufructo, el uso, la habitación y la servidumbre, son considerados como derechos reales principales, ya que se otorga la tenencia de la cosa al titular del derecho real o inclusive a otra persona, pero sin que se pierda la titularidad; se considera que el derecho real principal es autónomo pues su existencia, validez o vigencia no depende de otro acto o figura jurídica.
- La prenda y la hipoteca, son derechos reales accesorios por que conceden la tenencia de la cosa a nombre de otra persona y no del titular, además dependen de otro acto o figura jurídica para existir.

El maestro Rafael Rojina Villegas, destaca las principales características del derecho de propiedad que permite distinguir la importancia de la propiedad sobre el resto de los derechos reales.

Se considera a la propiedad como un poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata, concepto aplicable a todo derecho real. La propiedad se ejerce sobre bienes corporales. El derecho de propiedad implica un poder jurídico total, esto es, un poder que permite aprovechar la cosa bajo la forma de uso, disfrute o disposición, en otras palabras, se tiene la posibilidad normativa de ejecutar todos los actos de dominio o de administración.

El uso implica aprovechar la cosa sin alterarla, de forma que pueda repetirse esa forma de aprovechamiento continuamente. El disfrute implica la facultad de apropiación de los frutos de la cosa; no así de los productos, pues el disfrute de estos crea una desintegración del bien, como en el caso de materiales extraídos de una cantera o de una mina. Por lo tanto el disfrute de los frutos no altera la sustancia del bien como lo son las crías de los animales, los productos de la tierra, los réditos de capitales, etc.

La disposición implica el consumo y la transformación, en forma material y la enajenación total o parcial de la cosa, en forma jurídica. Los derechos reales en general no tienen la característica de disposición total, ya que solo comprenden formas de aprovechamiento parcial.

Los derechos reales facultan al propietario en una forma parcial, como un derecho limitado, como en el caso del usufructuario quien puede poseer y disfrutar; el titular de un derecho de paso; el acreedor pignoratario, satisfacerse de la cosa; el titular del derecho del tanto, adquirirla. En tanto que la propiedad concede un dominio completo.

El Código Civil establece en su artículo 830: “El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fije las leyes”.

Precepto que no define la propiedad pero enuncia la existencia de limitaciones y modalidades que es importante estudiar de acuerdo al Código Civil.

Limitación implica establecer una restricción, una abstención a fin de no afectar los derechos de otros. Limitación es la carga positiva o bien la abstención que el legislador de la época que se considere, impone al titular de un derecho, a efecto de que no lo ejercite contra el interés de otros particulares o bien contra el interés general. Se trata de un tipo de abstención que se impone al titular del derecho de propiedad.

2.2.2. Formas de adquisición de la propiedad.

La adquisición de propiedad de un bien, implica la forma en que una persona puede integrar a la parte pecuniaria de su patrimonio un derecho real. La doctrina estudia las formas de adquisición de la propiedad desde diversos puntos de vista a saber: adquisición a título universal y a título particular, adquisición a título oneroso y gratuito, por acto entre personas o “inter vivos” por causa de muerte o “mortis causa”,

adquisición originaria y derivada, así como formas especiales que encajan en alguna o algunas de las clasificaciones mencionadas, pero que son reglamentadas en forma especial.

La forma de adquisición universal es aquella a través de la cual se recibe la totalidad de un patrimonio, por lo que se adquieren tanto los derechos como las deudas y obligaciones. La forma de adquisición a título universal reconocida por el Código Civil es la sucesión legítima y testamentaria. La forma de adquisición particular, permite que una persona adquiera un bien determinado, como en el caso del legado o una compraventa. La adquisición a título oneroso implica el pago de una contraprestación a cambio del bien que se recibe, mientras que a título gratuito el adquirente no tendrá que otorgar ningún valor, como en el caso de la donación. La forma de adquisición inter vivos se lleva a cabo por medio de cualquier contrato traslativo de dominio. La forma mortis causa transmite la propiedad a través de juicio sucesorio testamentario o intestamentario.

Por forma originaria entendemos aquella en la que la cosa que nunca ha tenido dueño, esto es, que no ha pertenecido a ningún titular anterior. Como única forma originaria se encuentra la ocupación. La ocupación es la forma material de una cosa corpórea que nunca haya tenido dueño, con el ánimo de venir a ser propietario de esa cosa. Como forma derivada de adquisición, tenemos a todas las formas usuales o comunes que se utilizan para la transmisión de la propiedad, formas que permiten la transmisión de un patrimonio a otro. Las formas comunes de adquisición de la propiedad reguladas por el Código Civil son:

- El contrato.
- Las sucesiones.
- La prescripción.
- Usufructo, uso y habitación.
- Las servidumbres.
- La prenda e hipoteca.

Explicaremos brevemente en que consiste cada una de ellas para entender mejor como se adquiere la propiedad.

Contrato.- Considerado como el medio más eficaz de transmisión de la propiedad, el contrato es un convenio celebrado entre dos o más personas para producir o transferir obligaciones y derechos. Aunque se considera como una forma de adquisición de la propiedad, no todos los contratos tienen esta característica; conforme al Código Civil para el Distrito Federal los contratos que tienen esta cualidad son cuatro.

La compraventa, transmisión de la propiedad de una cosa o derecho, a la que se obliga uno de los contratantes, llamado vendedor, a cambio de un precio cierto en dinero que se obliga a pagar al comprador. Contrato regulado por el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 2248.

La permuta, contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra. Conforme al artículo 2327 del mismo ordenamiento.

La donación, contrato por el cual una persona transfiere a otra, gratuitamente, una parte o la totalidad de sus bienes presentes, artículo 2332 del Código referido.

El mutuo, contrato por el cual el mutuante se obliga a transferir la propiedad de una suma de dinero o de otras cosas fungibles al mutuuario quien se obliga a devolver otro tanto de la misma especie y calidad, según el artículo 2384.

El contrato, como medio de transmisión a título particular, transfiere el dominio de bienes determinados en forma onerosa o gratuita, conforme al artículo 2014 del Código Civil, la transmisión de la propiedad se lleva a cabo por mero efecto del contrato. Desde este punto de vista, el contrato es el medio eficaz de transmisión de los bienes individualmente determinados. Para el caso de enajenaciones de bienes indeterminados, la propiedad no se transferirá hasta el momento en que la cosa se

hace cierta y determinada con consentimiento del acreedor, artículo 2015 del Código Civil.

Adjudicación por herencia.- Se considera a la herencia como una forma de adquisición de derechos reales en general, ya que al morir una persona deja de ser titular de sus bienes para transmitirlos a sus herederos. El concepto legal de herencia se encuentra en el artículo 1281 del Código Civil para el Distrito Federal: “Herencia es la sucesión en todos los bienes del difunto y en todos sus derechos y obligaciones que no se extinguen por la muerte.”

Al fallecer el de cujus, quien tenga interés jurídico debe denunciar el juicio sucesorio testamentario. Si no hubiere testamento se denuncia el juicio intestado o sucesión legítima. Dicho procedimiento judicial sucesorio debe ser apegado al Código Civil para el Distrito Federal en su Libro Tercero Título Primero al Quinto y el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en su Título Decimocuarto.

La sucesión testamentaria podrá ser extrajudicial, cuando todos los herederos sean mayores de edad, instituidos en un testamento público y mientras no haya controversia alguna; será entonces procedente la intervención de Notario Público, para que ante él se tramite el procedimiento de la herencia o sucesión, en los términos del artículo 872 del Código de Procedimientos Civiles. El procedimiento de tramitación vía notario esta regulado en el Título Decimocuarto Capítulo VIII de dicho ordenamiento.

Prescripción Positiva.- La prescripción es un medio de adquirir bienes o de liberarse de obligaciones mediante el transcurso del tiempo, y bajo las condiciones establecidas por la Ley.

Cuando nos liberamos de obligaciones se habla de prescripción negativa, y cuando adquirimos bienes hablamos de la prescripción positiva o más correctamente de usucapión.

Si se ha poseído un inmueble, por el tiempo y en las condiciones que señala la ley, puede obtenerse la propiedad del mismo.

Entendamos la prescripción como una forma de adquirir bienes mediante el transcurso del tiempo en virtud de la posesión bajo el concepto de propietario en forma pacífica, continua y pública a la que se denomina por la ley como prescripción positiva. Por lo antes expuesto el primer requisito que debe cumplirse es poseer el inmueble, es decir, ejercer un poder de hecho sobre el mismo. La posesión además debe de ser en concepto de propietario.

Para que la posesión sea apta para prescribir, se requiere que la misma sea de manera pacífica, lo que significa que el poseedor no la haya adquirido por medio de la violencia o por despojo. La posesión también debe de ser continua, es decir sin interrupciones. Además, la posesión deberá ser pública, esto es, debe ser un poder de hecho que se manifieste abiertamente frente a terceros.

Tal como dispone el artículo 1151 del Código Civil la posesión necesaria para prescribir debe ser:

- En concepto de propietario
- Pacífica
- Continua
- Pública

“En la usucapión cuenta para el cómputo del plazo el que la cosa se posea de buena o mala intención, para adquirir bienes inmuebles, si es de buena fe, se requieren cinco años y si es de mala intención se precisan diez años, en tanto que para obtener la propiedad siendo poseedor de buena fe, la ley exige solamente cinco años”.² Lo que significa que, para que a través de la posesión de una cosa, el

² GUTIÉRREZ Y GÓNZALEZ, Ernesto, El Patrimonio, Editorial Porrúa, México 2004. p. 530.

poseedor se convierta en propietario de la misma se deben cumplir los plazos que establece el artículo 1152.

Los bienes inmuebles se prescriben:

- En cinco años cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica continua y públicamente.
- En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión.
- En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública.
- Se aumentara en una tercera parte el tiempo señalado de cinco y diez años, si se demuestra por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rustica no lo ha cultivado en durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho, el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, esta ha permanecido deshabilitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél.

La buena o mala fe depende de la existencia o ausencia de un título o causa suficiente para entrar a poseer. Durante estos plazos estará viva la acción del propietario para recuperar su inmueble. Transcurridos esos plazos, sin haber oposición el poseedor puede obtener de un juez la declaratoria de haberse convertido en propietario, pues así lo dispone el artículo 1156 del Código Civil:

Para la adquisición de bienes por prescripción, quien cumpla con los requisitos establecidos por la ley, podrá promover juicio contra la persona que aparezca como propietario en la inscripción de propiedad que conste en el Registro Público de la Propiedad, con el fin de declarar como consumada la prescripción.

La sentencia del Juez, que declare procedente la prescripción, una vez que haya quedado firme, se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y servirá de

título de propiedad al poseedor. Para inscribir la sentencia se presentará está al registrador, en copia certificada, acompañada de un certificado de libertad de gravamen, de un avalúo y de las declaraciones pagadas de los impuestos correspondientes, que son: el Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles y el Impuesto Sobre la Renta por la Adquisición del Inmueble.

Según lo establecido en el artículo 1157 del Código Civil, una vez declarada la sentencia ejecutoriada de prescripción positiva se debe de inscribir en el Registro Público de la Propiedad, la cual, una vez inscrita, hace las veces de título de propiedad para el poseedor.

Usufructo.- Cuando una persona, que es propietaria de una cosa (nudo propietario), que tiene el uso, disfrute y disposición de ésta, transmite a otra (usufructuario) el derecho de uso "usus" y el fruto "fructus", constituye un derecho denominado usufructo. En consecuencia, el nudo propietario transfiere a un tercero su derecho de uso y disfrute, mientras que el usufructuario no puede disponer de la cosa ajena que se le ha transmitido pero sí usar y disfrutar de ella.

El Código Civil define al usufructo como el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos, artículo 980. De acuerdo con el artículo 981 del mismo ordenamiento, el usufructo puede constituirse por la ley, por voluntad del hombre o por prescripción. Se considera por mandato de ley cuando se constituye usufructo a favor de quienes ejercen la patria potestad sobre los bienes que sus descendientes adquieren por un medio distinto al trabajo de éstos; la administración y la otra mitad del usufructo corresponden a las personas que ejerzan la patria potestad. Sin embargo, si los hijos adquieren bienes por herencia, legado o donación y el testador o donante ha dispuesto que el usufructo pertenezca al hijo o que se destine a un fin determinado, se estará a lo dispuesto por el Código Civil.

El usufructo voluntario se constituye a través del contrato como la compraventa, la permuta cuando sea oneroso, la donación y el testamento si es a

título gratuito. Finalmente, cuando una persona que no es propietaria de una cosa y se ostenta como tal, transmite a otra la posesión del usufructo, y si ésta lo posee por el tiempo que marca la ley, adquiere el derecho real de usufructo por usucapión.

El derecho real de usufructo puede durar hasta el fin de la vida del usufructuario, salvo que en el título constitutivo se exprese un tiempo determinado. artículo 986 del Código Civil en el que nos establece que el usufructo será vitalicio si en el título constitutivo no se expresa lo contrario. Por lo tanto, una de las formas de extinción del usufructo es la muerte del usufructuario.

El uso y la habitación.- El uso y la habitación son formas de adquisición de la propiedad que a pesar de ser reguladas por el Código Civil para el Distrito Federal, se consideran ineficaces, pues son normas de poca aplicación, cuya finalidad se puede obtener a través de otros medios jurídicos. Sin embargo mencionaremos brevemente su finalidad y objetivos.

En su artículo 1049 el Código Civil dispone que el uso da derecho para percibir de los frutos de una cosa ajena los que basten a las necesidades del usuario y su familia, aunque ésta aumente.

El uso genera un derecho real que garantiza a su titular aprovechar los frutos y crías suficientes, para su consumo y el de su familia. Por tal motivo la ley prohíbe que el derecho de uso se pueda enajenar o gravar por el usuario. Tal disposición se fundamenta en el artículo 1051 del Código Civil: el usuario y el que tiene derecho de habitación en un edificio no puede enajenar, gravar ni arrendar, ni en todo ni en parte su derecho a otro, ni estos derechos pueden ser embargados por sus acreedores.

Ahora bien, el artículo 1050 del Código Civil establece: la habitación da, a quien tiene este derecho, la facultad de ocupar gratuitamente, en casa ajena, las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia. Al igual que el derecho de uso el de habitación es un derecho real, temporal, vitalicio salvo pacto en

contrario, intransmisible, inalienable y no gravable. Tanto el derecho de uso como el de habitación se rige por los lineamientos dados para el usufructo. Pues así lo establece el artículo 1053 del multicitado Código.

La servidumbre.- Es un gravamen impuesto sobre un inmueble, en beneficio de otro que pertenece a un dueño distinto. Consiste en la obligación que tiene el dueño de un predio, de tolerar algo o de no hacer algo que obstaculice el derecho de otro. El Código Civil en su artículo 1057 dispone que la servidumbre es un gravamen real impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño. “Podemos considerar como elementos de la servidumbre:

- Dos bienes inmuebles
- Que sean de diverso dueño
- Que el dueño de uno de los predios se beneficie del uso del otro predio de propietario diverso”.³

El inmueble que se beneficia de la servidumbre es conocido como “predio dominante” y el que sufre es llamado “predio sirviente”.

La servidumbre es un derecho real que recae siempre sobre bienes inmuebles, aunque no todos los bienes inmuebles pueden ser materia de servidumbre. Solo el suelo, los inmuebles incorporados en forma artificial al suelo.

“Esto es que la incorporación de las cosas se realiza a través de la actividad humana. En este grupo se incluyen los edificios, las casas y en general todo el conjunto de materiales consolidados con fines de permanencia, ya sea unidos al suelo o en el subsuelo”.⁴

³ Idem, p. 440.

⁴ Idem, p. 90.

La servidumbre no se puede vender, ni gravar, separada del predio dominante. Así lo determina la ley en sus artículos 1064 y 1065 del Código Civil. Por regla general es un derecho real perpetuo como el de propiedad, aunque tratándose de una servidumbre creada por contrato y no por ley, puede durar el tiempo que se convenga.

Es un derecho real que determina conductas diversas para el propietario del predio sirviente, según el tipo de servidumbre de que se trate, así puede implicar una conducta de tolerar como cuando el propietario del predio sirviente está en la necesidad de tolerar que el dueño del predio dominante use en cierta medida el predio sirviente.

Como sucede en la servidumbre legal de paso que establece en el artículo 1097, del mismo ordenamiento, el propietario de una finca o heredad enclavada entre otras ajenas sin salida a la vía pública tiene derecho a exigir paso, para el aprovechamiento de aquella, por las heredades vecinas. Sin que sus respectivos dueños puedan reclamarle otra cosa que una indemnización equivalente al perjuicio que les ocasione este gravamen.

Por tal motivo el propietario del predio dominante, puede transitar por el predio sirviente y el dueño de éste, en consecuencia debe tolerarlo o bien, realizar una conducta de abstenerse o no hacer, como cuando el propietario del predio sirviente debe de abstenerse o no hacer todo aquello que pueda entorpecer el uso del derecho de servidumbre.

Esta doble conducta del dueño del predio sirviente la expresa el artículo 1058 del multicitado ordenamiento, la servidumbre consiste en no hacer o en tolerar. Para que el dueño del predio sirviente pueda exigirse la ejecución de un hecho es necesario que esté expresamente determinado por la ley o en el acto en que se constituyó la servidumbre. Este gravamen puede consistir en cosas muy variadas, algunas de ellas están ya muy determinadas en la ley y son las servidumbres típicas,

aunque es prudente mencionar que hay otras que se pueden constituir por acuerdo de los interesados. Las servidumbres típicas son las llamadas servidumbres de desagüe, de acueducto y de paso las cuales consisten en:

- Servidumbre de desagüe.- Consiste en la obligación que tienen los propietarios de los predios inferiores, de recibir las aguas que de manera natural o como consecuencia de mejoras agrícolas o industriales, caigan de los predios. La servidumbre de desagüe también implica la obligación de recibir la piedra y tierra que arrastren las aguas que vienen de los predios superiores. Lo anterior tiene su fundamento en el artículo 1071 Código Civil.
- Servidumbre de acueducto.- Implica el derecho que tiene el que quiera usar agua de la que pueda disponer, de hacerla pasar por los predios que se encuentren entre la fuente del agua y el destino de la misma.

Todos los predios intermedios serán los predios sirvientes y sus propietarios tienen la obligación de permitir al dueño del predio dominante, que realice las obras necesarias para hacerlas llegar a su destino. Encontramos su fundamento en el artículo 1078 del Código Civil.

- Servidumbre de paso.- Consiste en el derecho que tiene el propietario de una finca que se encuentra enclavada entre propiedades ajenas, de tener una salida a la vía pública. Lo que se encuentra regulado en el artículo 1097 del Código Civil.

La primera regla consiste en que la servidumbre al ser un gravamen a cargo de un predio ajeno, debe hacerse de la manera que menos perjudique al predio sirviente y no de la manera que más beneficie al predio dominante, esto emana de un principio jurídico que dice que siempre debe preferirse al que quiere evitar un daño, sobre el que quiere obtener un beneficio.

La segunda regla tiene que ver con la obligación del beneficiario de la servidumbre, de indemnizar al propietario del predio sirviente por los daños y los perjuicios que le cause el gravamen que se le impone.

La tercera regla se refiere a que todo lo relacionado con las servidumbres debe resolverse, preferentemente, por acuerdo entre los interesados y solo a falta de tal acuerdo, se hará por decisión de un juez.

Existen más reglas que rigen a esta figura jurídica, sin embargo hemos explicado las más importantes para entender la forma en que es regulada la servidumbre.

La prenda e hipoteca.- Son consideradas por la doctrina como derechos reales accesorios o secundarios. Regulados por el Código Civil para el Distrito Federal en su segunda parte como contratos.

