

Aspectos jurídicos de la inmatriculación administrativa de inmuebles en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal

SALVADOR GODÍNEZ VIERA *

Una parte de la actividad notarial es la inmobiliaria, por lo que se deben conocer las normas constitucionales, civiles, procesales, administrativas, fiscales y penales del derecho inmobiliario, tomando en cuenta, la posesión, la propiedad y la prescripción se analizará la inmatriculación administrativa.

A) CONCEPTOS SOBRE LA POSESIÓN SEGÚN ESCRICHE

POSESIÓN. Se toma frecuentemente por la misma cosa poseída; y así del que tiene muchos bienes raíces se dice que tiene muchas posesiones.

POSESIÓN ACTUAL. La que va acompañada del goce real y efectivo de un fundo con percepción de frutos. Llámase actual por contraposición a la imaginaria o artificiosa.

POSESIÓN ARTIFICIOSA, IMAGINARIA O FINGIDA. Una ficción del derecho que nos hace considerar como poseedores de una cosa que otro posee a nuestro nombre y que no se nos ha entregado; como sucede cuando el que nos vende o dona una cosa la retiene en su poder a título de arriendo, usufructo, préstamo o comodato, y declara que se constituye poseedor de ella a nuestro nombre, voluntad o ruego.

POSESIÓN CLANDESTINA. La que se toma o tiene furtiva u ocultamente, de modo que no ha podido ser conocida de la parte contraria.

* Notario 42 del D.F.

POSESIÓN CONTINUA. La que consiste en una serie de actos ciertos que no han sido impedidos por ninguna especie de oposición natural o civil.

POSESIÓN INMEMORIAL. La que excede la memoria de los hombres más ancianos, de suerte que no hay ninguno que tenga conocimiento de su origen. Cuando se trata, por ejemplo, de saber cuál ha sido siempre la disposición y situación de ciertos lugares sobre que tienen litigio algunos particulares, se dirá que tiene a su favor la posesión inmemorial el que justifique mediante el testimonio de los más ancianos del pueblo que la disposición de los lugares ha sido siempre tal cual él la sostiene, como no se pruebe lo contrario por instrumentos. Esta posesión produce la adquisición de todo lo que no es absolutamente imprescriptible, es decir, de todas aquellas cosas cuya prescripción no está expresamente prohibida por la ley, cualquiera que sea el tiempo que transcurra: la jurisdicción suprema *v. gr.* no puede adquirirse por posesión inmemorial, porque es un derecho que no admite prescripción alguna (ley 6, tit. 29, part. 3, y ley 4, tít. 8, lib. 10, Nov. Rec.). Pero en las cosas que no son absolutamente imprescriptibles, la posesión inmemorial hace veces de título, porque sería una injusticia el obligar a los que la han ganado a presentar documentos que han podido extraviarse sin culpa suya con el trastorno de los tiempos.

POSESIÓN EQUÍVOCA. La que deja dudar si el que tiene en su poder alguna cosa la posee en su nombre o en el nombre de otro.

POSESIÓN PACÍFICA. La que se adquiere sin violencia, y también la que se tiene sin obstáculo ni interrupción.

POSESIÓN VICIOSA. La que se tiene por fuerza o violencia, o furtiva y ocultamente, o sólo a título de precario.

POSESIÓN VIOLENTA. La detentación de una cosa inmueble, de cuya posesión fue violentamente arrojado o impedido para su recobro el que la tenía.

POSESIÓN PRETORIA. La que se da a alguno en la finca redituable de su deudor para que se haga pago de sus frutos.

POSESIÓN PRO INDIVISO. La que tienen dos o más personas de una cosa común, *v. gr.* de una casa o campo que han heredado y se mantiene sin dividir.

LA POSESIÓN. “En el estado primitivo del género humano todas las cosas se adquirían por la ocupación, se conservaban por la posesión y se perdían con ella; de modo que la posesión se confundía entonces con la propiedad. El establecimiento del Derecho Civil hizo de ellas dos cosas distintas e independientes: la posesión no fue ya sino el mero hecho de tener la cosa, y la propiedad llegó a ser un derecho, un vínculo moral entre la cosa y el propietario, vínculo que ya no pudo romperse sin su voluntad, aunque la cosa no estuviese en su mano; en una palabra, pudo uno ser propietario sin poseer la cosa y poseerla sin ser propietario. Tú tienes mi reloj en tus manos, he aquí el hecho de la posesión; pero

el reloj continúa siendo mío, yo puedo disponer de él, venderlo o darlo, he aquí el derecho de propiedad. *Sin embargo, la posesión, separada de la propiedad, ha conservado muchas de sus antiguas prerrogativas; así es que sirve de base a la prescripción*, atribuye los frutos al poseedor de buena fe y se reputa unida con la propiedad mientras no se pruebe lo contrario.

