



UNIVERSIDAD DE GUANAJUATO
DIVISIÓN DE DERECHO, POLÍTICA Y GOBIERNO
DEPARTAMENTO DE GESTION PUBLICA



INMATRICULACION ADMINISTRATIVA

TESIS:
QUE PARA OBTENER EL TITULO
EN NOTARIO PUBLICO
PRESENTA

Rafaela Gámez López

Director: Mtro. Andrés Guardado Santoyo

Sinodal: Lic. Isidro Ignacio de la Peña Hernández

Sinodal: Lic. José Ben-Amor González Herrera

Guanajuato, Gto., Octubre de 2013

Dedicatorias

Agradezco a *Dios* por darme entereza, sabiduría y paciencia, y con ello lograr uno de mis más grandes sueños, y como objetivo mi formación profesional la cual logre de manera satisfactoria, te agradezco señor porque sé que siempre estás conmigo.

Agradezco a mi esposo *Armando Guadalupe Lara Zavala*, quien es mi más grande impulso, y que con toda su paciencia me ha dado su apoyo para concluir con gran satisfacción esta especialidad.

Este gran trabajo, se lo dedico a mis hijos *Josué Armando, Jonathan Alberto y Ariadna Lizbeth Lara Gómez* quienes son mi gran orgullo y en quienes he fijado mis expectativas en la vida, por ser mis mas grandes amores; por ello, les digo que este trabajo ha sido un gran esfuerzo para mí y sé que todo logro mío es un logro de Ustedes.

A mis padres *Bartolo y Rafaela* que con esa gran humildad que siempre los ha caracterizado, se que me han puesto en el camino correcto, y que gracias a su apoyo y dedicación que me han dado he logrado este esfuerzo, y sé que las personas más orgullosas de este trabajo son ellos por el gran amor que siempre me han tenido, "*Gracias Madre*", "*Gracias Padre*".

A mis hermanos *Esteban, Jacinto, Alejandro y Elva*, gracias por su cariño y afecto que siempre me han dado.

A mis suegros *Manuel y Salu*, por ese apoyo moral que me han dado y que siempre han creído en mí.

Agradezco a mi maestro y asesor de Tesis *Lic. Andrés Guardado Santoyo*, quien siempre fue un profesionalista y un gran maestro de la cual adquirí mis mayores conocimientos y quien para mí siempre ha sido un gran ejemplo a seguir.

Gracias a mis maestros de la Especialidad de Notaria, en virtud de que siempre tuvieron una respuesta a todas mis dudas y siempre me ayudaron a ampliar mis conocimientos, y que con la presentación de este trabajo culmina la preparación que hicieron de mi persona como profesionalista y que ahora sé que seré un gran profesional.

A mi *Universidad de Guanajuato*, a los Directivos, maestros, compañeros y al personal operativo que siempre estuvieron ahí, cuando algo se me complicaba, y me ayudaban a resolver toda situación en el momento oportuno.

A mis amigos y compañeros de trabajo que me apoyaron y me alentaron en los momentos más difíciles y complicados que se me fueron presentando a lo largo de este trayecto.

INDICE

INTRODUCCION.....	1
-------------------	---

CAPITULO PRIMERO

I. Antecedentes.....	5
I.I. Roma.....	5
1.2. Primer periodo llamado clásico.....	6
1.3. El segundo periodo llamado Derecho Justiniano.....	7
1.4. El periodo del Derecho Romano Moderno.....	8
1.5. Australia.....	9
1.6. Alemania.....	9
1.7. España.....	10

CAPITULO SEGUNDO

GENERALIDADES DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

2. El Registro Público de la Propiedad como Organismo Público.....	12
2.1. Derecho Registral.....	13
2.2. Finalidad del Registro.....	14
2.3. Competencia.....	16
2.4. Sistemas Registrales.....	16
2.4.1 El Sistema Francés.....	16
2.4.2 El Sistema Alemán	17
2.4.3 El Sistema Australiano.....	17
2.5. Antecedentes históricos en México.....	18
2.5.1 México colonial.....	18
2.5.2. México Independiente.....	19
2.5.3 Orígenes del Registro Público de la Propiedad en México.....	19
2.5.4 Periodo de Iniciación del Régimen de Publicidad Registral.....	20
2.6. Antecedentes Históricos del Registro Público en Guanajuato.....	22

2.7. Principios rectores de la función del Registro Público de la Propiedad del estado de Guanajuato.....	22
2.7.1. Principio de Publicidad.....	22
2.7.2. Principio de Legitimación.....	23
2.7.3. Principio de Rogación.....	24
2.7.4. Principio de Consentimiento.....	25
2.7.5. Principio de Prelación o Prioridad.....	26
2.7.6. Principio de Calificación.....	27
2.7.7. Principio de Inscripción.....	27
2.7.8. Principio de Especialidad.....	28
2.7.9. Principio de Tracto Sucesivo.....	29
2.7.10. Principio de fe Pública Registral.....	30
2.8. Reglamentos que han regido la función registral en el estado de Guanajuato.....	31
2.8.1. Reglamento de 1871.....	31
2.8.2. Reglamento de 1920.....	31
2.8.3. Reglamento de 1971.....	31
2.8.4 Reglamento de 1996.....	32
2.8.5. Reglamento 2012.....	32
2.9. Sistema y Procedimiento.....	35
2.10. Procedimiento Registral.....	36

CAPITULO TERCERO

3. Fe pública.....	37
3.1. Concepto de fe.....	37
3.2. La Fe Pública.....	38
3.3. Definiciones de fe pública.....	38
3.4. Tipos de fe pública.....	39
3.5. Clases de fe pública.....	40
3.5.1 Fe pública notarial.....	40

3.5.2 Fe pública judicial.....	40
3.5.3 Fe pública ministerial.....	40
3.5.4 Fe pública mercantil.....	41
3.5.5 Fe pública registral.....	41
3.5.6 Fe pública consular.....	42
3.5.7 Fe pública administrativa.....	42
3.5.8 Fe pública marítima.....	43
3.5.9 Fe pública del registro civil.....	43
3.5.10 Fe pública agraria.....	43
3.5.11 Fe pública legislativa.....	43
3.5.12 Fe pública de los archivos notariales.....	43
3.5.13 Fe pública eclesiástica.....	44
3.5.14 Fe pública de particulares.....	44
3.5.15 Fe pública en materia de desarrollo urbano.....	44
3.5.16 Fe pública en materia de condominios.....	45
3.5.17 Fe pública en materia de derechos humanos.....	46
3.5.18 Fe pública en materia electoral.....	46

CAPITULO CUARTO

4. Procedimiento De Inscripción Primaria En Otros Estados.....	48
4.1. Concepto.....	48
4.2 Certificado De No Inscripción.....	49
4.3 Inmatriculación Por Resolución Judicial.....	49
4.4 Prescripción.....	50
4.5 En El Distrito Federal.....	51
4.6 Estado De México.....	53
4.7 Estado Oaxaca.....	54
4.8 Tramite a realizar actualmente en el estado de Guanajuato para la Inscripción Primaria.....	56

CAPITULO QUINTO

5. Propuesta del Procedimiento de Inscripción Primaria Administrativa en el Estado de Guanajuato	58
5.1 Inscripción Primaria Cuando Hay Testimonio.....	61
5.2 Del Procedimiento Administrativo De Inmatriculación.....	65
CONCLUSIONES.....	70



INTRODUCCION

Desde tiempo inmemorial el Derecho a la posesión y el resguardo a la propiedad ha provocado grandes enfrentamientos entre individuos primero, y luego entre grupos humanos, con el consecuente menoscabo de su integridad como elemento de la sociedad; en la actualidad se torna cada vez más agudo este problema, pues resulta difícil obtener para la familia un pedazo de tierra en donde edificar una vivienda para protección de sus elementos.

A lo largo de la presente investigación, y tomando como punto de partida que la propiedad es una de las principales instituciones en la vida social y por ello no puede ni debe ser destituida u olvidada en toda organización humana, el Estado crea constantemente instrumentos jurídico-institucionales que la regulen y le otorga el tratamiento de acuerdo a su régimen de tenencia. Es importante la inscripción primaria Administrativa tanto de la propiedad como de la posesión de los inmuebles que carezcan de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, por ello estudiaremos la importancia de la inmatriculación Administrativa dándole al poseedor una facilidad procedimental de acreditar el comienzo de su posesión y hacerla pública.

La creación de un nuevo ordenamiento legal para establecer un nuevo procedimiento que nos permita de manera ágil y ordenada tramitar o realizar el procedimiento de la Inmatriculación Administrativa ante el registro Público de la Propiedad, ello permitirá tener un registro puntual de las personas o Instituciones a las que pertenezcan los bienes Inmuebles inmatriculados.

Para ello, el trabajo de esta investigación, se ha dividido en diversos apartados, para empezar, el primero de ellos, se refiere a los antecedentes del Registro Público de la Propiedad, con ello se estudia la evolución que este ha venido sufriendo.

El segundo, refiere al Registro Público como Organismo Público, toda vez que representa al órgano estatal cuya función es la de constituir y dar publicidad a los actos jurídicos que se realizan sobre el territorio para surtir efectos contra terceros. De igual forma, estudiaremos los sistemas registrales existentes en el mundo, el sistema usado en nuestro país, concluyendo con el empleado en nuestra Entidad Federativa.

Posteriormente se realizará un análisis de los principios registrales que rigen a nuestro Registro Público, en virtud de que estos de manera correlacionada y no independiente explican el contenido y función del Registro Público de la Propiedad. Poniendo especial cuidado y estudio en el correspondiente al de inscripción que es el que nos ocupa en el presente estudio.

En nuestro tercer capítulo, analizaremos quien es el encargado de delegar u otorga la fe pública, facultad que le corresponde al Estado con el fin de brindar certeza y seguridad jurídica a los actos jurídicos, la fe estatal es obligatoria. Por lo cual se desarrolla un capítulo donde analizaremos de donde emana la fe pública y en quien recae la fe pública registral en nuestra Entidad Federativa.

En el capítulo cuarto, analizaremos el concepto de Inmatriculación administrativa y los efectos que da a los bienes inmuebles, mismos que carecen de antecedentes registrales y una vez que sean inmatriculados se les da vida en el Registro Público de la Propiedad.

En el capítulo quinto, haremos una revisión del derecho comparado en las diferentes Legislaciones de otras entidades federativas a efecto de poder analizar el procedimiento que se realiza en dichos estados respecto a la inscripción primaria administrativa que se realizan en las oficinas de los Registros Públicos y realizaremos un comparativo con el que se realiza en el Estado de Guanajuato el cual se lleva a cabo el procedimiento ante la autoridad Judicial; aunado a ello veo la necesidad de la creación de un nuevo Procedimiento de Inmatriculación Administrativa que sea aplicable a nuestro

Estado, el cual permita que los interesados realicen este tipo de inscripción primaria de un bien inmueble, y así puedan de manera ágil regular el status de su propiedad.

En seguida, estudiaremos y analizaremos de manera precisa cual es el trámite que en la actualidad se sigue en nuestro Estado de Guanajuato para adquirir la titularidad de un inmueble el cual carece de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, a través de las Diligencias de Información Testimonial Adperpetuam la cual se sigue mediante los juicios de jurisdicción voluntaria presentado ante los Juzgados Civiles de Partido, así como la Inscripción primaria cuando hay un Testimonio el cual es presentado ante la instancia antes citada acompañado de una resolución de denegación emitida por el Titular del Registro público de la Propiedad.

De acuerdo al análisis obtenido de los trámites que se han realizado en el Estado de Guanajuato para tramitar la inscripción primaria, se determina que es necesario que el Estado de Guanajuato, adopte el procedimiento de Inmatriculación Administrativa, toda vez que por la recurrencia de los trámites que se tramitan en los Juzgados Civiles, se pueda evitar el tráfico de los mismos y sea un procedimiento ágil y eficaz.

Para conseguir los objetivos del presente trabajo, es necesario proponer una modificación o adicción a nuestro Código Civil del Estado de Guanajuato, relativo a la Inmatriculación Administrativa, así como al Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el estado de Guanajuato, siendo que la principal función del Registro Público ofrece seguridad jurídica mediante la inscripción y publicidad de los actos que requieren satisfacer tal requisito para surtir efectos frente a terceros, la misma encuentra su viabilidad en el cumplimiento u observancia de un marco jurídico actualizado que lo regule.

Finalmente, se realizara la propuesta a efecto de determinar que esta sea viable o benéfica para todos aquellos interesados en llevar a cabo el trámite de Inscripción Primaria Administrativa respecto a sus bienes inmuebles o fincas, en cuanto a celeridad y mejor calidad en el trámite requerido.

CAPITULO PRIMERO

1. ANTECEDENTES

A lo largo de la historia de la humanidad, nos hemos dado cuenta como el hombre siempre ha luchado por defender todo aquello que es de su propiedad, es decir, ha tenido especial cuidado en demostrar a los demás cuáles son sus bienes inmuebles, así como sus derechos sobre estos.

El derecho es el encargado de otorgar protección, respecto a dicha esfera de propiedad, el cual ha evolucionado con las necesidades sociales y con los momentos históricos de la propia humanidad.

