

Si el seminario de tesis estuviere destinado a alumnos que han cursado pre-seminario y que han participado en seminarios de investigación, probablemente sean suficientes catorce sesiones repartidas en otras tantas semanas. En caso contrario, debiendo intensificarse por tanto la etapa instructiva, convendría dedicar a ésta alrededor de veinticuatro sesiones, tres por semana, y agregar después catorce sesiones repartidas en sendas semanas.

2.6 REGLAMENTACIÓN

Convendrá que las escuelas o facultades de Derecho que instauren seminario de tesis formulen el correspondiente reglamento, en el cual determinen el objetivo, funcionamiento, efectos académicos, sanciones y demás extremos fundamentales de tan importante y trascendental unidad académica puesta al servicio de la investigación jurídica.

LA TITULACIÓN DEL SUELO EN EL DISTRITO FEDERAL

ROBERTO NUÑEZ Y ESCALANTE

Al delegar el Estado la fe pública en manos de profesionales del Derecho, manifiesta su expresa voluntad de garantizar a los particulares la seguridad jurídica en relación con sus derechos patrimoniales y las consecuencias que derivan de su ejercicio, aun en aquellos casos, en que los derechos de los particulares no sean valuables en numerario; por tanto las principales actuaciones del notario se refieren a la propiedad de las cosas y a los negocios mercantiles y de la primera, los actos más relevantes se refieren a la seguridad del título que establece los derechos de propiedad territorial. Es por ello que me propuse presentar en su conjunto una síntesis de toda la problemática inherente a la titulación de la tierra en el Distrito Federal. Para ser conciso, me limitaré a la tierra urbana, ya que analizar los problemas de la tierra rústica nos llevaría a extendernos en demasía, además de que por razones de sobra conocidas, es el problema relativo a la urbe el que reviste características de actualidad en su examen y en el planteamiento de sus postulados jurídicos, en la capital del país.

Para hacer un análisis somero, pero completo, de la cuestión, es necesario verla en su universalidad, pues grave error comete quien sólo ve una de sus facetas, digamos la regularización jurídica, y partiendo de hipótesis meramente teóricas, pretende circunscribir el problema a una reglamentación ideal, con apariencia de perfecta, y que sin embargo no embona con la realidad; como absurdo es querer resolver el asunto mediante esquemas de conveniencia, mal llamada política, atropellando los ordenamientos legales o deformándolos a tal punto que carezcan de sentido jurídico. Desde el momento en que toda norma de derecho se establece para regir la conducta humana dentro de una determinada comunidad, debe necesariamente tener tres contenidos esenciales: el jurídico, el social y el político; entendiendo por jurídico lo que deriva de la equidad y la justicia, y no meramente lo formal de la ley aun cuando haya sido expedida por autoridad competente; por social, lo que se conforma con la naturaleza gregaria del hombre y el bien común, y no solamente lo que se relaciona o dirige a un grupo humano; y por político, lo que conviene a un buen gobierno de la polis o ciudad, y no solamente lo que atañe a la esfera del poder público.

El primer asomo de civilización aparece en la humanidad cuando los grupos se asientan en determinado lugar para establecer su morada, y ésta les sirve de base para sus demás actividades, y es por ello que surge la necesidad de que cada grupo o familia pueda apropiarse de una porción de tierra

para su uso exclusivo. Diversas circunstancias sociales, económicas y políticas, pero también de fuerza y aun de violencia llevarán al hecho de que la ocupación del suelo para unos sea precaria y para otros originaria, pero cualquiera que sea su naturaleza, el ocupante exige un título legal que garantice su derecho y establezca la duración y modalidades de este derecho, pues no podrá existir sosiego sin esta seguridad.

En nuestro país constituye la máxima y primordial ambición de toda persona la de poseer en propiedad un solar para proporcionar techo a su familia, y para quienes logran este objetivo, salvo el caso de las minorías privilegiadas, la propiedad de su vivienda constituye su único patrimonio estable; por ello la singular importancia que tiene en nuestro medio el definir la forma de garantizar el derecho de propiedad sobre la vivienda, y sus modalidades y limitaciones. Para establecer solamente las piedras angulares del problema, haré mención a todos los aspectos jurídicos que se relacionan con el derecho de propiedad, pero también como ya dije antes que existe la necesidad de examinar también su contexto social y político, pues no se puede aislar el Derecho dentro de la madeja que forma la interrelación de las disciplinas del conocimiento humano, también haré mención de la función del derecho de propiedad en relación con la acción del Estado como gestor del bien común y curador de las necesidades sociales.