Posesión, pues, generalmente hablando, es la tenencia de una cosa corporal. Las cosas incorpóreas, como las servidumbres, acciones y derechos, no pueden poseerse propiamente, porque no pueden tenerse ni ocuparse materialmente como las corporales; pero su uso, goce o disfrute se llama **cuasiposesión**, y se comprende también bajo la palabra posesión. Hay posesión de hecho, y no es más que una simple tenencia de una cosa que está en nuestras manos, sin intención de adquirir la cosa para nosotros; tal es la del depositario, comodatario y otros, que poseen una cosa en nombre ajeno y no en el suyo propio; mas ésta no puede llamarse verdadera posesión. **La posesión de hecho y de voluntad** es la tenencia de una cosa con ánimo de excluir a los otros de su uso. Divídese esta posesión en natural y civil. Posesión **natural** es la que consiste en tener uno la cosa por sí mismo corporalmente, como cuando está en su casa o heredad; y posesión **civil** la que consiste en tener la cosa habitual y mentalmente como cuando uno sale de su casa o heredad sin ánimo de desampararla. También puede decirse que posesión natural es la tenencia de una cosa con intención de guardarla, y aunque sepamos que pertenece a otro; y puede ser justa o injusta: será justa, cuando está autorizada por la ley, como la del acreedor que tiene en su poder la cosa que su deudor le ha dado en prenda; y será injusta, cuando está reprobada por la Ley, como la del ladrón y la del poseedor de mala fe. Del mismo modo puede decirse que posesión civil es la tenencia de una cosa con ánimo de guardarla, creyendo que se tiene su propiedad, aunque verdaderamente no se tenga; y tal es la del poseedor de buena fe.

De todo lo dicho se refiere que la verdadera posesión es la mixta de natural y civil que procede de título justo, esto es, de título apto para trasladar la propiedad; y para que abrace también las cosas incorpóreas, puede definirse: la tenencia o el uso legal de una cosa o derecho que tenemos o ejercemos por nosotros mismos o por medio de otra persona. Pueden ganarla todas las personas de sano entendimiento por sí mismas o por medio de sus hijos constituidos en su poder o por mandatarios y procuradores, los tutores o curadores en nombre de los menores o dementes. Mas no la ganan para sí los arrendatarios, depositarios, comodatarios ni otros semejantes, porque no tienen las cosas sino en nombre de sus dueños, ni tampoco los que entran por fuerza (en la casa o la roban), por no ser **derecha su tenencia**, esto es, por carecer de título que por su naturaleza, sea translativo de dominio.

Para adquirir la posesión se necesita voluntad o intención de adquirirla y ocupación o aprehensión efectiva de la cosa por sí o por otro. Esta ocupación de la cosa o toma de posesión se puede hacer de muchas maneras:

1º Por tradición de la cosa hecha de mano en mano, o por introducción en ella cuando es inmueble, como casa o viña.

2º Por demostración de la cosa que está a la vista, hecha por el enajenante al adquirente.

3º Por la entrega de alguna señal o símbolo, como de las llaves de una casa, granero o almacén.

4º Por la entrega de las escrituras o instrumentos de adquisición.

5º Por la declaración que hace el enajenante de que posee a nombre del adquirente la cosa enajenada que retiene en razón de usufructo, arrendamiento, comodato, u otro título semejante.

6º Por adjudicación judicial en razón de paga o de vencimiento en juicio; mas no por asentamiento.

7º Por el uso y disfrute de la cosa con noticia y sin contradicción del enajenante.

8º En las cosas incorpóreas por la entrega de alguna señal de ellas en representación; y también por el uso del adquirente y consentimiento del enajenante.

Una vez que alguno ha ganado la posesión de una cosa, sea o no corporalmente, mientras no la abandone con intención de no haberla más, se presume que la tiene siempre por sí o por su personero, amigo, huésped, hijo, labrador u otra persona que la tuviere y usare en su nombre...”.

