

304
2ej



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO
CIUDAD UNIVERSITARIA

PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACION
JUDICIAL



T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
PRESENTA:
ALEJANDRO JIMENEZ JIMENEZ
ASESOR-LIC. FRANCISCO MIRANDA CALDERON



CIUDAD UNIVERSITARIA, 1996.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

**A MARCELA RIBAS JIMENEZ
En España.**

La elaboración de la presente tesis, es la culminación de esfuerzos, paciencia y sacrificios compartidos. En verdad, agradezco todo lo posible, más si esto no hubiera sido posible.

Te resturo el amor, respeto y agradecimiento.

**A SUS PADRES
LEONIE ALONSO
EMERSON FERRER Y
PABLO ALONSO.**

Con su paciencia, apoyo y sacrificios, me brindaron la oportunidad de estudiar con el doctor, esperando que este les sirva de ejemplo, pero que llegado el momento lo sea en su vida.

Muchas gracias, con y con los que me guían en la vida.

SUSANA RIBAS.

**A MIS PADRES
JUAN CARLOS Y
ROBERTA.**

Con la satisfacción del deber cumplido, les
expreso mi cariño y respeto, a pesar de las
separaciones en la vida.

Gracias.

**A MIS HERMANOS
MIS,
JUAN CARLOS,
MIS NEILA, E
MIS JIM.**

El esfuerzo y sacrificio en la vida,
es recompensado en su momento con amor
justo y equitativo nuestros seres.

Por aquellos momentos y sus palabras de
aliento.

Gracias.

A LOS MIEMBROS DE LA FAMILIA DE HERIBERTO,
EN ESPECIAL A:
LIC. FRANCISCO JUANITA GALEANO
LIC. JUSTO FELIX GONZALEZ
LIC. ROSA DE LA LIZ GONZALEZ GONZALEZ

Por su esfuerzo, su brío y su amor de
sus convicciones, a través de las palabras que
ignoran en nuestra querida familia de
heriberto.

En un día de reconocimiento y agradecimiento.

A LOS AMIGOS:
LIC. ALDO LUIS OCHOA VALENCIA
LIC. ANTONIO ROSA VELAZQUEZ
LIC. SILVIA GARCILA GARCIA JARAMA
LIC. CARLOS RAMON DEL ROS GARCIA
LIC. JUAN GONZALEZ GARCIA
LIC. JAVIER GONZALEZ GARCIA
LIC. JUAN DE JESUS MARTIN ROSA
LIC. ROBERTO GARCIA FERRAZ
LIC. VERONICA FERRAZ ROSA
FERRAZ MARTINEZ GARCIA...

Por su amistad, consejos e invaluable apoyo profesional.

**A. L. E. J. E. N. O. M. A. S. I. E. S. M. E. L.
SISTEMA DE ASESORÍA EN JUEGO
FINANCIERO CIVIL DE CONTROLADO**

Por un invaluable asesoramiento
y control en el desarrollo de la
práctica legal.

Costos

**A LOS SEÑORES:
VIA, S. A.,
MEXICO, D. F.,
L. A. S. A. S.,
MEXICO, D. F.,
MEXICO, D. F.,**

Por su amistad, aliento, confianza...

INDICE

CAPITULO PRIMERO.

PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACION JUDICIAL.

1.- Conceptos	1
A.- Proceso	1
B.- Proceso y litigio	2
C.- Pretensión	3
D.- Procedimiento	4
E.- Proceso y juicio	6
2.- Clasificación de los procesos	8
A.- Doctrinal	8
1).- Proceso Civil, Mercantil y Familiar	8
2).- Proceso oral y escrito	8
3).- Proceso inquisitorial, dispositivo y publicista ...	9
4).- Proceso de unidad, de vista y preclusivo	10
5).- Proceso singular o universal	10
6).- Procesos uni-instanciales o bi-instanciales	10
7).- Procesos de conocimiento y de carácter ejecutivo ..	11
B.- Legal	11
3.- Procedimientos administrativos	14
4.- Procedimiento de inmatriculación	14
A.- Inmatriculación por resolución judicial	16
B.- Definición	18

CAPITULO SEGUNDO

ANTECEDENTES LEGISLATIVOS

1.- Información Ad Perpetuas.....	21
A.- Jurisdicción Voluntaria	21
1).- Concepto	25
2).- Naturaleza	26
3).- Características	28
B.- Información ad perpetuum	33
1).- Concepto	33
2).- Naturaleza	35
3).- Características	36
4).- Regulación y tramitación	37
C.- La información ad perpetuum y la inmatriculación por resolución judicial	38

2.- Prescripción Positiva.....	47
A.- Conceptos y definiciones	50
B.- Elementos de la prescripción	51
1).- Posesión	51
2).- Cualidades de la posesión	58
a.- Posesión pacífica	58
b.- Posesión continua	60
c.- Posesión pública	64
d.- Posesión cierta	65
e.- Buena fe	65
C.- Procedimiento de prescripción	68
1).- Naturaleza jurídica	69
2).- Regulación y tramitación	70
3).- Requisitos para promover el procedimiento de prescripción positiva	70
3.- Inmatriculación por Resolución Administrativa	72
A.- Conceptos	72
1).- Actividad administrativa	72
2).- Atribuciones	74
3).- Función administrativa	74
4).- Expropiación	74
B.- Inmatriculación por resolución administrativa	76
1).- Naturaleza jurídica	77
2).- Regulación y tramitación	79
a.- El inmueble a regularizar fue propiedad estatal o comunal	80
a).- Regulación	80
b).- Tramitación	81
c).- Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra	82
b.- El inmueble a regularizar es propiedad de particulares	84
a).- Regulación	84
b).- Tramitación	86
C.- Otros procedimientos de inmatriculación por resolución administrativa	87

CAPITULO TERCERO

INMTRICULACION POR RESOLUCION JUDICIAL

1.- Inmatriculación por resolución judicial.....	97
2.- Ordinario de inmatriculación judicial.....	99
A.- Conceptos	99
B.- Naturaleza jurídica	101
C.- Regulación y tramitación	103

D.- Requisitos para promover este procedimiento	107
E.- Crítica	107
3.- Procedimiento especial de inmatriculación judicial.....	109
A.- Concepto y definición	109
B.- Naturaleza jurídica	110
C.- Regulación y tramitación	112
1).- Regulación	112
2).- Tramitación	114
a.- Demanda	117
b.- Publicación de edictos y fijación de anuncio	118
c.- Notificación de la solicitud de inmatriculación	118
d.- Contestación	120
e.- Fase probatoria	121
f.- Resolución e sentencia	121
D.- Requisitos para promover este procedimiento	122
1).- Certificado de no inscripción	124
4.- Estadísticas	127
5.- Crítica	131

CAPITULO CUARTO

DERECHO COMPARADO

1.- Legislación Estatal sobre inmatriculación en Códigos de la República Mexicana	134
A.- Códigos Civiles.....	134
B.- Códigos de Procedimientos Civiles.....	141
2.- Legislación Internacional.....	152
A.- Alemania	152
B.- Suiza	153
C.- Australia	153
D.- España	158
CONCLUSIONES	161
BIBLIOGRAFIA	168

INTRODUCCION

Los procedimientos de inmatriculación, fueron creados con la finalidad de dar solución a un problema de carácter social y de interés público, como lo es la irregularidad en la tenencia de la tierra en nuestro país.

