

Deben reformarse los artículos 2961 y 2970 del Código Civil del Estado para que sea obligatoria la inmatriculación de los inmuebles, cuando se cuente con títulos fehacientes, debiendo realizarse en la vía administrativa y sin necesidad de resolución judicial

Lic. Rogelio Aceves Barajas

La exigencia de que toda inmatriculación de inmuebles en el Registro Público de la Propiedad, se realice mediante calificación de procedencia y resolución de autoridad judicial, data del día 1o. de abril de 1981 y ello ha obligado a los gobernados a tardados y costosos trámites ante los Tribunales, sin que ello socialmente tenga justificación alguna y por otra parte, va en clara contradicción con la política de simplificación administrativa que el pueblo reclama y en la cual está empeñado el Gobierno del Estado de Jalisco.

La breve revisión que a continuación haré de los antecedentes que en esta materia han obrado en nuestra Legislación, nos permite concluir que resulta innecesario e inconveniente distraer la atención de la autoridad judicial en la atención de un trámite que puede ventilarse en la vía administrativa y sin implicarle tantas molestias a los gobernados; y toda vez que con la no intervención de la autoridad judicial no se pierde ni se gana seguridad jurídica alguna, en ambos casos es la misma; simple y sencillamente se agilizan y simplifican los trámites si ellos se realizan en la vía administrativa.

Al efecto, de conformidad con el Código Civil del Distrito

Federal y territorio de la Baja California, adoptado por nuestro Estado mediante Decreto del Congreso número 454 de fecha 19 de octubre de 1875, el cual estuvo en vigor del día 10. de mayo de 1876 al día 10. de enero de 1936, de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 3333, 3347 y 3348, la calificación sobre la procedencia del registro de todo acto o contrato le correspondía al encargado del Registro Público de la Propiedad, realizando éste la práctica de la inscripción o en su caso la correspondiente denegación. Ello tanto en el caso de que se tratase de bienes que tuvieren antecedentes registrales, como en el caso de que carecieran de ello. A esta conclusión se llega toda vez que, la Legislación aludida no hace distingo alguno.

Como se ve no se consideró en este tiempo que fuere necesaria la intervención de la autoridad judicial para garantizar la seguridad jurídica en la propiedad inmobiliaria; y las inmatriculaciones que en la vía administrativa fueron practicadas al amparo de esta Legislación, según las constancias que obran en el acervo de la Institución registral de la propiedad, se realizaron con todo apego a la ley y no han dado lugar hasta la fecha a inseguridad jurídica alguna.

En el Código Civil del Estado, que nos rige, en su Título Segundo, Tercera Parte del Libro Cuarto, vigente del día 10. de enero de 1936 al día 31 de marzo de 1981, siguiendo el mismo criterio expuesto en el párrafo anterior con apoyo en lo dispuesto por los artículos 2937, 2946, 2947, 2948 y 2949 la inmatriculación de inmuebles debe practicarse administrativamente sin necesidad de la intervención de la autoridad judicial cuando el propietario del bien inmueble tuviere escritura pública o privada en su favor.

Asimismo el Reglamento del Registro Público de la Propiedad vigente en ese lapso no exigía la intervención de la autoridad judicial y mandaba que la inmatriculación se realizara administrativamente en los términos de los artículos 75 y 76.

Como ya se indicó, es a partir del día 10. de abril de 1981 en que, buscando el legislador una supuesta mayor seguridad jurídica a la propiedad inmobiliaria en virtud de reformas a nuestro Código Civil, estableció en el artículo 2970 la necesidad de que la autoridad judicial califique la procedencia del registro de un acto jurídico traslativo de dominio de inmuebles al que

se le quiere dar publicidad, cuando se carece de antecedentes registrales en favor del transmitente del derecho; y sin embargo, la práctica de los registros en tratándose de predios que sí cuentan con antecedentes registrales, los encomendó a la autoridad registral de la propiedad. Situación ésta verdaderamente aberrante, pues no existe razón valedera, para tal diferenciación.

Este precepto riñe con el más elemental sentido común; atenta contra la simplificación administrativa y contribuye a que gran cantidad de fincas permanezcan al margen del control registral, pues sus propietarios prefieren no matricularlos dado el alto costo económico que ello implica y la enorme pérdida de tiempo que el trámite judicial que hoy se exige, provoca.

Riñe además, con el sentido jurídico establecido en el artículo 17 constitucional, toda vez que no atiende a su mandato de que la justicia sea pronta y completa.

A la vez, contraviene el artículo 16 constitucional al no tomarse en cuenta por los legisladores que impusieron tal obligación a los gobernados, que el tener que ocurrir ante la autoridad judicial para el trámite de la inmatriculación, implicaba molestarles innecesariamente; pues existiendo títulos de propiedad en favor de quien pretende la primera inscripción del inmueble basta la presentación de los documentos acreditativos de la propiedad y un historial catastral que permita la búsqueda de antecedentes registrales del predio, para que rápida y sencillamente, en la vía administrativa logre publicitar su derecho. No se está en el caso de que intervenga la autoridad judicial, pues no existe controversia alguna entre gobernados y por ende que se declare o reconozca a quién le asista el derecho.

La conveniencia de que la inmatriculación sea obligatoria para todo propietario de un bien inmueble obedece a la necesidad social de lograr una publicidad plena del estado que guardan todos los inmuebles ubicados en nuestra Entidad Federativa; lográndose con ello el cumplimiento pleno que el artículo 2934 del Código Civil le asigna al Registro Público de la Propiedad, consistente en la regularización de la propiedad inmueble, mediante su incorporación a la propia Institución.

Lo anterior nos lleva a la siguiente,

Conclusión:

ÚNICA.- Es imperiosa necesidad reformar los artículos 2961 y 2970 del Código Civil del Estado para quedar en los siguientes términos:

ARTÍCULO 2961.- El registro de bienes no inscritos se verificará:

I.- ...

II.- ...

III.- Mediante la presentación que haga el interesado a el encargado del Registro Público de la Propiedad que corresponda, de los títulos fehacientes relativos a fincas no inscritas, previa satisfacción de los requisitos establecidos en el artículo 2970 de este código.

IV.- ...

ARTÍCULO 2970.- Quien tenga títulos fehacientes relativos a fincas no inscritas, deberá registrar su predio acompañando a su título de propiedad lo siguiente:

a).- Un certificado catastral del inmueble a matricular, del que se desprende que el titular catastral es la misma persona que aparece como propietario en el título de adquisición; y que comprenda a la vez que la descripción del predio con superficie, medidas lineales y nombre de colindantes, los nombres de quienes han sido los titulares catastrales a partir del año de 1936;

b).- Dos planos a croquis de la finca, firmados por las partes o debidamente autorizados por el fedatario o por la autoridad judicial que intervinieron en el acto o expedieron la titulación de propiedad; o en su defecto un plano cartográfico debidamente certificado o un levantamiento topográfico elaborado por un técnico en la materia;

c).- El recibo que compruebe que el inmueble está al corriente en el pago del impuesto predial.

En tratándose de bienes no inscritos adquiridos por herencia, además de los anteriores requisitos, deberán acompañarse los títulos mediante los cuales el autor de la herencia adquirió

la propiedad o en su defecto copia certificada del aviso de transmisión de dominio relativo a esa adquisición; y en los adquiridos por remate judicial o administrativo, copia certificada del aviso de transmisión de dominio de cuando adquirió la persona a quien le fue rematada la finca.