La inmatriculación administrativa o judicial va a tener como base las reglas sobre la posesión del inmueble que establece el Código Civil; el Código Civil de 1884, define la posesión diciendo que es la tenencia de una cosa o el goce de un derecho por nosotros mismos o por otro en nuestro nombre; el Código Civil de 32 no define la posesión; y el Código Civil en vigor reproduce el mismo texto del Código Civil que entró en vigor el 1º de octubre de 1932; así el Código expresa entre otras normas: es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho; distinguiendo la posesión originaria y la derivada, como es la del Usufructuario, Arrendatario, Acreedor Pignoraticio, depositario, etcétera; *la posesión da al que la tiene, la presunción de propietario para todos los efectos legales;* es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer; entendiéndose por título la causa generadora de la posesión; sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.

La posesión se pierde según lo prevee el artículo 828 del Código Civil por:
Abandono;

Cesión a título oneroso o gratuito;

Por la destrucción o pérdida de la cosa o por quedar ésta fuera del comercio;
Por resolución judicial;
Por despojo, si la posesión del despojador dura más de un año;
Por reivindicación del propietario; y
Por expropiación por causa de utilidad pública.

Es importante tener en cuenta como debe probarse la posesión conforme a las siguientes tesis jurisprudenciales; la posesión se prueba mediante la prueba testimonial, se ha sostenido en los Tribunales que la posesión no se prueba con documentos, como los comprobantes de pago de impuestos, que los documentos no acreditan la posesión.

Las inscripciones de posesión en el Registro Público de la Propiedad aun éstas deberán probarse con la prueba testimonial para que se pueda declarar propietario al poseedor.

Se transcribe a continuación la Jurisprudencia:

“...La Jurisprudencia emitida por el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicado en el informe rendido a la Suprema Corte de Justicia de la Nación, del año de 1989, Tercera Parte, Tribunales Colegiados, página 325: “POSESIÓN. PRUEBA DOCUMENTAL NO ES IDÓNEA PARA ACREDITAR LA.—La prueba documental (aún inobjetada), carece de idoneidad para demostrar la posesión material, dado que *la posesión no es susceptible de acreditarse mediante esa probanza, excepto cuando se trata de la posesión jurídica, que deriva del derecho de propiedad*, en cuyo caso es útil para tenerla por demostrada, el título de propiedad respectivo”. Al respecto, también se menciona el criterio emitido por el Primer Tribunal Colegiado del Segundo Circuito, contenido en la tesis publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo V, Enero-Junio de 1990, Segunda Parte-1, Tribunales Colegiados de Circuito, pág. 343, que a continuación se transcribe: “POSESIÓN, LA PRUEBA IDÓNEA PARA ACREDITARLA ES LA TESTIMONIAL. *La prueba testimonial es la idónea para acreditar el hecho de la posesión*, de manera que no desahogada esa prueba, los quejosos no acreditan en el Juicio que estuvieran en posesión del predio a que se refiere la demanda de garantías, en forma pública, pacífica, continua en nombre propio y a título de dueño, en un lapso no menor de cinco años anterior a la fecha de publicación de la solicitud de dotación y en consecuencia no satisfacen uno de los requisitos esenciales que condicionan la procedencia del juicio de amparo, consistente en la posesión, con las características indicadas, del predio aludido...”.

B) LA PROPIEDAD

Es el derecho de gozar y disponer libremente de nuestras cosas, en cuanto las leyes no se opongan. Esta voz tiene dos acepciones: tan pronto expresan el

derecho en sí mismo, que también se llama dominio, y tan pronto significa la misma cosa en que se tiene el derecho. Dícese que es el derecho de gozar, esto es, de sacar de la cosa todos los frutos que puede producir y todos los placeres que puede dar: de disponer, esto es, de hacer de ella el uso que mejor nos parezca, de mudar su forma, de enajenarla, destruirla: en cuanto no se opongan las leyes, es decir, que protegida la propiedad por la ley civil, no ha de ser contraria a esta misma ley ni perjudicar a los derechos de los demás individuos de la sociedad; así es que puede muy bien un propietario derribar la casa que posee en un pueblo, mas no puede pegarle fuego por el daño que ocasionaría a las demás: *Dominium est*, decían los romanos, *jus utendi abutendi re sua, quatenus juris ratio patitur*. La propiedad de una cosa nos da derechos sobre todo lo que ésta produce, y sobre lo que se le incorpora accesoriamente, sea por obra de la naturaleza, sea por obra de nuestras manos.