Los problemas cotidianos, derivados de nuestra actividad de abogado postulante, generaron en mí inquietud para realizar el estudio relativo al procedimiento de inmatriculación judicial de inmuebles, por existir que adolece de lagunas y contradicciones.

La marcada escasez de estudios teóricos doctrinales y tesis jurisprudenciales, en la interpretación del artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal, que fundan el procedimiento de inmatriculación judicial, nos motivaron aún más para la realización de la presente tesis.

La inmatriculación judicial tiene íntima relación con los procedimientos de la prescripción positiva, la inmatriculación por resolución administrativa y la inscripción ad perpetuum, por ello estimamos importante su estudio para poder distinguirlos entre sí.

Con la finalidad de tener una idea general del procedimiento para la inmatriculación judicial de inmuebles, admitimos la necesidad de realizar un estudio comparativo, tanto de legislaciones estatales y algunas extranjeras, que contemplan este procedimiento.

Es obvia la importancia de analizar el acuerdo del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, por el que se establece el funcionamiento de cinco Juzgados Civiles de Inmatriculación Judicial, para que conozcan de los procedimientos derivados de la fracción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal.

Dentro de las irregularidades en el procedimiento de inmatriculación judicial, cabe señalar el hecho de que los juzgados creados para conocer de dichos asuntos, carecen de sustento legal, por no estar contemplados por la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

Desarrollamos la presente tesis en cuatro capítulos, a saber: conceptos; antecedentes legislativos, donde analizamos las figuras de la prescripción positiva, infamia ad perpetuum y la inmatriculación administrativa; procedimientos de inmatriculación judicial, en el cual nos referimos a los procedimientos de inmatriculación judicial, su naturaleza, su regulación, transición y requisitos, al órgano jurisdiccional competente para conocer de ellos; y derecho comparado, que contiene un breve análisis de disposiciones legales estatales y extranjeras, que contemplan al procedimiento de inmatriculación judicial.

CAPITULO PRIMERO

PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACION JUDICIAL.

1.- Conceptos.

Dada la amplitud y la relativa novedad del tema de estudio, es imprescindible realizar un estudio lógico jurídico de diversos temas relativos a la Teoría General del Proceso, Derecho Procesal Civil e inclusive del Derecho Civil, ya que son parte estructural del mismo, verbigracia: Proceso, Procedimiento, Juicio, Prescripción, Posesión, etc.

Nuestro tema está integrado por elementos tanto de la prescripción positiva, inmatriculación por resolución administrativa e inclusive con la información ad perpetuum, por lo que para no dejar lagunas en nuestro estudio, haremos un análisis tanto de fondo como de forma, de estas instituciones jurídicas del Derecho Civil.

A.- Proceso.

Iniciaremos preguntándonos: ¿Qué entendemos por Proceso? Para lo cual acudimos a las enseñanzas del maestro Cipriano Gómez Lara en su libro de Teoría General del Proceso, quien señala que es: "...un conjunto de actos del estado como soberano, de las partes interesadas y de los terceros ajenos a la relación sustancial, actos todos que tienden a la aplicación de una ley general a un caso concreto

controvertido para solucionar o dirimirlo." (1)

En tanto que los maestros de Pina y de Pina Vera en su Diccionario de Derecho, nos definen al Proceso como un "Conjunto de actos regulados por la ley y realizados con la finalidad de alcanzar la aplicación judicial del derecho objetivo y la satisfacción consiguiente del interés legalmente tutelado en el caso concreto, mediante una decisión del juez competente." (2)

Ambas definiciones coinciden formal y sustancialmente, por lo que adoptaremos el contenido de ambas.

B.- Proceso y litigio.

La lucha y el choque constante, es el signo distintivo de toda sociedad, que cuando se mantiene en equilibrio, la sociedad progresa y cuando ese equilibrio se rompe, la sociedad entra en crisis, se estanca su desarrollo; por ello, al proceso se le intenta ver como el medio de solución de ciertos tipos de conflictos, tal como nos lo dice el maestro Cipriano Gómez Lara, en su Libro de Teoría General del Proceso. (3)

1.- Gómez Lara Cipriano, Teoría General del Proceso, México, Harla, octava edición, 1978, p 136

2.- Pina, Rafael de, y Rafael de Pina Vera, Diccionario de Derecho, México, Porrúa, décimosexta edición, 1978, p 439

3.- Gómez Lara, Cipriano, Teoría, p 2.

El punto de partida de todo proceso es precisamente esa lucha, ese cheque constante, que trasciende su solución a los implicados, quienes acuden al Estado como soberano para que dirima sus diferencias, planteando para ella un verdadero litigio entendido este como: "...el conflicto jurídicamente trascendente, que constituya el punto de partida o causa determinante de un proceso, de una autocomposición o de una autodefensa".(4)

Por el mismo estilo nos dicen los maestros de Pina y de Pina Vera, en su Diccionario de Derecho; "LITIGIO. Pleito, controversia o contienda judicial. (5)

G.- Pretensión

Pretensión, es: "...la exigencia de la subordinación del interés ajeno al interés propio..." como lo explica Carnelutti (6); relacionada con el derecho subjetivo, que presupone la existencia de un derecho y con la acción que es el medio para llevar nuestra pretensión a un proceso, exista o no exista derecho, conceptos fundamentales estos de todo litigio.

"PRETENSION PROCESAL. Acción y pretensión son entidades

4.- Carnelutti, Francesco. Manuale di Diritto Processuale Civile, Roma-Atrio, UEM, 1994, T. I, p 44.

5.- Pina, Rafael, de. Diccionario, p. 222.

6.- Carnelutti, Francesco. Manuale, T. I, p 44, T II, p 7.

Jurídicas diferentes, pero no opuestas. La acción, como poder o facultad de provocar o impulsar la actividad jurisdiccional, al ser ejercitada, abre la posibilidad legal de que el juez resuelva sobre una pretensión que, integrando el contenido de una demanda, constituye el objeto del proceso." 7

B.- Procedimiento.

Es evidente el error que cometen algunas personas al utilizar desde el punto de vista jurídico, los términos proceso y procedimiento como sinónimos.

Para aclarar lo anterior basta con citar lo que al respecto dice el Maestro Cipriano Bikes Lara: "Proceso es, pues, un conjunto de procedimientos, entendidos estos, como un conjunto de formas o maneras de actuar. Por lo anterior, la palabra procedimiento en el campo jurídico, no debe ni puede ser utilizada como sinónimo de proceso." (8)

La esencia del proceso es estrictamente jurídica, tendiente a la resolución de un litigio, en cuanto el procedimiento no trascienda a la vida jurídica su esencia es formal y mecánica "...se reduce a ser

7.- Pino, Rafael, de, Diccionario, p 420
8.- Bikes Lara, Cipriano, Teoría, p 271

una coordinación de actos en marcha..." (9) verbigracia los trámites administrativos, que en el desarrollo de la presente tesis son de vital importancia.