El artículo 2856 del Código Civil define a la prenda como un derecho real constituido sobre un bien mueble enajenable para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago. El derecho real de prenda se caracteriza por lo siguiente:

- Solo puede recaer sobre bienes muebles: por excepción se puede constituir sobre inmuebles por naturaleza, como en el caso de los frutos pendientes de los árboles a los que se refiere el artículo 2857 del Código Civil, pero que la ley estimó como muebles por anticipación.
- Se debe entregar la cosa al acreedor, en forma real o jurídicamente, para que dé por constituido el derecho.

Al respecto el artículo 2859 del mismo ordenamiento dispone: se entiende entregada jurídicamente la prenda al acreedor, cuando éste y el deudor convienen en que quede en poder de un tercero, o bien cuando quede en poder del mismo

deudor por que así lo haya estipulado con el acreedor o expresamente lo autorice la ley.

En estos dos últimos casos, para que el contrato de prenda produzca efectos contra terceros, debe inscribirse en el Registro Público. El deudor puede hacer uso de la prenda que quede en su poder en los términos que convengan las partes.

- El derecho real de prenda se extingue cuando se paga la deuda, y deberá el mueble ser devuelto a su dueño. En este caso el artículo 2891 del Código Civil, establece: extinguida la obligación principal, sea por el pago, sea por cualquiera otra causa legal, queda extinguido el derecho de prenda.
- No otorga al acreedor derecho a los frutos que la cosa pueda producir, salvo que así se haya pactado. El artículo 2880 del Código Civil señala que los frutos de la cosa empeñada pertenecen al deudor, más si por convenio los percibe el acreedor, su importe se imputará primero a los gastos, después a los intereses y el sobrante al capital.
- Concede al acreedor, transcurrido el plazo convenido, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a vender o rematar el bien mueble, y con su precio se haga el pago del monto del crédito, lo que se encuentra señalado en el artículo 2881 del mismo ordenamiento.
- El acreedor podrá quedarse con la cosa dada en prenda, pero sólo en el precio que se le fije a ésta en el momento en que se debió cumplir con la obligación y no se hizo, pero no al precio que se le pudiera fijar por las partes al momento de celebrarse el contrato, tal como lo señala el artículo 2883 del Código Civil.

Definamos a la hipoteca como un derecho real que sirve para garantizar un derecho de crédito. El artículo 2893 del Código Civil define a la hipoteca como una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor y que da

derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley.

El contrato de hipoteca se otorga ante notario y se inscribe en el Registro Público de la Propiedad para darle publicidad y efectos frente a terceras personas. De acuerdo con la ley, la hipoteca puede ser voluntaria o necesaria. El artículo 2919 del Código Civil, establece que la hipoteca nunca es tácita ni general; para producir efectos contra terceros necesita de registro y se contrae por voluntad, en los convenios y por necesidad cuando la ley sujeta a alguna persona a prestar esa garantía sobre bienes determinados. En el primer caso se llama voluntaria; en el segundo es necesaria. Acorde a la Ley enunciaremos algunas particularidades de la hipoteca las cuales son:

- El derecho real de hipoteca puede recaer en forma indistinta sobre bienes muebles e inmuebles.
- No confiere a su titular la tenencia de la cosa, sino que la conserva el propietario de la misma.
- La hipoteca permanece integra hasta la extinción total del crédito, es decir, la hipoteca subsistirá integra aunque se reduzca la obligación garantizada, y gravará cualquier parte de los bienes hipotecados que se conserven, aunque la restante hubiere desaparecido, artículo 2911 del Código Civil.
- Conforme al artículo 2916, el acreedor hipotecario puede adquirir la cosa hipotecada, en remate judicial o por adjudicación, en los casos en que no se presente otro postor, de acuerdo al Código de Procedimientos Civiles. Puede también convenir con el deudor en que se le adjudique en el precio que se fije al exigirse la deuda, pero no al constituirse la hipoteca. Este convenio no puede perjudicar los derechos de terceros.

La hipoteca se extingue, entre otras causas determinadas por el artículo 2941, por la extinción de la obligación que sirvió de garantía.

2.2.3. La inmatriculación.

La inmatriculación de inmuebles en el Registro Público se realiza, bien en virtud de una resolución judicial dictada en juicio en donde se pruebe que determinado inmueble, hasta entonces no tiene antecedentes registrales por alguno de los supuestos previstos en la ley, o bien por medio de una resolución de carácter administrativa que ordene la inmatriculación a favor de la persona que, al juicio del funcionario administrativo pertinente tenga derecho a la titularidad de determinado inmueble.

De lo anterior se desprende que la inmatriculación puede ser de naturaleza judicial o administrativa, según el órgano que lo acuerde y ante el cual se solicite.

2.3. El certificado de no inscripción.

El artículo 3046 del Código Civil establece como requisito previo al procedimiento de inmatriculación que el Registro Público de la Propiedad emita un certificado que acredite que el inmueble no está inscrito, en los términos de las disposiciones administrativas que para el efecto se expidan.

El mismo artículo faculta al Director del Registro Público de la Propiedad de allegarse de información a través de otras autoridades administrativas.

La expedición del certificado de no inscripción está regulada por el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, publicado en el Diario Oficial el 05 de agosto de 1988. En su artículo 107 dispone que su solicitud debe contener los siguientes datos y documentos:

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

- Plano catastral expedido por la autoridad administrativa competente o, en su defecto plano autorizado por profesionista legalmente acreditado.
- En su caso la última boleta predial que señale la superficie del inmueble de que se trate.

De los requisitos antes mencionados los primeros cuatro son indispensables, siendo el último circunstancial, es decir que su satisfacción depende del empadronamiento del inmueble en la Tesorería del Gobierno del Distrito Federal.

Cuando la solicitud o documentos presentados tengan omisiones o deficiencias, el Registro Público lo hará saber al solicitante por medio del boletín registral, para que en un término de 10 días hábiles lo subsane, apercibiéndolo que de no hacerlo se tendrá por no presentada la solicitud, a lo anterior tiene su fundamento en el artículo 108 del Reglamento del Registro Público. Una vez recabados los datos y la información que necesita el Registro Público para poder expedir dentro del término señalado por la ley, el certificado de no inscripción que deberá contener cuando menos la siguiente información:

- La expresión de que el inmueble carece de antecedentes registrales a la fecha de la expedición del certificado.
- La mención de que el inmueble de que se trata, no está inscrito en régimen de propiedad ejidal o comunal.
- El señalamiento de que el inmueble no forma parte de los patrimonios inmobiliarios de la Federación, ni del Gobierno del Distrito Federal.
- El uso del suelo autorizado del inmueble de que se trate.

2.4. Procedimientos de inmatriculación.

Las figuras que intervienen en la inmatriculación y que estudiaremos a continuación, datan de los decretos del 15 de diciembre de 1987 y 20 de julio de 1988, respectivamente del Código Civil y del Reglamento del Registro Público. En

dichas reformas aparecen las últimas modificaciones a la inmatriculación administrativa y judicial, por lo que las analizaremos, de acuerdo al derecho vigente aplicado en México precisamente para el Distrito Federal, así como la práctica que se realiza en el Registro Público.

2.4.1. Inmatriculación administrativa.

Podemos definir a la inmatriculación administrativa como: aquella mediante la cual se resuelve el derecho de posesión o propiedad de inmuebles que carecen de antecedentes registrales.

Esto se lleva a cabo a través del Director del Registro Público de la Propiedad, siguiendo las formalidades y requisitos establecidos en el Código Civil y en el reglamento respectivo. De la regulación tanto en el Código Civil como por el Reglamento del Registro Público y dado el carácter de que se le revistió desde su creación como tal en el año de 1978, tiene naturaleza administrativa. De esta forma se desprende que la inmatriculación administrativa puede realizarse de diversas formas, mismas que se encuentran reguladas en el Código Civil y que estudiaremos a continuación.

2.4.2. Inscribiendo el decreto por el que se incorpora al dominio público federal o local un inmueble.

En este sentido entendemos que la Federación o los Estados pueden adquirir bienes de dominio privado, para ser incorporados al dominio público, siempre y cuando sean destinados a:

- Uso común
- A un servicio público para las distintas dependencias de la administración pública federal, municipal o estatal.

Lo que se encuentra reafirmado en la Ley General de Bienes Nacionales en los artículos 4 y 57. En los demás casos en que estos inmuebles de dominio privado no sean destinados para tales fines, no podrán ser incorporados al dominio público, lo anterior de acuerdo con el artículo 58 del mismo ordenamiento. También se puede hablar de aquellas colonias de nueva creación, así como bienes del Estado de México que se incorporan a la periferia del Distrito Federal, para tal caso se necesita además reunir los siguientes requisitos:

1. Decreto.
2. Autorización de la Comisión de Límites entre el Estado de México y Distrito Federal.
3. Autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano.
4. Oficio del Estado de México donde conste la cancelación de su registro.
5. Oficio del Distrito Federal en el que se solicita la inscripción.

2.4.3. Inscribiendo el decreto por el que se desincorpore un Inmueble del dominio público.

Este decreto tiene como finalidad dar al inmueble de dominio público en enajenación a los particulares, o bien inscribir el título en que consta dicha enajenación en el registro. La Ley General de Bienes Nacionales, establece que los bienes de dominio público pueden ser enajenados (previo decreto), siempre y cuando dejen de ser útiles para la prestación de un servicio público.

Como ejemplo de lo anterior y de acuerdo al artículo 3 fracción VIII de la Ley General de Bienes Nacionales, menciona los inmuebles que el organismo descentralizado denominado INVI (Instituto Nacional de la Vivienda) adquiere mediante expropiación terrenos, ya sean ejidales o comunales para la ordenación de los asentamientos humanos irregulares.

Lo que se encuentra sustentado de igual forma, por lo señalado en el artículo 3 del mismo ordenamiento donde establece que los bienes que adquiera la federación o que ingresen por vías de dominio público y tengan por objeto la

constitución de reservas territoriales, el desarrollo urbano y habitacional o la regulación de tenencia de la tierra serán bienes de dominio privado. La inmatriculación administrativa se realizará por resolución del Director del Registro Público de la Propiedad, quien ordenará de plano su inscripción, cuando se trate del decreto por el que se incorpora al dominio público federal o local un inmueble o bien cuando se trate de la inscripción de un decreto por el que se desincorpore del dominio público un inmueble o el título expedido con base en ese decreto.

Tanto el decreto de incorporación como el de desincorporación, sé inmatriculaban en el registro mediante resolución de su Director y actualmente estos decretos se inscriben sin que medie procedimiento o resolución administrativa alguna, lo anterior lo consideramos correcto, en virtud de que siendo un decreto expedido por el Ejecutivo, no se tendrá que resolver o versar sobre la misma, ya que la misma ley General de Bienes Nacionales en los artículos 3, 17 y 85 establece: Corresponde al Ejecutivo Federal.

- Incorporar al dominio público, mediante decreto, un bien que forme parte del dominio privado, siempre y que su posesión corresponda a la federación.
- Desincorporar del dominio público, en los casos en que la ley lo permita y asimismo mediante decreto, un bien que haya dejado de ser útil para fines de servicio público.

Por lo que será necesaria su inscripción en el Registro Público Federal, los decretos por los que se incorporen o desincorporen determinados bienes del dominio público.

Estos decretos, serán objeto de inscripción en el Registro Público del lugar de la ubicación del inmueble: importa aclarar que los bienes de dominio público no serán objeto de inscripción.

2.4.4. Mediante la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble.

En este caso se podrá ocurrir directamente ante el Director del Registro Público, este a su vez ordenará de plano dicha inscripción, siempre y cuando reúna los siguientes requisitos:

- Acreditar la propiedad del inmueble mediante un título fehaciente y suficiente para adquirirla, en este caso estamos hablando de un contrato de compraventa o de donación. Está es la prueba indubitable de la celebración del acto jurídico. El título deberá expresar el motivo por el cual el solicitante es propietario.
- Acreditar que su título tiene una antigüedad mayor de cinco años anteriores a la fecha de su solicitud o que exhiba él o los títulos de quien transmite la propiedad con la antigüedad citada, títulos que deberán de ser fehacientes y suficientes para adquirir la propiedad.
- Que manifieste bajo protesta de decir verdad, que efectivamente se posee el predio y el nombre del poseedor en su caso.
- Que acompañe las constancias relativas al estado catastral y predial del inmueble si las hubiere, con la finalidad de comprobar que el inmueble está empadronado en el catastro y al corriente en el pago de impuesto predial.

2.4.5. Inscribiendo la propiedad de un inmueble adquirido por prescripción positiva.

En este caso nos encontramos ante la presencia de la información de dominio, con la particularidad de que se realiza vía administrativa y procede mediante solicitud directa al Registro Público para acreditar que ha operado la prescripción. Dicha solicitud deberá reunir los siguientes requisitos.

1. Nombre y domicilio del solicitante.
2. Ubicación, superficie, colindancias y medidas del bien inmueble.

3. Fecha y causa generadora de la posesión, que consiste en el hecho o acto que produjo la misma.
4. Que la posesión que invoca sea de buena fe, es decir, el que tenga un título suficiente para darle derechos de poseedor, el que ignore los vicios de su título.
5. Deberá de entregar la información del nombre y domicilio de los colindantes, así mismo deberá acompañar:
 - Plano autorizado por ingeniero titulado en el que se identifique en forma indubitable el inmueble.
 - Constancias del estado catastral y predial del inmueble, si existieren.

Ahora bien, a continuación describiremos las características de este medio inmatriculatorio:

- Sujeto: Aquella persona que acredite la posesión del inmueble de buena fe en el término que se fija para la prescripción, el cual es de cinco años.
- Notificaciones: Por correo certificado con acuse de recibo de la persona de quien obtuvo la posesión, colindantes quienes tendrán un plazo de nueve días para manifestar lo que a su derecho convenga, y por edictos a las personas que pudieren considerarse perjudicadas, a costa del interesado por una sola vez en la Gaceta Oficial del Gobierno del Distrito Federal (antes Departamento del Distrito Federal). De igual forma se realizará en un periódico de los de mayor circulación si son inmuebles urbanos; si fueren rústicos, se publicarán además por una sola vez en el Diario Oficial de la Federación.
- Citación: Tres testigos vecinos del inmueble.
- Audiencia: Será celebrada el día y la hora que se señale, donde el solicitante deberá probar su posesión en concepto de propietario y por el tiempo exigido por la ley para prescribir (5 años), a través de medios que produzcan convicción, entre los cuales será indispensable el testimonio de los tres testigos. Así mismo, el Director tiene facultad para que, en caso de duda o incerteza sobre lo dicho por los tres testigos, pueda realizar las preguntas que estime pertinentes.

- Resolución: Será dictada dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia, dicha resolución deberá finalmente conceder o denegar la inmatriculación. Declarando en primer caso que el poseedor ha hecho constar los antecedentes y circunstancias que conforme a la ley se requieren para adquirir por virtud de la prescripción. En igual forma, la resolución deberá expresar los fundamentos en que se apoya.
- Finalidad: Obtener la propiedad del inmueble.

2.4.6. Inscribiendo la posesión de buena fe de un inmueble, que reúna los requisitos de aptitud para prescribir.

Aquí nos encontramos, con una asimilación de la inmatriculación judicial, sólo que ésta es de información posesoria y es efectuada vía administrativa, debiendo cubrir los siguientes requisitos:

- Nombre y domicilio del solicitante.
- Ubicación, superficie, colindancias y medidas del bien inmueble.
- Fecha y causa generadora de la posesión, que consiste en el hecho o acto que produjo la misma.
- Que la posesión que invoca sea de buena fe, es decir el que tenga un título suficiente para darle derechos de poseedor, el que ignore los vicios de su título.
- El nombre y domicilio de los colindantes, así mismo deberá acompañar: Plano autorizado por ingeniero titulado en el que se identifique en forma indubitable el inmueble. Así mismo constancias del estado catastral y predial del inmueble, si existieren.

A continuación estudiaremos las características de este medio:

- Sujetos: Aquella persona que tenga la posesión de un inmueble y la pueda inscribir antes de que transcurra el tiempo para prescribir.

- Audiencia: Será celebrada de igual forma, el día y la hora que se señale, modificando solo la probanza de su posesión y no en concepto de propietario, pues se trata de probar que el poseedor goza del inmueble y no que tiene el dominio del mismo, a través de medios que produzcan convicción, entre los cuales será indispensable el testimonio de los tres testigos, el Director tiene facultad para que, en caso de duda sobre lo dicho por los tres testigos, pueda realizar las preguntas que estime pertinentes.
- Resolución: Será dictada dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia, dicha resolución deberá finalmente conceder o denegar la inscripción de posesión. Declarando en el primer caso que el poseedor ha hecho constar, las circunstancias que conforme a la ley se requieren para inscribir la posesión. En igual forma, la resolución deberá expresar los fundamentos en que se apoya.
- Finalidad: Inscribir la posesión del inmueble, apta para prescribir.

2.5. Procedimiento de oposición.

Si existiere oposición del causante del solicitante, alguno de los colindantes y de quien se considere perjudicado, el Director del Registro Público dará por terminado el procedimiento, a efecto de que la controversia sea resuelta por el juez competente.

Si ya estuviese concluida y fuese aprobada la inmatriculación, sin que se haya realizado la inscripción en el cartón correspondiente, se procederá a realizar oficio de trámite suspendido.

Si se hubiere realizado la inscripción, se anotará la oposición como anotación preventiva, en la sección correspondiente del folio inmatriculado.

2.6. Consolidación de propiedad.

En los artículos 4 y 5 del decreto de reforma al Código Civil, publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 07 de enero de 1988, se incorpora la consolidación de propiedad vía administrativa. Las reformas mencionadas con antelación nos señalan, que las inmatriculaciones de inmuebles por resolución del Director del Registro Público de la Propiedad que se hayan realizado en un plazo de 5 años de anterioridad a la entrada en vigor de las presentes reformas y adiciones, los interesados podrán solicitar la inscripción de dominio correspondiente. En aquellas en que aún no se cumpla el término, los interesados podrán hacer la solicitud en el momento en que se satisfaga este requisito.

Quien haya obtenido judicial o administrativamente la inscripción de la posesión de un inmueble, una vez que hayan transcurrido 5 años y la posesión es de buena fe, podrá solicitar al Director del Registro Público de la Propiedad la inscripción de la propiedad, siempre y cuando el interesado acredite fehacientemente haber continuado en la posesión con las condiciones para prescribir, sin que exista asiento alguno que contradiga la posesión inscrita.

La finalidad de estas reformas es que los particulares obtengan la propiedad plena del inmueble, vía administrativa y así resolver la problemática que se presenta ante la irregularidad de la tierra. En aquellas en que aún no se cumpla el término, los interesados podrán hacer la solicitud en el momento en que se satisfaga este requisito.

CAPÍTULO III

PROCEDIMIENTO REGISTRAL

3.1. Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

La palabra Registro, en una primera acepción se considera como la anotación o inscripción que se realiza sobre alguna cosa, o bien en una segunda acepción, como el libro o libros en donde se realizan una serie de anotaciones.

En el aspecto puramente registral, que es el que nos ocupa, el “Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal”: es la oficina encargada de realizar las anotaciones o asientos, entendiéndose ésta como una institución dependiente del Estado.

El origen del Registro Público de la Propiedad, surge a partir de la necesidad de llevar la cuenta de cada titular, es decir, que en un principio tuvo finalidades administrativas sin propósito de “publicidad”, pues no se había descubierto siquiera la conveniencia de ésta, la cual se hizo manifiesta a partir de observarse la clandestinidad de las cargas y gravámenes que recaían sobre los inmuebles, situación que hizo imposible conocer la situación real de éstos.