La rapidez en las ventas creó la necesidad de determinar en forma indubitable quien era el verdadero propietario de un inmueble. Así aparecen, desde lejanos tiempos, diversas disposiciones, en distintas legislaciones, respecto a los derechos sobre los inmuebles y sus gravámenes. Esas disposiciones fueron aglutinándose hasta constituir los sistemas jurídicos registrales.

En virtud de lo anterior, en el transcurso del tiempo han aparecido diversas instituciones jurídicas que han regulado la propiedad de los bienes inmuebles a través de la publicidad de la misma, dichas instituciones serán tema de este capítulo.

1.1. ROMA

En el Derecho Romano la transmisión de la propiedad se otorgaba por actos exteriores que daban una publicidad limitada; por lo tanto no existía un registro encargado de proteger los derechos de los terceros que adquirían como actualmente existe.

La publicidad registral no existió en Roma fue creación Germánica.

En Roma existía dos periodos, el clásico y el justiniano, principalmente donde se daba formalidad a la transmisión de la propiedad entre las personas y se protegiera el interés a los terceros adquirentes; aunque existió otro periodo posterior al cual se le llamo Derecho Romano Moderno, el cual consistía en prácticas jurídicas y estudio de los posglosadores hasta 1804, año en que se promulgo el Código de Napoleón.

1.2. PRIMER PERIODO LLAMADO CLASICO

Dentro del primer periodo llamado clásico, existieron la *mancipatio*, la *In jure Cessio* y la *Traditio*.

La *Mancipatio* era una forma de contratación esencialmente formalista, porque las frases rituales, los gestos y la actitud general de los intervinientes fueron el elemento sin el cual las partes no pueden quedar obligadas y surtir efectos los actos que celebren.

Todo esto se usaba como un rito donde el adquirente golpeaba uno de los platos de la balanza con el trozo de bronce y al mismo tiempo pronunciaba una frase solemne afirmando que hacía suya la cosa y por lo tanto surgieron los efectos jurídicos contra los demás.

Si era mueble, este debía estar presente; si se trataba de un inmueble había que simbolizarlo por ejemplo con una teja, un terrón.

In Jure Cessio tuvo origen procesal y se trataba de un juicio ficticio en donde el enajenante y el adquirente, comparecían en Roma ante el pretor del tribunal y las provincias ante el presidente para que el adquirente asentara su mano sobre la cosa afirmando ser el propietario y si no había oposición el magistrado poniendo la mano sobre la cosa así lo declaraba.

Dicha figura no es más que la imagen de un proceso de reivindicación bajo las condiciones de la ley; el proceso ficticio, en que las partes están de acuerdo y donde todo termina in jure, por la adhesión del demandado, es decir, el cedente, la pretensión del demandante.

Traditio consistía en la entrega física de la posesión de la cosa enajenada, con la intención de las partes de transmitir la propiedad y de adquirirla.

En esta institución aparecen tres elementos que son: primero la intención del enajenante de transmitir su propiedad y el adquirente de adueñársela; la existencia de una causa justa o eficiente de la transmisión que normalmente era un contrato, y la entrega física de la cosa.

1.3. EL SEGUNDO PERIODO LLAMADO DERECHO JUSTINIANO

Siguiendo las características del derecho clásico, se conserva la traditio como modo de adquirir la propiedad.

Justiniano explica: Según el derecho natural adquirimos las cosas por tradición. En efecto, que la voluntad del propietario que quiere transferir su cosa a otro reciba su ejecución, nada es más conforme a la equidad natural.¹

Así, la tradición puede aplicarse a toda cosa corpórea; y hecha por el propietario produce enajenación, por este medio se enajenan los fondos estipendiarios o tributarios, que así se llaman los fondos situados en las provincias, pero entre ellos, los de Italia no existe, según nuestra constitución, ninguna diferencia. La tradición que se hace por donación por dote o por cualquier otra causa, sin causa, sin duda alguna transfiere la propiedad.

¹ Bernardo Pérez Fernández del Castillo, Derecho Registral, Editorial Porrúa; México, 1997. Pág. 6.

Ortolan al respecto expresa: Los comentadores han usado también para los mismos casos la expresión de tradición de breve mano, tomada de un fragmento del Digesto y en oposición a esta, la de tradición de larga mano, sacada también del Digesto y aplicable al caso de que el adquirente no se halle en cierto modo apoderado de los objetos sino con la vista, especie de mano larga, por ejemplo, cuando se ha puesto en su presencia un talego de dinero, o cuando se señala con el dedo el campo que se entregaba. Sin disputa acerca de las expresiones de breve y larga mano, es preciso decir que para adquirir la propiedad no existe más que una sola tradición, que consiste en la entrega de posesión, entrega que puede efectuarse por todos los medios propios para poner la cosa a disposición del adquirente.

1.4. EL PERIODO DEL DERECHO ROMANO MODERNO

En este último, la constituto posesorio se conoció como una nueva forma de la transmisión de la propiedad, la cual consistía en una cláusula por medio de la cual el adquirente recibía la posesión jurídica y el enajenante manifestaba conservar la posesión por cuenta del adquirente.

Planiol se refiere a ella de la siguiente manera: Es último, sin desplazamiento material de la cosa, un desplazamiento de la posesión jurídica. Al reconocerse que la tradición era suficiente para transferir que equivalía a la tradición, hacia el comprador propietario: esto se cumplía por efecto de un simple pacto, frecuentemente inserto en las ventas y llamado por los antiguos autores constitutos posesorios, tal pacto ha desempeñado un papel decisivo en esta materia.

Asimismo, se llevaba a cabo per cartam o mediante la cláusula vendidit et tradidit (vendió y entregó). Las ideas consensualistas llegan a los redactores del Código de Napoleón en el que se establecía que la transmisión de la

propiedad se verifica por mero consentimiento sin necesidad de traditio ya sea natural o simbólica.

1.5. AUSTRALIA

En Australia se implementó un sistema, denominado Acta Torrens, vigente en 1858.

A este sistema también se le conoció sustantivo, pues la inscripción o inmatriculación de un inmueble en el Registro Público de la propiedad y del comercio, era elemento esencial o de existencia para la adquisición de la propiedad a diferencia del declarativo en el que no era necesaria la inscripción para la transmisión del dominio.

Dicho sistema impartió que en Australia todo inmueble era propiedad de la corona, por la que la propiedad del particular emana siempre de una concesión de aquélla. Uno de los trámites fundamentales consistía en la registración inicial. Una vez inmatriculada la finca, se expedía un título por duplicado en la cual uno de los ejemplares se archiva en el Registro, constituyendo el Libro-Registro y el otro se entregaba al titular. El título es inatacable y su fuerza probatoria es absoluta, ya que en contra de su contenido no puede prosperar acción alguna.

1.6. ALEMANIA

El antiguo derecho Germano, seguido del derecho romano, no era común a todos los reinos que formaban parte de lo que en la actualidad es la República Federal Alemana. Tal y como sucedió en Roma, la transmisión de inmuebles se realizaban en dos etapas: por un lado el negocio jurídico, y por otro el acto traslativo de dominio.

La gewere y el auflassung, eran la forma de transmitir la propiedad. La gewere se integraba por dos aspectos: la entrega al adquirente, y la desposesión o abandono del enajenante. El Auflassung, podía ser judicial o extrajudicial. El primero, al igual que la In Jure Cessio, era un juicio simulado; el adquirente demandaba al enajenante la entrega de la cosa, este se allanaba a la demanda y el juez resolvía en favor del actor entregándole judicialmente la posesión. En el extrajudicial el contrato se perfeccionaba con la inscripción de la transmisión de la propiedad en el libro territorial. A este sistema se le conoce como registro constitutivo.

Ambas fórmulas fueron orales y más tarde se hicieron por escrito; pero siempre se inscribieron primero en los archivos judiciales o municipales y después se transcribieron en los libros especiales.

1.7. ESPAÑA

Dentro de los antecedentes de España destacan los siguientes:

1. Petición hecha a las Cortes. En antecedente más remoto que se tiene sobre la publicidad a los bienes muebles e inmuebles, se encuentra en la solicitud hecha por Don Carlos y Doña Juana a las Cortes Españolas, consistente en que se supiera a todos quienes se les atribuía la propiedad con la finalidad de que no se vendiera más de una vez ese bien.
2. Las leyes de Toledo. Propusieron la organización de un registro de censos, tributos e hipotecas para que los compradores conocieran del censo de los tributos y de los gravámenes que tenían cosas.
3. Oficio de Hipotecas. Aparecen las oficinas públicas de hipotecas por medio de la ley hipotecaria ordenamiento que fue independiente del

Código Civil Español y que sirvió de influencia en los países latinoamericanos.

4. Señores Fiscales. Consistente en la figura de los señores fiscales que realizaban documentos registrales y notariales, solemne de la transparencia por carta o escritura, de un inmueble.

CAPITULO SEGUNDO

GENERALIDADES DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

2. EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD COMO ORGANISMO PÚBLICO

El Registro Público de la Propiedad es la Institución de interés público administrativa mediante la cual el ejecutivo del Estado de Guanajuato proporciona el servicio de inscribir los actos jurídicos que conforme a la ley precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros.

De igual forma se señala que 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, así como de algunos actos jurídicos sobre bienes muebles, limitaciones y gravámenes a que ambos están sujetos y sobre la constitución y modificación de las personas morales: asociaciones y sociedades civiles.²

El Registro Público tiene por objeto dar la publicidad oficial de la situación jurídica de los bienes inmuebles; siendo el objeto aquella cuestión sobre la cual va a versar el procedimiento, o lo que es igual, el acto jurídico que ha adquirido forma notarial y sin la cual no sería posible concebir su existencia para efectos registrales.

La Institución del Registro Público es la encargada de la inscripción ordenada por la ley de todos los actos jurídicos susceptibles de ser registrados, además de que proporciona información de vital importancia para el tráfico inmobiliario, mercantil, comercial, etc., a todo aquel que lo requiera en virtud de ser una institución de orden pública.

² Bernardo Pérez Fernández del Castillo, Derecho Registral, Editorial Porrúa; México, 1997. Pág. 61 y sig.

2.1. DERECHO REGISTRAL.

El derecho Registral es un sector del Derecho Civil, creado para la protección de los derechos. Un desenvolvimiento de una parte del Derecho de cosas y más concretamente, de los modos de adquirir y perder la propiedad, estableciendo un conjunto de normas que tienden a formar un ordenamiento sistemático y diferenciado del Derecho Civil.³

En lo general se define como: Conjunto de principios y normas que tienen por objeto reglar los organismos estatales encargados de registrar personas, hechos, actos, documentos o derechos, así como también la forma en que han de practicarse y los efectos y consecuencias jurídicas que derivan de éstas.

En lo particular, el Derecho Registral, es aquella rama del derecho, formada por el conjunto de normas jurídicas y principios registrales que regulan la organización y funcionamiento de los registros públicos, los derechos inscribibles y medidas precautorias en los diversos registros, en relación con terceros.

José Luis Pérez Zavala: nos dice que el Derecho del Registro Público de la Propiedad “regula todo lo relativo a la registración de los actos de la constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales de las fincas”.

Bernardo Pérez Fernández del Castillo, se refiere a él como Derecho del Registro Público de la Propiedad y lo define como: un “conjunto de normas de derecho público que regulan la organización del Registro Público de la

³ Derecho Notarial y Derecho Registral, Luis Carral y de Teresa, Editorial Porrúa, S.A. décimo tercera edición, México, 1995. Pág. 212

Propiedad, el procedimiento de inscripción y los efectos de los derechos inscritos”.⁴

Esta definición encierra tres elementos: el material sustantivo, consistente en el estudio de los derechos inscribibles; el formal o adjetivo, que comprende la regulación del procedimiento de inscripción y, el orgánico, que regula la organización del Registro Público de la Propiedad.

En los planes de las Universidades, ubican el estudio del Derecho del Registro Público de la propiedad, dentro del segundo curso del Derecho Civil es decir, “de los bienes”, toda vez que la propiedad, la posesión y los derechos reales sobre inmuebles son inscribibles. En otras lo colocan, dentro del curso de contratos, pues algunos de ellos, son motivo de inscripción, tales como la compraventa, permuta, donación e hipoteca sobre bienes inmuebles y, asimismo, las sociedades y asociaciones, para obtener personalidad jurídica deben inscribirse en esta institución.

Igualmente en otros planes de estudio, relacionan al Derecho del Registro Público de la Propiedad con el Derecho Notarial, porque los documentos notariales son los que con más frecuencia deben inscribirse. En mi opinión, el Derecho del Registro Público de la Propiedad, debe estudiarse por separado, sea como materia obligatoria u optativa.

2.2. FINALIDAD DEL REGISTRO

Proporcionar seguridad jurídica al tráfico de inmuebles, mediante la publicidad de la constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción y gravamen de los derechos reales y posesión de bienes inmuebles, dándole una apariencia jurídica de legitimidad y fe pública a lo que aparece asentado y anotado en el Registro Público. De no existir el Registro Público de la

⁴ Bernardo Pérez Fernández del Castillo, Derecho Registral, Editorial Porrúa; México, 1997. Pág. 65.

Propiedad, no habría certeza de la titularidad de un bien inmueble, pues para verificar si hay concatenación entre el primero y el último o poseedor, la llamada “prueba del diablo”, se tendría que investigar sus antecedentes más remotos.