Las bases para considerar el carácter jurisdiccional de un procedimiento y sus disposiciones de observancia general, emanan del contenido del Artículo 14 Constitucional, párrafo segundo, que a la letra dice:

Art. 14.- "...Nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho."

El precepto constitucional transcrito, eleva a garantía constitucional la observancia de las formalidades esenciales del procedimiento, que la Ley Reglamentaria de los Artículos 103 y 107 Constitucionales, regula en su artículo 139, que a la letra dice:

Art. 139. En los juicios seguidos ante tribunales civiles, administrativos o del trabajo, se considerará violada las leyes del procedimiento y que se afecten los derechos del quejoso:

- I.- Cuando no se le cite al juicio o se le cite en forma distinta de la prevista por la ley
- II.- Cuando el quejoso haya sido citado o fehacientemente representado en el juicio de que se trata
- III.- Cuando no se le reciban las pruebas que legalmente haya ofrecido, o cuando no se reciban conforme a la ley
- IV.- Cuando se declare ilegalmente confeso al quejoso, o su representante o apoderado
- V.- Cuando se resuelva ilegalmente un incidente de nulidad
- VI.- Cuando no se le concedan los términos o prórrogas a que tuviera derecho con arreglo a la ley
- VII.- Cuando sin su culpa no reciban, o no se conozcan, las pruebas ofrecidas por las otras partes, con la excepción de las que fueran instrumentos públicos

VIII.- Cuando no se le alegan algunas excepciones e peticiones de nulidad que no pueda alegar sobre ellos.

II.- Cuando se le deneguen los recursos o que hubiere durante con arreglo a la ley, respecto de providencias que afecten partes substanciales o procedimientos que produzcan indefinición, de acuerdo con las demás fracciones de este mismo artículo.

I.- Cuando el tribunal judicial, administrativo o del trabajo, continúe el procedimiento después de haberse prescrito una competencia, o cuando el juez, magistrado o miembro de un tribunal del trabajo legítimo o renuncie, continúe conociendo del juicio, salvo los casos en que la ley faculte expresamente para proceder.

II.- En los demás casos análogos a los de las fracciones que preceden, a juicio de la Suprema Corte de Justicia o de los Tribunales Colegiados de Circuito, según corresponda.⁹

En conclusión a un procedimiento lo podemos considerar como jurisdiccional: "...cuando está establecido con otros, todos ellos ocurridos dentro del conjunto de actos configurativos del proceso, y que son actos provenientes de las partes, del órgano jurisdiccional y de los terceros ajenos a la relación sustancial, y los cuales se enfecan, o proyectan, hacia un acto final de aplicación de una ley general a un caso concreto controvertido para dirimirlo o resolverlo".(10)

E.- Proceso y juicio.

Al igual que en los términos proceso y procedimientos, se observa el mismo error al considerar como equivalentes los términos de proceso y juicio, cuando este es una fase del primero.

Son diversos los conceptos que podemos emitir del término juicio, ello en razón a la amplitud del mismo y de la materia que se estudie, sin embargo acudiremos a lo que nos indican los siguientes

auterassi

"JUICIO. Facultad del alma, en cuya virtud el hombre puede distinguir el bien del mal y lo verdadero de lo falso. || 2. Lóg. Operación del entendimiento, que consiste en comparar dos ideas para conocer y determinar sus relaciones. || 3. Estado de la sana razón como opuesto a la locura o delirio. || 9. For. Conocimiento de una cause, en lo cual el juez ha de pronunciar la sentencia. || 10. Ant. For. Sentencia del juez. Diccionario de la Lengua Española." (11)

Por su parte el Maestro Cipriano Gómez Lara al referirse al término de juicio, nos indica que es un razonamiento lógico que: "...se actualiza en el momento de dictar la sentencia en cuya estructura están presentes la premisa mayor, la premisa menor y la conclusión. La premisa mayor es la norma general, la premisa menor es el caso concreto sometido a la consideración del tribunal y, la conclusión, es el sentido de la sentencia." (12)

La instrucción y el juicio son las fases de todo proceso, a su vez la parte instructiva se divide en fase postulatoria (planteamiento de la pretensión) y se lleva a cabo a través del ejercicio de la acción (demanda y contestación), fase probatoria, que consiste en aportar todos los medios de prueba al juzgador, para que éste en su oportunidad los valore, y la fase preconclusiva, que no es

11.- Gregorio Heredia, Jorge. Diccionario de Derecho Positivo Mexicano, Editorial Gregorio y Heredia, S.A., primera edición, México, 1982, p 228

12.- Gómez Lara, Cipriano. Derecho Procesal Civil, quinta edición, Harla, México, 1991, p 3

otra cosa, sino los alegatos o conclusiones que expresan las partes al tribunal.

El juicio es la parte culminante de todo proceso, es el acto por el cual el órgano jurisdiccional oído, dicta o pronuncia su sentencia.

2.- Clasificación de lo procesos.

A.- El proceso se puede clasificar en diversas formas, estas según los criterios que se toman para tal fin, y desde el punto de vista doctrinal mencionaremos las siguientes:

1).- Desde el punto de vista de la materia:

- **PROCEDIMIENTO CIVIL, MERCANTIL Y FAMILIAR**, esta clasificación esta basada en la ley adjetiva o sustantiva aplicable para el caso concreto que origina el proceso.

2).- Desde el punto de vista de la forma de substanciación:

PROCEDIMIENTO ORAL Y ESCRITO, clasificación que se basa en la forma que se lleva a cabo el proceso, ya sea oral o escrito, en nuestro Derecho no encontramos procesos eminentemente oral o escrito, sino que su esencia es híbrida.

3).- Desde el punto de vista de la posición de la Parte en el Proceso:

PROCESO INQUISITORIAL, DISPOSITIVO Y PUBLICISTA. - En el proceso inquisitorial el Juez "...ejerce el poder que le ha sido transmitido o delegado por el soberano, sin ninguna limitación; además de ser el Juezador, es también un investigador con amplios poderes e inclusive un acusador. Toda esto nos hace pensar que se rompe la triangularidad, característica esencial del proceso..." (12)

Proceso dispositivo, "En este proceso, el estado es un ente de autoridad que tiene sus atribuciones delimitadas, que solamente hace aquello que la ley le autoriza expresamente. Las partes por el contrario, pueden disponer del proceso, y de aquí la denominación. El Juez es un mero espectador pasivo de la contienda, su papel se centra a vigilar que las reglas del juego se cumplan." (13)

En el proceso publicista, se amplían las facultades del Juez, "...con un sentido tutelar y proteccionista de los intereses de las clases débiles..." (14) es una tendencia clara hacia la socialización del Derecho, de ahí el surgimiento de la rama del Derecho Social, a lo que se integran el: Derecho Agrario, Familiar, del Trabajo, entre otras.