Considero la Ciudad de México a partir de su fundación como tal por los españoles que derrotaron militarmente, sometieron y dominaron a sus moradores originales los aztecas, ya que en todos sus aspectos la evolución de su ser y de su modo de ser parte de este momento histórico, aunque como veremos después hayan persistido en algunos aspectos las tradiciones, costumbres y elementos de sus antiguos moradores, pero todo ello no influye en sus características esenciales, ya que solamente se encuentra en relación a pequeños grupos que continúan perteneciendo en parte a las culturas pre-cortesianas, grupos que cada día son más pequeños y que malévolamente han sido marginados y postergados.

Así iremos enumerando los principales elementos que forman la substancia política, social y jurídica del habitat de la capital de la República.

Derecho de Propiedad

En la Nueva España no se conoció jamás el concepto de propiedad quirritaria, pues al descubrirse el Nuevo Mundo, en la Península española había desaparecido este concepto, primero por la influencia de la *Lex Wisigothorum*, y luego por los usos y costumbres que vinieron a ser reconocidos en el Fuero Real y más tarde en las Partidas. Pero independientemente de la evolución del Derecho hasta entonces destinado solamente a regular los derechos de la persona en su relación con los demás componentes del grupo social; las vicisitudes históricas fueron conformando una nueva concepción del poder público, ya no sólo como una fórmula que permitía dominar al conjunto social

y someterlo a su voluntad con Imperium, sino mediante un sistema que extendía el poder del monarca a los derechos que los hombres ejercían en sus relaciones con la familia, con la comunidad y con las cosas, de donde aparece el principio de la soberanía.

Este cambio político que puede constituir el origen remoto del derecho público, influye en el derecho privado, y concretamente en el derecho de propiedad, separando el concepto de territorio del concepto de patrimonio, para venir a establecer la distinción entre el dominio eminente que es ejercido por el soberano y dominio privado o propiedad, que es la que ejercen los particulares en el concepto de que su derecho deriva de la voluntad del soberano y precisamente el descubrimiento del Nuevo Mundo viene a reforzar estos conceptos, puesto que políticamente se establece que las tierras de este Continente se ocupan en nombre del Rey y para que extienda a ellas su dominio.

Por estas razones todo derecho de propiedad privada en tierras de Nueva España fue establecido primeramente como concesión real, aun cuando a este derecho se le reconocieran los atributos de la propiedad romana de *ius utendi*, *ius fruendi* y *ius abutendi*, pero con ciertas limitaciones en favor de la Corona, tales como fue en el caso de las minas, el tributo del quinto real. Al independizarse México de España, no hubo ley que substancialmente modificara el derecho de propiedad, aun cuando en las diversas constituciones se consagra el derecho del estado para expropiar la propiedad privada cuando se trate de necesidades de beneficio público, sin embargo todas ellas hablan del derecho de propiedad como una garantía individual, sin definir su esencia jurídica, por lo que los derechos del Estado como causahabiente del Rey en cuanto a tributos a los propietarios o a los productos del suelo, fueron considerados más como cargas fiscales que como consecuencia del derecho eminente sobre el territorio, y fue así como las diversas leyes de colonización y de terrenos baldíos y deslindes, permitieron al superficiario pretender el dominio directo sobre el subsuelo y sus productos.

El artículo 27 de la Constitución política de 5 de febrero de 1917, es el que define correctamente por primera vez, el derecho de propiedad originaria que la nación ejerce sobre la totalidad del territorio, y por tanto, establece que la propiedad privada estará sujeta a las modalidades que fijen las leyes. Con ello, no solamente se distingue el sentido del derecho de propiedad en cuanto al dominio político que ejerce el estado y al dominio privado que ejerce la persona, pues también se establecieron las bases para dar al derecho de propiedad un sentido de beneficio social, al quitársele la posibilidad de uso irrestricto por parte de su titular.