La finalidad del derecho Registral es robustecer la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles. Esa finalidad la logra el Derecho Registral mediante la atribución de efectos a los asientos del Registro, referentes a la constitución, transmisión, modificación, extinción, etc., de los derechos reales sobre inmuebles⁵.

Existen tendencias teóricas que desvirtúan la naturaleza del Registro, pues consideran que es una oficina recaudadora o de apoyo administrativo y no una institución que proporciona seguridad jurídica.

El Registro Público de la Propiedad, debería organizarse con personalidad jurídica y patrimonio autónomo, toda vez que tiene fines propios, posibilidades de un patrimonio autosuficiente e independiente de la organización centralizada en el Estado de Guanajuato.

El Registro Público de la Propiedad, presta un servicio público y como contraprestación cobra derechos que normalmente no se aplican para una mayor eficacia de la prestación del servicio, sino para el gasto público. Para comprobar lo anterior, basta ver los ingresos que por derechos recibe esta institución, y que cantidad se aplica para su presupuesto de egresos. Lo anterior repercute en escases de empleados; deserción de lo mismo en busca de mejores condiciones económicas; máquinas e implementos administrativos que resultan obsoletos, etcétera, no obstante que el cobro de los mencionados derechos se considera alto y lucrativo para la calidad del servicio prestado.

⁵ Derecho Notarial y Derecho Registral, Luis Carral y de Teresa, Editorial Porrúa, S.A. décimo tercera edición, México, 1995. Pág. 219

Un intento de establecer un organismo descentralizado con personalidad y patrimonio propios, fue el decreto publicado el 30 de septiembre de 1999 en la Gaceta Oficial, por el que se creó el Instituto del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, mismo que tuvo una efímera duración pues quedo abrogado en diciembre del mismo año.

2.3. COMPETENCIA

Capacidad otorgada por las leyes al registrador para que pueda avocarse al conocimiento y despacho de determinados actos jurídicos. Admite exclusivamente la competencia por materia y por territorio.

Materia, solo son inscribibles o anotables aquellos actos civiles y mercantiles a que en concreto se refieren los ordenamientos jurídicos.

Territorio, los actos se inscriben en el Registro Público en donde se ubica la unidad registral, en donde se haya efectuado el acto u otorgado la operación, o bien en donde se hubiere dictado la resolución jurisdiccional que la ordene.

2.4. SISTEMAS REGISTRALES

Es el conjunto de normas, reglas o principios racionalmente ligados entre sí que regulan una organización Registral determinada.

EL SISTEMA FRANCÉS

Llamado también de transcripciones porque consiste en transcribir o copiar el instrumento en los libros que lleva la oficina del Registro, la inscripción es obligatoria, pero su carácter es meramente declarativo para ser oponible a terceros, se impone el tracto sucesivo, en el sentido de que ningún acto o

sentencia podrán ser inscritos si el título del **disponente** no figura previamente inscrito. Se lleva por personas.

EL SISTEMA ALEMAN

La inscripción es realizada por los tribunales y su naturaleza es constitutiva al ser un presupuesto para que se verifique la adquisición del derecho, la organización del registro es a través de fincas, correspondiendo a cada una de ellas un folio real.

EL SISTEMA AUSTRALIANO.

Toma al inmueble como unidad de registración, la inscripción es constitutiva y convalidante puesto que purga al título de cualquier nulidad. Establece todo un proceso de matriculación de fincas.

CLASIFICACIÓN

I. Desde el punto de vista de la eficacia y valor jurídico de los asientos registrales, se pueden clasificar los sistemas inmobiliarios en:

Sistemas que reducen el Registro a fines de simple publicidad o que adoptan el Registro con efectos de requisitos de oponibilidad.

En ellos la constitución o adquisición del dominio y demás derechos reales inmobiliarios se rigen por el Derecho común, careciendo el Registro de efectos constitutivos.

Los actos y contratos registrales que no hayan sido registrados no pueden hacerse valer contra terceros, no son oponibles.

II. Sistemas que atribuyen a los asientos registrales efectos convalidantes.

Presumen la exactitud del Registro y protegen plenamente a los terceros. El derecho real no es eficaz hasta que se haya practicado el asiento registral correspondiente ya que producen efectos convalidantes.

III. Sistemas que atribuyen al Registro eficacia constitutiva.

Los asientos registrales tienen la función principal de dotar de existencia a los derechos reales.

El contenido registral se considera exacto de una manera absoluta. La eficacia constitutiva de los asientos registrales es tal, que no existen más derechos reales que aquellos que nacieron por medio del Registro.

2.5. ANTECEDENTES HISTORICOS EN MEXICO

2.5.1 MEXICO COLONIAL

Los territorios descubiertos por Cristóbal Colón fueron donados para la evangelización de sus habitantes a los Reyes de Castilla y Aragón, por medio de Bula Inter Coetera, expedida por el Papa Alejandro VI.

Una vez que Hernán Cortés conquistó la Gran Tenochtitlan, con la derrota de Cuauhtémoc en 1521, las leyes aplicables a la Nueva España fueron las de Castilla, tales como el Fuero Real, las Siete Partidas, la Recopilación y novísima recopilación, disposiciones que parcialmente fueron sustituidas por las leyes locales dictadas posteriormente, como las que se encuentran en la Recopilación de las Leyes de los Reinos de las Indias. Las ordenanzas del Villar, las de Intendentes y la Recopilación de autos acordados de la Real Audiencia y Sala del Crimen de la Nueva España.

2.5.2. MEXICO INDEPENDIENTE

La legislación positiva española, las Leyes de Indias y demás decretos, provisiones, cédulas reales, etc., dados durante la Colonia, continuaron aplicándose en México Independiente, así lo dispuesto en el Reglamento Provisional Político del Imperio Mexicano del 18 de diciembre de 1822.

Sin embargo, se fueron dictando nuevas leyes, decretos, que paulatinamente separaron al derecho Español del Mexicano.

A partir de la Independencia, el régimen político de la República Mexicana fluctuó entre el federalismo y el centralismo. Cuando el federalismo era el sistema establecido, la legislación registral fue local; cuando el régimen fue centralista, las disposiciones registrales fueron generales, de aplicación con todo el territorio nacional y constituido el País en República Centralista y siendo Presidente Don Antonio López de Santa Ana, se dictó el 20 de octubre de 1853, una ley y arancel sobre el oficio de Hipotecas, ordenamiento que fuera de regular la organización y funcionamiento de las inscripciones, se refiere a la venta del oficio de hipotecas a particulares como “oficio vendible y enajenable”.

2.5.3 ORIGENES DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN MEXICO

Codificación. A diferencia de otros países que cuenta con una ley especial sobre el Registro Público de la Propiedad, en la República Mexicana, esta institución se encuentra regulada dentro del Código Civil.

2.5.4 PERIODO DE INICIACION DEL REGIMEN DE PUBLICIDAD REGISTRAL

Se origina con la publicación de la Ley Hipotecaria del año de 1861. Su exposición de motivos es muestra de la sabiduría de sus autores, pues en unos cuantos renglones al dar las razones por las cuales se hizo necesario publicar la ley, sintetizar las finalidades del Derecho Registral. Dice dicha exposición que aquellas leyes: “Están condenadas por la ciencia y por la razón, porque ni garantizan suficientemente la propiedad, ni ejercen saludablemente influencia de la prosperidad pública, ni asientan sobre sólidas bases el crédito territorial, ni dan actividad a la circulación de la riqueza, ni moderan el interés del dinero, ni facilitan su adquisición a los que sobre ésta garantía prestan sus capitales; agregando que las leyes eran indispensables para dar certidumbre al dominio y a los demás derechos en que la cosa, para poner límites a la mala fe y para liberar al propietario del yugo de usureros despiadados.

Durante el siglo XIX existieron diferentes proyectos e intentos de codificación que incluían la materia registral para culminar en el Código Civil del Distrito Federal de 1870. El proceso lo inició Benito Juárez y se concluyó ya restaurada la República, con la intervención de una comisión integrada por Mariano Yáñez, José María La fragua, Isidro Montiel y Duarte y Joaquín Erguía Lis.

El 28 de febrero de 1871 el Ministro de Justicia e Instrucción Pública expide el Reglamento del Título XXIII del Código Civil del Distrito Federal y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

El Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en nuestro país es una Institución tardía en el sentido de que aparece cuando la estructura jurídico-política de la nación, se consolida rompiendo la dependencia con la metrópoli española.

La institución corona la terea emancipadora hasta 1870, año en que perviven las oficinas llamadas oficios de hipotecas, las que se plasmaron en las cédulas reales 1778. En el Estado de Guanajuato, el Registro Público encuentra su razón de ser por primera ocasión en el Reglamento de 1871, mismo que fue corroborado por nueva disposición del reglamento de 1920 y sirviendo como corolario disposiciones de 1971 y 1997 respectivamente.

Nuestro proceso histórico a la par del Derecho ha ido evolucionando a lo largo de los años; surge en sus orígenes como una forma rudimentaria de control y orden, atraviesa por diversas etapas, cada vez más dinámicas y complejas, las cuales se van ramificando y especializando

La importancia en la propiedad y en la venta de bienes inmuebles principalmente, crea la necesidad de saber quién era el verdadero propietario, por lo que surge de esta necesidad, distintas solemnidades y regulaciones que pretendieron normar y legislar sobre los derechos de los inmuebles y sus gravámenes; estas disposiciones fueron evolucionando hasta constituir el Derecho Registral y los sistemas jurídicos; tal evolución va desde las formas más rudimentarias, hasta el uso de la informática para el desarrollo de su función y pasa por lugares como roma, Alemania, España Suiza y Australia.

El pasado del Derecho Registral en México se encuentra fuertemente influenciado por la evolución que sufrió el derecho hipotecario español, el cual estuvo vigente durante la colonia y aún después de la independencia de nuestro país, por lo que fue en el año de 1870 para el Distrito Federal y territorios de Baja California, se crea en México el Registro Público de la Propiedad, primero en su género de la legislación Mexicana.

2.6. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL REGISTRO PÚBLICO EN GUANAJUATO

La Institución registral nació por la necesidad de llevar una cuenta de los inmuebles por cada titular, esto es, un propósito meramente administrativo sin efectos de publicidad. Pero ante tal necesidad quedó de manifiesto con la clandestinidad de las cargas y de los gravámenes que recaían sobre los inmuebles y fue tal, que hacía imposible conocer la situación de estos, es por ello que su razón administrativa paso a la de publicidad, que trae consigo, el brindar seguridad en el tráfico inmobiliario jurídico.

Posteriormente el estado reconoció dicha actitud para su organización administrativa destinada a dar publicidad a las constituciones y transformaciones de ciertas situaciones jurídicas tanto de personas como de cosas.

2.7. PRINCIPIOS RECTORES DE LA FUNCION DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE GUANAJUATO

El Registro Público de la propiedad cuenta con 9 principios rectores que explican el contenido y la función del Registro Público de la Propiedad, así mismo están totalmente vinculados, de manera que no existen en forma independiente, además de que sirven de explicación teórica y práctica de la función del Registro; los principios son los siguientes:

PRINCIPIO DE PUBLICIDAD

El Registro Público de la Propiedad se creó para dar seguridad jurídica frente a terceros y publicidad a la propiedad y posesión de todos los inmuebles y aun de algunos muebles y a los gravámenes y otras limitaciones que los restringen.

El registro revela la situación jurídica de los inmuebles y toda persona, sea o no tercero registral o interesado, tiene derecho de que se le muestren los asientos del Registro y de obtener constancias relativas a los mismos. La publicidad se da a través de la inscripción en el Registro Público, pues la celebración de un contrato no es suficiente para ser oponible a terceros.

En países de sistemas constitutivos o sustantivos, lo no registrado, NO EXISTE. En México, donde no rigen estos sistemas, sino el Declarativo, lo no registrado SI EXISTE y produce todos sus efectos entre las partes. Entre nosotros, el registro del acto es inútil para sus otorgantes, pues aunque no esté inscrito produce todos sus efectos entre ellos. Inclusive lo no registrado produce efectos a favor de terceros, aunque éste podrá no aprovecharse del acto, si le conviene.

Este principio puede ser examinado desde dos puntos de vista: El formal y el Material. Desde el punto de vista formal indica que cualquier persona, interesada o no, tiene derecho a consultar los asientos del registro y obtener, del mismo, las constancias y certificaciones correspondientes. Desde el punto de vista material, se concibe como los derechos que otorga la inscripción y éstas son: a) Presunción de titularidad a favor del inscrito ó apariencia jurídica y, b) la oponibilidad frente a otro no inscrito o protección para la persona que recibe sus beneficios.

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

Es uno de los principios más importantes pues es el que otorga certeza y seguridad sobre la titularidad de los bienes y su transmisión.

De acuerdo con este principio, el titular (verdadero) de un derecho subjetivo está legitimado (con poder jurídico legal) para exigir que exista a su favor una exteriorización (apariencia de su derecho, es decir, para hacer concordar su titularidad (derecho subjetivo) con la situación posesoria o registral. Ejemplo:

El dueño puede poseer, gozar, administrar su propiedad y registrar su título. Si a pesar de los medios o poderes que la ley le concede, el legitimado no actúa y no logra esa concordancia, surge la necesidad de proteger la apariencia jurídica, pues cuando hay discordancia entre el titular verdadero y el titular aparente, se produce una apariencia de titularidad. La legitimación tiende a proteger al verdadero titular del derecho subjetivo (ordinaria) y sólo por necesidad y forzada, la norma protege a veces (extraordinaria) al titular aparente.