Dice el Maestro Cipriano Gómez Lara que existen dos instituciones con claras tendencias publicistas, la prueba para mejor proveer y la suplicio de la queja. (15)

12.- Gómez Lara, Cipriano. *Iuris*, p 76

13.- *Ibid.*, p 77

14.- *Ibid.*, p 77-8

15.- *Ibid.*, p 78

4).- Desde el punto de vista de economía procesal:

PROCEDIMIENTO DE UNIDAD DE VISTA Y PRECONCLUSIVO, criterio en el que se toma en consideración la economía procesal, pues mientras en el proceso de unidad de vista se trata de desahogar el mayor número de actuaciones en el menor tiempo posible; en el proceso preconclusivo, por el contrario, se divide en varias fases o etapas, que se desahogan en un lapso fijado por la propia ley, y para el caso de que alguna de las partes no ejercite su derecho en el tiempo fijado, su derecho precluye.

5).- Desde el punto de vista del objeto del proceso:

PROCEDIMIENTO SINGULAR O UNIVERSAL, radica este criterio en el objeto de la controversia, cuando este se refiere a los derechos sobre un bien, un conjunto de derechos o conjunto de bienes el proceso es singular; en tanto se refiere a la totalidad de los bienes es universal.

6).- Desde el punto de vista de la revisión de las resoluciones:

PROCEDIMIENTO UNI-INSTANCIALES O BI-INSTANCIALES, "Los procesos que se tramitan ante un órgano jurisdiccional, sin la posibilidad de sujetarse a revisión mediante la interposición de un recurso o medio impugnativo intraprocesal contra la sentencia definitiva, serán uni-instanciales. Son bi-instanciales aquellos en los que cabe la posibilidad de un reestudio, de un reexamen de la instancia inicial por conducto de un órgano jurisdiccional jerárquicamente superior a

aquel otro que hubiera emitido la sentencia y por virtud de la interposición de un recurso en contra de ella." (17)

7).- Desde el punto de vista del contenido de las resoluciones:

PROCESOS DE CONOCIMIENTO Y DE CARACTER EJECUTIVO, se refieren principalmente al contenido de la resolución o sentencia que emite el órgano jurisdiccional a un caso concreto, que pueden ser actos declarativos, constitutivos o de condena, los primeros sólo reconocen situaciones preexistentes; los segundos crean situaciones que no existían con anterioridad; y los de condena, que obligan a cumplir lo ordenado en la sentencia.

Los procesos ejecutivos dice el maestro Gómez Lara (18), se consideran a los procesos ejecutivos propiamente dicho. " La nota de conocimiento se opone a la nota ejecutiva, porque en el orden normal del proceso, el conocimiento precede a la ejecución. Cuando se invierte ese orden normal surge el juicio ejecutivo."

B.-, Nuestro Código de Procedimientos Civiles, clasifica a los procedimientos o juicios, como los denomina, en dos juicios ordinarios y juicios especiales.

Los juicios ordinarios, son aquellos que no tienen una

17.- Gómez Lara, Opinio. Granda Procesal. p 12

18.- Idm. p 13

reglamentación específica, ya que su procedimiento se encuadra en lo estatuido por el contenido del Título Sexto del Código Procesal.

Por su parte Rafael de Pina y Rafael de Pina Vara, en su Diccionario de Derecho, nos dicen que es juicio ordinario, aquel: "...que está destinado a la decisión de las controversias judiciales que no tengan señalada legalmente una tramitación especial."¹⁹

Jorge Obregón Morada, en su Diccionario de derecho Positivo Mexicano nos dice que el Juicio Ordinario Civil "...es aquel en que se procede por los trámites largos y solemnes que la ley ha establecido para que detenidamente se controversia el derecho de cada parte y se averigüe la verdad de los hechos, y recaiga la decisión judicial después de un prolijo conocimiento de causa. Escribe. Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia."²⁰

Respecto a los procedimientos especiales, el propio ordenamiento civil fija específicamente el procedimiento que se debe seguir para cada uno de ellos.

El maestro Cipriano Gómez Lara, manifiesta que: "...la regla general para todo tipo de asuntos es que se lleve a juicio ordinario; la regla especial, que tiene que ser expresa es que caiga en alguno

19.- De Pina Vara, Rafael. Diccionario. p 329

20.- Obregón Morada, Jorg. Diccionario. p 228

de los procedimientos especiales.”

El Código de Procedimientos Civiles hace una clasificación de los procedimientos especiales, a saber:

- 1.- Juicio Ejecutivo.
- 2.- Juicio Hipotecario
- 3.- Juicio Especial de Desahucio
- 4.- Juicio Arbitral
- 5.- Juicio en Relevo
- 6.- Tercerías
- 7.- Divorcio por mutuo consentimiento
- 8.- Concursos
- 9.- Juicios Sucesorios
- 10.- Jurisdicción Voluntaria
- 11.- Controversias del Orden Familiar
- 12.- Procedimiento Especial de la Justicia de Paz

Nosotros agregamos el procedimiento especial de inmatriculación judicial, ya que se encuentra regulado por la Ley Objetiva, en forma especial, este es con base en lo estatuido por el contenido de la fracción III del artículo 122.

3.- Procedimientos administrativos.

Consideramos oportuno mencionar el concepto de procedimiento administrativo, dada la singular importancia que representa para el objetivo de la presente tesis y en virtud de la diversidad de procedimientos administrativos que se entrelazan con el procedimiento de inscripción.

Al procedimiento administrativo lo entendemos como "... una serie de formalidades y otros actos intermedios que dan al autor del propio acto la ilustración e información necesaria para guiar su decisión al mismo tiempo que constituyen una garantía de que la resolución que se dicta, no es de un modo arbitrario, sino de acuerdo con las normas legales." ²²

Así pues el procedimiento administrativo no es otra cosa que el actuar del particular frente al Estado, en su carácter éste de soberano, para que en cumplimiento a sus atribuciones resuelva las peticiones de los particulares.

4.- Procedimiento de inscripción.

Una vez analizados los conceptos fundamentales de la Teoría

²²- Prop. Ceballos. Curso Administrativo, México, Vigésima primera edición, Porrúa, 1931. p 284

General del Proceso y del Derecho Procesal Civil, que consideramos parte fundamental para el desarrollo del tema de la presente tesis, precederemos a conceptualizar el procedimiento de inmatriculación.

Inmatriculación proviene de las palabras latinas: in y matrices, in es una preposición privativa, que equivale a non, es decir, no. Matricula es una palabra derivada de matrix, que significa matriz, que esta a su vez, viene de mater igual a madre, con esta vemos que la palabra inmatriculación significa no matriculación, es decir, una cosa que no está matriculada." (20)

Algunos autores y varias legislaciones han acogido el vocablo inmatriculación -entre ellos se encuentra México- para referirse con él a la matricula de inmuebles. "... Bellón Rozalem define a la matricula de inmuebles como el registro de una finca en el Registro y, con él, la inscripción de la historia tabular del inmueble." (21)

Todos los conceptos antes mencionados nos indican que el vocablo inmatriculación sólo ha querido usarse para referirse con él, a la matricula de los bienes muebles, que no es aplicable a nuestro estudio, ya que nosotros consideramos a la inmatriculación como el conjunto de procedimientos tendientes a lograr la inscripción por

20.- Colla Sánchez, Guillermo. Conceptos de la Dirección del Registro Público de la Federación, México, p 60
 21.- Colla Sánchez, Guillermo. Enciclopedia Jurídica de México, tomo III, Buenos Aires, 1964, p 136.

primera vez, de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad.