La propiedad es obra de la ley civil. Antes del establecimiento de las leyes, el hombre no tenía sobre las cosas que ocupara más derecho que el de la fuerza con que las defendía y conservaba, hasta que un rival más fuerte le privaba de ellas; de suerte que *las cosas se adquirían por la ocupación, se conservaban por la posesión y se perdían con la pérdida de la posesión*. En medio de un estado tan precario vino la ley civil, y estableció cierto vínculo moral entre la cosa y la persona que la había adquirido; vínculo que ya no pudo romperse sin la voluntad de la persona, aun cuando la cosa no estuviese en su mano. *Este vínculo era el derecho de propiedad, derecho distinto o independiente de la posesión*; de modo que desde entonces pudo uno ser propietario sin poseer la cosa y poseerla sin ser propietario. *La propiedad, pues, es un derecho, y la posesión no es más que un hecho*: la propiedad puede conservarse, aunque se pierda la posesión; y la posesión puede conservarse asimismo aunque se pierda la propiedad. *Mas la propiedad y la posesión suelen ir juntas*; así es que el poseedor de una cosa se presume propietario, mientras no conste que estas dos calidades están separadas.

La propiedad se divide en perfecta e imperfecta. El vínculo que existe entre el propietario y la cosa que le pertenece es efectivamente susceptible de división. Cuando no está dividido, cuando ningún derecho extraño viene a limitar el ejercicio del derecho de propiedad, se dice que la propiedad es perfecta. Cuando el vínculo está dividido, cuando el ejercicio del derecho de propiedad está limitado por un derecho que pertenece a otro propietario, se dice entonces que la propiedad es imperfecta. Estas subtracciones, estos desmembramientos, digámoslo así, del derecho de propiedad se llaman servidumbres, por analogía de la esclavitud de las personas; porque así como una persona está en esclavitud cuando debe sus servicios a otra, del mismo modo un predio o heredad está en una especie de esclavitud o servidumbre, cuando debe sus servicios a otro diferente del propietario. *Vulgarmente se llama propiedad y también nuda propiedad el dominio que no va*

acompañado del usufructo; y plena propiedad el dominio que va acompañado del usufructo; es decir, que nuda propiedad es el derecho de disponer de una cosa, salvo el derecho de disfrutarla o gozar de sus frutos que pertenece a otra persona; y plena propiedad es el derecho de disponer y de gozar de la cosa. Síguese, pues, que la nuda propiedad es una especie de la propiedad imperfecta; y la propiedad plena una especie de la propiedad perfecta, si acaso no es la misma en toda su extensión.

Nadie puede ser forzado a ceder su propiedad sino es por causa de utilidad pública, y aún entonces tiene derecho a que se le dé en cambio, otra cosa igual o bien el justo valor de la que pierde. La ley que creó el derecho de propiedad mirándole como el más identificado con nuestra existencia, le hizo estable al mismo tiempo y le aseguró contra los conatos del artificio y la violencia, imponiendo severas penas a los que osasen turbarnos o privarnos de su goce; luego le hizo comunicable, dando origen a los contratos; y al fin le hizo transmisible en el instante de la muerte, abriendo la puerta a los testamentos y sucesiones. *La propiedad de las cosas se adquiere por ocupación y accesión, por prescripción, por sucesión, por disposición testamentaria y por entrega a tradición en virtud de las obligaciones o contratos...*”.

De conformidad con el artículo 27 de la Constitución Política de la República, la propiedad de las tierras y aguas corresponde a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares constituyendo la propiedad privada, la Nación tiene en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público.

El Código Civil no define la propiedad sólo dice que el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.

C) LA PRESCRIPCIÓN

Un modo de adquirir el dominio de una cosa o de libertarse de una carga u obligación mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones señaladas por la Ley. Hay, pues, dos especies de prescripción; una para adquirir, y otra para quedar libre y exonerado; aquélla puede llamarse prescripción de dominio, y esta prescripción de acción. La primera suple a veces la falta de título o de buena fe y a veces cubre el vicio que tiene un título por no haber emanado del verdadero propietario: la segunda suple la falta de recibo, finiquito u otro de los documentos capaces de acreditar el pago o cumplimiento de una obligación. La prescripción parece contraria a la equidad natural, que no permite se despoje a nadie de sus bienes a pesar suyo o sin su noticia, ni que uno se enriquezca con