La legitimación nace con el asiento o anotación en el Registro Público de tal manera que mientras no se pruebe la inexactitud de lo inscrito frente a lo real, prevalece lo que se encuentra asentado. Lo inscrito es eficaz y crea una presunción iuris tantum de que el titular aparente es el real; pero si se trata de actos en los cuales se afecte el interés de un ajeno, la presunción se vuelve iuris et de jure, en protección a los adquirentes de buena fe, presumiendo que un derecho inscrito existe y pertenece al titular registral.

PRINCIPIO DE ROGACIÓN

La inscripción en el Registro Público de la Propiedad se realiza a petición de parte y nunca de oficio. Este principio está estrechamente ligado con el de consentimiento, pues en la mayoría de los casos, la petición de inscripción debe ser hecha por el titular registral.

Consiste en la petición de parte interesada, mandato judicial o administrativo dirigido al Registrador a fin de que proceda a la inscripción de un acto. El registrador no puede registrar de oficio, aunque conozca el acto que vaya a dar origen a un cambio en los asientos del Registro. Se requiere que alguien se lo pida, que alguien haga una solicitud. Esta necesidad de instancia es lo que se conoce con el nombre de principio de Rogación. La inscripción en el Registro Público de la Propiedad se realiza a instancia de parte y nunca de oficio.

Este principio está estrechamente ligado con el de consentimiento, pues en la mayoría de los casos, la petición de inscripción debe ser hecha por el titular registral.

Se exterioriza el principio de Rogación con la simple presentación del título, no siendo necesaria la petición escrita o verbal dirigida al Registrador quien queda obligado a iniciar el trámite registral y a extender un asiento de presentación en el libro diario y a inscribir el documento, en su totalidad.

La excepción a este principio se da en la Inscripción Parcial de un título, en que se requiere solicitud expresa para que el Registrador no inscriba en su totalidad el documento; pero esa solicitud casi siempre ira en el texto del documento que ha de registrarse. Ya que la inscripción es rogada, el interesado puede desistirse de ella.

PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO

Para que en los asientos del Registro Público de la Propiedad exista una modificación, es necesaria la voluntad del titular registral o de quien lo sustituya.

Consiste en la necesidad del consentimiento de quien aparece inscrito, para que se cancele su inscripción y se haga una diferente a favor de otra persona, y cuya conformidad debe, además, constar en escritura pública.

Para que el Registro se realice, debe basarse la inscripción en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho; es decir, debe basarse en un acuerdo de voluntades entre el transferente (perjudicado) y el adquirente (beneficiado); y como sólo puede consentir el que puede disponer, sólo puede consentir el verdadero titular.

En sentido negativo, nadie puede ser dado de baja en el Registro Público sin su consentimiento.

También conforme a este principio, quien aparece inscrito es protegido a fin de que sin su consentimiento no se haga ningún cambio en su inscripción para rectificarla, ya en caso de rectificación de “errores de concepto” se requiere el consentimiento de todos los interesados.

PRINCIPIO DE PRELACIÓN O PRIORIDAD

La fecha de presentación con día y hora, va a determinar la preferencia y rango del documento que ha ingresado al registro, podría decirse o interpretarse “el que es primero en el registro es primero en derecho”.

Significa que la preferencia entre derechos reales sobre una misma finca se determina por el orden de la registración y no por la antigüedad del otorgamiento del título. La fecha de presentación va a determinar la preferencia y rango del documento que ha ingresado a Registro.

Este principio únicamente se concibe por la posibilidad que se da que existan dos o más títulos contradictorios. La contradicción puede ser de 2 tipos:

- a).- Derecho cuya coexistencia es imposible, ejemplo: doble venta de una misma cosa;
- b) Derechos cuya coexistencia es posible pero en orden o RANGO diferente; ejemplo: dos hipotecas sobre una misma cosa.

El RANGO no es otra cosa que la: Relación en que un derecho se halla con otro sobre la misma finca.

PRINCIPIO DE CALIFICACIÓN

Se le conoce también como de legalidad y se traduce en que todo documento, al ingresar al Registro Público de la Propiedad, dentro de su procedimiento de inscripción, debe ser examinado por el registrador en cuanto a sus elementos de existencia y validez, es decir si satisface todos sus requisitos legales que para su eficacia señalan los ordenamientos legales, a esta actividad es a lo que se le llama o se le conoce como calificadora.

PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN

Para que un asiento o anotación surta sus efectos debe constar en el folio real o libro correspondiente, de esta forma el acto inscrito surte efectos frente a terceros.

Por inscripción se entiende todo asiento hecho en el Registro Público; también significa el acto mismo de inscribir. Los derechos nacidos extra registralmente, al inscribirse, adquieren mayor firmeza y protección, por la fuerza probatoria que el Registro les da.

Este principio tiende a precisar la influencia que el Registro ejerce en los derechos sobre inmuebles y también si la inscripción en el Registro es elemento determinable o no para que el negocio dispositivo provoque el efecto jurídico. En México, el acto nace fuera del Registro Público, ante Notario, por lo que no existen inscripciones constitutivas, ni menos sustantivas, simplemente declarativas.

La inscripción es voluntaria, pues no hay obligación de efectuarla en un plazo determinado, ni se impone sanción por no llevarla a cabo; es a solicitud de parte, pero sus efectos la hacen necesaria; es decir, si no es obligatoria si es indispensable, pues de otro modo, el titular del derecho no podría hacerlo surtir efectos erga omnes.

En nuestro sistema registral, el objeto de la inscripción es el Acto jurídico que produce, modifica o extingue una relación jurídica determinada. La ley no nos ofrece una relación de los derechos inscribibles, sino tan sólo una enumeración de los actos y contratos susceptibles de inscripción.

De acuerdo con este principio rector de nuestro sistema de registro, en este se inscriben solamente títulos, bajo un punto de vista formal y bajo un punto de vista material.

- a) Bajo un punto de vista formal, se registran los documentos auténticos.
- b) Bajo un punto de vista material ó en razón de su contenido, se registran las causas originadoras de un derecho.

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

Tiene como finalidad determinar perfectamente los bienes objeto de la inscripción, sus titulares así como el alcance y contenido de los derechos.

Consiste no sólo en la necesidad de determinar concretar en la inscripción los créditos garantizados y las fincas gravadas cuando se trata de una hipoteca, sino también en la necesidad de que en toda inscripción de propiedad u otros derechos reales sobre inmuebles se especifiquen pormenorizadamente las características del inmueble objeto del derecho real: su valor, la naturaleza del derecho, el acto jurídico que le dio origen, los nombres y generales de la personas que intervinieron en el acto, así como la fecha del título y el funcionario que lo autorizó.

A este principio se le ha llamado también Principio de Determinación, porque la publicidad registral exige determinar con precisión el bien objeto de los

derechos, probablemente el término ESPECIALIDAD nació como oposición o reacción contra la “generalidad” de las hipotecas.

Para lograr el propósito de este principio, el registro debe llevarse por fincas, describiéndolas con sus características, cualidades y destino; debe determinar la naturaleza y alcances de los derechos que recaen sobre la finca y, debe fijar claramente al adquirente del derecho inscrito, individualizándolo, es decir, que para el caso de que haya copropietarios, es necesario señalar la parte alícuota correspondiente a cada uno.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

Las inscripciones de propiedades de inmuebles que se llevan a cabo en el Registro Público de la Propiedad, se efectúan siguiendo toda secuencia o concatenación entre adquisiciones y transmisiones sin que haya ruptura de continuidad.

La función Registral de la propiedad está dirigida y limitada por los principios rectores antes citados, la Ley prescribe para su operatividad normas básicas. Pero para ejercitar la función registral debe haber un Procedimiento Registral.

A este principio también se le llama de Tracto Continuo. Es un principio de sucesión, de ordenación. Es un derivado del principio del consentimiento, por el que el titular de una inscripción queda inmunizado o protegido contra todo cambio no consentido por él.

Es también consecuencia del Sistema de Folio Real que exige un registro concatenado, en el que el transferente de hoy, es el adquirente de ayer; y el titular inscrito es el transferente de mañana; y no solo tiene como excepción que la inscripción que vaya a hacerse sea una “inmatriculación” de un bien inmueble que por no estar inscrito antes en el Registro Público, no tenga antecedente registral que deba cancelarse.

Del principio de Tracto, resulta la posibilidad de llevar al Registro lo que provenga del titular inscrito, así como la prohibición de registrar lo que no emana de él.

De acuerdo con este principio, las anotaciones en cada folio se relacionan unas con las otras para mantener la mencionada cadena ininterrumpida, razón por la cual las inscripciones registrales existentes se extinguen en cuanto a tercero cuando se lleva a cabo a favor de otra persona el registro de la transmisión del dominio o del derecho real inscrito de tal manera que la secuencia registral debe observarse también cuando tengan que hacerse antes una o varias inscripciones que sirvan de antecedentes a la que trata de practicarse a fin de que no se interrumpa la continuidad del historial jurídico de la finca.

Aunque el principio de tracto exige que esté previamente inscrito el derecho del titular, ello no impide que pueda inscribirse, a la vez, lo que la doctrina designa con el nombre Tracto Comprimido o abreviado.

Un ejemplo de este procedimiento sería el caso de un albacea, que en su carácter de liquidador del patrimonio del de cujus, con el consentimiento de los herederos o con autorización judicial, enajena algún inmueble del haber hereditario. Entonces no es necesario que previamente se inscriba el predio a nombre de los herederos para posteriormente realizar la venta.

PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL

Este principio consiste en la necesidad de tener como verdad única y total a propósito de un determinado derecho real inmobiliario, exclusivamente los datos que aparecen inscritos en el Registro Público de la Propiedad, tanto para saber si el titular inscrito de ese derecho real puede disponer de él válidamente, como para saber si es válida la adquisición del mismo derecho

por un tercero de buena fe que se atuvo a esos datos registrales y confió en ellos para adquirirlo^{6 7}.

2.8. REGLAMENTOS QUE HAN REGIDO LA FUNCION REGISTRAL EN EL ESTADO DE GUANAJUATO.

REGLAMENTO DE 1871

Reglamento emitido mediante decreto número 34, publicado el 21 de diciembre de 1871 en la República, Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, por el General Florencio Antillón, Gobernador Constitucional, Su origen es legislativo, fue emitido por el cuarto congreso constitucional del Estado libre y Soberano de Guanajuato.

REGLAMENTO DE 1920

Reglamento contenido en decreto número 185, inicia su vigor el 1 de enero de 1920, al igual que su antecesor, su origen es legislativo, fue emitido por la XXVII Legislatura constitucional del Estado libre y Soberano de Guanajuato y sancionada por el entonces gobernador interino, Lic. Antonio Vallejo.

REGLAMENTO DE 1971

Reglamento del 23 de diciembre de 1971, publicado en el periódico oficial del Estado de Guanajuato número 102 y emitido por el Gobernador del Estado, Manuel M. Moreno en ejercicio de su facultad reglamentaria.

⁶ Bernardo Pérez Fernández del Castillo, Derecho Registral, Editorial Porrúa; México, 1997. Pág. 73 y sig.

⁷ Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Guanajuato, reforma publicada el 25 de septiembre de 2012, mediante decreto gubernativo número 229.

Por primera vez define al Registro como una Institución Gubernamental de interés público, que tiene por objeto la inscripción ordena por la ley de todos los actos jurídicos destinados a producir efectos contra terceros.

REGLAMENTO DE 1996

Reglamento publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato el 20 de septiembre de 1996, emitido por el Gobernador Vicente Fox Quesada.

Para garantizar el derecho del gobernado de recurrir la calificación registral, estatuye la notificación por estrados.

REGLAMENTO 2012

Reglamento emitido mediante decreto número 154, publicado el 25 de septiembre del 2012, por el Lic. Héctor German Rene López Santillana, Gobernador Constitucional del Estado libre y Soberano de Guanajuato.

El Registro Público de la propiedad es una institución de la Secretaria de Gobierno que tiene como fin dar publicidad a los actos que conforme a la ley lo requieran para surtir efectos contra terceros, en los términos que establezca este reglamento y sus lineamientos⁸.

Para ello en el presente reglamento se precisan las funciones de los diversos servidores públicos que la integran y establecen las bases, que permitan el uso de instrumentos computacionales y herramientas tecnológicas, para facilitar

⁸ Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el estado de Guanajuato, reforma publicada el 25 de septiembre de 2012, mediante decreto gubernativo número 229.

con ello la accesibilidad al público en general a los servicios prestados por el Registro Público de la Propiedad.

Se incorpora el recurso de inconformidad, por el que los particulares, de considerarlo oportuno, recurran la resolución de suspensión o denegación que deriven del procedimiento registral que se establece en el reglamento, generando con esta figura la opción al recurrente de ejercitar un derecho para el efecto de que se analicen sus agravios y en su caso se confirme, modifique o revoque la resolución impugnada.

En 1987 se nombra al primer titular de la “Dirección General de Registros Públicos y Difusión Social” y al Director de Notarias.