Fue entonces cuando ese registro que había nacido con una finalidad administrativa con el fin de llevar la “cuenta” de un titular, pasa a ser un registro investido de “publicidad”, por lo anterior, podemos concluir que la citada institución se origina como un medio de seguridad de tráfico-jurídico.

El Registro Público de la Propiedad se contempló por primera vez en el Código Civil de 1870, institución que a través del tiempo evolucionó hasta llegar al Código Civil vigente publicado por el H. Congreso de la Unión por decretos de 7 de enero y de 6 de diciembre de 1926 y 3 de enero de 1928, el cual entró en vigencia hasta el 1° de octubre de 1932, de acuerdo al decreto expedido por el Ejecutivo, de fecha 31 de agosto de 1932 y publicado el 1° de septiembre de ese mismo año en el

cual se establece, en forma general, la organización, el procedimiento y el sistema que se lleva en nuestro país, todo ello en sus artículos que van del 2999 al 3074 del Código Civil.

Existe también el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, que a través de varios años, logró llegar a regular en una forma más amplia y práctica, el sistema registral que tenemos actualmente. Dicho reglamento fue creado el día 5 de agosto del año de 1888. Sobre estos cimientos se apoya el registro para ofrecer seguridad a los interesados en inscribir los actos jurídicos que requieren de este procedimiento, para surtir efectos frente a terceros, relativos a sus propiedades.

En tanto, el artículo segundo del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, es más extensivo al señalar, que es la institución en la que el Gobierno del Distrito Federal, encomienda la función registral, en todos sus órdenes, con arreglo a las prevenciones del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal, de este reglamento y demás disposiciones legislativas, reglamentarias y administrativas encaminadas al ejercicio de dicha función.

Así mismo, el Registro Público de la Propiedad es una institución administrativa, encargada de prestar un servicio público, el cual consiste en dar publicidad oficial sobre el estado jurídico de la propiedad y posesión de los bienes inmuebles. De igual forma como de algunos actos jurídicos sobre bienes muebles, inmuebles, limitaciones y gravámenes a que ambos están sujetos, así como sobre la constitución y modificación de las personas morales, asociaciones y sociedades civiles.

Así el artículo primero del reglamento citado, lo define: El Registro Público de la Propiedad es la institución mediante la cual el Gobierno del Distrito Federal proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la ley, precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros.

- **Organización.**

En nuestro sistema, el Registro Público de la Propiedad es una institución de carácter administrativo la cual auxilia al Gobierno del Distrito Federal, la que está a cargo del Director General, quien se auxiliará de registradores, un área jurídica y además las que sean necesarias para su funcionamiento conforme al manual de organización que expida el Jefe de Gobierno, al igual con las disposiciones legales aplicables.

Es importante señalar que el Director General se apoya por un grupo de registradores, por el área jurídica, donde se encuentran los abogados dictaminadores, por un área de oficialía de partes, que controla la entrada y salida de documentos y por los archivos en donde se guardan los libros y los folios, situados en el área de acervos registrales.

Por lo anterior, queda claro que la representación del registro está en manos de un Director General, que de acuerdo al artículo 5° del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, “Para ser Director General se requiere ser ciudadano mexicano, con título de Licenciado en Derecho debidamente registrado en la Dirección General de Profesiones, con cinco años de práctica en el ejercicio de la profesión y ser de reconocida probidad”.

Dichos requisitos son importantes por considerarse que es el depositario de la “fe pública registral”, que le delega el Gobierno del Distrito Federal.

El Director General como tal está dotado de facultades, que el mismo reglamento del registro le confiere y que se encuentran señaladas en el artículo 6 las cuales son las siguientes:

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

- Coordinar y controlar las actividades registrales y promover políticas, acciones y métodos que contribuyan a la mejor aplicación y empleo de los elementos técnicos y humanos del sistema.
- Encargarse del eficaz funcionamiento del registro público.
- Participar en las actividades tendientes a la inscripción de predios no incorporados al sistema registral, así mismo instrumentar los procedimientos que para ese fin señalan las leyes.
- Girar instrucciones tendientes a unificar criterios, que tendrán carácter obligatorio para los servidores públicos de la institución.
- Resolver los recursos de inconformidad que se presenten en los términos de este reglamento.
- Permitir la consulta de los asientos registrales, así como de los documentos relacionados que obren en los archivos del Registro Público.
- Expedir las certificaciones y constancias que le sean solicitadas en los términos del Código y de este reglamento.
- Encomendar a los abogados el área jurídica, la representación de la institución para que la ejerzan en aquellos casos controvertidos en que la misma sea parte.
- Encargar en los servidores públicos que considere, la autorización de los documentos que no le sean expresamente reservados, es decir, sin perjuicio de su intervención directa cuando lo estime conveniente.
- Proporcionar a la unidad administrativa competente del Departamento, la información que deberá publicarse en la gaceta, en los términos del presente reglamento
- Y las demás, que le señalen el presente reglamento y demás ordenamientos aplicables.

Ahora, si bien es cierto que el representante del Registro Público es el Director General, también es cierto que los registradores tienen una función muy importante, en virtud de ser ellos los que tienen la misión de calificar y revisar los documentos que ingresan al registro, para dictaminar si es procedente cada uno de ellos de acuerdo a los lineamientos que la propia institución establece, encontrándose en el

reglamento aplicable los requisitos para ser registrador, los cuales se mencionan en el artículo 9 y que a continuación mencionaremos:

El Registrador es el servidor público auxiliar de la función registral que tiene a su cargo examinar y calificar los documentos registrables y autorizar los asientos en que se materializa su registro.

Para ser registrador se requiere:

- Ser Licenciado en Derecho, con título legalmente expedido y registrado en la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública
- Haber ejercido por un mínimo de tres años la profesión de Licenciado en Derecho.
- Acreditar haber ejercido dicha profesión en actividades relacionadas con el Registro Público o el Notariado por lo menos un año; y
- Haber aprobado el examen de oposición correspondiente.”

En lo que corresponde al área jurídica, es la encargada de representar al registro en los juicios en que éste sea parte y en aquellos en que aparezca como autoridad responsable.

- Así también tiene como encomienda el instrumentar y sustanciar los procedimientos para la incorporación al Registro Público de los predios no inmatriculados, dando cuenta de ello al Director General, para su aprobación y curso de los efectos jurídicos correspondientes.
- Conocer los asuntos que le turnen las áreas del Registro Público, en los casos de suspensión o denegación del servicio registral, confirmando, modificando o revocando las determinaciones suspensivas o denegatorias de los Registradores.
- Sin olvidar que debe proporcionar asistencia técnica al personal de la institución y orientación jurídica a los usuarios del servicio en el orden registral y fiscal.

Para tal misión el Director Jurídico debe de cumplir con ciertas características, las cuales se encuentran contempladas en el artículo 7° del reglamento, el cual establece: el responsable del área jurídica deberá ser ciudadano mexicano, con título de Licenciado en Derecho y con experiencia mínima de tres años en materia registral y de reconocida probidad.

Lo anterior manifiesta, la importancia que tiene el ser funcionario público en esta Institución y más aun si hacemos referencia al Director General el cual se encuentra investido de "fe pública", la cual es delegada por el Gobierno del Distrito Federal y este a su vez, la transmite a los registradores en la firma que imprimen en cada una de las inscripciones que realizan.

Lo cual, se traduce en una seguridad jurídica para todos y cada uno de los usuarios que acuden día con día a solicitar algún trámite o a realizar alguna operación.

3.2. Sistema registral.

Dentro de los numerosos registros existentes en las sociedades modernas, el Registro Público de la Propiedad tiene especial relevancia para el derecho civil, pues sus efectos influyen en parte importante de los bienes de las personas que constituyen la parte patrimonial del derecho civil, en especial en la propiedad inmobiliaria. Algunos sistemas forman una rama especial denominada Derecho Registral, que por sus características se ha desprendido del derecho administrativo, que incluye la función notarial.

Desde tiempos remotos, se ha reconocido la publicidad de la transmisión del derecho de propiedad para que el que se ostenta como dueño, goce pacíficamente de un bien sin ser afectado por terceros que tienen la obligación de respetar los derechos reales ajenos, así como por los interesados en garantizar créditos por garantías reales, en especial inmuebles.

Una tercera forma de registro, que constituye una mejora al sistema anterior originado en Australia y conocido como el “Acta Torrens”, ostentó el nombre de su creador. Consiste en la creación del Folio Real Alemán, pero como título para el propietario del inmueble, así en cada caso de inscripción originaria o inmatriculación de una propiedad no inscrita, para que el título se considerara auténtico era necesario precisar la propiedad por peritos, con la conformidad de los vecinos y la autenticidad del derecho, así como también por el examen de los títulos anteriores.

Cada folio, cédula o certificado de título se extiende por duplicado, uno de los cuales se archiva en la oficina del Registro y el otro se entrega al propietario; quien lo requiere para realizar cualquier operación sobre su propiedad, la que debe constar en el documento y presentarse en la oficina del Registro, para que se tome nota en el duplicado, estableciéndose así una publicidad y seguridad inmediata y otra mediata en el Registro. La inscripción en el acta o certificado produce el nacimiento del derecho real, sea de transmisión o gravamen de la propiedad de la finca.

Desde el punto de vista histórico.

Los registros de la propiedad inmueble se han organizado históricamente en tres sistemas, con características muy particulares y ventajas propias.

El primer sistema operante en Francia, consiste en la transcripción en el registro de los actos jurídicos que crean, transmiten, modifican o gravan la propiedad inmueble y se ordenan por propietarios, este sistema fue llamado francés o de transcripción. Como los problemas se presentan respecto a conocer al propietario de una finca o los gravámenes que sobre éstas recaen, la localización y determinación del inmueble resultaba difícil establecer este sistema en México.

En Alemania se creó un sistema llamado de inscripción, centrado en la determinación de la finca, por medio del llamado “folio real”, en el que se inscribían los datos que contenía el título que alteraba el derecho y localizado el mismo era fácil

seguir la serie de transcripciones y gravámenes que afectaban al inmueble. Lo que aparecía registrado en el “folio real” y para sus efectos sólo era propietario el que como tal aparecía inscrito. El sistema actual del Código Civil establece el sistema germano de folio o cédula real para cada finca, estableciendo la identidad y características de la finca, tanto por sus antecedentes registrales como fiscales.

Desde el punto de vista de sus efectos y de su forma.

a) De los efectos de la inscripción.- Este sistema está básicamente integrado por tres aspectos:

El sustantivo: En este sistema, se adquiere la propiedad mediante la inscripción en el Registro Público de la Propiedad del título respectivo. Es un elemento de existencia para adquirir el dominio de los bienes inmuebles. Su antecedente lo podemos encontrar en las costumbres feudales donde toda la propiedad raíz pertenecía a la corona y sólo se consideraba propietario al que apareciera como tal en los libros de registro. (sistema también conocido como "Acta Torrens").

El constitutivo: En este sistema el derecho de propiedad nace directamente de la celebración del contrato entre las partes y el registro del mismo, era necesario para el perfeccionamiento del contrato o acto jurídico, esta inscripción no era potestativa sino mas bien obligatoria. Este sistema se caracteriza porque a la vez que conserva el título como la causa generadora de la adquisición, en si la forma jurídica de transmisión se realizaba por medio de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

El declarativo: En este, la transmisión de la propiedad se da a través del contrato por si mismo sin que exista la necesidad ni obligación de la inscripción en el registro correspondiente. Este sistema fue adoptado por nuestra legislación en el Código Civil de 1870, mismo que conserva la línea hasta el Código Civil actual en su

artículo 3008, que señala: “La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público de la Propiedad tiene efectos declarativos”, debido a que nuestra legislación no constituye derecho alguno. No obstante lo anterior, tratándose de asociaciones y sociedades civiles, así como de la cesión de créditos hipotecarios y la fianza, el sistema aplicable es el constitutivo, ya que si estos no se inscriben no surten efectos contra terceros, (artículos. 2673, 2694 y 2926 del Código Civil vigente). En virtud de lo anterior podemos observar que nuestro sistema registral es mixto, sin embargo la Suprema Corte de Justicia de la Nación opina:

REGISTRO PUBLICO, EFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES HECHAS EN EL.

“Las inscripciones hechas en el Registro Publico de la Propiedad tienen efectos declarativos y 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 un derecho”.

Jurisprudencia SJF, Apéndice 1995, Tesis Ejecutoria Cuarta Parte Tercera Sala p.231

El derecho subjetivo, vale por el consentimiento de las partes extra registralmente y ante Notario. Una vez exteriorizado, se plasma en forma de escritura que va al Registro Publico de la Propiedad a recibir la publicidad que el Código Civil exige al acto.

b) De la forma de la inscripción.- En este sistema existen dos formas de inscripción:

1.- El sistema del llamado folio real, que permite establecer con claridad y precisión, la información completa de la situación jurídica que guarda un bien inmueble. En este sistema de folio real, se inscribía cada una de las fincas en un folio correspondiente

para la misma, con la descripción de su superficie, medidas y linderos, aunque varias pertenecieran a un mismo dueño, este folio esta constituido por tres partes:

- Inscripciones de propiedad.
- Gravámenes, Hipotecas, Derechos reales y Limitaciones de dominio.
- Anotaciones preventivas.

2.- El sistema de libros, está compuesto por varias secciones:

- Sección Primera.- En esta se registran las transmisiones de propiedad.
- Sección Segunda.- Se inscriben las hipotecas y limitaciones de dominio.
- Sección de Fideicomiso.- Como su nombre lo indica se registran los actos relativos a las constituciones, modificaciones, cancelaciones de fideicomisos ya sea traslativos de dominio o de garantía.
- Sección Primera "B" de Contratos Privados.- Se inscriben los actos traslativos de dominio que no constan en escritura pública.
- Sección Primera "C".- En la que se registraban las sucesiones y adjudicaciones de bienes inmuebles.
- Sección de Comercio.- en la que se realizaban las inscripciones relativas a la constitución de sociedades mercantiles, así como todo lo relacionado a sus modificaciones.

En el sistema de libro existen tres tipos de inscripciones:

- Transcripción.- Es una reproducción literal del contenido del instrumento.
- Inscripción.- Se realiza un extracto del contenido del documento.
- Incorporación.- Se toma una pequeña nota del contenido del instrumento.

Cabe hacer la observación que en la actualidad, ya no se utiliza el sistema de libros para realizar inscripciones.

Lo anterior, en virtud de la implementación del folio real o mercantil en el caso de comercio, en nuestro sistema registral mexicano desde el año de 1979 se emplea este sistema. En el Registro Público de la Propiedad se encuentran contempladas las fincas ubicadas en el Distrito Federal, que han sido inscritas o incorporadas a éste y las del Gobierno Federal, aunque éstas últimas llevan un registro en forma especial, es decir, determinadas personas dentro del registro tienen encomendada la tarea de controlar las adquisiciones, transmisiones y la constitución de los derechos reales que hace el Estado a través de sus órganos representativos.

Las inscripciones se llevan a cabo en los llamados folios, que según el acto a registrar se clasifican en: reales, mercantiles o de personas morales.

El folio es el instrumento destinado a dar publicidad registral llevándose, un folio por cada finca, sociedad o persona moral. Actualmente, el folio tiene ventajas porque evita que la historia que se formó de alguna finca sociedad o persona moral se disperse en varios libros.

Hoy en día, se reúne toda esa historia en un solo instrumento denominado "folio", en el que se lleva una secuencia de las operaciones que se van realizando.

Los folios se numeran en orden progresivo, mismo en el que se archivan. Un folio se compone de una carátula y tres partes;

En la carátula se describe la especificación del inmueble; en la primera parte, se registran las inscripciones de propiedad, es decir, todas las transmisiones de la misma; la segunda parte del folio se inscriben los gravámenes tales como la hipoteca y las limitaciones de dominio; y la tercera parte, es la destinada a las anotaciones preventivas. Cada una de las tres partes del folio se dividen en tres columnas: (Ver Anexo I)

La primera de ellas, al lado izquierdo del folio, se emplea para el número de entrada y fecha de ingreso que se da al documento sujeto a registro.

La segunda columna, se utiliza para escribir la clave de la operación que se va a inscribir.

La tercera columna, de gran dimensión, es para redactar el texto de la inscripción; la cuarta columna se usa para la firma del registrador que autoriza el asiento.

Cuando el espacio contenido en el folio destinado a la inscripción se agota, se utilizan hojas anexas con las mismas características, que serán usadas al igual que en el folio, las cuales también son rubricadas y firmadas por el responsable que registra.

Existen las siguientes clases de folio:

- Folio real de bienes inmuebles.
- Folio matriz.
- Folio auxiliar.
- Folio de personas morales.
- Folio de bienes muebles.

Por lo que corresponde al folio matriz y al auxiliar, es importante hacer las siguientes consideraciones:

El folio matriz es el primero de la serie de folios en donde hay inscripciones relativas a una misma finca, y es aquel de donde se van a derivar la cantidad de folios auxiliares que se inscriban. En cuanto al folio auxiliar es aquel que se deriva de otro que será subdividido o constituido en el régimen de propiedad en condominio, es decir, este folio es proveniente o derivado del folio matriz; como ejemplo podemos

referirnos a la inscripción de un lote de terreno en el folio, que será el denominado matriz; si ese lote se llega a subdividir, se abrirán folios según el número de fracciones en que se haya dividido el terreno. El Código Civil en el artículo 3005, especifica la clase de documentos que se pueden registrar, siendo éstos los siguientes:

- Testimonios de escrituras o actas notariales.
- Resoluciones y providencias judiciales que sean auténticas.
- Los documentos privados que se ratifican ante un notario, corredor público o ante el mismo registrador.

En este tipo de documentos o de títulos se pueden inscribir las operaciones por las que se crean, transmitan, modifiquen, limiten o graven los derechos reales sobre los bienes inmuebles.

3.3. Procedimiento registral.

En nuestro sistema, el procedimiento para la inscripción de un acto se inicia a instancia de parte, mediante la presentación de la solicitud que se denomina de entrada y trámite, cuyo efecto será el de probar el ingreso al registro del documento, así como la prelación que le corresponda.

El artículo 3016 de nuestro Código Civil, estipula que cuando se vaya a otorgar una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera o transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces o cualquier derecho real sobre los mismos o que sin serlo sea inscribible. El notario o autoridad ante quien se haga el otorgamiento, deberá solicitar al Registro Público certificado sobre la existencia o inexistencia de gravamen en relación con la misma.

3.3.1. Ingreso de documentos.

Será una solicitud en la que se hará mención del inmueble con sus especificaciones, su respectivo antecedente registral, tipo de acto a inscribir y el nombre de los contratantes. Esta solicitud tendrá efectos de primer aviso preventivo, con vigencia de treinta días naturales, contados desde la fecha de su presentación.

Cuando se actúa de oficio, únicamente basta con la presentación del escrito proveniente de un juzgado.

Un aviso preventivo tiene como finalidad proteger el acto jurídico que ulteriormente será inscrito.

Con posterioridad, y dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes a la firma de la escritura, el notario o autoridad que autorizó aquella, deberán dar un segundo aviso preventivo al registro, aviso que tendrá vigencia de noventa días naturales y si durante la vigencia del primer aviso preventivo se presenta el segundo, si no se presenta en el tiempo establecido, sólo surtirá efectos de un primer aviso, nuevamente sus efectos se retrotraen hasta la fecha de la presentación del primero.

Al presentarse el testimonio dentro de los noventa días al Registro, surtirá efectos contra terceros desde la fecha del primer aviso; si se presenta ya vencido el término a que se hace mención, sólo surtirá efectos desde la fecha en que se presenta.

El artículo 32 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, es claro al establecer que el sistema registral se inicia con la presentación de la solicitud por escrito y documentos anexos, conforme al formato que establezca la Dirección General, debiendo enumerarla y sellarla. Así mismo, en el artículo 19 del citado reglamento, se establecen los requisitos que debe contener dicha solicitud como lo son: (Ver Anexo II)

- Nombre del solicitante.
- Especificaciones del inmueble de que se trate.
- Acto a registrar.
- Observaciones.