A pesar de todo, el término inmatriculación se ha consagrado y adoptado por nuestra legislación civil, por el que entendemos, los procedimientos tanto administrativos e jurisdiccionales, por los cuales una finca se incorpora al sistema registral en el Registro Público de la Propiedad.

El maestro Celín Sánchez, conceptúa a la inmatriculación como: "... simplemente, una consecuencia de haber acreditado la propiedad o posesión de un bien o de un derecho, en otras palabras, la inmatriculación no es un procedimiento, es la culminación de la actividad procesal, encaminada a obtener el registro de los bienes o derechos objeto de la información." (20)

Doctrinalmente la postura anterior es aceptable, sin embargo nuestra legislación, al referirse a la inmatriculación, sintetiza en la serie de procedimientos que tienden a la inscripción de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad.

A.- INMATRICULACION POR RESOLUCION JUDICIAL.

Esta es la parte trascendente jurídicamente hablando del procedimiento de inmatriculación, pues una vez agotada la secuela

20.- Celín Sánchez, Ob. cit. Circular, p 60

administrativa, de la cual hablaremos ampliamente en capítulos posteriores, acudiese ante el órgano jurisdiccional para que ordene, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad del inmueble que fue objeto del procedimiento.

Al procedimiento de inmatriculación judicial, lo incluimos dentro de los procesos que denominamos civiles, dado el cuerpo normativo con el que resuelve el fondo del mismo, de trascendencia jurisdiccional y de carácter declarativo.

Cabe destacar que el procedimiento de inmatriculación judicial, procede cuando un inmueble carece de antecedentes en el Registro Público de la Propiedad, o bien, que dicho inmueble haya sido objeto de una inscripción de posesión, situaciones fundamentales de esta tesis, que serán tema de exhaustivo estudio en capítulos posteriores.

En conclusión, el procedimiento de inmatriculación por resolución judicial, es aquel por el cual una persona demuestra ante el órgano jurisdiccional, ser propietario por prescripción de un inmueble que carece de antecedentes en el Registro Público de la Propiedad, o bien que haya sido objeto de una inscripción de posesión, solicitando se lo declare propietario y que dicha resolución se inscriba en el Registro Público de la Propiedad.

El Código Civil vigente para el Distrito Federal, nos da un

concepto de lo que es la inmatriculación, que a la letra dice:

"Art. 204.- La inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que cursa de oficio o a solicitud..."

B.- DEFINICION.

Esto es el momento en que sentimos la carencia de estudios doctrinales respecto al presente tema, por lo que acudiremos principalmente al espíritu del legislador y su producto.

Nuestra definición del procedimiento de inmatriculación por resolución judicial, queda de la siguiente manera: es la solicitud de una persona interesada ante el órgano jurisdiccional, con el objeto de que mediante resolución del juez se le declare poseedor o propietario por prescripción y se inscriba a su favor un inmueble que no está inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

CAPITULO SEGUNDO

ANTECEDENTES LEGISLATIVOS

Con la finalidad de ofrecer un amplio panorama del procedimiento de inmatriculación por resolución judicial, es necesario analizar temas como: la información ad perpetuum, la prescripción y la inmatriculación por resolución administrativa, en virtud de que están íntimamente correlacionados.

En la inmatriculación judicial, el fin que se persigue, adolece de las limitaciones existentes tanto de la información ad perpetuum como de la inmatriculación administrativa. En ambas instituciones no se da seguridad plena al procevente, en virtud de que en cualquier momento del procedimiento podría interrumpirse, independientemente de que sus resoluciones no pueden llegar a considerarse como "cosa juzgada"; en ese mismo orden se considera la inmatriculación por resolución administrativa, ya que esta al expedirse deja a salvo los derechos de terceros, por lo que se desprende que dichas instituciones tienen un común denominador: pueden ser modificadas en cualquier momento.

Referente a la prescripción positiva o adquisitiva, es una figura mucho más amplia, ya que a través de esta se adquiere la propiedad de un inmueble por el transcurso del tiempo y reuniendo los elementos que la ley ordena, siempre y cuando el inmueble en cuestión se encuentre inscrito en el Registro Público de la Propiedad, razón por la cual no es aplicable a inmuebles que carecen de dicho antecedente registral, de ahí su limitación.

La información ad perpetuum, la inmatriculación por resolución administrativa y la inmatriculación judicial, son las únicas vías para inscribir la posesión o propiedad de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, siempre y cuando carezca de antecedentes a favor de persona alguna; razones más que suficientes para el desarrollo del presente capítulo.

1.- INFORMACION AD PERPETUUM.

Iniciaremos con el estudio y análisis de la Jurisdicción voluntaria, ya que dentro de esta se incluye a la información ad perpetuum, la cual tiene gran similitud con la inmatriculación judicial, pues comparten el mismo objetivo, que es la inscripción de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad.

A.- Jurisdicción Voluntaria

La jurisdicción deriva de la locución latina *iuris dictio*, que se traduce: por decir o mostrar el derecho.

La jurisdicción es: "... una función soberana del estado, realizada a través de una serie de actos que están proyectados o encaminados a la solución de un litigio o controversia, mediante la aplicación de una ley general a ese caso concreto controvertido para solucionar." (26)

Difiere del precepto anterior, lo que nos indican los autores Rafael de Pina y Rafael de Pina Vera, al indicarnos que jurisdicción es: "...la potestad para administrar justicia atribuida a los jueces, quienes la ejercen aplicando las normas jurídicas generales y abstractas a los casos concretos..." continúan diciendo que a la jurisdicción la podemos definir como: "...la actividad del Estado encaminada a la actuación del derecho positivo mediante la aplicación de la norma general al caso concreto." (27)

26.- Juan Lara, *Curso de Teoría General del Proceso*, Harla, México, 1972, p 123

27.- Pina, Rafael de. y Rafael de Pina Vera. *Diccionario de Derecho*. Porrúa, México, Séptima edición. 1972.

Elementos esenciales de la jurisdicción son: la netie, que no es otra cosa que la facultad del órgano jurisdiccional de conocer todos los asuntos que se le atribuyen; la vocatio, la facultad de obligar a las partes a comparecer ante el órgano jurisdiccional; coactio, las atribuciones del juzgador para hacer cumplir con sus resoluciones dentro del proceso, aún con el uso de la fuerza; iudicium, es la resolución a la que llega el propio órgano jurisdiccional; y la del imperium, la potestad de usar la fuerza pública para hacer cumplir sus resoluciones.