Cabe hacer notar también que, en este periodo se reforma la ley orgánica del Poder Ejecutivo del reglamento interior de la Secretaría de Gobierno quedando jurídicamente dividida la Dirección de Notarias y la Dirección de Registros Públicos de la Propiedad y de Comercio aun cuando materialmente no fue posible su creación hasta la fecha.

Se crea la nueva ley del notariado y el reglamento del Registro Público de la Propiedad para adecuar la normatividad jurídica al proyecto de modernización.

En 1992 queda establecida como Dirección General de Registros Públicos y Notarias dependiendo de ella únicamente las dos Direcciones de Área:

2. Dirección de Notarias y Registros Públicos de la Propiedad y del Comercio
3. Dirección de Registros Civiles.

En 2001, se crea y se separa la Dirección General de Registro Civil, así como se crea la Dirección General de Registros Públicos de la Propiedad y del Comercio y Notarias quedando como responsable de la:

1. Dirección de Registros Públicos de la Propiedad y del Comercio
2. Dirección de Notarías

Su regulación queda comprendida en él: “Reglamento de la Secretaría de Gobierno del Estado de Guanajuato”

El Registro Público de la Propiedad es una Institución Gubernamental que depende de la Secretaría de Gobierno en los Estados Mexicanos. El Registro tiene por objeto la publicidad oficial de la situación jurídica de los bienes inmuebles, siendo el objeto aquella cuestión sobre la cual va a versar el procedimiento, o lo que es igual, el acto jurídico que ha adquirido forma notarial y sin la cual no sería posible concebir su existencia para efectos registrales.

La institución del Registro Público es la encargada de la inscripción ordenada por la ley de todos los actos jurídicos susceptibles de ser registradas, además de que proporciona información de vital importancia para el tráfico inmobiliario, mercantil, comercial, etc; a todo aquél que lo requiera en virtud de ser una institución de orden pública.

El Registro Público de la propiedad realiza inscripciones de carácter declarativo ya que únicamente se declara un derecho constituido por una autoridad competente, llámese Juez, Notario Público, CORETT, y organismos municipales de regularización de tierras.

El trabajo de la Dirección General de Registros Públicos de la Propiedad y Notarías, se basa en garantizar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, proporcionando un servicio notarial y registral de manera eficiente y eficaz en beneficio de la sociedad.

Nuestro principal objetivo es ser una institución registral y notarial que sea modelo nacional e internacional, preservando el sentido humano, las aspiraciones de paz social y seguridad jurídica, con tecnología de vanguardia y un marco jurídico actualizado.

La función Registral de la propiedad está dirigida y limitada por los principios rectores antes citados, la Ley prescribe para su operatividad normas básicas. Pero para ejercitar la función registral debe haber un Procedimiento Registral.

2.8. SISTEMA Y PROCEDIMIENTO

Para diferenciarlos diremos que:

Sistema, es el conjunto de normas jurídicas que regulan la función registral, es decir, el ordenamiento jurídico. En cambio el procedimiento viene a ser el conjunto de actos, formas o formalidades a que se van a sujetar dicha función; o sea la serie de actos jurídicos a que se somete la inscripción, desde su inicio hasta que se asienta en el libro o folio según sea el caso del sistema que se sujeta.

Algunos sistemas existentes son:

Sistema de transcripción, sistema de folio personal, sistema de folio real, sistema de efectos declarativos, de efectos constitutivos y de efectos sustantivos entre otros sistemas existentes.

El sistema que utiliza es el Registro Público de la Propiedad de Guanajuato es de Folio Real y de efectos declarativos en su caso pero a fin de cuentas encierra ese conjunto de normas jurídicas que lo regulan.

2.9. PROCEDIMIENTO REGISTRAL

El procedimiento registral consta en general de las siguientes etapas o fases:

1. Presentación del documento.
2. Distribución de los documentos presentados.
3. Cotejar los documentos con sus antecedentes registrales en los libros.
4. Calificación registral y fiscal del documento.
5. Ejecución del acto solicitado, ya sea inscripción, anotación, constancia o certificación en o de la sección correspondiente.
6. Devolución del documento al interesado.

Con tal sistema y procedimiento registral el Registro Publico proporciona información a través de diversas certificaciones y búsquedas.

CAPITULO TERCERO

3. FE PÚBLICA

3.1. CONCEPTO DE FE

El vocablo fe es sinónimo de certeza o seguridad, esto es, creer en algo que no nos consta y que no hemos percibido por alguno de los sentidos⁹.

Desde el punto de vista religioso, ese creer en algo, en alguien, es voluntario, es decir, un acto de adhesión libre e individual, junto a la esperanza, caridad y fe constituyen las tres virtudes teológicas.

Desde el punto de vista jurídico, el concepto de fe es obligatorio, debido a que los instrumentos públicos son expedidos por fedatarios o autoridades, lo que los convierte en auténticos y el Estado obliga a tenerles por ciertos.

Desde el punto de vista ontológico, la fe es un proceso intelectual que puede estar en relación con:

- El hombre aislado, que se refiere a que cada individuo (cada quien tiene su fe particular);
- El hombre en la colectividad, se refiere a que cada individuo debe considerar algunos hechos o actos específicos que no presencié ni percibí con sus sentidos, pero que pueden procurarles un estado de certidumbre alejado de la duda o el error.

⁹ Jorge Ríos Hellig, La práctica del Derecho Notarial, Séptima Edición, McGraw-Hill Interamericana México, D.F. 2007.

3.2. LA FE PÚBLICA

La fe pública está dirigida a una colectividad, por tanto es obligatoria, debe constar siempre en forma documental, y el Estado crea la fe pública con el fin de brindar seguridad jurídica. Es por eso que debemos tener por cierto y verdadero lo que emana de ella.

El fundamento de la fe Pública notarial lo constituye la necesidad de certidumbre que deben tener los actos de los particulares, a fin de que el Estado pueda garantizarlos contra cualquier violación.

La fe estatal es obligatoria: no depende de la voluntad de los individuos, la sociedad tiene el deber de creer en ella y nace del Estado y por su derecho a auto determinarse de manera soberana; es así como determina la forma de otorgar seguridad jurídica.

3.3. DEFINICIONES DE FE PÚBLICA

Se proponen varias definiciones de fe para aclarar su entendimiento:

- Presunción legal de verdad.
- Imperativo jurídico impuesto por el Estado, vigente mientras no se pruebe su falsedad.
- Relación de verdad entre el hecho o acto y lo manifestado en el instrumento.
- Seguridad otorgada por el Estado para afirmar que un acto o hecho es verdadero.
- Creer en la realidad de apariencias.
- Creer en la realidad de las apariencias.
- Creencia legal impuesta y referida a la autoría o a determinados actos públicos, o sobre el hecho de haber ocurrido un acontecimiento.

- Imperativo jurídico o coacción que obliga a tener por válidos determinados hechos o acontecimientos.
- Imperativo jurídico que impone el Estado a un pasivo contingente universal para considerar cierta y verdadera la celebración de un acto o el acaecer de un evento que no percibe este contingente por sus sentidos; también es el contenido del instrumento que los contiene.

Al desarrollar esta última definición, se desprende que:

- Imperativo jurídico: se refiere a que es forzoso tener por cierto lo que se contiene en cualquier instrumento emanado del Estado, a través de un fedatario o una autoridad (documento auténtico).
- Pasivo contingente: se refiere al efecto erga omnes oponible frente a cualquier persona.
- Considerar cierto un acto o hecho; es decir, ya que el notario confecciona el acto, elabora el acuerdo de voluntades y certifica hechos, el contenido del documento se debe tener por cierto y verdadero.

Todo lo anterior es válido hasta que no se compruebe su nulidad o falsedad (presunción juris tantum). Conforme a los artículos 156 y 157 de la Ley del Notario del Distrito Federal.

3.4. TIPOS DE FE PÚBLICA

Existen dos tipos de fe pública, a saber: la originaria y la derivada.

ORIGINARIA. Este tipo de fe pública se presenta cuando el hecho o acto del que se debe dar fe fue percibido por los sentidos del notario (visu et auditu suis sensibus). Ésta se presenta, cuando el notario asienta una certificación de hechos en su protocolo, o da fe del otorgamiento de un testamento.

DERIVADA. Consiste en dar fe de hechos o escritos de terceros, aquí el notario no ha estado presente en el hecho o el otorgamiento del acto que plasmará en su protocolo. Por ejemplo, cuando el notario protocoliza el acuerdo del consejo de administración de una sociedad anónima otorga poderes a un tercero, o las diligencias de apeo y deslinde o de información ad-perpetuam que se soliciten.

3.5. CLASES DE FE PÚBLICA

La fe pública es única y el Estado la ejerce por sí mismo o la delega a servidores públicos o particulares.

FE PÚBLICA NOTARIAL

Es la fe delegada a los notarios. El notario es el fedatario que más amplia gama de facultades tiene, debido a que casi la totalidad de las materias jurídicas requieren de su intervención. En la actualidad su actuación tiene una sola limitante, que es la de intervenir en algún acto que esté reservado a otro funcionario, servidor o fedatario.

FE PÚBLICA JUDICIAL

La tienen los secretarios del juzgado (y no el juez) para dar seguridad jurídica. Esta fe Pública tiene tanto al interior, es decir, como en el caso de expedición de copias certificadas o al dar fe de que el juez decretó en tal o cual sentido, como al exterior, al realizar diligencias diversas fuera del juzgado.

FE PÚBLICA MINISTERIAL

El Ministerio Público, ya sea local o federal, también tiene fe pública en relación con las diligencias en que debe intervenir, no sólo como representante de la sociedad en su carácter civil de proteger los intereses de menores, sino

también en materia penal para la configuración del cuerpo del delito y para ejercitar la acción penal.

FE PÚBLICA MERCANTIL

Esta se encuentra depositada en los corredores públicos, los cuales tienen una función dual, debido a que pueden intervenir en la intermediación y consolidación de un acto jurídico mercantil, o bien dar fe de manera imparcial de actos o hechos mercantiles, como el cotejo de un documento perteneciente a un comerciante, la constitución de sociedades mercantiles, su fusión, formalización de sus acuerdos, entre otros, sin poder intervenir según la Ley Federal de Correduría Pública, en estos actos, si con ello están relacionadas las transmisiones de bienes inmuebles, o el otorgamiento civil de poderes que son exclusivos del notario por el carácter local de la materia notarial.

FE PÚBLICA REGISTRAL

Se deposita en los Registradores, puesto que la esencia de los registros es dar publicidad a los actos jurídicos que surten efectos contra terceros y sus certificaciones tienen fe pública.

Para fundamentar lo anterior, se citan los siguientes preceptos, en su parte conducente, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad Para el Estado de Guanajuato:

Artículo 12. Son Atribuciones y obligaciones del Registrador¹⁰:

II.- Ser depositario de la fe pública registral.

¹⁰ Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el estado de Guanajuato, reforma publicada el 25 de septiembre de 2012, mediante decreto gubernativo número 229.

El artículo 20 bis del Código de Comercio dice:

Los responsables de las oficinas de Registro Público de Comercio tendrán las atribuciones siguientes:

II.- Ser depositario de la fe pública registral mercantil, para cuyo ejercicio se auxiliará de los registradores de la oficina a su cargo.

El registro Público de Comercio es federal; sin embargo, se encuentra adscrito a las autoridades del Registro Público de la Propiedad local.

FE PÚBLICA CONSULAR

Los artículos 69 a 72 de Ley del Servicio Exterior Mexicano, señalan que la fe pública registral la tienen los cónsules en los casos en que la ley les permite dar fe pública como notarios respecto a actos que pueden tener efectos en territorio nacional (legalización de firmas puestas en documentos públicos extranjeros, otorgamiento de poderes, testamentos públicos abiertos, repudio de herencia, consentimiento en ejercicio de la patria potestad). Tienen facultad de actuar en protocolos abiertos. La ley supletoria en esta materia es la Ley del Notariado para el Distrito Federal.

FE PÚBLICA ADMINISTRATIVA

Es aquella atribuida al Poder Ejecutivo, que ejerce a través de las secretarías de Estado, y que por técnica legislativa se les concede habitualmente a los oficiales mayores de cada una de ellas.

La fe Pública administrativa está limitada a los actos internos de las secretarías y se ejerce con base en certificaciones. Se da tanto a nivel federal como local.

FE PÚBLICA MARITIMA

Este tipo de fe pública se deposita en el capitán del buque para casos especiales, que se den a bordo de una embarcación, y solo puede ejercerse en alta mar, como nacimiento, matrimonio, testamentos, entre otros.

FE PÚBLICA DEL REGISTRO CIVIL

Se deposita en cada uno de los jueces del Registro Civil, para los actos en que por ley tienen que intervenir, que son los referentes al estado civil de las personas, por ejemplo: nacimiento, matrimonio, adopción, entre otros.

FE PÚBLICA AGRARIA

En la nueva Ley Agraria se atribuyen funciones de certificación en algunos actos a ciertas autoridades agrarias, como el procurador agrario, fedatarios, el Registro Agrario Nacional y el de Crédito Rural.

FE PÚBLICA LEGISLATIVA

Se debe atribuir al Poder Legislativo de manera intrínseca en su ámbito de competencia, la cual surte efecto en los actos de publicación y promulgación de las leyes. Es decir, el texto de estas disposiciones contenidas en el Diario Oficial de la Federación y en las gacetas o periódicos oficiales de las entidades federativas deberá tenerse por cierto, verdadero y obligatorio.