En el acto de presentación de la aludida solicitud, se le imprimirá un número de entrada en orden progresivo, número que también llevará el documento que se pretende registrar. Se pondrá la fecha y hora de presentación, con el fin de darle un orden de prelación a cada documento ingresado.

3.3.2. Calificación en el área correspondiente.

La distribución de los documentos en el área, se lleva a cabo poniéndolos en manos de los registradores, quienes a su vez deberán hacer un estudio de los mismos dentro de un lapso de cinco días, según lo establecido en el artículo 36 del reglamento.

En el estudio que se lleva a cabo, se califica sobre la legalidad, tanto extrínseca como intrínseca de los documentos. En el primer caso se revisarán los requisitos de forma y procedimiento registral y en el segundo, se estudiará el documento de manera integral. De tal manera que no sea contrario a derecho, así como tendrá que ser cotejado lo que el documento menciona con lo asentado en el Registro Público de la Propiedad.

El documento que no presente algún defecto, después de haber sido calificado, pasará a inscripción, haciéndose constar en el folio o en las hojas que correspondan al inmueble materia de la operación que se anexan, un extracto de lo que se contiene en el testimonio. Posteriormente, se hará la anotación de que fue registrado con sello al final del documento, en el que se hará constar el antecedente correspondiente.

Además del pago de los derechos, la fecha de inscripción, el nombre y firma del Registrador y del Director General. Por último, se envía a oficialía de partes para ponerlo a disposición del interesado.

3.3.3. Área jurídica.

Cuando un documento no llegue a reunir los requisitos o las condiciones necesarias para ser registrado, deberá enviarse al área jurídica, lugar en el que se pondrá a disposición del interesado, por el término de diez días que comenzarán a contarse a partir de la publicación en el Boletín Registral, es decir, es el término que se tiene para que se proceda a subsanar las irregularidades presentadas.

Si en el tiempo convenido las partes no se presentaren a subsanar la omisión que presentaba el documento, éste debe ser enviado a la oficina de Oficialía de Partes bajo el concepto de salida sin registro. En esta oficina el documento queda nuevamente a disposición de la parte interesada, quien podrá retirarlo realizando el pago de derechos correspondientes para recuperarlo.

3.3.4. Tipos de dictamen.

Todo lo anterior, es consecuencia de lo dispuesto en el artículo 14 del reglamento, el cual da las siguientes atribuciones a los registradores:

- Debe realizarse un estudio íntegro del documento sujeto a registro para determinar si es inscribible o no, apegándose siempre a lo dispuesto por la ley.
- Verificar que el pago de los derechos por registrar, haya sido correcto, determinando la cantidad exacta.
- Mantener informado a su jefe inmediato del trabajo realizado.
- Dar instrucciones a las personas encargadas de mecanografiar los folios o las hojas anexas y supervisar las inscripciones hechas.
- Cumplir con lo que se disponga en la Dirección General.

De acuerdo al artículo 39 del mismo reglamento, en los folios inmobiliarios, se harán los asientos relativos a:

a) Notas de presentación.- Éstas deben practicarse en la tercera parte del folio que corresponde a las anotaciones preventivas. Dichas notas deben contener el número de ingreso y fecha del documento, el acto de que se trata, los datos de quien lo autoriza, designación del objeto y nombres de las partes. Estas notas deben hacerse dentro de un plazo de veinticuatro horas de haberse ingresado el documento respectivo, las cuales serán autorizadas con la rúbrica de quien las practica.

b) Anotaciones preventivas.- Según el artículo 3043 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, se llevan a cabo cuando existen demandas relativas a la propiedad de los inmuebles o sus derechos reales y las demandas realizadas con la finalidad de exigir el cumplimiento de contratos preparatorios realizados sobre los inmuebles, embargos, fianzas, amparos, mandamientos judiciales que prohíben la enajenación de los bienes y los hechos reales de los mismos, las expropiaciones, suspensión y denegación de inscripciones de los títulos que presentan para registrarse.

Estas anotaciones deberán contener la designación del bien de que se trata, el derecho que se reclama y su valor, nombre de las personas a cuyo favor se haga la operación y datos del título que da origen a la anotación. Las inscripciones deben contener los mismos datos que las anotaciones preventivas y llevarse a cabo en las dos primeras partes del folio.

c) Inscripciones.- En la primera parte se anotan las inscripciones de propiedad relativas a las enajenaciones de inmuebles y las modificaciones en las que no se pierda la propiedad. Las inscripciones que se hacen en la segunda parte, son las de limitaciones de dominio y gravámenes como son: las de hipotecas, arrendamiento, fideicomisos en garantía en los que se reserve la propiedad, la prenda, obligaciones futuras, constitución del patrimonio familiar y afectaciones o limitaciones que ordene

el Estado. Lo anterior lo encontramos sustentado en los artículos 61 y 62 del multicitado reglamento.

d) Cancelaciones.- Las inscripciones por las cuales se cancelan los asientos que se practican, deben contener los datos del título que ordena la operación, el motivo de la cancelación y expresión de cancelación total o parcial (artículo 3063 del Código Civil referido con anterioridad).

Todos los asientos que se practiquen en los folios del registro, deberán ir firmados por quien realice la inscripción, requisito importante que le da validez a la operación, según los artículos 3066 y 3067 del multicitado Código Civil, con relación al artículo 52 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad ambos del Distrito Federal.

En la ausencia del registrador que omitió firmar el folio, debe firmar el sustituto, siempre y cuando tenga el título que se inscribió y que contenga los sellos de registro.

En los artículos 3024 y 3025 de nuestro Código Civil se contemplan el error material, y el error de concepto.

El error material consiste en que por alguna equivocación, se cambie o se omita algún dato, es decir, puede existir un error ya sea un nombre, un apellido, una cantidad, un número, los generales de las partes en el momento de llevar a cabo la inscripción de los documentos en el registro. El error de concepto es consecuencia de una mala calificación, dicha consecuencia cambia el sentido de lo que se pretende registrar, por la existencia de alguno de estos errores, se crea confusión, pues lo que aparece registrado no concuerda con la realidad, para salir de dudas y proceder a realizar una rectificación del asiento erróneo, tal como lo preceptúan los artículos 3023 y 3026 del Código Civil.

Con relación a los artículos 74 y 75 del reglamento en cita, dan al registrador la facultad de llevar a cabo la corrección en el folio. Estos artículos piden como requisitos, el consentimiento de las partes y la presentación del título original que dio origen a la inscripción materia de la rectificación. Las rectificaciones que se hagan en los folios, deberán llevar el fundamento jurídico aplicable. Una vez realizadas, el título deberá ser devuelto a su propietario. Existe responsabilidad civil para los encargados y empleados del Registro Público, cuando ocasionen daños y perjuicios a los interesados por los siguientes actos:

- Al no admitir cualquier título ingresado para ser registrado, o si no llevaren a cabo las notas de presentación o las anotaciones preventivas respectivas.
- Por no llevar a cabo la inscripción de un acto sin que haya algún motivo para dejar de hacerlo, o que se practiquen asientos en forma indebida.
- Por el retardo sin motivo para realizar las inscripciones.
- Por cometer errores en los asientos que practiquen.
- Por no expedir las certificaciones en el tiempo estimado.

Lo anterior podemos encontrarlo en el artículo 3003 del Código Civil y, con relación al artículo 3004 del mismo ordenamiento, se llega a la conclusión de que el responsable de alguno de los actos enumerados en el párrafo anterior, deberá pagar al interesado una indemnización correspondiente por esa acción u omisión, además de que será inhabilitado de su cargo, hasta en tanto no haya hecho pago al perjudicado.

3.4. Principios registrales.

a) Publicidad.- Podemos entender como publicidad: “aquel requisito que añadido a los que rodea a las situaciones jurídicas, asegura frente a todos la titularidad de los derechos y protege al adquirente que confía en sus pronunciamientos, facilitando de esta manera el crédito y protegiendo el tráfico jurídico”. En base a la publicidad registral el registro tiende al conocimiento legal de ciertas situaciones jurídicas y

éstas, al arrojar titularidades ofrecen una publicidad superior basada en una serie de requisitos fundamentales que la ley impone para ofrecer a la misma. Como una explicación dogmática del fundamento de este principio y frente a la infinidad de criterios, surgieron la justificación germánica y la latina.

La primera, se basa en la certeza de las situaciones jurídicas y también en la diferenciación entre la seguridad del tráfico y la seguridad del derecho; mientras que la segunda pretende la protección registral a través de la creación de apariencias o la de un poder dispositivo por parte del titular registral. La que en el fondo viene a justificar la publicidad y el fenómeno publicitario, es la que parte de la base de la distinción entre seguridad del derecho y seguridad del tráfico. Siendo la seguridad o protección del tráfico, la gran finalidad que la publicidad registral persigue, es necesario destacar, cómo ese fin primordial sólo se logra a través de una publicidad orgánicamente establecida y en base de unos requisitos fundamentales que la ley exige cumplir y que van desde el otorgamiento del documento auténtico hasta la calificación registral que depura todo acto que intente ingresar en el registro de forma definitiva”.⁵

El llamado principio de publicidad dentro del Registro Público de la Propiedad, se entiende como la razón de ser del registro. Es el principio que inspiró a los primeros oficios de hipotecas (antecedente del actual registro inmobiliario), consistente en permitir al público la consulta de las inscripciones.

“Aunque es bien cierto que si esta institución no existiera, sería casi imposible investigar quien es el titular del inmueble, y asimismo el saber cuales son los gravámenes que lo limitan, porque de lo contrario se tendría que llevar a cabo la llamada “prueba del diablo”, que consiste en llevar a cabo un análisis a cada título, a través de todos sus antecedentes hasta llegar al propietario original”.⁶

⁵ Diccionario Jurídico Espasa, Editorial Espasa Calpe. Madrid, 1994, pp. 826 y 827.

⁶ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho Registral, Editorial. Porrúa. México, 2000. p. 7.

Lo anterior, traería como consecuencia una diversa gama de dificultades, toda vez que si se tratara de una inscripción de principios del siglo pasado, nos encontraríamos en la problemática de no encontrar dicho título, por el tráfico inmobiliario que hasta la fecha se ha venido realizando.

A continuación, entraremos al estudio del principio que nos ocupa, comenzando por decir que el mismo se puede examinar desde dos puntos de vista:

- **Formal.-** El cual consiste en la posibilidad de consultar personalmente los libros y folios, así como el obtener del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, las constancias y certificaciones de los asientos y anotaciones. Lo relativo a la publicidad dentro del Registro Público de la Propiedad lo encontramos en el Código Civil para el Distrito Federal en el artículo 3001 y en el reglamento aplicable en los artículos 88 al 97.

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

En relación a lo anterior tenemos al artículo 88 del Reglamento del Registro Público que refiere: “Los asientos del Registro son Públicos”. De lo antes expuesto se desprende que no se necesita tener interés jurídico para examinar personalmente los libros y folios, como tampoco para solicitar y obtener constancias y certificados de lo asentado o anotado.

- **Material.-** Está concebida como los derechos que otorga la inscripción, y éstos son: la presunción de su existencia o apariencia jurídica y la oponibilidad a otro no inscrito.

De lo anterior, se deriva el llamado “tercero registral”, al cual conocemos como la persona que inscribe un derecho real adquirido de buena fe y a título oneroso, de quien aparece como su titular en el Registro Público de la Propiedad y al ser inscrito su derecho es “oponible” y “preferente” a cualquier otro titular con derecho anterior pero no inscrito.

b) Principio de inscripción.- El Registro Público es de carácter documental, de tal manera que para que un acto o hecho jurídico produzca sus efectos debe de estar inscrito en el antecedente del libro o en folio respectivo. La solicitud de inscripción en el Registro Público de la Propiedad no se realiza de oficio, es un acto potestativo y rogado.

La transmisión de la propiedad se verifica por mero efecto del contrato, sin necesidad de su inscripción, pero por seguridad y para efectos de ser oponible frente a terceros, ésta debe ser inscrita. Todo asiento registral debe ser, por fuerza, materializado para que objetivamente se pueda conocer el acto que se celebró. Para hablar del principio de inscripción, comenzaremos por dividirlos en dos partes:

- Inscripción Material.-Que se refiere al acto jurídico que contiene el documento.
- Inscripción Formal.- Con relación al documento que contiene el acto jurídico a inscribir.

Así encontramos que el Registro atendiendo a sus causas finales, “debe inscribir ambos, es decir, tanto un documento que cubre los requisitos de forma y de validez, de forma necesariamente instrumental, como un acto o hecho relevante para

las partes, que está contenido en ese instrumento pero con una vida propia independiente a aquel que es la materialización del negocio jurídico”.⁷

Así bien, se observa que una hipoteca nunca es tácita, ni general y para que está surta efectos contra terceros debe de estar registrada. (Art. 2919, del Código Civil).

Dentro de los dos pilares que reglamentan al Registro Público de la Propiedad, se encuentran señalados cuales son los que ellos mismos prevén para cumplir con el requisito de poder ser inscribibles. Esto se ve claramente en el artículo 3005 del Código Civil, que expresamente señala los documentos a inscribirse y que a continuación se transcriben:

- Los testimonios de escrituras o actas notariales, u otros documentos auténticos.
- Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica.
- Los documentos privados que en ésta forma fueren válidos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el Notario, el Registrador, el Corredor Público o el Juez competente se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes.

Dicha constancia, deberá estar firmada por los mencionados fedatarios y llevar impreso el sello respectivo. Tratándose de las inscripciones de libro, éstas se llevan a cabo haciendo un extracto del documento. En este sistema, el Registro Público de la Propiedad se divide en secciones y en cada una se inscriben distintos actos y hechos. Por ejemplo en la sección primera, los títulos traslativos de dominio sobre bienes inmuebles; en la segunda, los gravámenes reales; en la tercera los embargos, fianzas y otros derechos personales; en la cuarta, las personas morales; en la quinta: archivo y certificaciones. Es importante señalar que a partir de 1979, de acuerdo a las reformas al Código Civil del Distrito Federal, del 3 de enero de 1979, el sistema de libros se sustituyó por el de folios.

⁷ RÍOS HELLIG, Jorge, La Práctica del Derecho Notarial, Editorial. Mc Graw Hill. México, 1997, p 142.

Dicha disposición, de establecer “el folio”, ha dado un resultado favorable y útil en el Distrito Federal, pues en cada folio se concentran las características de la finca, su titular, los gravámenes y las anotaciones preventivas. Ya que, en el anterior sistema para conocer el estado que guardaba una finca, había que consultar varios libros los cuales se encontraban en distintas secciones de las oficinas del Registro Público, lo cual complicaba la integración de la historia registral de un inmueble.

c) Principio de Especialidad.- Este principio se encuentra regulado en el artículo 3061 del Código Civil para el Distrito Federal, consiste en la especificación pormenorizada de las características del objeto a inscribir.

Estas características, las podemos determinar de la siguiente manera:

- Naturaleza del acto.
- Naturaleza del derecho real.
- El valor de la operación.
- Acto jurídico que dio origen al derecho real, nombres y generales de las personas, que intervinieron en el acto, fecha del título, registrador que lo autorizó.

Este principio, tiene como finalidad determinar perfectamente los bienes objeto de inscripción. Lo anterior, en razón de que antiguamente existían las hipotecas universales que gravaban el patrimonio del deudor, no se determinaban que bienes integraban la garantía y por cuánto respondían cada uno de ellos; actualmente el Código Civil, en los artículos 2912 y 2913, obliga a especificar, cuando se han hipotecado varias fincas para garantizar un crédito a determinar el monto que corresponde a cada una de ellas. También establece que si un predio se ha fraccionado se repartirá equitativamente el gravamen hipotecado entre las fracciones. Derivado de lo que antecede señalaremos a manera de ejemplo: cuando un predio es subdividido o fraccionado o se constituye el régimen de propiedad en condominio, se debe abrir un folio por cada uno de los departamentos resultantes y locales en condominio, en el que se describan sus características particulares.

d) Principio de consentimiento.- Este principio consiste en que el registro siempre presupone un titular registral y por tanto, para cualquier modificación o cancelación de los asientos se requiere el consentimiento de dicho titular registral o sus causahabientes, con excepción del caso del mandamiento judicial que suple dicho consentimiento (por ejemplo, la escritura que es firmada por un juez en rebeldía del demandado y es inscrita posteriormente).

Para iniciar cualquier trámite en el registro, se requiere de un documento llamado solicitud de entrada y trámite, con lo que se acredita este principio (artículo 18 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y 73 del Reglamento del Registro Público de Comercio).

Para comprender mejor este principio, citaremos los siguientes artículos del Código Civil para el Distrito Federal los cuales disponen:

En el Artículo 3030 se establece que las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas, o por orden judicial. Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte, sin dichos requisitos, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación, debido a hecho que no requiera la intervención de la voluntad”.

Así mismo el artículo 3031 establece: que para que el asiento pueda cancelarse por consentimiento de las partes, éste deberá constar en escritura pública.

Para el caso de menores o incapacitados, este principio se rige de la siguiente manera: el artículo 3037 establece claramente, los padres como administradores de los bienes de sus hijos, los tutores de menores o incapacitados y cualesquiera otros administradores, aunque habilitados para recibir pagos y dar recibos, sólo pueden

consentir la cancelación del registro hecho a favor de sus representados, en el caso de pagos o por sentencia judicial.

En materia de rectificaciones, el artículo 3026 señala que cuando se trate 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. A falta del consentimiento unánime de los interesados, la rectificación sólo podrá efectuarse por resolución judicial. En el caso previsto por el segundo párrafo del artículo 3012, el que solicite la rectificación deberá acompañar a la solicitud que presente al Registro, la documentación que pruebe el régimen matrimonial.

En materia mercantil, el principio de consentimiento se contiene en el artículo 36 del Reglamento del Registro Público de Comercio, que establece: El servicio registral es de orden público y la instancia respectiva se entiende formulada con la sola presentación del documento a inscribir. Se hará exigible petición por escrito, si ésta es la regla general de la oficina registral de que se trate, o cuando la solicitud implique la realización de los actos de publicidad normal.

El derecho mercantil, contiene una excepción a este principio que consiste en la inscripción oficiosa de la matrícula de comerciante. El artículo 19 del Código de Comercio señala: La inscripción o matrícula en el registro mercantil será potestativa para los individuos que se dediquen al comercio y obligatoria para todas las sociedades mercantiles. Los primeros quedarán matriculados de oficio al inscribir cualquier documento cuyo registro sea necesario.

Al respecto, el artículo 40 del Reglamento del Registro Público de Comercio establece: Para que se proceda de oficio a la inscripción de los comerciantes individuales, en los términos del artículo 19 del Código de Comercio, deberán constar en el documento cuyo registro se pretenda, los datos relativos a la persona del comerciante, capital en giro, licencias respectivas y en general, todos aquellos a que

se refiere el artículo 21 del citado ordenamiento, en lo que este precepto contiene aplicable al caso.

Excepción hecha de los documentos a que se refiere el párrafo anterior, y del acta constitutiva de sociedades mercantiles, cualquier otro documento registrable, para ser inscrito, deberá contener los datos del registro de la empresa de que se trate.

Así, la inscripción de la hipoteca a favor del acreedor original se considerará hecha a favor de él o los cesionarios referidos en tales párrafos, quienes tendrán todos los derechos y acciones derivados de ésta. Este principio, se aplica desde el año de 1871, en que se practican las anotaciones primera de la finca o bien desde la fecha de la inmatriculación del bien.