No habiendo la doctrina hallado el concepto unívoco del término jurisdicción y sin fijar los límites que nos permitan distinguir la actividad jurisdiccional de la administrativa o ejecutiva, es más arduo aún, determinar el sentido y alcance de aquella función del Estado que desde la antigüedad se conoce como jurisdicción voluntaria.

Jorge Obregón Heredia, hace una aseveración muy precisa de las cuestiones relativas a la controvertida figura de la jurisdicción voluntaria: "En el derecho moderno, no ha sido posible encontrar el nombre técnico adecuado para suplir la terminología de jurisdicción voluntaria, pues de su propia naturaleza, se puede advertir no es función privativa de los órganos jurisdiccionales sino, muy al contrario, es ejercida por funcionarios como registradores, cónsules y oficiales del Registro Civil; al igual que, por auxiliares con

patente, como sucede con los notarios." (2)

"Para el estudio de la jurisdicción voluntaria tropesamos con problemas a una herencia y tradición Romanista, en la cual privan conceptos y divisiones en nuestra práctica judicial." Dice Jorge Obregón Heredia (27), quien continúa diciendo: "...El sistema seguido por nuestro actual Código, es el que se funda en el principio relativo a que la jurisdicción voluntaria es la que se ejerce inter volentes."

Analizando las citas que hacen De Pina y Castillo Larraga, (28) de diversos autores para dar una idea más clara de lo que es la jurisdicción voluntaria, al evocar a don José de Vicente y Caravantes, quien nos dice que la jurisdicción voluntaria es: "...la que ejerce el juez en actos o asuntos que, o por su naturaleza o por el estado en que se hallan, no admiten contradicción de parte, emanando su parte intrínseca de los mismos interesados, que acuden ante la autoridad judicial, la cual se limita a dar fuerza y valor legal a aquellos actos por medio de su o de sus providencias, procedieron sin las formalidades esenciales de los juicios."

26.- Obregón Heredia, Jorge, Manejo de Sumas Probatorias, p 23

27.- Obregón Heredia, Jorge, Manejo de Sumas, p 23.

28.- Pina, Rafael de y Castillo Larraga, José, Sumas Procesal Civil, Porfirio, México, 1904, p 79

Chiovenda, por su parte afirma que la jurisdicción voluntaria es: "...una forma particular de actividades del Estado, ejercido en parte por los órganos jurisdiccionales, en parte por los administrativos y que pertenecen a la función administrativa, diferenciándose, sin embargo, de la generalidad de los actos administrativos por ciertas características particulares." (1)

Carnelutti, nos dice que, en los asuntos de jurisdicción voluntaria, el juez lo hace "...para la satisfacción de un interés público que tiene por objeto la buena administración de los intereses privados." (2)

Por su parte Alsina nos dice que la intervención del juez en la jurisdicción, "...sólo tiene por objeto dar autenticidad al acto o verificar el cumplimiento de una formalidad, añadiendo que se trata de uno de los supuestos en que el juez ejerce funciones administrativas." (3)

La enorme variedad de actos y su tan distinta fisonomía es una de las causas que más dificulta la concepción teórica de esta actividad que por estar en manos de los jueces se ha calificado de jurisdicción; y por la falta de partes en conflicto se ha adjetivado de voluntaria.

1.- Fin, Rical de Rical Piscal. p 70
2.- ídem.
3.- ídem

1).- Concepto.

En cuanto al término de jurisdicción voluntaria, casi todos los estudiosos dicen que el nombre es inadecuado por no tratarse propiamente de jurisdicción y no ser en modo alguno voluntaria su intervención.

Lo que mas se discute es que sea realmente jurisdicción, los autores no suponen conflicto ni litigio alguno; no existen partes con intereses contrapuestos, que una de ellas quiera someter a la otra a su pretensión y la resolución que se pide no sólo no compensa ninguna litis sino que tampoco pasará en autoridad de cosa juzgada.

En cuanto a que sea voluntaria, la coincidencia es casi absoluta entre los autores en que no lo es de modo alguno.

"El desajuste entre el contenido y el nombre de estos procedimientos, se pone de manifiesto en la misma definición que de ellos han dado algunos códigos como la Ley de Enjuiciamiento Civil Española, cuyo artículo 1011 expresaba: "se consideran actos de jurisdicción voluntaria todos aquellos en que sea necesario o se solicite la intervención del juez, sin estar empeñada ni promoverse cuestión alguna entre partes conocidas y determinadas." (3)

Se decía que esta jurisdicción es voluntaria, porque se ejerce

34.- Ómn. Lris. Españ. Dado Proced. Civil. p. 20 y sig.

inter volentes, es decir, entre personas que están de acuerdo sobre el acto que se ejecuta; y en cambio la contenciosa es inter nolentes porque las partes concurren al juicio contra su voluntad y con motivo de un litigio que les enfrenta.

La redacción del artículo arriba citado es muy parecida a la que nos da nuestro Código de Procedimientos Civiles en su numeral 893 y que a la letra dice:

"Art. 893.- La jurisdicción voluntaria comprende todos los actos en que por disposición de la ley o por solicitud de los interesados se requiere de la intervención del Juez, sin que esté precedida ni se presuma cuestión alguna entre partes determinadas."

2).- Naturaleza.

Los procesalistas no están de acuerdo en cuanto a la naturaleza jurídica de la jurisdicción voluntaria, pues cada uno la entiende, la comprende y pretende explicarla de diversa manera.

Para unos, la jurisdicción voluntaria forma parte de la actividad administrativa del Estado, ya que se limita a tutelar ciertos intereses de particulares o a conceder eficacia legal a la voluntad privada, sin que para estas actividades se requiera del imperio o de la jurisdicción del juez, como en la jurisdicción contenciosa.

Entre la jurisdicción contenciosa y la voluntaria existe, una diferencia fundamental: en la primera se han de resolver situaciones jurídicas ya existentes, en tanto que en la segunda, el Estado interviene precisamente para la formación o creación de nuevas situaciones de derecho, para darles eficacia, pero no resuelve nada y por ello no requiere de la autoridad del juez.

De aquí que otros consideran a la jurisdicción voluntaria como una institución de fines meramente constitutivos pues argumentan que tienden siempre a la creación de nuevas situaciones jurídicas o al desenvolvimiento de las ya existentes, dando la autenticidad y eficacia, en tanto que en la contenciosa, el juez actúa en relaciones existentes, para decidir las y pronunciar una resolución.

Estas doctrinas han conducido al extremo de considerar que la jurisdicción voluntaria es de carácter preventivo y que realiza una función de policía jurídica, en contraposición a la contenciosa, que califican de represiva o de justicia compensativa.

Y no ha faltado quien asegure, que no hay tal jurisdicción voluntaria, pues lo que bajo tal denominación se comprende, no es más que un procedimiento voluntario, con intervención del órgano jurisdiccional, pero con fines distintos de la composición del litigio, falta la pugna de voluntades, faltan las partes que intervienen en la contienda y no habiendo conflicto de intereses,

consecuentemente no hay litigio no hay controversia.