Hablar de la función social de la propiedad no es limitarse a lo que disponen las leyes agrarias y las de expropiación, pues si nuestro tema se circunscribe a la propiedad urbana de la Ciudad de México, debemos pensar más en las disposiciones legales que regulen el uso del suelo para hacerla habitable en condiciones en que se respete la dignidad humana, se cubran las necesidades sociales, se promueva la convivencia cívica, se provea la higiene del

ambiente, se procure la armonía estética, se preserve su caudal histórico y para todos estos fines se fortalezca la seguridad jurídica de los propietarios legítimos.

No podemos extendernos mencionando a quienes han estudiado las causas del crecimiento de nuestra Ciudad, pero constatamos el hecho de que es el abigarramiento desordenado de habitantes más grande en número y en densidad territorial que existe en el mundo, de lo que resultan problemas graves que por su trascendencia deben de resolverse con apoyo en estudios auténticamente científicos y técnicos, y nunca con actitudes paternalistas o populistas que vendrían a desquiciar toda posibilidad de auténtica solución de los problemas.

Medios de Adquisición de la propiedad

Primordialmente las tierras fueron otorgadas por Reales-Órdenes, consecuencia de lo ya mencionado como base del derecho de propiedad, pero en las villas o ciudades, tales ordenanzas determinaban la traza de la ciudad y nombraban a los vecinos fundadores; es decir que el Rey no solamente otorgaba en propiedad solares para fundar la población, sino que también determinaba su ordenamiento geográfico, y reservaba los lugares que debían destinarse para sitios de reunión pública, para asiento de las autoridades políticas, administrativas y judiciales, para iglesia y para la instalación de mercaderes, con lo cual se establecía propiamente la propiedad privada. Después de ello la transmisión de la propiedad operaba conforme a las diversas instituciones del derecho civil, ya que este deriva del derecho español, a su vez proveniente del derecho romano; así pues se reconocen fundamentalmente la compraventa, la donación, la herencia, la permuta; así como el remate judicial y la prescripción, con sus diversas modalidades todos ellos, pero siempre con la característica de que la transmisión de propiedad debe de proceder ya sea consensualmente o por arbitrio judicial, de quien actualmente tiene título de propiedad legítimo a quien ha de adquirirlo, para que a su vez quede legitimado; aceptándose como única excepción los casos en que la posesión de bienes vacantes, mostrencos o baldíos, puede mediante el procedimiento judicial adecuado ser motivo de adquisición del derecho de propiedad, en cuyo caso se trataría de una primera adquisición a título de propiedad privada.

Debe observarse con mucho cuidado que la Nación también adquiere bienes en propiedad privada, independientemente del derecho eminente que ejerce en sentido político y público, sobre el territorio nacional; y aun cuando el Estado como gestor de la Nación dispone además de otros medios de adquirir la propiedad, tales como la expropiación y la nacionalización, no por ello su derecho es distinto, aun cuando también existan en muchos casos modalidades distintas en su ejercicio, de acuerdo con el destino de los mismos, y así hay bienes de dominio público y de uso común, otros destinados a los servicios públicos, pero también otros destinados a usos o servicios privados. Esta

situación es más delicada cuando se piensa que muchos predios con apariencia de vacantes o mostrencos, en realidad son propiedad de la Nación, aun cuando esta no manifieste signos aparentes de ejercer la posesión.

Por lo que toca a la ciudad de México cuya extensión o fundo legal prácticamente es igual a la extensión territorial del Distrito Federal, debemos suponer que actualmente no existen predios que estén fuera de la propiedad privada, ya sea que pertenezcan a los particulares o a la Nación, y es por esto que el tema sobre la titulación de la tierra en el Distrito Federal reviste singular importancia.

Forma en la trasmisión del derecho de propiedad

Al arribar Hernán Cortés a nuestro suelo venía acompañado por un escribano, por tanto la tradición de los actos formales validados por fedatario es concomitante con el surgimiento de nuestra Nación, pues aun cuando consta que el mismo Cortés pidió al Rey de España que prohibiese la venida de abogados a Nueva España, era respetuoso de las formalidades legales y sabía el alcance y fuerza que dan a la seguridad jurídica. Recuérdese que los escribanos no eran profesionales del Derecho, y también tómesese en cuenta que actualmente el Notario debe ser licenciado en Derecho pero está impedido para actuar como abogado.