la pérdida de otro; pero la ley, presumiendo que el que lleva su negligencia hasta el extremo de no reclamar ni hacer uso de sus derechos en tanto tiempo, los abandona, cede o enajena de hecho; y apoyándose en el público interés, que no puede permitir la disminución de la riqueza nacional por el descuido con que algunos miran sus bienes, ni la incertidumbre y poca seguridad de las propiedades, ni el peligro a que por la pérdida de sus títulos estarían expuestas aquellas personas que hubiesen adquirido una cosa del verdadero dueño o se hubiesen librado de una obligación por un medio legítimo, se ha visto en la precisión de fijar un término, pasado el cual no se pueda inquietar a los poseedores, ni haber averiguaciones sobre derechos demasiado tiempo abandonados. *La prescripción, pues, se considera entre todas las instituciones sociales como la más necesaria al orden público* y no sin razón ha sido llamada por los antiguos patrona del género humano, *patrona generis humani*, y fin de los cuidados y ansiedades, *finis sollicitudinum*, a causa de los servicios que hace a la sociedad manteniendo la paz y la tranquilidad entre los hombres, y cortando el número de los pleitos. (Todo el tít. 26 de proscriptionibus en las Decretales; ley I. Tít. 29, part., 3; Acev. En la ley 6, tít. I 5, lib. 4, Recop.).

Como la prescripción se ha establecido por causa del interés general, y es, por consiguiente de derecho público, nadie puede renunciarla con anticipación o de antemano; pero bien puede renunciarse después de adquirida. Si se permitiera la renuncia anticipada, llegaría a ser de estilo y formula en los contratos, a solicitud de los acreedores que siempre tendrían interés en ello, y de este modo fallaría el objeto de utilidad que se ha propuesto la ley; mas luego que la prescripción está adquirida, no es ya sino un derecho privado que cada uno es dueño de renunciar a su arbitrio. Esta renuncia puede ser expresa o tácita: será expresa, cuando se consiente formalmente o con palabras claras y terminantes: será tácita, cuando resulta de un hecho que supone el abandono del derecho adquirido, como si el poseedor de una heredad ya prescrita la toma en arriendo del antiguo propietario, o como si un deudor pide término para pagar una deuda que ya tenía prescrita. Para hacer la renuncia es necesario tener facultad para enajenar, porque la renuncia es una verdadera abdicación de un derecho; y así es que no puede hacerla un menor, ni uno que tiene puesta intervención judicial en sus bienes. Los jueces no pueden suplir de oficio el medio de la prescripción en materias civiles, pues la parte que no la opone puede ceder al grito de su conciencia; mas bien pueden y aun deben suplirlo en asuntos criminales. La prescripción puede oponerse en cualquier estado de la causa, sin que pueda presumirse renuncia el silencio observado durante una parte del proceso, pues ha podido el interesado creer al principio que los demás medios bastarían para rechazar la acción, y el derecho adquirido por la prescripción no deja por eso de conservar toda su fuerza hasta que la autoridad de la cosa juzgada haya fijado la suerte de las partes.

Los acreedores o cualquiera otra persona que tenga interés en la prescripción, pueden oponerla, aunque la renuncie el deudor o propietario...

El Código Civil expresa que la prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la Ley;

Las adquisiciones de bienes en virtud de la posesión se llama prescripción positiva.

La posesión necesaria para prescribir inmuebles debe ser en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y pública; y por un término de cinco años y de mala fe, diez años y también cuando la posesión es adquirida por medio de violencia, diez años.

Se transcribe el artículo 1,156 del Código Civil, para analizarlo en relación con la inmatriculación administrativa.

ARTÍCULO 1,156.—El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.

D) REGISTRO PÚBLICO

El saber que gravámenes reportan los inmuebles, dio origen a Registro Público como un medio de seguridad jurídica; así el Código Civil de 1870, dispone los actos y contratos que conforme a la ley deben registrarse no producirán efecto contra tercero si no estuvieren inscritos en el oficio respectivo; en toda población donde hay tribunal de primera instancia, se establecerá un oficio denominado “**REGISTRO PÚBLICO**”.

El oficio se compondrá de cuatro secciones: registro de títulos traslativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales; registro de hipotecas; registro de arrendamientos y registro de sentencias.