En efecto, no es jurisdicción, porque reservamos tal denominación para la función estatal en la que aplicando una ley general a un caso concreto controvertido, la dirimo o soluciono y este extremo nunca se da en la jurisdicción voluntaria.

La voluntariedad de la misma solamente puede quedar reducida al carácter potestativo u opcional de tramitarse o no.

Se trata, sin duda, de una actividad de naturaleza administrativa que por razones de política judicial se encomienda o se pone en manos de los tribunales, con objeto de que a través de su intervención certifique, sancione, dé fe de ciertos hechos o actos jurídicos, como requisito formal y en muchas ocasiones de autenticidad y de garantía de legalidad.

Tan es así que no vemos obstáculos alguno para que, por razones de economía, ciertas atribuciones de los trámites o gestiones de la llamada jurisdicción voluntaria, puedan reubicarse y atribuirseles a otros funcionarios o a notarios.

3).- Características.

Debe advertirse que los sujetos de la jurisdicción voluntaria no

son partes, en el sentido procesal tradicional, puede hablarse entonces, de solicitantes o promoventes de las diligencias.

Quien promueve una jurisdicción voluntaria, aunque está realizando un acto jurídico, éste no tiene la triangularidad ni la proyectividad necesaria para que dicho acto constituya una verdadera acción, sino una mera solicitud o petición al tribunal.

El objeto de todos estos actos de jurisdicción voluntaria, implican la necesidad, sancionada por la ley, de que diversos actos y hechos de trascendencia jurídica sean sometidos al conocimiento de la autoridad judicial, para que ésta dé fe de los mismos, los comunique a otras personas y, en algunas cosas, los sancione, apruebe o verifique.

Al no estar prevenida cuestión alguna entre partes, las características de los procedimientos que como voluntarios regula el Código de Procedimientos Civiles, consienten en que la intervención del juez no tiene simple calidad de documentación, es decir, el juez no es un simple fedatario, sino que resuelve la petición que se le plantea, mediante una tramitación similar a la contenciosa en la que se reciben pruebas y se dicta una resolución.

La resolución que se dicta tiene una fuerza constitutiva de tal manera que crea derechos y obligaciones en favor del promovente y de

terceros.

En jurisdicción voluntaria, los órganos jurisdiccionales actúan con frecuencia otorgando la tutela jurídica con motivo de situaciones que no suponen conflicto de intereses ni litigio alguno, pero en las cuales la necesidad o la ley imponen la intervención del juez para dar eficacia a ciertos actos que se necesitan integrar, autorizar u homologar; para agregar a todos el ~~carácter~~ de autenticidad o publicidad.

La jurisdicción voluntaria termina si se opone a ella parte legítima, en cuyo caso hay reversión de esta vía, atenta a lo dispuesto por el artículo 896 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal, que a la letra dice:

"896. 896.- Si a la solicitud presentada en cualquier parte legítima se compare el demandado en procedimiento ordinario siempre que a oposición no se funda en la negativa del derecho del que promueve el negocio de jurisdicción voluntaria. En tal caso se subsistirá el pleito conforme a los ~~trámites~~ establecidos para el juicio que correspondiere."

Otra de las características de la jurisdicción voluntaria, es que las resoluciones a las que llega el órgano jurisdiccional que conoce de éstas, en ningún momento se les puede considerar como "cosa juzgada", con base en la Tesis de la Suprema Corte de Justicia, que a la letra dice:

1468. Jurisdicción voluntaria, los resoluciones dictadas en, no constituyen cosa juzgada.- La posibilidad de crear el procedimiento de jurisdicción voluntaria, mediante un juicio contencioso, no resulta violatorio de la tesis de jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia, cuyo acierto dice "no va tornando un juicio por sentencia ejecutoriada, no es posible, legalmente pretender su nulidad por medio de otro juicio ordinario", porque lo mismo Suprema Corte ha precisado la naturaleza de la jurisdicción voluntaria es el sentido de que las resoluciones dictadas en ella "no constituyen cosa juzgada". (20)

En la jurisdicción voluntaria el juez podrá variar o modificar las providencias que dicte sin apoyarse a las formas que establece la jurisdicción contenciosa, tal y como lo señala la ley objetiva vigente para el Distrito Federal, en el primer párrafo del artículo 897.

La misma ley objetiva, en su artículo 898, nos indica que las providencias de jurisdicción voluntaria será apelables, en ambos efectos o en el efecto devolutivo, según el preveiente del recurso.

Por medio de la jurisdicción voluntaria se desarrollan múltiples actuaciones, que por su naturaleza lo conciernen; comprende todos los actos que por disposición de la ley o por solicitud de los interesados se requiere la intervención del órgano jurisdiccional, aunado a ello no debe estar prevenida cuestión alguna, tal y como lo determina el artículo 893 de la Ley Procesal.

20.- Tercera Sala. Sala Época. Volumen LXXIV. Cuarta parte, pág. 79. Apoyo directo 6883/1962. Manuel Morales González y Manuel Torres Cornejo. Junio 17 de 1964. Unanidad de votos. Ponente Sr. Mariano Acuña.

De lo anterior se desprende que para acudir al órgano Jurisdiccional, a través del procedimiento de Jurisdicción voluntaria, es necesario que lo dispenga la ley o bien lo requiera el preevento.

La propia ley procesal se encarga de regular aquellos procedimientos en vía de Jurisdicción voluntaria que se requiera la intervención del juez, mismos que enumera en su título décimo quinto.

El título décimo quinto del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal, se divide en siete capítulos que a continuación se mencionan:

- I.- Disposiciones generales;
- II.- Del nombramiento de tutores y curadores y discernimiento de estos cargos;
- III.- De la enajenación de bienes de menores e incapacitados y transacción acerca de sus derechos;
- IV.- Adopción;
- V.- De las interacciones ad-perpetuum;
- VI.- Apes y deslindo; y
- VII.- Disposiciones relativas a otros actos de Jurisdicción voluntaria.

B.- Información ad perpetuum.

El capítulo que nos interesa analizar, es el referente a la información ad perpetuum, en virtud de la íntima relación que guarda con el tema central de la presente tesis.

Las informaciones ad perpetuum están comprendidas dentro de los procedimientos de jurisdicción voluntaria, y se encuentran regulados en el título décimo quinto, capítulo quinto, de los artículos 927 al 931 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal.

1).- Concepto.

El nombre de información, en el sentido procesal, se conoce como toda especie de pruebas que suele consistir en la presentación de documentos o testigos, practicada ante un juez o tribunal, sin suscitar cuestión de competencia; esta información se lleva a cabo en un acto de jurisdicción voluntaria.