La transmisión de la propiedad en nuestro país siempre ha exigido formalidades cuando se trata de inmuebles o de derechos reales sobre los mismos, por tanto, ni el contrato verbal ni la simple tradición han constituido título de propiedad, siempre debe ser escrito y además llevar otras formalidades. Las Partidas y después nuestros distintos Códigos Civiles en el Distrito Federal han exigido como regla general la formalidad de otorgarse en escritura pública; el Código Civil de 1870 eximía de esta obligación los contratos referentes a inmuebles con valor no mayor de quinientos pesos, que podía hacerse en contrato privado ante dos testigos; el Código Civil de 1884 establecía igual disposición, y el Código Civil de 1932, permitía que en propiedades cuyo valor no excediera de \$5,000.00 se pudiera otorgar también en contrato privado firmado al igual ante dos testigos, pero para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad exige la ratificación de todas las firmas ante el registrador o juez de paz o notario; pero además estableció que respecto a fincas de igual valor que ya estén inscritas en el registro, la propiedad se puede transmitir por endoso del título inscrito. Esta disposición fue inspirada en el Acta Torrens, ley que regula la transmisión de propiedad en Australia, sin embargo no ha tenido buena acogida, ya que no se ha practicado esta forma de transmisión de propiedad en el Distrito Federal, y en Australia misma ha ido cayendo en desuso puesto que fue un sistema práctico cuando se deseaba poblar un inmenso territorio y tuvo que hacerse llevando allí a los presos forzosamente, y pagando a las prostitutas para que se avecindaran en el lugar, y en cambio hoy es una gran Nación.

El artículo 2316 fue reformado limitando a \$500.00 el valor de los inmuebles que podían transmitirse por contrato privado, mediante un forma poco jurídica, ya que un artículo transitorio de la Ley del Notariado no tiene jerarquía para modificar el Código Civil. También el 26 de diciembre de 1966 se modificó el artículo 2317 estableciendo que las ventas que otorgue el Departamento del Distrito Federal se otorgarán en documento privado, sin testigos y sin necesidad de ratificación de firmas, o sea, por sí, y ante sí. Estos contratos destinados a personas de escasos recursos que no tienen otra alternativa, han sido aceptados por ellos, pero vistos con poca simpatía en cuanto a la forma.

Las leyes de Indias establecieron que las comunidades indígenas entre otras cosas, por lo que toca al régimen de propiedad, deberían continuar sujetas a sus leyes y tradiciones, y prohibían a españoles, criollos, mestizos y los de otras castas avocindarse en esas poblaciones o fundar villas cerca de ellas, lo cual permitió que la propiedad se transmitiera en forma oral o por entrega del título original sin necesidad de endoso, y por ello, antes de que la ciudad de México absorbiera los pueblos indígenas del Distrito Federal, tales como Xochimilco, Tláhuac, Ixtapalapa, y otros, era común que el propietario de un terreno tuviera como título el que había sido expedido por el presidente Benito Juárez a un antepasado suyo, y que había sido transmitido por simple tradición del documento de padres a hijos, o aun a extraños a la familia.

Registro Público

El 16 de julio de 1789 se publicó por bando la Real Cédula que disponía se procediese al establecimiento de oficios de escribanos anotadores de hipotecas. Aun cuando esta institución es históricamente el antecedente del registro de propiedades, su función quedó limitada a la de anotar hipotecas para evitar la clandestinidad de los gravámenes de las fincas y así proteger a los adquirentes de buena fe. Por decreto número 4070 de octubre 20 de 1853 se ordena rematar al mejor postor en almoneda, el oficio de hipotecas de esta Capital, encargando a un escribano o abogado el único oficio de tal naturaleza. Por decreto número 6875 expedido por el Presidente Benito Juárez, el día 28 de febrero de 1871, en cumplimiento de lo prevenido en el título XXIII del Código Civil se establecieron en el Distrito Federal dos oficinas denominadas Registro Público de la Propiedad, una en esta Capital y la otra en la Ciudad de Tlalpan.