El artículo 102 de la Ley del Notariado para del Distrito Federal, determina que el notario redactará las escrituras en castellano y observará las reglas siguientes:

Consignará los antecedentes, y certificará haber tenido a la vista los documentos que se le hubieren presentado para la formación de la escritura. Si se tratare de inmuebles, examinará el título o los títulos respectivos, relacionará cuando menos el último título de propiedad del bien o del derecho a que se refiere la escritura, y citará los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, o la razón por la cual no esté aún registrada.

Igualmente, el artículo 3010 del Código Civil ordena, el derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresa por el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito.

No podrá ejercitarse acción contradictoria del dominio del inmueble o derechos reales sobre los mismos o de otros derechos inscritos o anotados a favor de persona

o entidad determinada, sin que previamente a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho.

En caso de embargo precautorio, juicio ejecutivo o procedimiento de apremio contra bienes o derechos reales, se sobreseerá el procedimiento respectivo de los mismos o de sus frutos, inmediatamente que consten en los autos, por manifestación auténtica del Registro Público, que dichos bienes o derechos están inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se decretó el embargo o se siguió el procedimiento, a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción, como causahabiente del que aparece dueño en el Registro Público.

Encontramos que en el artículo 3019, se establece que para inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquél, o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación.

De igual forma, el artículo 3020 determina que 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.

e) Principio de tracto sucesivo.- Las inscripciones de propiedades inmuebles en el Registro Público de la Propiedad, se efectúan dentro de una secuencia o concatenación entre adquisiciones y transmisiones, sin que haya ruptura de continuidad. En el Registro se puede trazar de una u otra transmisión de propiedad, la historia de un predio y de sus dueños.

Este principio de tracto sucesivo sigue el aforismo “**nemo dat quod non habet**, (nadie puede dar más de lo que tiene) o sea, dentro del Registro sólo puede transmitirse o gravarse lo que se encuentra previamente inscrito”.⁸

⁸ NICOLIELLO, Nelson, Diccionario de Latín Jurídico. Editorial José Ma. Bosch Editor. Barcelona, España, 1999. p.205.

Este principio tiene dos excepciones:

- Cuando el Registro Público se creó en el año de 1870, quedó abierto para inscribir la posesión de la propiedad existente en aquella época. A estas inscripciones se les llamó “primera de la finca”, a partir de ese momento empieza a aplicarse el principio de tracto sucesivo.
- Cuando se da con la inmatriculación, o sea, la incorporación, por medio de un procedimiento judicial o administrativo de un inmueble, al Registro Público de la Propiedad. El principio de tracto sucesivo se encuentra regulado por los siguientes artículos del Código Civil.

En el artículo 3019, se establece que 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.

También encontramos en el artículo 3020, que 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 sólo hubiere extendido el asiento de presentación, tampoco podrá inscribirse o anotarse otro título de la clase antes expresada, mientras el asiento esté vigente.

Por otro lado, en caso de embargos y acciones contradictorias sobre derechos reales inmobiliarios, tendrá que ser parte en el juicio, el titular registral del derecho sujeto a conflicto. De lo contrario, se violará en su perjuicio la garantía de audiencia consignada en el artículo 14 constitucional.

En la práctica, es frecuente observar que se pronuncien sentencias dictadas en juicios relacionados con una finca que resulten ineficaces, porque la acción no se encaminó en contra del titular registral; por ejemplo, es ineficaz una sentencia dictada en un juicio de otorgamiento y firma de escritura pública en el que el demandado no era titular registral de la finca.

A este respecto los párrafos segundo y tercero del artículo 3010 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, establecen:

No podrá ejercitarse acción contradictoria del dominio del inmueble o derechos reales sobre los mismos o de otros derechos inscritos o anotados a favor de persona o entidad determinada, sin que, previamente a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho.

En caso de embargo precautorio, juicio ejecutivo o procedimiento de apremio contra bienes o derechos reales, se sobreseerá el procedimiento respectivo de los mismos o de sus frutos, inmediatamente que conste en los autos, por manifestación auténtica del Registro Público, que dichos bienes o derechos están inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se decretó el embargo o se sigue el procedimiento, a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción, como causahabiente del que aparece dueño en el Registro Público.

En cuando a las anotaciones preventivas, el artículo 3064 del Código Civil refiere: Las anotaciones deberán contener las indicaciones para relacionar entre sí las fincas o asientos a que se refieren y, en su caso, el hecho que se trate de acreditar; y el documento en cuya virtud se extienda.

Este principio obedece al concepto filosófico de causalidad (sólo puede inscribirse la transmisión de lo que existe registrado previamente).

Esto es, la serie de actos sobre un mismo bien nos llevan a último. Por tanto, no puede inscribirse un acto sino está inscrito antes el acto que le da origen, es decir, debe coincidir el titular registral con el vendedor.

f) Principio de rogación.- A este principio lo caracteriza el hecho de que toda inscripción en el Registro Público de la Propiedad se tiene que realizar a petición de parte interesada y nunca de oficio. Es un derecho potestativo la de solicitar la inscripción o cancelación de los asientos registrales.

El procedimiento registral se inicia básicamente con la solicitud de inscripción o cancelación que se entrega por parte del interesado a la Oficialía de Partes del Registro Público de la Propiedad, y a partir de ese momento se inicia el llamado principio de prelación. El sustento jurídico lo encontramos en el artículo 3018 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

También podrán solicitar la inscripción, los legítimos representantes del derechohabiente o por orden judicial.

Al ser la inscripción un acto rogado por el interesado, una vez que el documento se ha presentado y se inicia el procedimiento registral, el interesado podrá también desistirse de la tramitación. La excepción a este principio, es la que se establece en el artículo 74 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, al establecer que en tratándose de rectificaciones de los asientos registrales podrán realizarse de oficio.

g) Principio de prioridad.- El principio de prioridad, es de carácter constitutivo y va íntimamente ligado al de prelación. Su finalidad es impedir la existencia de dos derechos diferentes y determinar el orden que guardan para su registro.

h) Principio de legalidad.- Este principio se denomina también de calificación, y consiste en el estudio general que hace el registrador de los documentos que

ingresan al Registro Público de la Propiedad para su inscripción y determinar si el acto jurídico reúne con todos los requisitos que para su eficacia exige el ordenamiento jurídico aplicable al caso concreto. La calificación que emite el registrador no tiene carácter de cosa juzgada, ya que esta puede ser impugnada. Este principio nos hace presumir que los asientos registrales son exactos y concordantes con la realidad jurídica, ya que para su inscripción se requiere que sean legales, es decir, apegados a derecho.

Su fundamento jurídico lo encontramos en el artículo 3021 del Código Civil del Distrito Federal y 14 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad. Como resultado de la actividad calificadora, el registrador podrá inscribir, suspender o denegar el registro del documento respectivo, si a su criterio el mismo no reúne los requisitos de procedibilidad.

i) Principio de Legitimación.- Este principio es también conocido como de exactitud. Otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes inmuebles y su transmisión.

Carral y de Teresa dice: “Lo legitimo es lo que esta conforme a las leyes, que es genuino y verdadero. La legitimación se clasifica en ordinaria y extraordinaria, la primera se da cuando existe coincidencia entre el derecho protegido y la realidad del hecho, y la segunda se presenta cuando un acto eficaz se ejecuta por un autor que no goza de la titularidad del derecho de que se trata ni respeta la esfera jurídica ajena”.⁹

Su fundamento jurídico lo encontramos en los artículos 3010 y 3019 del Código Civil del Distrito Federal. La legitimación nace con el asiento o anotación que consta en el Registro Publico de la Propiedad, de tal forma que mientras no se pruebe la inexactitud de lo inscrito con lo real, prevalece lo que se encuentra asentado.

⁹ CARRAL Y DE TERESA, Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral, Editorial Porrúa. México, 1988, p 130.

Lo inscrito crea una presunción “iuris tantum”, a que el titular que aparece en los asientos de registro es el real, pero si se trata de actos en los que se afecte un interés de otro la presunción de vuelve “iure et de iure” en protección a los adquirentes de buena fe, ya que se presume que el derecho existe y que pertenece a su titular en la forma expresada en el asiento respectivo.

La inscripción subsiste mientras no se cancele. Esto es, frente al tercero el derecho inscrito existe aunque esté extinguido por la realidad jurídica. Así el crédito hipotecario ya extinguido por pago pero no cancelado registralmente, es adquirido como subsistente por el tercero de buena fe. La inscripción se extingue por la cancelación, de modo tal que ante el tercero, un derecho cancelado no existe aunque el mismo subsista en la realidad jurídica, así cuando se adquiere una finca anteriormente gravada con una hipoteca que se canceló indebidamente, ésta no puede revivir en perjuicio del adquirente.

3.5. Efectos declarativos en el Registro Público de la Propiedad.

El artículo 3008 del Código Civil establece lo siguiente: la inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos. Al respecto podemos decir que produce efectos declarativos porque “reconoce la preexistencia de los derechos reales, de los que tomó nota para su oportuna publicidad y otros efectos que señalen las leyes”.¹⁰

En este caso, encontramos que no es necesario que el acto sea registrado para que surta efectos entre las partes, como en el sistema constitutivo. Ese acto se perfecciona aún sin ser registrado. El registro sólo es oponible a terceros y se lleva a cabo cuando el titular del derecho solicita la inscripción.

¹⁰ GARCÍA CONI, Raúl, Derecho Registral Aplicado, Ediciones Librería Jurídica, Argentina, 1972, p. 281.

En nuestro derecho se establece como obligatorio el registro, pero obligatorio sólo frente a terceros, más no para contratantes.

3.6. Recurso de Inconformidad.

El recurso de inconformidad está contemplado dentro del reglamento del Registro Público de la Propiedad, en los artículos 114 y 118, los cuales establecen lo siguiente:

- Que dicho recurso se llevará a cabo por la suspensión o denegación del servicio registral.
- Que el servidor público que conozca del asunto deberá dar entrada al recurso, haciendo la anotación preventiva a que se refiere el artículo 3013, fracción V, del Código Civil en el antecedente registral del inmueble de que se trate.
- El Director General es la persona ante quien se lleva a cabo el recurso, y éste deberá ser interpuesto por escrito o en forma verbal dentro de los cinco días siguientes a la publicación en el Boletín Registral de la suspensión o denegación de inscripción.
- Si el Director General resuelve el recurso a favor del interesado, el documento se remitirá al registrador mediante mandamiento y con la resolución favorable al particular que inicialmente lo calificó, para que lo inscriba. Si no es favorable, el documento se pondrá a disposición del interesado en el área de Oficialía de Partes, cancelándose la anotación preventiva que se realizó al interponerse el recurso.
- Cuando los interesados no acepten el cobro de los derechos que se deben hacer para el registro de sus documentos, o cuando los registradores no quieran realizar las rectificaciones de un asiento que se soliciten, se deberá seguir el mismo procedimiento.

CAPÍTULO IV

INEFICACIA DE LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA

4.1. La inmatriculación administrativa frente a la seguridad jurídica.

Toda acción que emprende la autoridad, debe estar fundamentada en un marco jurídico que necesariamente se lo permita y la rijan como corresponde a un estado de derecho como es éste en el que vivimos, por lo que es necesario que entremos al estudio correspondiente de la normatividad reguladora, así como de la autoridad encargada de llevar a cabo la inmatriculación administrativa para comprender a detalle la ineficacia de la misma, así como de la incorrecta función que se le ha atribuido a la autoridad administrativa para realizar dicho procedimiento.

4.1.1. Concepto de autoridad.

Entendemos por autoridad “toda persona revestida de algún poder, mando o magistratura”.¹¹ El Diccionario Jurídico Mexicano del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Autónoma de México conceptúa que: “los juristas entienden por autoridad la posesión de quien se encuentra investido de facultades o funciones o la persona o cosa que goza (o se le atribuye) fuerza ascendencia u obligatoriedad”.¹²

El significado jurídico relevante de la noción de autoridad, presupone la idea de una investidura (potestad, función) la noción de autoridad jurídica gira así, alrededor del concepto de facultad, la cual indica el poder o capacidad de un individuo (o grupo) para modificar la situación jurídica existente.

¹¹ CABANELLAS, Guillermo, “Autoridad”, Diccionario de Derecho Usual, Tomo I, octava edición, Editorial Heliasta S.R.L, Buenos Aires, Argentina, p. 244.

¹² Idem, p. 264.

En derecho administrativo determina a la autoridad como: “toda persona investida de potestad de mando frente a los administrados o internamente dentro de un organismo público. Se puede considerar como autoridad a los individuos que, mediante órganos estatales competentes, pueden tomar y ejecutar decisiones que afecten a los particulares u ordenar que sean ejecutadas dichas decisiones”.¹³

Desde este punto de vista, recordemos que el estado mexicano se encuentra organizado en forma especial, constituyendo la Administración Pública Federal. La administración pública es parte del poder ejecutivo y se considera como el organismo público que recibe del poder político la competencia y medios necesarios para satisfacer intereses generales.

Dentro de los órganos de la Administración Pública Federal, existe una división de competencia que deriva de sus facultades atribuidas. Por lo tanto, los órganos de administración son clasificados en órganos de autoridad y órganos auxiliares.

“Cuando la competencia otorgada a un órgano implica la facultad de realizar actos de naturaleza jurídica que afecten la esfera de los particulares y de imponer a estos sus determinaciones, es decir, cuando el referido órgano está investido de facultades de decisión y ejecución, se está frente a un órgano de autoridad. Cuando las facultades atribuidas a un órgano se reducen a darle competencia para auxiliar a las autoridades y para preparar los elementos necesarios a fin de que estas puedan tomar sus resoluciones, se tiene el concepto de órganos auxiliares”.¹⁴

¹³ MARTÍNEZ MORALES, Rafael Isidro, Derecho Administrativo, Diccionario Jurídico, Volumen 3, Editorial Harla, México, 2000, p. 17.

¹⁴ FRAGA, Gabino, Derecho Administrativo, cuadragésimo primera edición, Editorial Porrúa, México, 2000, p. 126.

4.1.2. Función jurisdiccional.

Para satisfacer la necesidad ineludible de procurar el orden, el estado crea la organización judicial. La función jurisdiccional corresponde al tercer poder del estado y su actividad se manifiesta en el acto fundamental que es la sentencia, como la ley es de la función legislativa y la decisión de la función ejecutiva. “La función jurisdiccional es la función que normalmente se encarga al poder judicial y se define como la acción jurídica encaminada a la declaración del derecho, en ocasión de un caso determinado contencioso o no y con fuerza de cosa juzgada”.¹⁵

La doctrina considera que la función jurisdiccional desde el punto de vista formal, alude a la organización Constitucional que asigna la tarea de ejercer dicha función al poder judicial.

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

El acto jurisdiccional es imparcial, hace cierto y estable el derecho dudoso. Al poder judicial la ley le ha atribuido, la facultad de intervenir en actos sin litigio o en conflicto.

4.2. Seguridad y certeza jurídica.

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

¹⁵ SERRA ROJAS, Andrés, Derecho Administrativo, cuarta edición, Editorial Porrúa, p.135.

La seguridad jurídica en su sentido más general, es la garantía dada al individuo de que su persona y sus derechos serán asegurados y protegidos por el estado.

Esta en seguridad, aquel que tiene la garantía de que su situación no será modificada sino por procedimientos previamente establecidos y reconocidos por la ley que se encuentra vigente.

En la filosofía del derecho, se dice que la exigencia de la seguridad jurídica puede ser cumplida mediante el derecho positivo y que para ello se requiere de lo siguiente:

- Que el derecho se encuentre establecido en normas formalmente válidas, esto es, dictadas por la autoridad competente.
- Que sea un derecho seguro, o sea, basado en hechos.
- Que puedan estos hechos establecerse con el mínimo de posibilidad de error.
- Tener la mayor permanencia posible, a fin de que adaptándose a las condiciones de época y lugar no esté sujeto a constantes cambios que vinieran a desvirtuar su objeto.
- Que sé de en la medida de lo posible, el medio adecuado para exigir a la autoridad el efectivo apego y exacta aplicación de la ley.
- Que el estado tenga él suficiente poder para hacer efectivas sus determinaciones en caso de incumplimiento, procediendo siempre conforme a derecho.
- Que en la sociedad, haya la convicción y práctica efectiva del respeto a la ley y al derecho de los demás.
- Que el orden establecido, sea el resultado de unidad social lograda conforme a una idea de justicia y bien común.

Es de vital importancia, tener en cuenta todos y cada uno de los puntos que con anterioridad se enlistaron, ya que desafortunadamente la inmatriculación administrativa carece en su totalidad de seguridad jurídica.

El procedimiento de la inmatriculación, se encuentra cundido de errores desde la normatividad que lo regula, la cual no se encuentra adaptada a las condiciones de época, de igual forma y ya que al ser un procedimiento de carácter administrativo, existe un alto porcentaje de probabilidad de la existencia de error en el mismo, lo que tiene como resultado una esfera de inseguridad para los gobernados en cuanto a la certeza jurídica sobre sus bienes inmuebles, ya que esta es una garantía individual que se encuentra protegida en la Constitución Política como lo estudiaremos a continuación.

4.2.1. Artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

El artículo 14 de la carta magna, contiene varios principios fundamentales pero solo en esencia analizaremos dos: el derecho o garantía de audiencia y la estricta aplicación de la ley a las resoluciones judiciales. Por lo que se refiere a los derechos protegidos, el precepto fundamental comprende la vida, libertad, propiedades o posesiones y derechos con lo cual se abarca toda clase de privación. En cuanto a los elementos de derecho constitucional de audiencia, comprende los de juicio, tribunales previamente establecidos y las formalidades esenciales del procedimiento fundamentales, para garantizar una resolución que tenga certeza y seguridad jurídica.

Respetando las disposiciones constitucionales, el legislador ha establecido un procedimiento especial para llegar a adquirir por prescripción y ha ordenado que sean los tribunales del orden común, quienes decidan la pérdida y la respectiva adquisición del derecho de propiedad.

4.3. Registro Público de la Propiedad como autoridad administrativa.

Como se ha estudiado con anterioridad, el Registro Público fue creado durante la presidencia de Benito Juárez, con fecha 28 de febrero de 1871, el Ministerio de Justicia e Instrucción Pública expidió el Reglamento del Título XXIII del Código Civil

del Distrito Federal y de California, con ordenanza de instalación de la oficina denominada Registro Público de la Propiedad, creado con la única finalidad de llevar la cuenta de cada titular, con posterioridad y dados los problemas que presentaban las cargas de dichos inmuebles se le da la función de dar publicidad.

Hasta el año de 1979, en nuestra terminología jurídica legislativa no se utilizaba el término inmatriculación, sino que ha sido hasta las reformas de ese año que conforme a las necesidades del moderno derecho registral se introdujo en el Código Civil en sus artículos 3046 fracción V y 3052 se encontraba lo novedoso que era la “inmatriculación administrativa”.

Conforme a estas disposiciones, cuando se careciera de antecedentes registrales los interesados podrían ocurrir ante el Registro Público a solicitar la inmatriculación mediante el procedimiento que establecía el Reglamento respectivo.

Es importante mencionar, que se aclaró que la resolución del director del Registro Público, nada prejuzgaba sobre los derechos de propiedad o posesión que pudieran existir a favor de los solicitantes o terceros y obligaba a incluir esta advertencia en la correspondiente resolución. Es menester señalar los innumerables problemas que dicho sistema provocó, sin embargo el número de documentos que entraron en circulación fueron cuantiosos, pues a pesar de la problemática el procedimiento si se realizaba.

Como resultado, el problema provocó que el Registro Público suspendiera la aplicación de dichas disposiciones, cuyas violaciones legales más sobresalientes eran:

- Remitir el procedimiento de matriculación a un reglamento, siendo que debería corresponder a una Ley por ser la materia de orden público y de atribución del órgano legislativo.