FE PÚBLICA DE LOS ARCHIVOS NOTARIALES

En donde existe un Archivo General de Notarías (como en el Distrito Federal), su titular cuenta con fe pública para regularizar instrumentos incompletos que ya estén en su poder, autorizarlos y reproducirlos como si fuera el propio notario, además de reproducirlas como si lo hiciera éste.

Existen también las fes Públicas siguientes:

FE PÚBLICA ECLECIASTICA

En el Código Canónico también se encuentra prevista la figura del fedatario con funciones notariales, pero con la limitación de dichas atribuciones para asuntos internos de la iglesia romana.

El derecho mexicano no reconoce este tipo de fe pública; por esa razón, si un notario tuviera que cotejar un documento parroquial, tendría que acudir a compulsar los originales a las parroquias como cotejo especial o certificación de hechos ante su fe; los párrocos dan testimonios de las partidas parroquiales, que aunque carecen de valor en materia civil, si lo tiene para efectos de la materia eclesiástica.

FE PÚBLICA DE PARTICULARES

En algunas ocasiones la legislación puede atribuir efectos fedatarios a particulares que no ejercen una función pública. En México existe una figura que recae sobre un particular, quien no es nombrado por el Estado y puede realizar ciertas actividades fedatarias, como se desprende de la Ley de Instituciones de Crédito en los siguientes preceptos.

FE PÚBLICA EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO

Debido a las complejas formas de regulación territorial que imperan en la ciudad de México, el 29 de enero de 2004 se publicó en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, que en materia certificadora y registral dispone lo siguiente;

Artículo 19.- Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y vivienda por conducto del registro:

III.- Expedir certificados de zonificación para usos del suelo permitidos, factibilidades, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, así como aquellas certificaciones de zonificación que se deriven de resoluciones de transferencia de potencialidad de desarrollo, deriven de resoluciones de transferencia de potencialidad de desarrollo, delimitación de zonas, polígonos de actuación, una vez que se encuentren inscritos en el Registro.

Artículo 20.- El Registrador tiene a su cargo:

I.- Inscribir en el Registro los actos que ordenen la Ley o este Reglamento y autorizar con su firma y sello las inscripciones y/o anotaciones que realicen, conforme a los Lineamientos Técnicos correspondientes; y

II.- Emitir los certificados de zonificación de uso de suelo permitidos, único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades y certificados de acreditación de usos del suelo por derechos adquiridos.

FE PÚBLICA EN MATERIA DE CONDOMINIOS

La ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre de 1998, confiere facultades de certificación a la Procuraduría Social del Distrito Federal en materia de estados de liquidación de adeudos, de acuerdo con lo siguiente:

Artículo 60.- Las cuotas para gastos comunes que se generen a cargo de cada unidad de propiedad exclusiva y que los condóminos no cobran oportunamente en las fechas y bajo las formalidades establecidas en asamblea general o en el reglamento del condominio que se trate, causarán intereses al tipo que se hayan fijado en asamblea o en el reglamento.

FE PÚBLICA EN MATERIA DE DERECHOS HUMANOS

El artículo 25 de la ley correspondiente a la Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal establece:

Artículo 25.- Tanto el Presidente de la Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal como los visitadores tendrán en sus actuaciones fe pública, para certificar la veracidad de los hechos en relación con las quejas o denuncias presentadas ante dicha Comisión.

Para los efectos de esta Ley, la fe pública consistirá en la facultad de autenticar documentos preexistentes o declaraciones y hechos que tengan lugar o estén aconteciendo en presencia de dichos funcionarios, sin perjuicio del valor probatorio que en definitiva se les atribuya en términos del artículo 43 de esta Ley.

Las declaraciones y hechos a que se refiere el párrafo anterior se harán constar en el acta circunstanciada que al efecto levantará el funcionario correspondiente.

FE PÚBLICA EN MATERIA ELECTORAL

El Código Federal de Instituciones y Procesos Electorales establece:

Artículo 84.- Corresponde al Secretario del Consejo General b) Preparar la orden del día de las Sesiones del Consejo, declarar la existencia del quórum y dar fe de lo actuado en las sesiones.

En el estado de Guanajuato la Fe Pública Registral se encuentra depositada en el Registrador Público de cada una de las oficinas Registrales existentes en cada cabecera de Partido Judicial, lo cual se encuentra fundado en el artículo

12 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Guanajuato.

CAPITULO CUARTO

4. PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCION PRIMARIA EN OTROS ESTADOS

4.1. CONCEPTO

El término inmatriculación deriva del latín *matricula* (ae), el cual a su vez deriva de *matriz* (sic) que significa registro o inscripción.

Se llama inmatriculación a la acción de inscribir en el Registro Público de la Propiedad, la propiedad o posesión de un inmueble por primera vez, las vías de acceso a este procedimiento son variadas y pueden ser de manera judicial o administrativa, es inscribible tanto la propiedad como la posesión de los bienes, lo importante es no confundirlos, la posesión es registrable para darle al poseedor una facilidad procedimental de acreditar el comienzo de su posesión y hacerla pública¹¹.

La inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales, para esto el Director del Registro Público podrá allegarse de información de otras autoridades administrativas.

Tal y como lo es del Catastro Municipal, aun y cuando los registros que tiene esta institución no surte efectos contra terceros, es decir, no es considerado por el Juez cuando se determina que tiene posesión sobre el bien, y este solicito el certificado de no inscripción al Registro Público de la Propiedad y este salió Negativo.

¹¹ Jorge Ríos Hellig, *La práctica del Derecho Notarial*, Séptima Edición, McGraw-Hill Interamericana México, D.F. 2007.

4.2. CERTIFICADO DE NO INSCRIPCION

Para cualquiera de los procedimientos de inmatriculación, es requisito que el Registro Público emita un certificado que acredite que el bien de que se trate no está inscrito, en los términos que se precisen en las disposiciones administrativas que para el efecto se expidan.

Es difícil probar un hecho negativo; en la práctica, la fe pública registral dota de confiabilidad a estas certificaciones, pero no gozan de una exactitud absoluta debido a los diversos cambios que ha sufrido el registro en donde es factible que en alguno de ellos se haya perdido información.

Es por ello que se considera coadyuvar la función Registral como Catastral a efecto de llevar a cabo un solo registro de los bienes y toda vez que el Registro Público es la Institución Gubernamental de interés público que tiene por objeto la inscripción ordenada por la Ley, de todos los actos jurídicos destinados a producir efectos contra terceros, más o así los antecedentes catastrales, cuando el Juez solicita el certificado de no inscripción en el Registro Público de la Propiedad es prueba plena o fehaciente para el sin considerar este la inscripción en la Institución Catastral.

4.3. INMATRICULACION POR RESOLUCION JUDICIAL

En el caso de la información de dominio, el que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas para prescribirlos establecida en la prescripción, y no tenga título de propiedad, o teniéndolo no sea susceptible de inscripción por defectuoso (habitualmente por falta de forma o por no acreditar el enajenante su legitimación para transmitir el bien), podrá acudir ante el juez competente para acreditar la prescripción rindiendo la información respectiva.

4.4. PRESCRIPCION

Es el medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecida por la ley, y tiene la capacidad de adquirir por prescripción positiva todos los que son capaces de adquirir por cualquier otro título.

El Código Adjetivo nos dice “Solo la posesión que se adquiriera a título de dueño de la cosa o derechos poseídos y se disfruta con este fundamento, puede producir la prescripción adquisitiva”, “Se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, a menos que se pruebe que ha cambiado la causa de la posesión”.

Si se pierde a título oneroso o gratuito, es difícil comprobar este derecho toda vez que el Contrato Privado de Compraventa no es registrable, y cuando el Juez solicita el Certificado de No inscripción, solo es emitido de acuerdo al sistema Registral más no así a los datos previos en la Oficina de Catastro Municipal, aun y cuando en esta ya se halla hecho el cambio de poseedor.

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

El Código Civil del Estado de México, establece que la sentencia correspondiente hace título sin necesidad de protocolización la cual si es necesaria en las sentencias derivadas de una información ad-perpetuum.

En el caso de información posesoria, el que tenga una posesión de buena fe apta para prescribir de bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la propiedad a favor de persona alguna, aun antes de que transcurra el tiempo

necesario para prescribir, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el juez competente.

El efecto de la inscripción será tener a la posesión inscrita como apta para producir la prescripción, al concluir el plazo de cinco años, contados desde la fecha de la inscripción (y hacerla pública sobre todo)

Las inscripciones de posesión expresaran las circunstancias exigidas para las inscripciones previstas en el Reglamento del Registro Público.

El Código adjetivo dispone, “cualquiera que se considere con derecho a sus bienes cuya propiedad o posesión se solicita inscribir por resolución judicial, podrá hacerlo valer ante el juez competente.

Es necesario que se examinen todos los antecedentes registrales pues si no existe continuidad en los títulos de las personas que aparecen como Titulares en el Registro no puede precaverse de una ulterior reclamación, para esto debe de haber registro del bien tanto en el Registro Público de la Propiedad, así como en la oficina de Catastro Municipal.

En el Registro Público la inscripción desempeña una función fundamental de publicidad conforme a la que se tiene una necesidad fundamental de que se emita una notificación pública y auténtica, a la sociedad sobre la existencia de los derechos de propiedad que se inscriben.

4.5. EN EL DISTRITO FEDERAL

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 administrativa se realiza por resolución emitida del Director del Registro Público de la Propiedad, a quien en esta entidad Federativa es al

que le corresponde ser depositario de la fe pública Registral conforme lo establece el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, en su numeral 6 –fracción I-.

En el Distrito Federal el Procedimiento de la Inmatriculación Administrativa, es requisito previo que el Registro Público emita un certificado que acredite que el bien de que se trate no obra inscrito.

El Director del Registro Público podrá allegarse de información de otras autoridades administrativas, dicha inmatriculación administrativa se encuentra regulada en los artículos 3050 al 3058 del Código Civil Federal así como

Una vez que el Director del Registro Público de la Propiedad recibe la solicitud realiza lo conducente y lo establecido por el Código a efecto de determinar si procede la inmatriculación, de igual forma realiza la publicación de edictos para notificar a las personas que pudieran tener mejor derecho, o pudiesen verse afectadas.

El Director del Registro Público de la Propiedad una vez recibida la solicitud realiza una valoración de todas las pruebas o documentos que se presenten adjunto a la solicitud, a efecto de poder emitir su resolución concediendo o denegando la inmatriculación en donde además declara que el poseedor ha hecho constar los antecedentes y circunstancias que conforme a la Ley se requieren para adquirir por virtud de la prescripción.

Una vez que se ordenada administrativamente la inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble y cubierto el pago de los derechos respectivos, se hace la inscripción en el folio correspondiente¹².

¹² <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/>

4.6. ESTADO DE MEXICO

La inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble que carece de antecedentes registrales.

En esta entidad federativa, el procedimiento administrativo de inmatriculación, se promueve por el titular del derecho consignado en el documento que se exhiba o por persona legitimada para ello, quien acude ante la oficina del Registro que corresponda a la circunscripción del inmueble.

Para la inmatriculación de inmuebles que carecen de antecedentes registrales los que tienen interés legítimo acuden ante el Registro Público a solicitarla, debiendo acompañar a su promoción, el certificado del Registro Público de la Propiedad que acredite que el bien de que se trata no está inscrito, así como diversos documentos que se requieren conforme a la ley;

Las personas que solicitan la inmatriculación de inmuebles, deben cumplir los requisitos y sujetarse al procedimiento que establezca la ley o el Reglamento.

En el estado de México, la inmatriculación de un inmueble por resolución del titular del Registro Público, deja a salvo los derechos de terceros. Además de ello, el procedimiento administrativo de inmatriculación, lo promueve el titular del derecho consignado en el documento que se exhibe o por persona legitimada para ello, ante la oficina registral.

Una vez que se reúnen los requisitos establecidos por la el Reglamento del Registro Público de la Propiedad de México, el Registrador elaborará una cédula que contiene el nombre del promovente, número de orden de presentación y número progresivo del expediente, que incluirá la referencia al año en que inicia.

Dictada la resolución de inmatriculación de un inmueble se ordenara su inscripción, previo pago de los derechos de este concepto.

En este Estado el Registrador integra el expediente sólo con los documentos previstos en la ley, los que se deriven de ésta o sean necesarios para la acreditación de un derecho, una vez que es integrado debidamente el expediente de inmatriculación administrativa, el Registrador lo envía a la Dirección General para su resolución;

Con vista en el expediente respectivo, el Director General una vez realizada la valoración de los mismos dicta la resolución. Si ha procedido la inmatriculación, se ordenará su inscripción en la oficina registral que corresponda, previa asignación de folio, sello y registro de salida en el Libro de Gobierno.

La inmatriculación administrativa para el estado de México se encuentra Regulada en los artículos 8.51 al 8.60 del Código Civil del Estado, así como en los numerales 174 al 186 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad de México, y corresponde al Director General quien es el dotado de fe pública registral¹³.

4.7. ESTADO OAXACA

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 se realizará por resolución del Director del Registro Público de la Propiedad, toda vez que este es el funcionario en quien se encuentra depositada la fe pública, conforme lo establece el artículo 9 -fracción I- del Reglamento del Registro Público para el estado de Oaxaca.