El registro público no tiene efectos constitutivos sino simplemente declarativos y de publicidad, así la inscripción de un documento no otorga título de propiedad, ni de derechos reales sobre los mismos; tampoco convalida documentos viciados a pesar de que puedan ser inscritos. El registro da a conocer públicamente a los propietarios de predios, y señala los gravámenes y limitaciones que pesan sobre dichos predios, principalmente para proteger a los

titulares de tales derechos contra actos fraudulentos y para que los terceros de buena fe tengan conocimiento de quiénes son los titulares legítimos y no puedan ser sorprendidos por quien pretenda falsamente ostentar un derecho que no tiene.

Para que el registro sea eficaz es indispensable que sea de fácil consulta y que los datos que contenga sean exactos y fieles. Para cumplir con estas características se requiere que las inscripciones puedan localizarse tanto por la ubicación de los predios, como por los nombres de propietarios, poseedores y titulares de derechos reales. Así mismo que la descripción de los predios en cuanto a su identificación, ubicación, superficie, medidas y colindancias, sean concretas, precisas y exactas. No contando con estas características el registro, pueden darse casos de doble inscripción de un mismo predio; de superposición de predios contiguos; de ocultamiento de gravámenes o limitaciones de dominio; o de ejercicio de derechos por quien no es legítimo titular de los mismos.

El registro que desde su fundación hasta la vigencia del actual Reglamento estuvo basado en el sistema de transcripción del título en sus elementos esenciales por medio de inscripciones asentadas en orden cronológico y con anotaciones marginales relativas a los antecedentes de propiedad, y a las inscripciones que extinguen o modifican el derecho inscrito, fue eficaz mientras la Ciudad no creció desmesuradamente y por tanto el tráfico de inmuebles era reducido, pero al incrementarse éste, las inscripciones se volvieron inseguras, pues su falta de continuidad material, lo largo y lento de las transcripciones y la posibilidad de error u omisión en las anotaciones marginales, convirtió en lentos y engorrosos los trámites de registro; dio lugar a errores y discrepancias en el texto de las inscripciones y propició la posibilidad de fraudes y de ocultaciones en relación a los predios y los derechos reales. Alguno de los autores del nuevo reglamento le llamó el 'sistema de siga la flecha'.

El reglamento vigente prevé el sistema de folio real que implica que la historia de una sola finca en su aspecto de titularidad de derechos pueda concentrarse separadamente de cualquiera otra finca. El principio es bueno, pero las demás disposiciones reglamentarias pueden mejorarse. Primeramente, debe distinguirse el efecto de la seguridad registral, del de publicidad; por tanto, si para el segundo son útiles los procedimientos mecánicos y el uso de computadoras, para el primero de sus fines resultan peligrosos, por la posibilidad de errores u omisiones, ya sean inadvertidos o sean de mala fe. No debe confundirse la terminología, pues folio no es sinónimo de foja, por tanto el folio debe consistir de cuadernillos o fascículos que tengan espacio adecuado para las necesidades registrales, que no puedan traspapelarse, mucho menos extraviarse o ser susceptibles de alteraciones.

Los folios originales no deberán estar accesibles a la consulta del público, salvo por orden judicial o administrativa cuando se trate de verificar la exactitud de algún dato del cual exista duda de su veracidad. La microfilmación, o procedimientos similares y el uso de sistemas mecánicos o electrónicos, podrá

facilitar la consulta pública, sin peligro de destrucción, maltrato o alteración de los originales.

La ordenación de los folios no da seguridad a las inscripciones, ni facilita su localización, puesto que la progresión numérica de ellos participa en parte de los vicios del antiguo sistema; lo que se requiere es una clasificación sistemática y quizás la más adecuada sea la topográfica que ha demostrado su eficacia para establecer su identidad catastral. Pero además, en cada folio deberá haber una numeración progresiva de las inscripciones, para distinguir unas de otras y para impedir la omisión o alteración de los datos que deben formar la historia registral de cada predio.

Es indispensable que los datos de identificación del predio, sus características materiales, superficie, dimensiones y colindancias, sean precisas y concuerden con la mayor exactitud posible con la realidad, pues de otra manera el registro servirá solamente para preservar derechos a los titulares de los mismos, pero será ineficaz como medio de publicidad para información del público en general y de los terceros en especial.