- La violación de la esfera del poder judicial, al atribuírsele al director del Registro la decisión sobre la propiedad.
- La ausencia de garantía de audiencia para el tercero perjudicado.

Es innegable, que la titulación de la propiedad y la regularización de la tenencia de la tierra es un problema que con el tiempo se ha agravado y exige soluciones apropiadas, pero siempre dentro del marco de la ley. En esta reforma de 1980, es evidente un primer intento de resolver el problema, desafortunadamente no llevo a solucionarlo sino por el contrario lo incremento.

4.3.1. Reforma del año de 1988.

En el año de 1988, ante la exigencia social de llevar acabo en forma masiva la regularización de la propiedad y ante lo inapropiado de la legislación, se instrumentó una nueva reforma al Código Civil, introduciéndole disposiciones que aparentemente salvaran las objeciones que se le habían hecho a la reforma anterior.

De esta manera, se modificaron los artículos relativos a la inmatriculación administrativa estableciendo un procedimiento que anteriormente se encontraba en el reglamento, y que fue objeto de críticas por ser un tema de vital importancia, permitiendo que el director del Registro Público dicte a petición de parte, una resolución administrativa que declara en su caso, que el poseedor de un inmueble ha hecho constar los antecedentes y circunstancias que conforme al Código Civil se requieren para adquirir por virtud de la prescripción, suprimiendo así la advertencia que anteriormente se ordenaba respecto a que no se prejuzgaba sobre los derechos de propiedad o posesión.

Es de importancia que estas reformas que se hicieron, queden comprendidas con exactitud y claridad, ya que de ello deriva la problemática que presenta de manera general el procedimiento de la inmatriculación administrativa y que hasta

nuestros días ha resultado imposible la correcta solución del mismo, toda vez que esta fue la última reforma que se hizo respecto a este tema.

4.4. Análisis de la inmatriculación administrativa.

Es imperante la necesidad de aclarar las violaciones que presenta la reforma introducida al Código Civil, para tal efecto analizaremos punto por punto cada una de los elementos de la inmatriculación administrativa que trasgrede una garantía fundamental como lo es la protección de la propiedad, así como la garantía de audiencia, protegidas por la Constitución Política en su artículo 14 y que ya hemos mencionado con anterioridad.

A continuación, señalaremos los casos en que al Registro Público a través del Director se le da intervención directa en dicho procedimiento.

Recordemos que la inmatriculación se encuentra sustentada en el artículo 3046 del Código Civil que establece: “es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales. Para cualquiera de los procedimientos de inmatriculación es requisito previo que el Registro Público emita un certificado que acredite que el bien de que se trate no está inscrito”. A su vez en su fracción segunda incisos c), d) y e) determina que la inmatriculación por resolución administrativa se obtiene:

- Mediante la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble. En este caso y con fundamento el artículo 3051 del Código Civil establece que podrá ocurrir directamente al Registro Público de la Propiedad para solicitar la inmatriculación.
- Mediante la inscripción de propiedad de un inmueble adquirido por prescripción positiva. De igual forma y con fundamento en el artículo 3052 del mismo ordenamiento legal, se podrá ocurrir directamente al Registro Público de la Propiedad para solicitar la inmatriculación.

- Mediante la inscripción de la posesión de buena fe de un inmueble, que reúna los requisitos de actitud para prescribir. Igualmente y con sustento en el artículo 3053 podrá ocurrir directamente al Registro Público de la Propiedad para solicitar la inmatriculación.

Pretendiendo solucionar un problema social como lo es el de la regularización de la tenencia de la tierra, se autoriza a un ente administrativo para que mediante la inmatriculación defina la titularidad del derecho de propiedad, al respecto el artículo 3050 determina que “la inmatriculación administrativa se realizará por resolución del director del Registro Público de la Propiedad”.

Sin embargo y como ya hemos explicado, este organismo fue creado con la única y principal finalidad de que el Gobierno del Distrito Federal, proporcionara el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la Ley precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros, al cual se le encomendó la función registral en todos sus órdenes.

Esta afirmación se encuentra sustentada en el artículo 3008 del Código Civil el cual expresamente indica: “La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos”.

Nuestra legislación, se ha adherido al sistema de inscripción registral declarativa a diferencia de otros países, en donde la inscripción en sí misma es requisito necesario para que la transmisión del dominio de inmuebles, o la constitución de un derecho real inmobiliario se produzcan. De acuerdo a lo antes analizado, estas disposiciones resultan violatorias, pues es posible que mediante el sistema descrito se prive de sus derechos a una individuo, sin haber sido oído en juicio ante un tribunal y mediante un procedimiento apropiado, que declare de una forma segura la pérdida o adquisición de derechos.

De tal suerte, que esta facultad otorgada al Registro Público de la Propiedad, para realizar la inmatriculación administrativa, resulta contradictoria del propio sistema registral establecido por nuestra ley por cuanto a la forma en que debe llevarse a cabo la inmatriculación, pues la inscripción tendría características constitutivas en virtud de que el derecho del titular nacería en el Registro Público, quien es una autoridad administrativa.

Por lo que hemos explicado con antelación, esta dependencia se consideraría como un órgano auxiliar, pues éste apoya al órgano de autoridad y su exclusiva competencia es la de preparar los elementos necesarios, a fin de que la autoridad judicial pueda tomar las resoluciones correctas, permitiendo así la preservación de los derechos de los gobernados. Su sustento lo encontramos en el artículo 3046 que establece: “para cualquiera de los procedimientos de inmatriculación es requisito previo que el Registro Público emita un certificado que acredite que el bien de que se trate no está inscrito”.

Desde este punto de vista, el Registro Público de la Propiedad está actuando en calidad de juez y parte, ordenándose así mismo la inscripción de cualquier modo de inmatriculación, pudiendo encontrarse en presencia de la afectación de los derechos de los particulares, ya que como hemos analizado, éste es el órgano encargado de proveer el mencionado certificado como medio de prueba, para acreditar de este modo la situación registral de los bienes inmuebles que se encuentren en un probable conflicto de intereses ante la autoridad jurisdiccional.

Por lo que queda claro que el Registro Público de la Propiedad, se provee así mismo de este certificado de no inscripción.

De tal forma, que nos encontramos en una clara violación de la esfera jurídica de la autoridad judicial quien como hemos explicado es la encargada de constituir tales derechos. La Suprema Corte de la Nación señala al respecto:

REGISTRO PUBLICO EFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES HECHAS EN ÉL.

Las inscripciones que realiza el Registro Público de la Propiedad, no son constitutivas de derechos sino únicamente reúnen las características de dar publicidad a un acto.

Jurisprudencia SJF, Apéndice 1991, Tesis Ejecutoria, Segunda Sala p.183

REGISTRO PUBLICO, INSCRIPCIONES EN EL.

La inscripción en el Registro Público de la Propiedad de los títulos sobre bienes inmuebles, tiene por objeto la seguridad, a fin de que cualquier persona pueda enterarse de quién es el titular del derecho de propiedad sobre un inmueble determinado.

Jurisprudencia SJF, Tomo CXXI, Tesis Ejecutoria, Quinta Época Tercera Sala p.2123.

Para tener con más claridad la diferencia entre constituir y declarar, es necesario comprender el significado de cada uno, para tal efecto el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española enuncia los siguientes conceptos:

- Constituir.- Otorgar o adquirir cierta calidad condición o situación legal. Acción de establecer, formar o instituir algo.
- Declarar.- Enterar dar a conocer una cosa. Dar noticia, informar o aviso de un acto o hecho.

4.4.1. Problemática del procedimiento registral.

Tradicionalmente cuando nos referimos al procedimiento registral, solemos referirnos exclusivamente al conjunto de normas que regulan desde la presentación hasta la inscripción de un título en el Registro Público de la Propiedad, sin embargo las reformas hechas el procedimiento registral implican más que eso, pudiendo

definirse de una forma más amplia como el conjunto de normas que regulan desde la constitución de un derecho real de un inmueble, hasta su publicidad en el Registro Público de la Propiedad.

Ya que desde este punto de vista, es una función que finalmente se le atribuyo a este organismo y que aunque se explicó anteriormente que su práctica se suspendió, aún es derecho positivo, aunque no vigente.

Estas normas deben servir para cumplir la finalidad básica del Registro de la Propiedad, que en principio es la de dotar de seguridad jurídica al mercado inmobiliario.

Procedamos a examinar las normas del procedimiento registral, para así poder detectar los puntos endebles de este sistema donde se quebranta la seguridad jurídica.

Encontramos el fundamento legal de los requisitos para dar inicio al multicitado procedimiento en el artículo 3051 el Código Civil, estableciendo así los siguientes y que trataremos de simplificar:

- Que acredite la propiedad mediante un título fehaciente y suficiente para adquirirla.
- Su título deberá tener una antigüedad mayor de cinco años anteriores a la fecha de su solicitud y que manifieste bajo protesta de decir verdad si esta poseyendo el predio o el nombre del poseedor en su caso.

El artículo 2052 establece los siguientes requisitos necesarios:

- El interesado presentara solicitud que exprese su nombre completo y domicilio; la ubicación exacta del bien; fecha y causa de su posesión; que la posesión que invoca es de buena fe; el nombre y domicilio de la persona de quien la obtuvo el peticionario; nombre y domicilio de los colindantes.

- A dicha solicitud se deberá anexar la siguiente documentación: documento con el que se acredite el origen de la posesión; si tal documento existe, un plano autorizado por ingeniero titulado en el que se identifique la forma indubitable del inmueble; constancias relativas al estado catastral y predial del inmueble si existieren.
- Recibida dicha solicitud el director del Registro Público hará del conocimiento por correo certificado y con acuse de recibo de la persona de la que se obtuvo la posesión y de su causante, si fuere conocido, así como de los colindantes, señalándoles un plazo de 9 días hábiles para que manifiesten lo que a sus derechos convengan.

Además, ordenará publicar edictos para notificar a las personas que pudieren considerarse perjudicadas a costa del interesado, por una sola vez en la Gaceta Oficial del Gobierno del Distrito Federal y en un periódico de los de mayor circulación, si se tratare de bienes inmuebles urbanos.

- Si existiere oposición, el director del Registro Público señalará día y hora para una audiencia, en la cual el solicitante deberá probar su posesión, en concepto de propietario y por el tiempo exigido por éste Código para prescribir por medios que le produzcan convicción, entre los cuales será indispensable el testimonio de tres testigos que sean vecinos del inmueble cuya inmatriculación se solicita.

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

- La resolución administrativa del director del Registro Público de la Propiedad, será dictada dentro de los 8 días siguientes a la celebración de la audiencia, concediendo o denegando la inmatriculación.

El artículo 3054, establece que si existiere oposición el director del Registro Público suspenderá la inscripción, si aún no la hubiese practicado, y si ya estuviese hecha anotará la citada oposición en la inscripción respectiva.

Todos estos requisitos señalados con anterioridad para poder dar inicio al procedimiento administrativo, permite entrever más bien una forma de preparación para un juicio, donde se celebrará una audiencia, se desahogarán las pruebas ofrecidas para culminar con la resolución.

Así mismo, el Director del Registro Público quien es el representante de dicho órgano se podría considerar como un juzgador a quien se le deberá probar con todos los medios de convicción procedentes y es él mismo, quien emite la resolución administrativa ordenando en su caso la inscripción o la denegación de la misma.

A la resolución administrativa en la que se deniega el servicio registral puede existir el recurso de inconformidad el cual estudiamos en el Capítulo III de este trabajo y que retomaremos por su vital importancia.

Dicho recurso se encuentra sustentado en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, en el Capítulo VIII artículo 114 el cual manifiesta: “procede el recurso de inconformidad contra las resoluciones del Registro Público que suspendan o denieguen el servicio registral”.

Es menester señalar, que de acuerdo al artículo 115 del mismo Reglamento determina que el recurso de inconformidad se sustanciará ante el Director General en la forma y términos previstos por el artículo 116 y ordenará a instancia del recurrente, que se practique la anotación preventiva, todo lo cuál se publicará en la sección de la Gaceta relativa al Boletín Registral.

Ahora bien, el artículo 116 dispone: El Director General conocerá del recurso, que puede ser interpuesto en forma verbal de inmediato o por escrito en un plazo no

mayor de cinco días hábiles contados a partir de la publicación en el Boletín Registral.

El Director General resolverá el recurso dando por terminada la instancia. Después de analizar estos artículos, se desprende una serie de inconsistencias, convirtiendo dicho trámite que de por sí ya es complicado, en un procedimiento aún más complejo, sin tener lógica jurídica entre el Código Civil y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y que a continuación señalaremos:

El Código Civil, determina que quien conoce y resuelve la inmatriculación administrativa es el Director del Registro Público y que reunidos los requisitos correspondientes se da inicio el procedimiento registral, mismo que está regulado en el Reglamento del Registro Público, pero este a su vez determina en su artículo 36 que la documentación se turnara a un registrador quien procederá a su calificación integral correspondiente, implicando así que quien resuelve el procedimiento de la inmatriculación administrativa no es el Director del Registro Público sino un registrador.

Cabe mencionar que no existe regulación o mención en dicho artículo, ni en ningún subsiguiente de la existencia de alguna audiencia celebrada por el Director General, misma a que hace alusión el artículo 3052 del Código Civil, es importante aclarar que de forma general el Reglamento del Registro Público en ninguno de sus Capítulos hace mención de la intervención del Director General en el procedimiento registral, con excepción del recurso de inconformidad.

En cuanto al mencionado recurso, existe una gran incongruencia, pues retomando la idea del artículo 3050 del Código Civil: la inmatriculación administrativa se realizará por resolución del Director del Registro Público, así mismo el artículo 3054 de dicho ordenamiento le faculta para en determinados casos suspender la inscripción. De tal suerte que el artículo 116 del Reglamento del Registro Público expresa que el recurso de inconformidad contra las resoluciones que suspendan o

denieguen el servicio registral se sustanciará y resolverá por el Director del Registro Público. Por lo que resulta por demás absurdo e incongruente que sea el funcionario quien niega la inscripción, el mismo que resuelva el recurso.

Es importante señalar, que en el procedimiento registral es el único recurso existente, que finalmente se resuelve de forma interna dando por terminada la instancia y sin que medie ninguna otra vía para la correcta solución del conflicto, dejando en total estado de indefensión a los gobernados, pues si bien es cierto que la documentación se puede volver a presentar las veces que sea necesario, el problema subsiste pues el procedimiento es el mismo, la resolución y en su caso el recurso recae nuevamente en la misma persona, sin dejar de lado la posibilidad de que dicho funcionario tuviere algún tipo de interés sobre la negación o realización del procedimiento y al no existir ningún tipo de vigilancia que permita asegurar la correcta aplicación de este recurso, resulta carente de certeza y legalidad jurídica.

También es necesario, que no olvidemos el certificado de no inscripción y que el artículo 3046 del Código Civil establece que es requisito indispensable para cualquier de los procedimientos de inmatriculación, pues si bien es cierto que la ley establece otros medios de prueba para adquirir la propiedad por esta vía, la expedición del certificado de inscripción influye en gran medida sobre la resolución judicial o administrativa por lo que este es un requisito esencial y obligatorio para que proceda esta instancia. Así encontramos los requisitos para su expedición en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad en el Capítulo VII y que en su artículo 110 establece que el Registro Público será el encargado de expedir dicho certificado.

Lo que puede provocar diversas irregularidades, pues en este sentido el mismo órgano que resuelve la inmatriculación, se expide así mismo el certificado que indica la situación registral del inmueble que se pretende regularizar, sin que exista certeza alguna de la existencia de intereses por parte de algún funcionario del propio

Registro Público de la Propiedad, es decir, no existe a ciencia cierta la seguridad de que esa información no fue manipulada.

Es relevante aclarar, que para tales efectos tampoco existe protección alguna, por lo que el procedimiento de manera general esta sujeto a la determinación unilateral del funcionario que interviene de forma directa en la inmatriculación administrativa, y sin afán de poner entre dicho los valores morales de las personas que laboran en esta institución, recordemos que desde la creación del Registro Público de la Propiedad, la imperante corrupción existente ha sido un factor predominante, que a través de los años no se ha logrado combatir, por lo que no se puede dejar a su total y libre albedrío la constitución de derechos sobre los bienes inmuebles.

Como podemos ver, el procedimiento registral es incorrecto en sí mismo y desafortunadamente aún presenta mayores problemas desde su regulación, pues éste presenta un conflicto de jerarquía entre el Código Civil y el Reglamento del Registro Público.

Ya que el primero enmarca claramente el procedimiento a seguir y a manera de ejemplo el Código Civil establece que quien será el funcionario encargado de realizar la inmatriculación administrativa será el Director del Registro Público de la Propiedad, así como la celebración de una audiencia, sin embargo el Reglamento indica un procedimiento totalmente distinto y que ya hemos explicado con anterioridad.

Es claro que ésta ultima reforma que se introdujo al Código Civil en el año de 1988, no solucionó en nada la problemática, al contrario lo agravo considerablemente, pero aún más grave es que ha 19 años de su creación, no se ha realizado reforma alguna que corrija los defectos de éste procedimiento de inmatriculación, dando como único resultado la ineficacia de la inmatriculación, pues existe una gran inconsistencia.

Al respecto Carral y de Teresa opina: “La inmatriculación administrativa presenta las siguientes desventajas:

- La inatacabilidad del título puede perjudicar al verdadero propietario, que por ejemplo, ignorara que había sido desposeído, por no haber tenido conocimiento de las publicaciones hechas.
- El verdadero propietario con buena titulación, realmente no necesita el crisol del Registro Público.
- El propietario con título defectuoso no tiene acceso al Registro Público.
- Una resolución administrativa es fácilmente falsificable.
- El título que se otorga con esta resolución moviliza excesivamente la propiedad territorial.
- La documentación que se presenta es derivada de un acto particular, lo cual es un inconveniente dada la ignorancia media general de las personas que deben otorgar los actos jurídicos.
- La facultad otorgada al Registro Público puede provocar diversas irregularidades”.¹⁶

Al haber realizado el análisis del procedimiento hasta esta parte, en mi opinión podemos ver claramente la forma en que se está violando diversos aspectos como son los derechos del particular al que se le estaría privando de su propiedad, negándosele la garantía de audiencia, igualmente y en otro sentido los derechos de aquellas personas que acuden a solicitar el procedimiento de inmatriculación administrativa y se les deniega el servicio sin una explicación lógica y que como se ha dicho en un principio si se realizaba éste, se instauraba un procedimiento en cierta forma judicial, otorgándosele al Director del Registro Público la calidad de juzgador siendo este una autoridad meramente administrativa y auxiliar del órgano jurisdiccional, como se ha explicado el Registro Público de la Propiedad por decisión propia dejo de realizarlo, sin embargo esta figura jurídica aun se encuentra regulada

¹⁶ CARRAL Y DE TERESA, Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral, Editorial Porrúa, México, 2005, p. 313.

hasta nuestros días en el Código Civil y Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal

Ente administrativo, encargado de proveer el certificado de inscripción para dar a conocer el estado registral de un inmueble y facilitar la resolución judicial que como se estudio, si tiene la facultad para determinar constituir o no los derechos de una persona. La Suprema Corte de Justicia, determina claramente el objeto del Registro Público de la Propiedad, por lo que preceptúa al respecto:

REGISTRO PUBLICO.

Las inscripciones en el Registro Público, tiene por objeto que se conozca el movimiento de los bienes, y los derechos que sobre ellos se han adquirido, pero no dan motivo para estatuir, sin forma de juicio, sobre la preferencia de una inscripción respecto de otra, pues esto constituiría una violación al artículo 14 constitucional.

Jurisprudencia SJF, Tomo XXVIII, Tercera Sala p.259.