El registro se hará en el oficio a que correspondan por su ubicación los bienes de que se trate; ninguna inscripción puede hacerse si no consta que el que la pretende es el actual dueño de los bienes; *sólo pueden inscribirse los títulos que constan de escritura pública, y las sentencias y providencias judiciales;*

Deben registrarse todos los contratos y actos entre vivos que transmitan o modifiquen la propiedad, la posesión o el goce de bienes inmuebles o de derechos reales impuestos sobre ellos. Cuando los bienes o derechos no excedan de QUI- NIENTOS PESOS, no será necesario el registro; tampoco se registrarán los

arrendamientos sino cuando fueren por más de seis años, o cuando hubiere anticipación de rentas por más de tres. Se registrarán después de la muerte del testador los testamentos que transfieran la propiedad de bienes inmuebles o derechos reales; en caso de intestado se registrarán la declaración que haga el juez de los que sean herederos legítimos y la escritura de partición; y en uno y otro caso se anotará la partida de muerte del autor de la herencia. Asimismo se registrarán los títulos en que se constituyan usufructo, uso, habitación, servidumbre, concesiones de minas, canteras, criadores de sustancias minerales o cualquiera otra semejante.

Se registrarán también las capitulaciones matrimoniales y las que constituyan dote, cuando en virtud de ellas se establece entre los cónyuges comunidad de bienes raíces o adquiere uno de ellos propiedad de bienes de esa clase por título de dote, donación antenupcial o cualquiera otro. Se registrarán además todas las transacciones, reservas, condiciones, novaciones o cualquier otro acto que transmita o modifique la propiedad, la posesión o goce de bienes inmuebles o derechos reales impuestos sobre ellos; las sentencias que causen ejecutoria, incluyendo las de árbitros o arbitradores, serán registradas siempre que produzcan esos mismos efectos. Deben registrarse el nombramiento de representantes de un ausente y las sentencias que declaren la ausencia y la presunción de muerte. Se registrarán por último; las sentencias en que se decreta la separación de bienes por divorcio necesario; las que aprueben la separación de éstos en los casos de divorcio voluntario o de simple convenio; las en que se decreta la restitución *in integrum*; y las en que se declare una quiebra, se admita una cesión de bienes o se ordene un secuestro o una expropiación.

El Código Civil de 1884, sigue los lineamientos del Código Civil de 1870; omitiendo mencionar que se registren las resoluciones que decretaban la restitución *in integrum* y mencionado que deben registrarse las resoluciones que ordenan la fijación de la cédula hipotecaria.

El Código Civil que entró en vigor el 1º de octubre de 1932; en su exposición de motivos expresa: ...se permitió que el que tenga posesión apta para prescribir los bienes no inscritos en el Registro en favor de persona alguna, aún antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el juez ante quien la acredite, del modo que fije el Código de Procedimientos Civiles, siendo el efecto de la inscripción tener la posesión inscrita como apta para producir la prescripción al concluir el plazo de cinco años contados desde que la misma fue inscrita. Transcurrido este plazo sin que en el Registro aparezca algún asiento que contradiga la posesión inscrita, tiene derecho el poseedor, comprobando este hecho mediante la presentación del certificado respectivo, a que el juez competente declare que se ha

convertido en propietario en virtud de la prescripción y ordene que se hagan en el Registro la inscripción de dominio correspondiente.

De esta manera procuró la Comisión que quedara subsanada la falta de títulos de propiedad raíz y de los defectos de que muchos de ellos adolecen.

La Comisión muy a su pesar tuvo que prescindir de la sustantividad del Registro que había implantado en el Proyecto, volviendo a la doctrina del Código de que el Registro sólo produce efectos contra tercero.

La falta de Catastros Jurídicos; lo defectuoso de los Catastros Fiscales; la imperfecta titulación de una gran parte de la propiedad; el hecho de que los registradores sean empleados puramente administrativos sin carácter judicial alguno y otras muchas causas que sería prolijo enumerar, hace que por ahora no sea posible el implantar el Registro con sus efectos sustantivos, por más que esto sea un *desiderátum* al que quizá se llegue más tarde.

Se estableció que los documentos que conforme a este Código debieran registrarse y no se registren, sólo producirán efectos entre quien los otorgue; pero que no podrán producir perjuicios a tercero, el cual sí puede aprovecharlos en lo que le fueren favorables.

Se fijó con más cuidado y precisión los títulos que deben registrarse y las circunstancias que deben expresarse en toda inscripción que se haga en el Registro...

De nuevo fue cuidadosamente estudiado todo lo relativo al registro de las informaciones de dominio y a las inscripciones de posesión. Se tuvieron en cuenta las sugerencias hechas sobre el particular por el señor Lic. Miguel S. Macedo, y se hicieron algunas reformas, con el objeto de evitar que por el abuso de ellas, sufriera injustificados ataques la propiedad.