Principales errores de Titulación

La traza original de la Ciudad consistente en un grupo de manzanas formadas por paralelogramos divididas a su vez en solares del mismo tipo geométrico; no presentó problemas de titulación ni en su fundación, ni en las primeras transmisiones del derecho de propiedad, pero cuando el crecimiento de la misma rebasó los límites de la traza en forma irregular y además algunos solares fueron subdivididos, comenzaron a presentarse los primeros problemas en relación a los títulos de propiedad, aun cuando éstos eran solamente problemas de deslinde, pues pocas veces versaron sobre la legitimidad del título mismo, por esto es que los llamo errores de titulación.

Usos y costumbres que después desaparecieron, permitieron en muchos casos que el propietario del predio vecino extendiera el piso alto de su casa sobre el primer piso del vecino, y más común fue el uso de paredes y muros medianeros. Cuando estos derechos fueron desapareciendo dieron motivo a errores en la determinación de la línea divisoria entre ambos predios. También la poca exactitud de los bastones o cintas con que se medían las varas dio lugar a errores en los títulos cuando se subdividían los predios. En 1875 con la suscripción del convenio Internacional sobre pesas y medidas, nuestro país adoptó el sistema métrico decimal como obligatorio y en consecuencia en las subsecuentes transmisiones de propiedad, los títulos debían expresar las medidas tanto de superficie como de linderos en metros, pero muy frecuentemente los contratantes se abstuvieron de utilizar un perito agrimensor para determinar las medidas y simplemente con ayuda de los escribanos, las convirtieron de varas a metros por simple multiplicación, incurriendo con ello en errores de medidas que así quedaron plasmados en los títulos.

Otros factores que han influido en la existencia de errores de medidas en

los títulos, han sido principalmente propiciados por las compañías fraccionadoras que establecen las medidas de los lotes de terreno mediante trabajo de restirador sin la debida medición in situ para comprobar su exactitud, y que es más deficiente cuando se trata de planos inclinados o terrenos irregulares en su forma.

También la expropiación de predios ejercida por el gobierno del Distrito Federal, cuando solamente comprende una parte de los predios para ampliar calles, o en general lugares de uso público, no se hace con la debida técnica para precisar las medidas y superficies de las partes no afectadas que quedan en poder de sus propietarios.

A pesar de todos estos errores que se han ido acumulando, y en virtud de que la mayor parte de las transmisiones de propiedad se hacen ad-corpus, muy rara vez existen litigios que versen sobre la extensión de los predios, pues generalmente se acepta como válido el elemento posesión para aquellos excedentes que por error material de medición no se encuentran debidamente amparados por el título, y con mayor razón cuando las construcciones o las bardas divisorias se han tenido como señal visible del límite de una propiedad.

Es muy recomendable que se estableciera un procedimiento ágil y sencillo que permitiera unificar los sistemas del catastro, el registro público, y los títulos de propiedad con la finalidad de que pueda en poco tiempo llegar a establecerse una identidad exacta de cada predio y que su título exprese con exactitud superficie, medidas y linderos. Este sistema permitiría también el establecimiento de una nomenclatura técnica que precise la ubicación y colindancias de los predios, ya que en este otro aspecto existe más vaguedad que en las medidas, puesto que rara vez, de la descripción que proporciona el título se puede llegar a la localización del predio si éste no se conoce previamente. Cuando por ejemplo se habla de una fracción de un predio de mayor superficie, el cual a su vez derivó de la división de un terreno conocido por cierto nombre, y como colindantes se mencionan predios de propiedad particular y el resto del predio del que se segregó, la descripción no puede ser más imprecisa; además otras veces se menciona como propietario del predio colindante a quien dejó de serlo muchos años atrás, y también la calle de su ubicación ya cambió de nombre (situación que ocurre con exagerada frecuencia en nuestra Ciudad).

Decimos que estos errores del título en general no revisten importancia, pero nos referimos a los casos en que evidentemente existe un título legítimo, y existen construcciones que tienen número oficial, siempre que la diferencia de superficie, ya sea mayor o menor, no represente una gran diferencia, y que las colindancias y descripción aunque imprecisas, sí revelen un punto de partida exacto.