¹³ www.ordenjuridico.gob.mx/.../ESTADO%20DE%20MEXICO/Codigos/...

Recibida la solicitud el Director del Registro Público de la Propiedad la mandará publicar en el periódico oficial de gobierno.

El Director del Registro Público de la Propiedad, no se presenta ante el oposición dentro del plazo concedido, se señalara día y hora para una audiencia, en la cual el solicitante debe probar su posesión presente, con los medios de prueba que produzcan convicción ante el Director del Registro público de la propiedad, siendo indispensable el testimonio de tres testigos que sean vecinos del inmueble cuya inmatriculación se solicita. El Director del Registro Público de la Propiedad podrá ampliar el examen de los testigos con las preguntas que estime pertinentes para asegurase de la veracidad de su dicho. En Este Estado, se practica una inspección ocular en el inmueble objeto de la inmatriculación;

La resolución administrativa del Director del Registro Público de la Propiedad, se dicta en un término de ocho días siguientes a la celebración de la audiencia testimonial 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 tener la posesión inscrita; y en consecuencia procederá a la inscripción en la sección correspondiente del Registro.

La inmatriculación Administrativa se encuentra regulada en los artículos 2924 del Código Civil para el estado de Oaxaca, en donde además se apoya en los numerales 3 (SIC), fracción XIV del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Oaxaca¹⁴ ¹⁵.

¹⁴ www.testamentos.gob.mx/Documentos/ccivil/20codciv.pdf

¹⁵ mexico.justia.com > [México](#) > [Estatales](#) > [Oaxaca](#) > [Códigos](#)

4.8. TRAMITE A REALIZAR ACTUALMENTE EN EL ESTADO DE GUANAJUATO PARA LA INSCRIPCION PRIMARIA

Actualmente en el Estado de Guanajuato se obtiene la inscripción primaria a través del Procedimiento de Información Ad-perpetuam, mismo que se lleva a cabo mediante el juicio de jurisdicción voluntaria, ante el Juzgado

La prescripción positiva o adquisitiva.- (comúnmente llamada usucapión), es un modo de adquirir la propiedad que consiste en la conversión del poseedor de un bien, en propietario del mismo por el transcurso del tiempo. Actualmente se requiere de cierto formalismo legal para poder usucapir determinados bienes, ya sean muebles o inmuebles.

La posesión necesaria para prescribir debe ser:

- En concepto de dueño
- Pacífica
- Continua
- Pública
- De Buena fe

La jurisdicción voluntaria comprende todos los actos en que, por disposición de la ley o por solicitud de los interesados, se requiere la intervención del juez, sin que esté promovida ni se promueva cuestión alguna entre partes determinadas. (ARTÍCULO 705 del Código de Procedimientos Civiles)

Cuando fuere necesaria la audiencia de alguna persona, se le citará conforme a derecho, advirtiéndole, en la citación, que quedan, por tres días, las actuaciones en la secretaría del juzgado, para que se imponga de ellas y señalándole día y hora para la audiencia, a la que concurrirá el promovente, sin que sea obstáculo para la celebración de ella la falta de asistencia de éste.

(ARTÍCULO 706 del Código de Procedimientos Civiles), posteriormente se dicta la resolución.

Conforme al estudio y análisis jurídico realizado a otras entidades federativas, se cree en la necesidad de un nuevo procedimiento administrativo sobre inmatriculación de un inmueble, para ello se realizó un estudio a diversos estados como son el Estado de México, el Distrito Federal y el Estado de Guanajuato, por ello considero una nueva reforma a nuestro Código Civil para el estado de Guanajuato y del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el estado de Guanajuato.

CAPITULO QUINTO

5. PROPUESTA DEL PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCION PRIMARIA ADMINISTRATIVA EN EL ESTADO DE GUANAJUATO

Teniendo como antecedente las reformas hechas al Código Civil para el Distrito Federal y la buena aceptación que se ha tenido de los particulares para llevar a cabo este procedimiento de Inmatriculación Administrativa en el Distrito Federal y Estado de Oaxaca, así como algunos otros Estados, viendo el auge que se ha obtenido en dichas entidades, surge la necesidad de establecer dicho procedimiento para el Estado de Guanajuato, a efecto de lograr la incorporación de un inmueble al Registro Público de la Propiedad, el cual carece de antecedentes Registrales lo anterior con el fin de que se introduzca a la vida registral y que se lleve a cabo por resolución del Registro Público de la Propiedad.

Atendiendo lo preceptuado por el artículo 2505 en su párrafo tercero del Código Civil para el Estado de Guanajuato el cual establece “tratándose de fincas no inscritas, la inscripción primaria sólo podrá hacerse por resolución judicial especialmente razonada, excepto cuando se trate de parcelas sobre las que se adoptó dominio pleno o solares urbanos en los ejidos y comunidades”, a este precepto, creo necesario la adición donde se establezca que dicha inscripción primaria podrá hacerse por resolución judicial o Administrativa ante el Titular del Registro Público de la Propiedad de cada cabecera del Partido Judicial.

Por lo anterior, y a efecto de poder realizar el presente estudio empezaremos por revisar y analizar el Procedimiento de inscripción Primaria Administrativa en diferentes Estados de la República Mexicana, comenzando por el Distrito Federal, el cual tiene como principal función garantizar la seguridad jurídica del patrimonio de los mexiquenses mediante el proceso registral, con el cual se pretende facilitar los trámites relacionados con la transacción de predios, y es

una de las Instituciones que han tenido mayor recurrencia de este tipo de Procedimientos, continuando con el Estado de México y Oaxaca.

Se puede observar que en los procedimientos de la Inscripción primaria Administrativa de otras entidades federativas el encargado de emitir dicha resolución es el Director del Registro Público quien es el que esta investido de fe pública Registral, sin embargo en el Estado de Guanajuato el que tiene dicha fe Pública es el Registrador Público de la Propiedad de cada Partido Judicial, conforme lo prevé el artículo 12 -fracción II- del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el estado de Guanajuato.

Aunado a ello y tomando como antecedente lo preceptuado por el artículo 2511 del Código Civil para el estado de Guanajuato, el cual establece "El registrador Público hará la inscripción si encuentra que el título presentado es de los que debe inscribirse, llena las formas extrínsecas exigidas por la ley y contiene los datos a que se refiere el artículo 2513. En caso contrario devolverá el título sin registrar manifestando a quienes pretendan hacer la inscripción, la falta o deficiencia del mismo para que la subsanen".

Atendiendo a los preceptos legales consignados en los párrafos que preceden y con el objeto de crear un procedimiento de inscripción primaria administrativa, aplicable para el estado de Guanajuato, se determina la facultad que tiene el Registrador Público de resolver la inscripción primaria Administrativa, allegándose de información de otras autoridades administrativas, con dicho procedimiento se podría combatir la irregularidad jurídica en la tenencia de la tierra, toda vez que mediante este procedimiento se podrá introducir a la vida Registral un inmueble, evitando con ello acudir a una Instancia Judicial a promover dicho juicio, pormenorizando costos y tiempos, en virtud de que el Juzgado en la actualidad cuenta con un tráfico de procesos. Toda vez, que en el caso de la información de dominio, el que haya generado posesión de bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas para prescribirlos establecida en la prescripción, y no tenga título de propiedad, o teniéndolo no

sea susceptible de inscripción por defectuoso (habitualmente por falta de forma o por no acreditar el enajenante su legitimación para transmitir el bien), podrá acudir ante el juez competente para acreditar la prescripción rindiendo la información respectiva.

El Código Adjetivo nos dice: "solo la posesión que se adquiere a título de dueño de la cosa o derecho poseídos y se disfruta con este fundamento, puede producir la prescripción adquisitiva". "Se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, a menos que se pruebe que ha cambiado la causa generadora de la posesión".

Si se pierde a título oneroso o gratuito, es difícil comprobar este derecho toda vez que el Contrato Privado de compraventa no es registrable, y cuando el Juez solicita el certificado de no inscripción, solo es emitido de acuerdo al sistema registral más no así a los datos previos en la oficina de Catastro Municipal, aún y cuando en esta ya se halla hecho el cambio de poseedor.

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

En virtud del razonamiento de los preceptos antes invocados así como de los procedimientos realizados, se determina que no es necesaria la intervención de la autoridad judicial para que opere esta forma de adquisición de bienes, sino en los casos actualmente regulados como procedimientos no contenciosos ante autoridad judicial, solo para hacer constar la posesión ejercida sobre el bien de que se trate, por el tiempo y las condiciones legales prevenidas, lo que originará las constancias susceptibles de ser inscritas para fines de publicidad registral; la autoridad judicial, cuando conoce de prescripción positiva en juicio controversial, solamente declara que como también lo dispone expresamente

el artículo 1252 del ordenamiento citado, y lo propio hace cuando conoce la prescripción positiva en una información de dominio.

5.1. INSCRIPCION PRIMARIA CUANDO HAY TESTIMONIO

En virtud de que el artículo 2506 del Código Civil para el estado de Guanajuato, señala “....la inscripción de los títulos puede pedirse por todo el que tiene interés legítimo en asegurar el derecho que se va a inscribir, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate; mientras que el numeral 2507 del mismo ordenamiento legal dispone que sólo se registrarán: I.- Los testimonios de escritura públicas y otros documentos auténticos; II.- Las sentencia y providencias judiciales certificadas legalmente; III.- Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley, siempre que obre las constancias de que el Registrador, la autoridad judicial o un notario público se cercioró de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes; y IV.- Los títulos a que se refieren el párrafo segundo del artículo 1815) las ventas efectuadas a trabajadores por parte del INFONAVIT o algún otro organismo público cuyo objeto sea similar al del Instituto) y el artículo 2415) hipoteca constituida en los documentos inscritos por el numeral previamente citado).

En virtud de que el interesado presenta un documento público el cual contiene todas las formalidades exigidas por la ley para ser considerada escritura pública en términos de la fracción I del artículo 2507 del Código Civil para el Estado de Guanajuato; el cual va acompañado por una resolución emitida por el Registrador Público del Partido Judicial de ubicación del inmueble en el que se señala que el bien inmueble contenido en esa escritura no cuenta con antecedentes registrales, y que por tanto se está en el supuesto del artículo 2505 del mismo ordenamiento legal o en su defecto se acompaña de un certificado de inscripción emitido por el Titular del Registro Público donde se certifique que el inmueble no obra inscrito en dicha Institución, en virtud de ello se puede demandar la autorización de la inscripción primaria ante la

Autoridad Administrativa el Registro Público de la Propiedad de cada partido Judicial del estado de Guanajuato. En virtud de que se encuentra encuadrado en el artículo 2505 del Código Civil que a la letra reza “Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre se otorguen esos actos. En el caso del folio real se observará esta disposición.

En caso de resultar inscrito o anotado ese derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los registradores denegarán la inscripción solicitada a menos que el acto se hubiere ordenado por resolución judicial, dictada con audiencia de la persona a cuyo nombre aparezca inscrito el inmueble.

Cuando se trate de fincas no inscritas, la inscripción primaria sólo podrá hacerse por resolución judicial especialmente razonada; excepto cuando se trate de parcelas sobre las que se adoptó dominio pleno o solares urbanos en los ejidos y comunidades.

Del contenido de este numeral se tiene que pueden inscribirse a) títulos que impliquen transmisiones o modificaciones de la propiedad de fincas rústicas o urbanas y b) demás derechos reales sobre inmuebles. En ambos casos, para la inscripción del título previamente requieren que se encuentre inscrito el derecho de la persona que otorgue o a cuyo nombre se otorguen esos actos.

Cuando se trate de fincas no inscritas, la inscripción primaria se hará por resolución judicial o Administrativa, especialmente razonada, es decir, para la procedencia de la acción de la inscripción primaria de una escritura pública que no esté previamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad por la que se declare, transmita, grave, modifique o extinga el dominio de un bien inmueble, será necesaria una resolución judicial especialmente razonada

Aunado a ello, y del razonamiento jurídico que el Registrador realice a los numerales 2511 y 2513 los cuales expresan cuales son los requisitos para que proceda la inscripción de un título en el Registro Público de la Propiedad pues señala en esos numerales lo siguiente:

Artículo 2511.- El registrador hará la inscripción si encuentra que el título presentado es de los que deben inscribirse, llena las formas extrínsecas exigidas por la ley y contiene los datos a que se refiere el artículo. En caso contrario devolverá el título sin registrar manifestando a quienes pretendan hacer la inscripción, la falta o deficiencia del mismo para que la subsanen. Si se presenta nuevamente el mismo título y tampoco satisface los requisitos del artículo 2513, se devolverá a los interesados sin registrar, y será necesaria resolución judicial para que se haga el registro.