Las reformas consistieron principalmente en dar la más amplia publicidad a las solicitudes de informaciones de dominio o de posesión, a fin de que fácilmente llegaran a conocimiento de las personas a quienes pudieran perjudicar; en que los testigos que en ellas declararan fuera de notorio arraigo y honorabilidad; en que en esas diligencias intervinieran el Ministerio Público, el Registrador y los colindantes, y en que las declaraciones de los testigos versaran sobre el hecho de la posesión, sobre los requisitos que debe tener para servir de base a la prescripción adquisitiva y sobre el origen de la posesión...

Con las reformas anteriores al Código Civil, se trató como se expresa de ingresar al Registro Público de la Propiedad-Inmuebles no inscritos por la vía judicial.

LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA

La reforma al Código Civil de 1932; por el decreto publicado el 3 de enero de 1979; y en vigor al tercer día, dio origen a la Inmatriculación Administrativa de los Inmuebles, con este sistema se trató de inscribir los inmuebles sin mayores requisitos que un contrato privado, acompañado de un certificado de No Inscripción de la finca y un plano de la misma.

El reglamento del Registro Público de la Propiedad, publicado en el *Diario Oficial* del 6 de mayo de 1980; dispuso el procedimiento para la inmatriculación de los inmuebles el Código Civil como el reglamento de éste en la materia del registro nos dice:

La inmatriculación de un inmueble por resolución del Director del Registro Público, nada prejuzga sobre los derechos de propiedad o posesión que pueda existir en favor de los solicitantes o de terceros y las resoluciones deben contener esta advertencia.

Por lo tanto se ha inscrito el inmueble pero no se da la seguridad jurídica por la institución.

La persona que ha inscrito a su favor el inmueble, sólo acredita que es titular registral, pero no se acredita que sea poseedor o propietario y en la materia de la posesión se sostuvo, que ésta se acredita mediante la prueba testimonial.

En esas condiciones las personas que solicitaron la inmatriculación de los inmuebles de 1979 a enero de 1988; se encuentran ante la situación de que deben seguir juicio ante los Tribunales Civiles para que se les declare propietarios o poseedores; ya que la inmatriculación no acredita la propiedad ni la posesión y deben ofrecer en esos juicios la prueba testimonial.

Por otra parte las personas que cedieron sus derechos o vendieron el inmueble en contratos privados, los adquirentes se encuentran con lo estipulado en el artículo 1,156 del Código Civil, relativo a la prescripción, y que para que ésta opere a su favor deben demandar al propietario que aparezca en el Registro Público de la Propiedad; pero como el titular registral en la inmatriculación no es propietario ni poseedor, debe demandar primero que a éste se le declare poseedor o propietario en una situación ficticia porque el titular dejó de ser propietario y poseedor; y éste no tiene ya ningún interés jurídico en el inmueble en cuestión.

Para sanear la inseguridad jurídica de la inmatriculación administrativa se reforma el Código Civil, por decreto del 15 de diciembre de 1987, publicado el 7 de enero de 1988, y en vigor al día siguiente; y dice: la inmatriculación, es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad que carece de antecedentes registrales.”

La inmatriculación por resolución administrativa se obtiene:

- a) Mediante la inscripción del Decreto por el que se *incorpora* al dominio público federal o local un inmueble;
- b) Mediante la inscripción del Decreto por el que se *desincorpore* del dominio público un inmueble, o el título expedido con base en ese Decreto;
- c) *Mediante la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble.*
- d) *Mediante la inscripción de la propiedad de un inmueble adquirido por prescripción positiva.*
- e) *Mediante la inscripción de la posesión de buena fe de un inmueble, que reúna los requisitos de aptitud para prescribir.*

La inmatriculación administrativa se realizará por resolución del Director del Registro Público de la Propiedad, quien la ordenará de plano en los casos previstos por los incisos a) y b).