Por lo que sé esta invadiendo la esfera del poder judicial, así como legislativa pues el Registro Público de la Propiedad al darse cuenta de la antijuricidad que prevalecía ordena la suspensión definitiva de la aplicación de estas disposiciones, pero no así, existe una derogación de dicho procedimiento ordenada por el poder legislativo quien es el facultado para ello.

Provocando la inexistencia de seguridad jurídica, pues como ya lo mencionamos con antelación su regulación se encuentra vigente tanto en el Código Civil, así como en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

De tal suerte, que estamos en presencia de lo que conocemos como derecho positivo pero no vigente.

4.4.2. Certificado de no inscripción.

Es importante la necesidad de ahondar un poco más en la problemática que presenta el certificado de no inscripción, pues como ya lo analizamos es un requisito indispensable y obligatorio para cualquier tipo de inmatriculación, ya sea judicial o administrativa.

Con anterioridad, se estudio que la autoridad encargada de expedir el multicitado certificado es el Registro Público de la Propiedad, que esta dependencia se auxilia para su correcto funcionamiento por diversas áreas por lo que estudiaremos lo que consideramos el área más importante y que es base fundamental del Registro, pues sobre ésta gira todo el procedimiento registral denominada “acervos registrales”.

A las inscripciones realizadas desde el año de 1870, se les llamó primera de la finca, éstas eran realizadas en índices o libros, sin embargo el Registro Público de la Propiedad cuenta con información a partir de 1871, pero no fue hasta el año de 1979, que se legislaron reformas en el Código Civil, modificando el sistema de libros e introduciendo el sistema de folio real. Teniendo como resultado 108 años de registros inmobiliarios en sistema de índices o libros.

Fundamentalmente los problemas que presenta son los siguientes:

- Desafortunadamente, en su mayoría se encuentra mutilado e incompleto, pues hasta hace unos años se le permitía al público en general el acceso directo a ellos. Se trato de realizar un respaldo digital al que se le dio el nombre de microfilm que finalmente no fue posible actualizar.

- Ahora bien, los folios con registros a partir de 1979, no se recibieron inventariados, por lo tanto es incierta la existencia de los mismos, tuvieron un intento de digitalización, sin embargo las imágenes se recibieron incompletas y no se tuvo la visión para su actualización.
- Lo que por obvias razones, esto provocó un campo propicio para la corrupción, que se manifestó en mutilación y extravío de asientos, introducción de registros apócrifos, así como dilación en los trámites por falta de los asientos.
- Cualquier persona tenía acceso a la bóveda de folios.
- No existía un procedimiento homogéneo para generar los asientos de registro, en algunas áreas se realizaban, con máquina de escribir, y en otras por sistema, por lo que no había control informático de todos los asientos.
- No se tenía control de papel seguridad, ni de las impresiones del sistema, cualquier persona tenía clave de este para crear asientos.
- Se contaba con una base de datos incompleta, por lo que el resultado de búsquedas era incierto.

Es de suma importancia conocer los problemas que tiene el Registro Público con respecto a los asientos registrales, pues está es la base de datos que se utiliza para la correcta expedición del certificado de no inscripción, que como podemos ver deja muchas dudas sobre la veracidad de la información contenida en éste: (Ver Anexo III).

Este problema trató de ser resuelto, aunque no se ha logrado en su totalidad, es pertinente aclarar que solo se realizó con relación al sistema de folios implementando medidas de seguridad como las siguientes:

- Se establecieron controles para la consulta interna de los acervos registrales en libros, y se restringió el uso de los mismos a los particulares, con el propósito que no continuara su deterioro excesivo, así como su mutilación.
- Se inventariaron los folios, y se prohibió el acceso a la bóveda de personal ajeno a esa área.

- Se establecieron controles para el ingreso y salida de documentos en la bóveda.
- Se creó un programa informático denominado SIIR 2000, donde se realiza la unificación del sistema de registro en el que se crean los asientos y automáticamente se genera una base de datos.
- Se establecieron niveles de seguridad en el acceso y manejo del sistema, se implantaron controles en las hojas de seguridad e impresiones.

Actualmente en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, reina un ambiente de inseguridad jurídica, provocado en gran medida por la ineficiencia, el burocratismo y la ineptitud del personal de la institución, así como de sus procedimientos pues a pesar de sus esfuerzos, el resultado ha sido mínimo, y finalmente no se ha logrado salvaguardar la prelación que debiera tener los antecedentes registrales, y que si bien es cierto se trató de establecer un orden u organización en los asientos, esto sólo se pudo realizar en una parte de los folios, pero no así en todos los antecedentes registrales existentes y mucho menos en libros o índices, por lo que si se solicitara un certificado de inscripción sobre un bien inmueble de 1968 de acuerdo a la problemática existente pudiera expedirse éste con un grado muy alto de error.

Esto es como resultado del daño sufrido en los libros, pues no se cuenta con los antecedentes, y esto no quiere decir que no preexiste ya un derecho inscrito a favor de otro particular, sino que no se puede declarar este acto por la falta de esta información.

La situación prevaleciente respecto de este procedimiento, que puede considerarse como un medio a través del cual podría facilitarse la regularización de los predios o fincas que por diversas causas o razones no forman parte del acervo registral, mantiene a sus poseedores en estado de incertidumbre e imposibilitados de disponer de ellos en el sentido más amplio de la expresión.

Pero aún más grave es, que sigan violentando las garantías de los gobernados, pues no existe certeza alguna ni mucho menos seguridad jurídica del

resultado del certificado de inscripción, ya que el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal se enfrenta a múltiples dificultades para su tramitación, pues el acervo de folios y de libros se encuentra en un estado absolutamente caótico, ya que como se explico con anterioridad se perdieron, deterioraron o mutilaron, teniendo como resultado el grave perjuicio a la sociedad, pero lo más preocupante es que siendo un problema conocido por las autoridades, es totalmente ignorado por las mismas, haciendo creer a la sociedad que esta problemática se encuentra controlada, engañando a la gran mayoría de los particulares, pues estos desconocen el estado registral real de sus bienes inmuebles.

Como se explico con antelación, a mediados del año 2004 se inicio en el Registro Público de la Propiedad, el diseño de un proyecto de modernización, para soportar una reingeniería que permitiera explotar de manera más eficiente los acervos registrales existente en libros y folios para así mejorar los tiempos de respuesta y calidad del servicio.

Los beneficios en general serian, incrementar sustantivamente el nivel de eficiencia del Registro Público, pues se podrán realizar las inscripciones en un tiempo promedio de dos semanas. Esto sería posible, gracias a la automatización de los procesos de búsqueda de antecedentes de propiedad, que son la base para la calificación e inscripción de los documentos.

Es menester señalar que el proyecto a que hace mención, esta enfocado única y exclusivamente a brindar una mejor servicio, pero no así a solucionar de ningún modo el enorme conflicto en que se desarrollan las actividades del Registro Público de la Propiedad y que sin dejar de ser importante la atención al público, consideramos que se podría comenzar primero por dar una respuesta llena de certeza y legalidad a los actos jurídicos, que requieren de este servicio. Pues finalmente, no existe aún ningún acuerdo o proyecto que permita dar una solución a la reposición de asientos registrales, y que como se hizo mención es la base fundamental del sistema registral.

Por lo que para la realización correcta de la reposición de asientos en libros o folios, es indispensable adecuar el marco legal respecto de los efectos jurídicos que se generan y las consecuencias en el mercado inmobiliario, pues es necesario poner especial cuidado particularmente en la reposición, por el temor fundado de que no corresponda la información al verdadero y actual tracto sucesivo, pues a la destrucción del acervo existente, se le suma la práctica común de realizar las inscripciones con errores materiales o bien con errores de concepto hechas en estos por error humano.

Así mismo, es necesario la creación de un procedimiento administrativo que induzca a la reorganización del acervo registral, que permita a los particulares afectados coadyuvar a enmendar los errores producidos por el Registro Público de la Propiedad, pues si bien es cierto que existe la reposición de asientos, esta solo se realiza a petición de parte interesada, según el artículo 79 del Reglamento del Registro Público.

Aunque es evidente la necesidad de realizarlo de oficio, pues está autoridad administrativa conoce a la perfección la problemática a la que se enfrenta, al no tener esta información al momento de expedir el certificado de inscripción afectando incluso el resultado de la inmatriculación por resolución judicial, teniendo como consecuencia ineficiencias en el funcionamiento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, y que por su propia naturaleza pongan en peligro la seguridad jurídica de los gobernados en relación con la garantía de propiedad.

Finalmente, teniendo en consideración, por un lado, que la seguridad jurídica es la garantía dada al individuo de que su persona, sus bienes y sus derechos no serán objeto de ataques violentos, o que si éstos llegan a producirse, le serán asegurados por la autoridad, al Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal se le está encomendando en parte la seguridad jurídica de los ciudadanos

Como hemos analizado en este trabajo, esta función encargada a dicha institución no sé esta cumpliendo, por lo que es necesario dar coherencia y

consistencia jurídica a la inmatriculación administrativa, así como cuestionar la función del Registro Público de la Propiedad en el procedimiento previsto, pues no está cumpliendo ni siquiera con la función original para lo que fue creado.

Por todos estos problemas, es necesario señalar que es pertinente llevar a cabo una reforma integral, que permita la derogación de la inmatriculación administrativa contemplada en el artículo 3046 incisos c), d) y e) del Código Civil para el Distrito Federal, así como en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, teniendo unificación de criterios aplicables a la naturaleza jurídica de ésta y aceptar las consecuencias o efectos legales que se generan hacia el interior del sistema jurídico vigente, y que como se analizó invade la esfera judicial y legislativa, pues si bien es cierto que este procedimiento en la práctica ya no se realiza, este se encuentra aún regulado por el Código Civil creando una inminente irregularidad, por lo que es necesaria y urgente la reforma que permita la derogación de la complicada e inadecuada inmatriculación administrativa, que lesiona seriamente las garantías de la sociedad en general.

CONCLUSIONES

PRIMERA. Los intentos por regular los conflictos que presenta la tenencia de la tierra datan de 1829, regulando por primera vez a la hipoteca en el Código Civil de Zacatecas, pero fue hasta el año de 1871 que se creó el Registro Público de la Propiedad teniendo en los años subsecuentes reformas que en lo general consistieron en requisitos y formas de inscribir este acto jurídico.

SEGUNDA. Por decreto del 28 de diciembre de 1978, se establece por primera vez en el Código Civil el rubro denominado "De la inmatriculación", en el que se reglamento tanto los medios como el procedimiento que se llevaría a cabo ante el Director del Registro Público, un año después se realizaron las reformas correspondientes al Reglamento del Registro Público de la Propiedad, estableciendo el procedimiento para realizar la inmatriculación administrativa, las reformas que se llevaron a cabo con posterioridad nada más separaba el procedimiento inmatriculatorio judicial del administrativo.

TERCERA. Se comprende a la inmatriculación, como la inscripción al Registro Público de la Propiedad de un determinado bien inmueble que no tiene en él antecedentes registrales. La inmatriculación administrativa es una forma para adquirir la propiedad, misma que se encuentra regulada en el Código Civil y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad ambos para el Distrito Federal.

CUARTA. La inmatriculación administrativa es un procedimiento a través del cual se resuelve el derecho de posesión de inmuebles que carecen de antecedentes registrales, se establecen los casos en que intervienen directamente el Director del Registro Público siguiendo las formalidades y requisitos establecidos por la ley. La finalidad de este procedimiento es que los particulares obtengan la propiedad plena del inmueble vía administrativa, resolviendo así la irregularidad de la tenencia de inmuebles en el Distrito Federal.

QUINTA. El Registro Público es una institución administrativa encargada de prestar el servicio, de dar publicidad oficial sobre el estado jurídico de la propiedad y posesión de los bienes inmuebles. Se encuentra organizado por un Director General, área jurídica, registradores y demás áreas necesarias para su correcto funcionamiento, se encuentra a su cargo el sistema registral inmobiliario, el cual se controla a través del acervo registral organizado por libros hasta el año de 1978 y en la actualidad por folios.

SEXTA. El procedimiento registral se inicia con la presentación de solicitud de entrada y tramite anexando los documentos oficiales a inscribir, mismos que se turnaran al área correspondiente para su debida calificación, las resoluciones que recaen al mismo pueden ser la inscripción del documento o bien la negación del servicio, en ambos casos se hace la devolución de la documentación presentada, para el caso de la negación del servicio, existe el recurso de inconformidad, el cual se presenta ante el Director del Registro Público quien es la autoridad que lo resuelve, pudiendo resolver a favor o en contra del interesado dando por terminada la instancia.

SÉPTIMA. A fin de afrontar el problema de la titulación de predios irregulares, debe de crearse la infraestructura judicial adecuada y no pretender solucionarlo atribuyéndole facultades a entidades administrativas que por naturaleza no las tienen y que invaden la competencia de otros órganos como lo es el judicial, violando así las garantía de audiencia, privando de sus bienes a los ciudadanos, la cual se encuentra consagrada en el artículo 14 Constitucional, propiciando un ambiente de inseguridad jurídica para los gobernados, por lo que es inminente la necesidad de realizar una reforma substancial en la que se derogue la inmatriculación administrativa para los casos del artículo 3046 fracción II incisos c), d) y e) del Código Civil para el Distrito Federal y de Reglamento del Registro Público del Distrito Federal.

OCTAVA. El certificado de inscripción es la piedra angular del procedimiento de inmatriculación, toda vez que de él se desprende la posibilidad de apropiación de

un inmueble, por lo que es menester señalar la importancia de dar una solución fidedigna al conflicto tan devastador en el que se encuentra el acervo registral, creando un procedimiento administrativo de oficio para recuperar en lo posible la información que se perdió por diversas causas, para poder propiciar la certeza jurídica al momento de su expedición, ya que por la importancia y la utilidad para lo que es requerido, es necesario dotarlo del más alto grado de legalidad y seguridad.

00457526



DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD



UNICA
GESTION

457526

SE AUTORIZA EL PRESENTE FOLIO REAL PARA LOS ASIENTOS RELATIVOS A LA FINCA QUE A CONTINUACION SE DESCRIBEN.

FECHA: 07-08-84

EL DIRECTOR GENERAL
[Firma]
LICENCIADO EN DERECHO ARAU...

ANTECEDENTES REGISTRALES

SECCION 1o A.,	VOLUMEN 2o.	TOMO 59
FOJAS 162,	ASIENTO 430,	

DATOS DE IDENTIFICACION

DENOMINACION DEL INMUEBLE:

UBICACION: CASA 307, de La Av. Amsterdam y lote 17, Mz. 5ª6, seccion Insurgentes Hipodromo.,

COLONIA: Col. Hipodromo Condesa., -

DELEGACION CUAUHTEPEC.,

Z. P06170,

SUPERFICIE EN M² TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS NU VE DECIMETROS CUADRADOS:

LINDEROS, RUMBOS Y COLINDANCIAS:

NORTE: 32.02 mts con lote 10,
 SUR: 32.40 mts con lote 9,
 NOROESTE: 12.34 mts con Av. Amsterdam,
 SURESTE: 12.00 mts con lote 7, todos de la misma manzana.,

FOLIO
DIGITALIZADO



ANEXO I

R.P.P.Y.C.
08-04-03
CIUDAD DE MEXICO

PARTICULARES

ASIENTOS DE PRESENTACION					INSCRIPCIONES DE PROPIEDAD		FIRMA DEL REGISTRADOR
NUMERO DE ENTRADA	FECHA			CLAVE	RUBRICA DEL REGISTRADOR		
	D	M	A				
41097	31	07	84	adj.	01	<p>Escritura No. 48,863, fecha: 25-06-84, notario: JOAQUIN TALAVERA SANCHEZ Consta: DAVID OROZCO ROMO albacea de la sucesion de David Orozco Moreno, ADJUDICA EN FAVOR DE ELENA ROMO DE OROZCO el 50%, del inmueble, y el - el otro 50% por gananciales., - VALOR: \$ 2,632,500.00., - - - - - Y por la misma escritura y notario, Consta: SR. DAVID OROZCO ROMO albacea de la suc. de Elena Romo de Orozco., - ADJUDICA EN FAVOR DE CRISTINA OROZCO ROMO la casa descrito arriba, VALOR: \$ 5,265,000.00 GENERALES: el - albacea.- nacio 26-12-29, divorciado, licenciado en Derecho, domiciliado en Tepeji 21, Col. Roma., - Cristina, - nacio 28-09-36, divorciada, empleada domicilio en San Bernabe 397, San Jeronimo Lidice., - DERECHOS: 39,488.00 \$ 39,488.00., R.C., 38858, - México, DF. a 07-08-84, grr H.B.11., -</p>	

Constancia de Folios

FOLIO DIGITALIZADO



CIUDAD DE MÉXICO

RPP

R.P.P.Y.C.
08-04-03
CIUDAD DE MÉXICO
PARTICULARES



GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL
Registro Público de la Propiedad y de Comercio

FOLIO REAL

Ciudad de México

ASIENTO DE PRESENTACIÓN **Folios**

ENTRADA	FECHA	OPERACION
17532	01/02/99	C.V.

INSCRIPCION DE PROPIEDAD:

POR ESC.5,516 DE FECHA, 18/12/98 LIC.EFRAIN MARTIN VIRUES Y LA...
D.F.CONSTA QUE:"VENDE"LA SRA. CRISTINA OROZCO ROMO, REPRESENTADA
DAVID OROZCO ROMO, QUIEN ACREDITO SU PERSONALIDAD ANTE LA FE DE
TARIO, "COMPRA" EL SR. HECTOR ZEIVY ROMERO, EL INMUEBLE AL ANVERSO
\$1'150,000.00 M.N. "GENERALES" MEXICANOS MAYORES DE EDAD: EL ADO
AGRICULTOR, CON DOMICILIO EN LA CALLE DE AMSTERDAM, No.307 COL
"DERECHOS" \$5,928.00 CAJA 207083 FECHA, 01/02/99 PARTIDA. 1385:
ETA. - - - - - 02/03/99 - - - - - INSC.Y

Folios



Ciudad de México

RPP

FOLIO
DIGITAL

R.P.P.Y.C.
08-04-03
Ciudad de México
PARTICULARES

NUMERO DE ENTRADA	FECHA			CLAVE	RUBRICA DEL REGISTRADOR	ANOTACIONES PREVENTIVAS	FIRMA DEL REGISTRADOR
	D	M	A				
41095	31	07	84	SUC\$. 01		<p>DAVID OROZCO MORENO, falleció el día 03-01-65, según consta el acta de defunción asentada en la Oficialia Octava del Registro Civil, libro 1, f. s. 31, partida 30., - se tuvo por denunciada ante el Juez Segundo de lo Civil, y se tuvo por radicada por auto de fecha 25-01-65., - Otorgo testamento Público Abierto, en Escritura 14,284, fecha 24-04-63, Notario: Fco. Solorzano Bejar., - en el que se instituye como unica y universal heredera a su esposa ELENA ROMO DE OROZCO., - y se designa albacea a su hijo DAVID OROZCO ROMO., - por auto de fecha: 06-08-65, se tuvo por aceptada y se discernio dicho cargo.</p> <p>ELANA ROMO DE OROZCO., falleció el día 26-08-79, según consta en el acta de defunción asentada en el Juzgado Decimo del Registro Civil, Folio No. 2,540., - y se tuvo por denunciada ante el mismo juzgado., y se radico, por auto de 12-02-80., - Otorgo Testamento Público Abierto en Escritura No. 14,280, fecha: 24-04-63, Notario: Fco. Solorzano Bejar., - en el que se instituye como unica y universal heredera de la sucesion a su esposo DAVID OROZCO MORENO y a falta de el a sus hijos, DAVID Y MANUEL OROZCO ROMO Y CRISTINA OROZCO ROMO., por partes iguales., - y se nombra albacea a su hijo DAVID OROZCO ROMO., - y por auto de fecha: 20-06-80, acepta el albacea y se discernio dicho cargo., - DERECHOS: \$ 2,100.00 y 2,100.00 R.C., 38856, - México, D F. a 07-08-84, gr H.B., l.,</p>	<p>Folios</p> 

FOLIO DIGITALIZADO



CIUDAD DE MÉXICO

R.P.P.Y.C.
08-04-03
CIUDAD DE MÉXICO
PARTICULARES

NUMERO CATASTRAL

27-146-14-000

INMUEBLES

FOLIO REAL No.