El problema es grave cuando el total de los elementos del título no tienen comprobación cierta en el terreno, pues en estos casos es posible que se trate de usurpación de derechos, ya sea que se trate de segregar una fracción a un terreno de grandes dimensiones; o que se aproveche la falta de ocupación material por parte del propietario; o que se trate de bienes de uso público

o de propiedades del Departamento del Distrito Federal o de la Nación. También se da el caso de quien tiene un título que fue legítimo en relación a una propiedad que ya no existe en el comercio y pretende obtener con él la titularidad de un bien ajeno.

La falta de un plano catastral preciso, con concordancias de las inscripciones de predios registrados, hace materialmente imposible que el Registro Público pueda extender auténticamente un certificado de no inscripción de un predio; y en las épocas en que se otorgan estos certificados con cierta liberalidad se propician fácilmente los despojos de propiedades.

Es así como propietarios que tenían predios dedicados a labores agrícolas o establos, han visto mutiladas sus propiedades cuando la urbanización llega a sus linderos; así también calzadas y calles en desuso, lagunetas, presas, y arroyos desecados, que son propiedad de la ciudad o de la federación han pasado a manos de particulares; y en algunos casos los ejidos que existían en el Distrito Federal, también han visto reducida su extensión.

Considerando estos problemas, el hecho de que el vigente Reglamento del Registro Público de la Propiedad autorice la inmatriculación de predios no inscritos en dicho registro, puede dar lugar, si no se toman precauciones extremas a que con apoyo en esta facultad, puedan los particulares solicitar y obtener inmatriculación de terrenos que aparentemente no están registrados, puesto que maliciosamente se les da una denominación, descripción, medidas y linderos, diferentes a cualquier predio ya inscrito, pero que en la realidad se trata de una fracción de otro predio que sí tiene registro.

El mismo peligro se corre con la titulación masiva de predios que se propone regularizar, cuando no hay una concatenación lógica y legal entre el título que se expide y el último propietario con título registrado; más aún es peligro cuando el origen de la posesión de quienes pretenden regularizar su título es una invasión de propiedades privadas o públicas aparentemente vacantes.

Seguridad del título

El sistema inveterado seguido en nuestro país respecto a la titulación de propiedad de inmuebles ha demostrado ser eficiente y seguro, lo cual queda demostrado a través de los muy pocos y raros casos en que se ha ejercido una acción judicial para hacer valer la evicción en contra de un tercero. Vimos los principales errores que existen en la titulación, pero ninguno de ellos vicia de nulidad el título. En sistemas como el sajón, por ejemplo, en los Estados Unidos de América, el comprador normalmente se ve obligado a contratar con una compañía de seguros, una póliza de seguro para su título, la cual, en el caso de pérdida de la propiedad, le garantiza solamente la devolución del precio pagado, pero no el pago de daños y perjuicios, ni tampoco el lucro cesante.

En nuestro sistema, la seguridad del título se basa:

Primero: En el análisis que hace el notario de la autenticidad y legalidad

del título del vendedor; de la capacidad de éste incluyendo su estatuto matrimonial y su identidad personal, así como la de su cónyuge y en su caso la de los acreedores con derechos reales o personales debidamente inscritos en el registro. Igualmente estudia la responsabilidad fiscal que recae sobre el predio, y los impuestos y derechos que origina la transmisión de la propiedad.

Segundo: Con base en el Registro Público de la Propiedad, se conoce la legitimación del vendedor como actual propietario, la existencia de gravámenes, limitaciones de dominio, o modalidades que afecten la propiedad; se asegura la identidad del predio y sus dimensiones, o las modificaciones que haya sufrido el predio.

De esta manera, la intervención del notario y la inscripción en el registro dan al título la seguridad y firmeza que requiere quien va a invertir una suma de dinero para la adquisición de un predio, especialmente cuando se trata de todo su patrimonio, pero además da también la misma seguridad a cualquier otro tipo de transmisión de bienes raíces o de derechos reales sobre los mismos, aun cuando se trate de actos gratuitos, tales como la herencia y la donación. Por el contrario, la inseguridad jurídica en relación con el derecho de propiedad sobre bienes inmuebles, traería como consecuencia el desquiciamiento de una de las bases más sólidas de la economía del país.