Quien se encuentre en el caso previsto por el inciso c) podrá ocurrir directamente ante el Registro Público de la Propiedad para solicitar la inmatriculación, la cual será ordenada si se satisfacen los siguientes requisitos:

I. Que acredite la propiedad del inmueble mediante un título fehaciente y suficiente para adquirirla;

II. Que acredite que su título tiene una antigüedad mayor de cinco años anteriores a la fecha de su solicitud, o que exhiba el o los títulos de sus causantes con la antigüedad citada, títulos que deberán ser fehacientes y suficientes para adquirir la propiedad;

III. Que manifieste bajo protesta de decir verdad si está poseyendo el predio o el nombre del poseedor en su caso, y

IV. Que acompañe las constancias relativas al estado catastral y predial del inmueble, si las hubiere.

Quien se encuentre en el caso del inciso d), podrá ocurrir directamente ante el Registro Público de la Propiedad para acreditar que ha operado la prescripción conforme al siguiente procedimiento:

I. El interesado presentará solicitud que exprese:

- a) Su nombre completo y domicilio;
- b) La ubicación precisa del bien, su superficie, colindancia y medidas;
- c) La fecha y causa de su posesión, que consiste en el hecho o acto generador de la misma;
- d) Que la posesión que invoca es de buena fe;

- e) El nombre y domicilio de la persona de quien la obtuvo el peticionario, en su caso, y los del causante de aquélla si fuere conocido, y
- f) El nombre y domicilio de los colindantes.

II. A la solicitud a que se refiere la fracción anterior, el interesado deberá acompañar:

- a) El documento con el que se acredita el origen de la posesión si tal documento existe;
- b) Un plano autorizado por ingeniero titulado en el que se identifique en forma indubitable el inmueble, y
- c) Constancias relativas al estado catastral y predial del inmueble, si existieren;

III. Recibida la solicitud el Director del Registro Público de la Propiedad la hará del conocimiento, por correo certificado y con acuse de recibo de la persona de quien se obtuvo la posesión y de su causante, su fuere conocido, así como de los colindantes, señalándoles un plazo de nueve días hábiles para que manifiesten lo que a sus derechos convenga.

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

IV. Si existiere oposición de las personas mencionadas en la fracción anterior, el Director del Registro Público dará por terminado el procedimiento, a efecto de que la controversia sea resuelta por el Juez competente;

V. Si no existiere oposición, el Director del Registro Público señalará día y hora para una audiencia, en la cual el solicitante deberá probar su posesión, en concepto de propietario y por el tiempo exigido por este Código para prescribir, por medios que le produzcan convicción, entre los cuales será 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, y

VI. La resolución administrativa del Director del Registro Público de la Propiedad será dictada dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia a que se refiere la fracción anterior, concediendo o denegando la inmatriculación y *declarando en el primer caso que el poseedor ha hecho constar los antecedentes y circunstancias que conforme a este Código se requieren para adquirir*

por virtud de la prescripción; dicha resolución deberá expresar los fundamentos en que se apoya”.

Quien se encuentre en el caso del inciso e), podrá ocurrir directamente ante el Registro Público de la Propiedad para acreditar la posesión de un inmueble, apta para prescribirlo conforme al procedimiento establecido anteriormente con excepción de que en la audiencia el solicitante deberá probar su posesión presente, por los medios que produzcan convicción al Director del Registro Público, entre los cuales será indispensable el testimonio de tres testigos que sean vecinos del inmueble cuya inmatriculación se solicita”.

Si hubiere oposición una vez concluido el procedimiento y aprobada la inmatriculación, el Director del Registro Público de la Propiedad suspenderá la inscripción, si aún no la hubiese practicado, y si ya estuviese hecha, anotará la citada oposición en la inscripción respectiva.

Si el opositor deja transcurrir seis meses sin promover el juicio que en su caso proceda, la oposición quedará sin efecto y se cancelará la anotación relativa”.

Con las reformas anteriores se dio seguridad jurídica a la inmatriculación.

Por otra parte con fecha 24 de abril de 2003 se publicó en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el Decreto que reforma la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, en vigor el 25 de este año, y suprime los Juzgados de Inmatriculación Judicial, conociendo de estos casos los Juzgados de lo Civil.

Para resolver el Gobierno del Distrito Federal, el problema de la irregularidad de los inmuebles, a seguido la vía de la expropiación, con la consiguiente transmisión de la propiedad a los interesados, a través de la Dirección General de Regularización Territorial.

BIBLIOGRAFÍA

Código Civil de 1870 del Distrito Federal y Territorio de Baja California.

Código Civil de 1884 del Distrito Federal y Territorios.

Código Civil de 1932 del Distrito Federal y Territorios.

Código Civil del Distrito Federal, 2000.

Diccionario razonado de Legislación y Jurisprudencia Mexicanas por el licenciado Antonio de J. Lozano.