004575

NUMERO DE ENTRADA	FECHA			CLAVE	RUBRICA DEL REGISTRADOR	GRAVAMENES, HIPOTECAS, DERECHOS REALES Y LIMITACIONES DE DOMINIO
	D	M	A			

						Folios
--	--	--	--	--	--	--------



CIUDAD DE MÉXICO

RPP

NUMERO DE	FECHA	CLAVE	RUBRICA DEL
-----------	-------	-------	-------------

R.P.P.Y.C.
 08-04-03
 CIUDAD DE MÉXICO
PARTICULARES



GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL
Registro Publico de la Propiedad y de Comercio

FOLIO REAL 457526

CIUDAD DE MÉXICO

ASIENTO DE PRESENTACION			GRAVAMENES	Folios	FORMA DE REGISTRO
ENTRADA	FECHA	OPERACION			
17532	01/02/99	C.DE Z.	CERTIFICADO DE ZONIFICACION DEL USO DEL SUELO: NO. 34348/98 FOLIO 64138 DE FECHA 03/12/98 SE DETERMINA QUE EL INMUEBLE AL ANVERSO DESCRITO. TIENE USO PERMITIDO (HAB) = = 02/03/99		<i>[Signature]</i>



CIUDAD DE MÉXICO

RPP

FOLIO DIGITAL ZADO

R.P.P.Y.C.
08-04-03
CIUDAD DE MÉXICO
PARTICULARES



GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL
Registro Público de la Propiedad y de Comercio

FOLIO REAL 457526

HOJA

HOJA

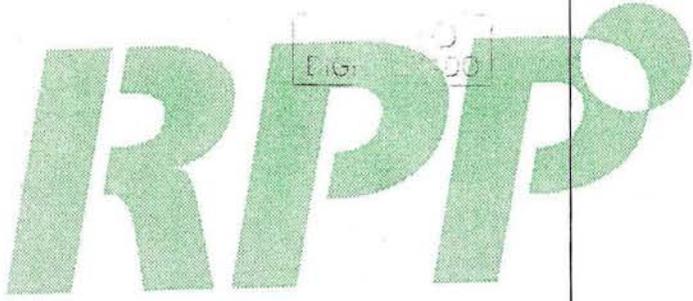
HOJA

ASIENTO DE PRESENTACION

ENTRADA	FECHA	OPERACION		FIRMA DEL REGISTRADOR
268082	27-11-98	A.P.	<p>Compañía de Bienes</p> <p>1er. A.P. DE C.V. A FAV. DE HECTOR ZEIVY ROMERO, NOT. 214 D.F.</p>	

DEL RADOR

FR



R.P.P.Y.C.
08-04-03
CIUDAD DE MÉXICO
PARTICULARES



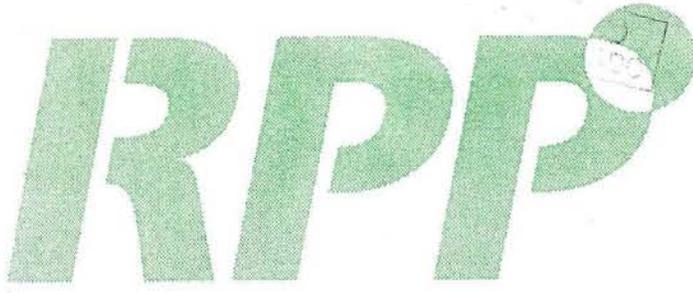
GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL
 Registro Público de la Propiedad y de Comercio

FOLIO REAL 457526

HOJA

CIUDAD DE MÉXICO

ASIENTO DE PRESENTACIÓN			FOTOS	FIRMA DEL REGISTRADOR
ENTRADA	FECHA	OPERACION		
295885	28-12-98	A.P.	2º A.P. DE C.V. A FAV. DE HECTOR ZEIVY ROMERO, NOT. 214 D.F.	



R.P.P.Y.C.
 08-04-03
 CIUDAD DE MÉXICO
PARTICULARES

ANEXO II



GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL
México • La Ciudad de la Esperanza

Fecha de Actualización		Registro Público
Mes	Año	No.
Mayo	2003	RPPC 07

Nombre del Trámite	Tiempo de Respuesta
--------------------	---------------------

Inscripción de Actos y Hechos Jurídicos (Consultar Anexo)	5 a 10 días hábiles
--	---------------------

Usuarios	Documento a Obtener	Formato
----------	---------------------	---------

Público en general	Documento inscrito, sellado y firmado	<u>Solicitud de Entrada y Trámite Act Jur Reg</u>
--------------------	---------------------------------------	---

Descripción

Trámite mediante el cual los interesados solicitan la inscripción de actos y hechos jurídicos ante la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, para surtir efectos ante terceros.

Requisitos

I. Solicitud de entrada y trámite debidamente requisitada acompañada, en su caso, de:

A. Instrumento Público, Privado ratificado ante fedatario, oficios de Autoridad Judicial o Administrativa.

Documentos que deben anexarse:

1. Certificado de libertad de gravámenes,
2. Certificado de Zonificación,
3. Permiso de fusión o subdivisión,
4. Tabla de valores e indivisos, descripción general y de cada unidad privativa, Reglamento, licencias y autorizaciones para constitución del Condominio o modificación, alineamiento y N° oficial,
5. Oficios o cartas de Instrucciones, Memorias descriptivas y planos correspondientes,
6. Constancia de promotor de vivienda y/o Acuerdo de Facilidades,
7. Avalúo,
8. Impuesto sobre adquisición de Inmuebles (I.S.A.I.),
9. Impuesto sobre la Renta (I.S.R.),

B. Actuaciones o Resoluciones Judiciales o Administrativas (deberán presentarse oficio y actuaciones por duplicado).

Vigencia	Ante el silencio de la Autoridad Procederá	
----------	--	--

Indefinida	Afirmativa Ficta	Negativa Ficta
	No procede	No procede

Área donde se Gestiona

Ventanilla Única de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal. Manuel Villalongín N° 15, Colonia Cuauhtémoc, Delegación Cuauhtémoc, C.P. 06500
Teléfono: 5140 1700 ext. 1021, 1046, 2027, 2028, 2029.

Días y horarios de atención: Lunes a Viernes, de 9:00 a 14:00 hrs.

[Consulte el directorio](#)

<http://www.consejeria.df.gob.mx/rppc/estructura/directorio/index.html>

Costo	Área de Pago
Código Financiero vigente del Distrito Federal, artículos 213 al 226 A, 265 B, 265 V y 265 W. Para su consulta solicítelo en el área donde se gestione su trámite.	Administraciones Tributarias Locales y Cajas recaudadoras de la Tesorería del Distrito Federal. Consulte el Directorio incluido en este manual.

Fundamento Jurídico-Administrativo del Trámite

Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal.-Artículo 35 fracción XIX.
Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.-Artículos 44 y 45.
Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal.-Artículo 117 fracción II.
Código Financiero vigente del Distrito Federal.-Artículos 32,213 al 226 A,265 B,265 V y 265 W.
Código Civil para el Distrito Federal.-Artículos 3000 al 3002,3005,3007,3008,3011,3013,3015,3018,3019,3042 y 3043.
Código de Comercio.-Artículos 2,18,19,21,21 Bis,21 Bis 1,22,23,25 y 29.
Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.-Artículos 1,18,19,20,32,33,37,49 al 51, 88, 89 y 99.
Reglamento del Registro Público de Comercio.-Artículos 1,2,10 fracción II,11,14,21 al 25,29,36 y 37.
Acuerdo de Facilidades Administrativas vigente.

Área Normativa Responsable

Consejería Jurídica y de Servicios Legales

Observaciones

Procede el Recurso de Inconformidad en contra de la Resolución que suspenda o deniegue el servicio registral en los términos de lo previsto en los artículos 114 al 118 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y 51 del Reglamento del Registro Público de Comercio vigentes. Para los documentos que se presenten y sean denegados, se deberá de efectuar pago de derechos correspondiente a la Salida sin Registro, conforme al artículo 214 de Código Financiero del Distrito Federal.

Nota Importante

Ningún servidor público del Gobierno del Distrito Federal está facultado para solicitar documentos adicionales a los requisitos establecidos en esta cédula, ni para requerir pagos por la realización del trámite, distintos a los establecidos en los ordenamientos legales aplicables. Para reportar cualquier anomalía favor de dirigirse a la Contraloría Interna del área en que se realizó el trámite, a la Contraloría General del Distrito Federal ubicada en Av. Juárez número 92, planta baja, Col. Centro, teléfono 5627-9700 extensiones 2153 y 2154; o bien al servicio QUEJATEL con número telefónico 5658-11-11.

ANEXO III



GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL
México • La Ciudad de la Esperanza

Fecha de Actualización		Registro Público
Mes	Año	No.
Mayo	2006	RPPC 02

Nombre del Trámite	Tiempo de Respuesta
--------------------	---------------------

Certificado de Inscripción de los Asientos Registrales en libro ó folio	10 días hábiles *
--	-------------------

Usuarios	Documento a Obtener	Formato
----------	---------------------	---------

Público en general	Certificados con sellos y firmas	Solicitud de Entrada y Trámite
--------------------	----------------------------------	--

Descripción

Trámite mediante el Gobierno del Distrito Federal a través de la Dirección General del Registro Publico de la Propiedad y de Comercio, emite certificación en el que se indica si un inmueble se encuentra inscrito en el registro, describiendo datos de registro de libro o folio, ubicación del predio, superficie, titular registral, escritura por la que adquiere, fecha de escritura, notario que la expide así como su fecha de inscripción en el registro. Y en caso de Certificado de Inscripción de Sociedad Mercantil se señala denominación o razón social, escritura constitutiva de la misma, objeto social, capital social, fecha de inscripción en el registro y reformas a los datos citados. Sirve como documento público para comprobar la situación jurídica registral que guardan los inmuebles y sociedades.

Requisitos

Señalar en la Solicitud de Entrada y Trámite los siguientes datos:

- 1.-Nombre y domicilio del Solicitante
- 2.-En caso de Inmuebles deberá señalar:
 - a) Datos de ubicación registral de la finca (calle, no. exterior, no. interior, lote, manzana en su caso, colonia, delegación y superficie)
 - b) Nombre del Titular Registral.
 - c) Antecedente de Registro de la finca (número de folio real o asiento registral en libros, sección, tomo volumen,

foja y partida,)

3.-En caso de Sociedades Mercantiles o Personas Morales deberá señalar:

a)Razón o denominación social ;

b)Folio de Personas Morales,Folio Mercantil o antecedente de libro

4.-Pago de derechos.

Vigencia	Ante el silencio de la Autoridad Procederá	
Indefinida	Afirmativa Ficta	Negativa Ficta
	No procede	No procede

Área donde se Gestiona

Ventanilla Unica del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal.

Cita en Manuel Villalongín Número 15,Colonia y Delegación Cuauhtémoc.C.P.06500.

Teléfono Conmutador 51-40-17-00,Extensión 1021,1046,2027,2028,2029

Horario de Atención 9 a 14 Horas de Lunes a Viernes.

[Consulte el directorio](#)

<http://www.consejeria.df.gob.mx/rppc/estructura/directorio/index.html>

Costo	Área de Pago
Estipulado en el artículo 215 fracción VI del Código Financiero del Distrito Federal Para su consulta solicítelo en el área donde gestione su tramite.	Administraciones Tributarias Locales y Cajas recaudadoras de la Tesorería del Distrito Federal. Consulte el directorio incluido en este Manual.

Fundamento Jurídico-Administrativo del Trámite

Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal.-Articulo 35 Fracción XIX,

Ley del Procedimiento Administrativo.-Artículos 44 y 45.

Reglamento Interior de la Administración Pública de Distrito Federal.-Articulo 7 Fracción XV,inciso 3 y 117

fracción III.

Código Civil.-Articulo 3000 al 3002.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.-Artículos 1,2,88,90 y 94.

Código Financiero para el Distrito Federal.-Articulo 215 Fracción VI.

Área Normativa Responsable

Consejería Jurídica y de Servicios Legales

Observaciones

*El tiempo de expedición varía cuando se involucren para su tramitación a otras áreas de esta Dependencia.

En caso que la solicitud no cumpla con los requisitos que establece el artículo 44 de la Ley del Procedimiento

Administrativo se pondrá la solicitud a disposición del interesado para que en un término

de 5 días realice las aclaraciones correspondientes y en caso contrario se descargará la solicitud en el sistema como Salida sin Registro y se entregará a la Subdirección de Ventanilla Unica y Control de Gestión. Lo anterior de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 45 de la Ley de Procedimiento Administrativo. Procede Recurso de Inconformidad en contra de la resolución que deniegue o suspenda el servicio registral en los términos previstos por los artículo del 114 al 118 del Reglamento del registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y artículo 51 del Reglamento del Registro Público de Comercio.

Nota Importante

Ningún servidor público del Gobierno del Distrito Federal está facultado para solicitar documentos adicionales a los requisitos establecidos en esta cédula, ni para requerir pagos por la realización del trámite, distintos a los establecidos en los ordenamientos legales aplicables. Para reportar cualquier anomalía favor de dirigirse a la Contraloría Interna del área en que se realizó el trámite, a la Contraloría General del Distrito Federal ubicada en Av. Juárez número 92, planta baja, Col. Centro, teléfono 5627-9700 extensiones 2153 y 2154; o bien al servicio QUEJATEL con número telefónico 5658-11-11.

BIBLIOGRAFÍA

- Carral y de Teresa Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral, México, Porrúa, 2006.
- Acosta Romero, Miguel, Teoría General de Derecho Administrativo, Editorial Porrúa, México, 1989.
- García Conti, Raúl, Derecho Registral Aplicado, Buenos Aires, Editorial Librería Jurídica, 2004.
- Hernández Gil, Francisco, Introducción al Derecho Hipotecario, Madrid, Editorial Revista de Derecho Privado, 2002.
- Gutiérrez y González, Ernesto, El Patrimonio, Editorial Porrúa, México 2004.
- Ríos Hellig, Jorge, La Práctica del Derecho Notarial, Editorial. Mc Graw Hill. México, 1997.
- García Conti, Raúl, Derecho Registral Aplicado, Editorial Librería Jurídica, Argentina, 1972.
- Fraga, Gabino, Derecho Administrativo, cuadragésimo primera edición, Editorial Porrúa, México, 2000.
- Garrido Falla, Fernando, Tratado de Derecho Administrativo, Editorial Centro de Estudios Constitucionales, Madrid, 1980.
- Martínez Morales, Rafael, Derecho Administrativo, Editorial Harla, México, 1994.
- Olivera Toro, Jorge, Manual de Derecho Administrativo, Editorial Porrúa, México, 2001.
- Royo Villanova, Antonio, Elementos de Derecho Administrativo, Editorial Santarena, España.
- Sánchez Gómez, Narciso, Derecho Administrativo, Editorial Porrúa, México, 1998.
- Serra Rojas, Andrés, Derecho Administrativo, Tomo I, Editorial Porrúa, México, 2001.
- , Derecho Administrativo, Tomo II, Editorial Porrúa, México, 2001.
- Lozano Noriega, Francisco, Cuarto Curso de Derecho Civil, México, Asociación Nacional del Notariado Mexicano, México, 2003.
- Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, Derecho Registral, México, Editorial Porrúa, 2002.

Riva Palacio, Vicente, México a través de los Siglos, México, 2001.

Rojina Villegas Rafael, Derecho Civil Mexicano, Bienes Derechos Reales y Posesión, Tomo III, Editorial Porrúa, México, 2003.

Sandoval Hernández Sergio y Soto Flores Armando, Jurisprudencia Inmobiliaria y Mercantil, Editorial Instituto Mexicano de Derecho Registral, México, 2003.

Delgadillo Gutiérrez, Luis Alberto, Elementos del Derecho Administrativo, Editorial Limusa, México, 1998.

DICCIONARIOS

Diccionario Jurídico Espasa, Editorial Espasa Calpe, Madrid, 1994.

Nicoliello, Nelson, Diccionario de Latín Jurídico. Editorial José Ma. Bosch Editor. Barcelona España, 1999.

Cabanellas, Guillermo, "Autoridad", Diccionario de Derecho Usual, Tomo I, octava edición, Editorial Heliasta S.R.L, Buenos Aires Argentina, 1970.

Martínez Morales, Rafael Isidro, Derecho Administrativo, Diccionario Jurídico, Volumen 3, Editorial Harla, México, 2000.

Diccionario Jurídico Mexicano, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Autónoma de México, México, 1989.

Enciclopedia Jurídica Omeba, Tomo I, Editorial Bibliográfica Argentina, S.R.L., 1990.

Pina Vara de, Rafael, Diccionario de Derecho, vigésimo séptima edición, Editorial Porrúa, México, 1999.

Real Academia de la Lengua Española, Diccionario de la Lengua Española, Tomo I, vigésimo primera edición, Madrid, 1992.

LEYES CONSULTADAS

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Editorial Porrúa, México 2007.

Código Civil Para El Distrito Federal, Editorial Porrúa, México, 2007.

Código de Procedimientos Civiles Para el Distrito Federal, Editorial Porrúa, México, 2007.

Ley General de Bienes Nacionales, Editorial Porrúa, México, 2007.

Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia Fuero Común, Editorial Porrúa, México, 2007.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad, Editorial Porrúa, México, 2007.

HEMEROTECA

Revista, Vinculo Jurídico, Número 234, Editorial Génesis, México, 2004.

OTRAS CONSULTAS

Ramírez Ruiz, Zeferino, El problema a seguir para Usucapiar Bienes Inmuebles no Inscritos en el Registro Público de la Propiedad, Conferencia Pronunciada en Foro, Órgano de la Barra Mexicana y del Colegio de Abogados, México, 2002.

Colin Sánchez, Guillermo, Circular del Registro Público de la Propiedad, No. 43, 1979.

Decreto de reforma al Código Civil para el Distrito Federal y territorio de Baja California de 1871 (D.O. 28 febrero 1871).

Decreto del 03 de abril de 1917 de reforma al Código Civil.

Decreto del 08 de agosto de 1921 de reforma al Reglamento de 1871.

Decreto del 30 de agosto de 1928 y Código Civil para el Distrito Federal.

Decreto del 21 de junio de 1940 (D.O. 13 julio 1940) de reforma al Reglamento.

Decreto del 01 de julio de 1952 de reforma al Reglamento y Código Civil.

Decreto del 28 de diciembre de 1978 (D.O. 03 enero 1979) de reforma al Código Civil.

Decreto del 15 de diciembre del 1979 (D.O. 17 enero 1979) de reforma al Reglamento.

Decreto del 16 de abril de 1980 (D.O. 06 mayo 1980) de reforma al Reglamento.

Decreto del 15 de diciembre de 1987 (D.O. 07 enero 1988) de reforma al Código Civil.

Decreto del 20 de julio de 1988 (D.O. 05 agosto 1988) de reforma al Reglamento.
Suprema Corte de Justicia de la Nación, Jurisprudencia.

Manual de Trámites y Servicios, Registro Público de la Propiedad del Distrito
Federal.

CONSULTAS ELECTRÓNICAS

<http://www.scjn.gob.mx>

<http://www.consejeria.df.gob.mx/rppc/index.html>