Artículo 2513.- Toda inscripción que se haga en el Registro expresará las circunstancias siguientes:

I. La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que debe inscribirse; su medida superficial, nombre y número si constare en el título o la referencia al registro anterior en donde consten estos datos; asimismo, constará la mención de haberse agregado el plano o croquis al legajo respectivo;

II. La naturaleza, extensión, condiciones suspensivas o resolutorias, cargas y demás modalidades del derecho que se constituya, transmita, modifique o extinga;

III. El valor de los bienes o derechos a que se refieren las fracciones anteriores. Si el derecho no fuere de cantidad determinada, podrán los interesados fijar en el título la estimación que le den;

IV. Tratándose de hipotecas, la época en que podrá exigirse el pago del capital garantizado, y si causare réditos, la tasa o el monto de éstos y la fecha desde que se deban correr;

V. Los nombres, edades, domicilios y profesiones de las personas que por sí mismas o por medio de representantes hubieren celebrado el contrato o ejecutado el acto sujeto a inscripción. Las personas morales se designarán por su nombre oficial, razón o denominación;

VI. La naturaleza del acto o contrato;

VII. La fecha del título y el funcionario que lo haya autorizado;

VIII. El día y la hora de la presentación del título en el Registro.

IX. En el sistema de folio real las inscripciones se harán en los términos establecidos por el reglamento del Registro Público de la Propiedad.

En este orden de ideas, si el documento cumple con los requisitos requeridos para su inscripción, en los términos de los artículos 1815, 2495 y 2507 fracción IV del Código Civil, puesto que en el documento en mención consta una adquisición y transmisión de un derecho real sobre un inmueble, ya que obra en él la protocolización de la compraventa de un bien raíz.

Por lo que se refiere a las formas extrínsecas, es necesario acudir al contenido de la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato, en lo relativo a los requisitos que debe contener una escritura pública, específicamente en los artículos 75, 76, 77, 85 y 86., así pues el Registrador al realizar un análisis del instrumento notarial, advierte que este reúne los requisitos de las fracciones I, II, V, VII del numeral 75; las fracciones I, II, III, IV, V del artículo 76 el contenido de las fracciones I y II del artículo 77, así como lo dispuesto por los últimos dos numerales, de ahí que también estén colmados estos requisitos extrínsecos que debe contener.

Finalmente, el instrumento público presentado al Registrador, éste realizara un análisis para determinar si cumple con los requisitos exigidos por el artículo 2513 del código civil, pues en él obra la naturaleza del acto que le dio origen, situación y linderos del inmueble objeto de la inscripción, su ubicación con nombre y número, sus medidas superficiales, el valor del bien, los nombres, edades, domicilios y profesiones de las personas que intervinieron en el acto que le dio origen, la naturaleza del acto jurídico, la fecha del título y el funcionario que lo realizó y autorizó.

Por el razonamiento realizado anteriormente, considero la creación de un nuevo procedimiento de Inmatriculación Administrativa el cual ha de llevarse ante el Titular del Registro Público de la Propiedad de cada cabecera del partido judicial, en los términos siguientes:

5.2. DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE INMATRICULACIÓN

Artículo....- El procedimiento administrativo de inmatriculación, deberá promoverse por el titular del derecho consignado en el documento que se exhiba o por persona legitimada para ello, ante la oficina registral que corresponda a la circunscripción del inmueble.

Artículo....- La inmatriculación iniciará con un escrito en el que el solicitante deberá expresar bajo protesta de decir verdad:

- I. Autoridad a la que se dirige.
- II. Nombre del peticionario y, en su caso, el de quien promueva en su nombre.

- III. Domicilio para recibir notificaciones dentro de la circunscripción territorial de la oficina registral o señalar los estrados de la misma.
- IV. Descripción y ubicación del inmueble, con su denominación si la tiene; medidas, superficie y colindancias; nombres y domicilios de sus colindantes actuales, en su caso, señalando la población y el municipio.
- V. Causa y origen de su posesión y acreditación del tiempo de ocupación del inmueble, fecha de adquisición del mismo, mención del nombre de la persona de quien adquirió la posesión y de ser posible el nombre del original o anterior poseedor.

Artículo- A la solicitud anterior se deberán agregar los siguientes documentos:

- I. Instrumento que la ley reconozca como válido para transmitir bienes inmuebles y que cumpla con los requisitos formales del Código y copia del traslado de dominio.
- II. Copia de identificación oficial del interesado promovente o del apoderado legal, en su caso.
- III. Certificado de no inscripción expedido por la oficina registral correspondiente, que demuestre que el inmueble no está inscrito a nombre de persona alguna, que no forma parte de otro inmueble con mayor superficie, que esté inscrito a favor de una persona distinta a la señalada en la solicitud o bien que no sea del patrimonio estatal.
- IV. Plano y croquis de localización del inmueble materia del procedimiento.
- V. Documento que acredite la personalidad cuando no se gestione a nombre propio.
- VI. Avalúo catastral de autoridad estatal o municipal o de especialista en valuación inmobiliaria con registro vigente, cuando proceda.

Artículo- Reunidos los requisitos señalados en los artículos 175 y 176 del presente Reglamento, el Registrador elaborará cédula que contendrá nombre del promovente, número de orden de presentación y número progresivo del expediente, que incluirá la referencia al año en que inicia, entregando copia al interesado.

El número de expediente se anotará en todas las promociones y actuaciones que se produzcan con el mismo.

Artículo- El Registrador estará facultado para requerir al solicitante de la inmatriculación, los datos, documentos o constancias que sean necesarios cuando considere incompleta la justificación del derecho del promovente.

Para efectos del párrafo anterior, el Registrador dictará un acuerdo apercibiendo al solicitante para que en un término no mayor a quince días hábiles, exhiba o proporcione los datos, documentos o constancias solicitadas, el cual hará de su conocimiento a través de la publicación que se fije en los estrados de cada oficina registral y surtirá sus efectos a partir de la fecha de publicación del mismo.

Si en el plazo señalado no se cumple con lo requerido, se desechará la solicitud poniendo a disposición del interesado la misma y los documentos originales a ella agregados, cancelando, en consecuencia, los asientos de presentación respectivos.

Artículo- Una vez reunidos los requisitos señalados en los artículos (.....) y (.....) de este Reglamento, el Registrador dictará un acuerdo ordenando las notificaciones a los colindantes mencionados en la solicitud, habilitando para tal efecto al servidor público de la oficina registral que estime conveniente.

Artículo.....- El servidor público habilitado deberá asentar en la cédula de notificación la hora, día, mes y año, el nombre de la persona con quien se

entendió la diligencia de notificación, quien se identificará plenamente, el punto cardinal con el que colinda el inmueble que ha sido solicitado inmatricular, así como la certificación de que fue realizada dicha notificación.

La cédula contendrá además, el nombre de la persona y firma del colindante y del notificador, en su caso, la razón por la cual el colindante o la persona con quien se entendió la diligencia se negó a firmar.

Si uno de los colindantes no se encuentra en el momento de la notificación, el servidor público habilitado hará la notificación en términos de lo dispuesto por el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato.

Artículo- Una vez efectuada la notificación respectiva, el Registrador ordenará la publicación de un extracto de la solicitud de inmatriculación, a costa del interesado, por tres veces de tres en tres días, en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" y en el periódico de mayor circulación en el lugar de ubicación del inmueble.

Artículo- Para oponerse al procedimiento establecido en este Capítulo se requiere:

- I. Presentación de un escrito que deberá contener:
 - a) Nombre y domicilio del oponente.
 - b) Interés legítimo que le asista para oponerse.
 - c) Causas y fundamentos en los que basa su oposición.
- II. Título, documento o constancia que le acredite como legítimo propietario o poseedor del bien inmueble que se pretenda inmatricular.
- III. Que no se haya dictado la inmatriculación correspondiente.

Artículo- Si se estima fundada la oposición, el Registrador dará por terminado el procedimiento administrativo de inmatriculación o en su caso, formulará un acuerdo mediante el cual se determine la continuación del procedimiento; en uno u otro casos se dejarán a salvo los derechos del promovente o del opositor, comunicándolo a la Unidad Administrativa que corresponda de la Secretaría de Gobierno.

Artículo- Integrado debidamente el expediente de inmatriculación administrativa, el Registrador emitirá su resolución; el Registrador integrará dicho expediente sólo con los documentos previstos en la ley, los que se deriven de ésta o sean necesarios para la acreditación de un derecho.

Artículo- Con vista en el expediente respectivo, el Registrador Público dictará resolución. Si ha procedido la inmatriculación, realizará su inscripción, previa asignación de folio, sello y registro de salida en el Libro de Gobierno.

En caso contrario, emitirá una resolución negando la procedencia de la inmatriculación; con vista a la misma el Registrador dictará un acuerdo, haciéndolo del conocimiento al promovente a través de los estrados de la oficina registral correspondiente.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- Hasta hoy en día la forma de realizar la inscripción primaria Administrativa en nuestra entidad federativa se ha venido realizando a través de las Diligencias de Información Testimonial Ad-perpetuam la cual se sigue mediante los juicios de jurisdicción voluntaria presentada ante los Juzgados Civiles de Partido, así como la Inscripción primaria cuando hay un Testimonio ante la misma instancia, en virtud de ello y del razonamiento que se ha venido haciendo en los diferentes capítulos del presente trabajo.

SEGUNDA.- Al día de hoy no contamos con un sistema de inmatriculación administrativa, por lo que dichas reformas deberán contemplar la forma de hacer la inscripción, por parte del Titular Registral en virtud de que es la persona dotada de fe pública registral, y una vez valorados los documentos que se presente dentro de un procedimiento por el Registrador, este deberá de emitir una resolución favorable autorizándola o desechándose de plano.

TERCERA.- En las entidades Del Distrito Federal, Estado de México y Oaxaca, ya se contempla la inscripción primaria Administrativa, haciendo un análisis jurídico a las legislaciones de dichas entidades federativas, creo que el estado de Guanajuato puede adoptar dicho procedimiento de inmatriculación, por ello considero que se puede modificar los siguientes preceptos legales.

CUARTA.- Es menester trabajar sobre la elaboración de un nuevo ordenamiento legal, reformando o adicionando nuestro Código Civil del Estado de Guanajuato en el capítulo del Registro Público, así como el Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Guanajuato.

Se propone reformar el Código Civil para el Estado de Guanajuato, respecto al Título Segundo del Registro Público en los siguientes numerales:

El artículo 2495 adicionando una fracción en la que se señala

ARTÍCULO 2495. Se inscribirán en el Registro:

XV. Las resoluciones Administrativas emitidas por el Registrador Público en que se declare (decrete) la inmatriculación Administrativa de un inmueble.

ARTICULO 2505.- Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre otorguen esos actos. En el caso del folio real se observará esta disposición.

En caso de resultar inscrito o anotado ese derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los registradores denegaran la inscripción solicitada a menos que el acto se hubiere ordenado por resolución judicial, dictada con audiencia de la persona a cuyo nombre aparezca inscrito el inmueble.

Cuando se trate de fincas no inscritas, la inscripción primaria solo podrá hacerse por resolución judicial o administrativa especialmente razonada; excepto cuando se trate de parcelas sobre las que se adoptó dominio pleno o solares urbanos en los ejidos y comunidades.

ARTICULO 2507.- Solo se registrarán:

Fraccion Las resoluciones de inmatriculación Administrativas

Es menester adicionar a nuestro Código Adjetivo, la siguiente reforma:

DE LA INMATRICULACIÓN

Artículo- La inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales. Para cualquiera de los procedimientos de inmatriculación a que se refieren los artículos siguientes, es requisito previo que el Registro Público emita un certificado que acredite que el bien de que se trate no está inscrito, en los términos que se precisen en las disposiciones administrativas que para el efecto se expidan.

INMATRICULACION POR RESOLUCION ADMINISTRATIVA

Artículo- La inmatriculación administrativa se realizará por resolución del Registrador Público de la Propiedad, quien la ordenará de plano en los términos del Reglamento del Registro Público.

Por lo que se refiere al Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Guanajuato, adicionar un capítulo en el cual se agregue el procedimiento para la Inmatriculación Administrativa.

QUINTA.- Con las modificaciones a los sistemas legales de esta entidad federativa, (Código Civil para el Estado de Guanajuato y Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Guanajuato), permitirá regularse el procedimiento de la inmatriculación administrativa, que es el acto administrativo por el cual se realizará la primera inscripción de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad el cual carece de antecedentes registrales, y que además se exige para que opere esta figura la expedición de un certificado que acredite que el bien no está inscrito, expedido por el Registro Público de la Propiedad.

Lo anterior nos permitirá la incorporación de una finca a la vida registral, la cual carece de antecedentes registrales y cuya resolución será dictada por un funcionario cuyo desempeño se basa en la realización de funciones básicamente administrativas y que dicha resolución tendrá el carácter administrativo.

SEXTA.- Las modificaciones realizadas a nuestras legislaciones, nos permitirá determinar qué es la inmatriculación, los requisitos para promover dicho procedimiento, así como el procedimiento a seguir por aquel quien ha adquirido la propiedad por prescripción positiva, procedimiento administrativo que protege los derechos de todo interesado al exigir su notificación a la persona de quien se obtuvo la posesión, de su causante y de los colindantes, así como, se realizara la publicación de la notificación respectiva, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato y en uno de los periódicos de mayor circulación, de igual forma como hasta la actualidad en los Juzgados de partido, en el supuesto de que exista oposición se dará por terminado el procedimiento administrativo para que la controversia sea resuelta por el Juez competente.

SEPTIMA.- Finalmente, considero la creación de un nuevo procedimiento de inmatriculación administrativa el cual se llevará a cabo ante el Titular o Registrador Público de las Oficinas Registrales ubicadas en la cabecera de cada partido judicial, el cual debe de regularse por el Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el estado de Guanajuato, mismo que queda establecido y desarrollado en el capítulo V de este trabajo de investigación, en la páginas 65 a la 69.