Estos factores nos llevan lógicamente a establecer que el único medio con que cuenta el estado para conservar la seguridad de la propiedad de los bienes inmuebles, estriba en mantener una legislación que permita conservar un cuerpo notarial compuesto por personas capacitadas como juristas, especializados en las materias relativas al ejercicio de su función, honestos sin tacha, y en número suficiente para satisfacer las necesidades de la población económicamente activa. Igualmente, la legislación debe garantizar la eficiencia y seguridad del Registro Público de la Propiedad, la preservación de su archivo, la capacidad y honestidad de los registradores; la facilidad de acceso y consulta de sus asientos para el público y la celeridad de su trámite.

Sería muy conveniente, que el catastro predial tenga una adecuada coordinación con el registro público, que sus datos sean exactos y técnicamente correctos, y que su función sea primordialmente la de identificar debidamente los predios que existen en el Distrito Federal y la comprobación de su superficie, medidas y linderos, más que usarlo como un instrumento meramente de información fiscal con propósitos de incrementar la recaudación impositiva.

La coordinación del registro público con el catastro puede ser la base efectiva para asegurar el beneficio social de la propiedad, si a través de ellos se determina en forma eficiente el destino y uso del suelo en forma adecuada para lograr la eficiencia de las vías de comunicación urbana, la distribución de las áreas verdes, la preservación del patrimonio histórico de la Ciudad, la desconcentración de los servicios públicos y de los servicios privados, la adecuada distribución de las áreas destinadas a los distintos usos, ya sean de habitación unifamiliar o multifamiliar, para comercio, industria, servicios sanitarios y demás. Un plan técnicamente adecuado permitirá también deter-

minar las características de las construcciones que permitan mejorar y preservar la estética arquitectónica de la Ciudad y de cada una de sus áreas en particular.

LA RESPONSABILIDAD DE LOS AUXILIARES DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA (PERITOS) DENTRO DEL PROCESO PENAL, CIVIL Y ADMINISTRATIVO EN LA REPÚBLICA MEXICANA

JAVIER ORELLANA RUIZ

Nos dice Santos Briz: "Cualquiera que sea el fundamento de la responsabilidad (perjuicio jurídico que experimenta el infractor a consecuencia de su obrar antijurídico o bien la conciencia de identificarse como persona con el resultado lesivo), la vida humana no es concebible sin responsabilidad." (La responsabilidad civil, Derecho sustantivo y Derecho procesal. Madrid, 1970, p. 10.)

El perito puede no cumplir bien y fielmente las obligaciones de su cargo, a consecuencia de lo cual será responsable ante las personas perjudicadas.

Su responsabilidad será penal cuando alguno de sus actos suponga la infracción de una norma punitiva; civil si mediando dolo, culpa, negligencia o ignorancia inexcusable perjudica a las partes litigantes o a terceros; y disciplinaria cuando cometa infracciones que deban corregirse administrativamente por el Tribunal u Órgano Jurisdiccional al que se encuentra inscrito.

La responsabilidad pericial, Civil o Penal, será exigible, en su momento, en juicio penal o civil ante el Juez o Tribunal competente, según determinen para el caso concreto las normas legales. A semejanza de lo que ocurre con la responsabilidad de los Jueces, será preciso que haya terminado definitivamente el proceso en que se emitió el dictamen y mientras aquél se encuentre "sub iudice" no cabrá reclamar la responsabilidad civil al perito o peritos.

Un problema tan amplio como el de la responsabilidad, no puede —ni debe— ser abordado con detenimiento en este trabajo, por ello, procuraré tratarlo con la mayor brevedad posible, ciñéndome a referir los supuestos de responsabilidad del perito.

LA RESPONSABILIDAD PENAL DEL PERITO

El perito será responsable penalmente si su conducta —acción u omisión— constituye un delito; con otras palabras, cuando con ocasión del ejercicio de su función procesal comete una infracción —delito o falta— de las tipificadas en el Código Penal.

En el artículo 225 del Código Penal, relacionado con el artículo 230 del mismo Ordenamiento, tipifica el delito cometido por los peritos (auxiliares en la administración de Justicia), que en mi concepto debería existir un ar-