"Caravantes la define como averiguación previa que se hace judicialmente, para hacer constar hechos que pudieran afectar en lo sucesivo al interés o el derecho de los que la promueven." (3)

3.- Giam Lara, Criterio. Derecho Procesal Civil. P 123

"Caravantes, nos dice que las informaciones ad-perpetuum consisten en justificar, con testigos ciertos hechos que pudieran afectar en los sucesivos el interés o el derecho de los que lo promueven..." (2)

Por su parte Eduardo Pallares, dice que la información ad-perpetuum es "...investigación judicial que tiene por objeto acreditar judicialmente la existencia de determinados hechos." (3)

Jorge Obregón Heredia, en su Código de Procedimientos Civiles, transcribe una definición de jurisdicción voluntaria, que cita Manuel Plaza, sin mencionar su autor: "Las informaciones ad perpetuum consisten en justificar con testigos ciertos hechos, que al que las promueva interesan quedan consignados de modo solemne, a fin de que consten en lo sucesivo y no puedan desaparecer, dividirse o desfigurarse con el transcurso del tiempo." (4)

Entendemos por información ad-perpetuum o para perpetuar la memoria, aquellos actos que tienen por objeto acreditar judicialmente, mediante testigos, la existencia de determinados hechos, en cuya prueba está interesado quien promueva la información, para que de un modo solemne quedan consignados, lo

2.- Galdames, Mateo. Enciclopedia Jurídica. Tomo IV. Buenos Aires, 1952, p. 700.

3.- Pallares, Eduardo. Manual de Derecho Procesal Civil. Editorial Porrúa, S. A. México, 1977, p. 462.

4.- Obregón Heredia, Jorge. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Series actualizada. México, 1970, p. 491.

anterior sin perjuicio de terceros y así se hace constar en las resoluciones con que se agotan dichas informaciones.

2).- Naturaleza.

En las leyes procesales antiguas existían y en las modernas existen instituciones que guardan autonomía con relación a los procesos, pero que tienden a asegurar los resultados de un juicio.

En cierto modo la información ad perpetuum o como se la conocía en el derecho antiguo ad perpetuum rei memoriam, constituye un anticipo de las medidas preparatorias de juicio, admitidas por las legislaciones procesales modernas, entre las que se encuentran las de nuestro país.

Como ya lo hemos manifestado, la información ad perpetuum, está comprendida dentro de la procedencia de jurisdicción voluntaria, ya que él o los prevenidos acuden a la autoridad judicial para hacer constar ciertos actos que le son favorables.

Es evidente la controversia en la doctrina como en las legislaciones, para ubicar a la jurisdicción voluntaria, en virtud de la gran variedad de actos que comprende ésta.

3).- Características.

Las informaciones ad perpetuum o para perpetuar memoria, tiene en común una serie de peculiaridades, que la misma ley se encarga de indicarnos, a saber:

En atención al género al que pertenecen las informaciones ad perpetuum, con base en lo dispuesto por el artículo 893 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal, para su tramitación se requiere la intervención del órgano Jurisdiccional y que no se promueva cuestión alguna entre las partes.

"Art. 893.- La jurisdicción voluntaria comprende todos los actos 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."

Si a las diligencias de jurisdicción voluntaria se opusiere parte legítima, se tendrán estas por terminadas y se dejará a salvo el derecho del promovente, para que lo intente por la vía contenciosa lo anterior visto el contenido del artículo 896 de la Ley Objetiva vigente para el Distrito Federal:

"Art. 896.- Si a la solicitud presentada se opusiere parte legítima, el asunto se continuará conforme al procedimiento contencioso de acuerdo con la naturaleza del asunto".

En capítulos anteriores hicimos mención de que los negocios que se tramitan a través de la vía de jurisdicción voluntaria, tiene un signo característico y que es el que en cualquier momento el juzgador puede "...variar o modificar las providencias que dictare...", tal como lo plasma el legislador en el párrafo primero del artículo 897 de la citada ley procesal.

La característica de los procedimientos de jurisdicción voluntaria, específicamente de la información ad perpetuum y que da origen o nacimiento a la inscripción por resolución judicial, es aquella que indica que las resoluciones a las que llegue el juez en dichas diligencias, no se considerarán como "cosa juzgada".

4).- Regulación y Tramitación:

Las informaciones ad perpetuum, están reguladas por el Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal, en su Título Décimoquinto, Capítulo V, en su artículo 927, que dice:

Art. 927.- La información ad perpetuum podrá decretarse cuando tenga interés más que el presente y se trate

I.- De justificar algún hecho o acreditar un derecho;

II.- Cuando se pretenda justificar la posesión como medio para acreditar el dominio pleno de un inmueble y

III.- Cuando se trate de comprobar la posesión de una derecho real.

En los casos de las dos primeras fracciones, la información se recibirá con la citación del Ministerio Público y en el de la tercera, con la del propietario o de los demás partícipes del derecho real.

El Ministerio Público y las personas con cuyo citación se recibe la información, pueden tachar a los testigos por circunstancias que afecten su credibilidad.

Son la fracciones II y III del precepto anterior las que nos interesa analizar, por ser los antecedentes legales mas cercanos a la inmatriculación, ya que las mismas limitaciones, propias de su género, motivaron al legislador a crear una figura que diera seguridad y definitividad a los procedimientos relativos a la regularización de inmuebles.

Dichas fracciones no son otra cosa mas, que el contenido de los incisos a) y b) de la fracción I del artículo 3046 del Código Civil, que complementados con lo dispuesto por el artículo 122 en su fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal, preceptos que fundan la inmatriculación judicial.

C.- La información ad perpetuum y la inmatriculación por resolución judicial.

En este capítulo destacaremos las similitudes y diferencias existentes de la información ad perpetuum con el procedimiento de inmatriculación por resolución judicial.

Dentro de las similitudes existentes entre ambos procedimientos, podemos enumerar los siguientes:

a).- Ambos procedimientos tienen como objeto la inscripción de la posesión o propiedad de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, tal como se desprende de lo preceptuado por los

artículos 930 y 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles y el artículo 3046 del Código Civil, ambos vigentes para el Distrito Federal, que a la letra dicen:

Artículo 930.- "...y aquí entenderá testamento al interesado para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad..."

Artículo 122 fracción III.- "...Cuando se trate de inscribir un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, conforme al artículo 3047 del Código Civil..."

Artículo 3046.- "...La inscripción es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales..."

b).- La precedencia de la información ad perpetuum y la Inmatriculación Judicial, están basadas en la demostración plena de que el inmueble que se pretende inscribir en el Registro Público de la Propiedad carezca de antecedentes, ello con base en lo dispuesto en el artículo 122 fracción III inciso b), que a la letra dice:

"Art. 122. III... En caso, a la solicitud se acompañen b) Certificado de no inscripción del inmueble expedido por el Registro Público de la Propiedad..."

A su vez el Código Civil en su ya citado artículo 3046 nos señala que la inscripción precede siempre y cuando el inmueble carezca de antecedentes en el Registro Público de la Propiedad.

La Corte ha emitido diversas ejecutorias por las que queda claro que para promover las diligencias de información ad perpetuum, es necesario acreditar que el inmueble objeto de la información, no se encuentre inscrita en el Registro Público de La Propiedad.

El medio de prueba idóneo para acreditar la no inscripción en el Registro Público de la Propiedad, es precisamente el certificado de no inscripción expedido por ésta dependencia.

Aunque es bien es cierto que hemos sostenido que la información ad perpetuum y la inmatriculación por resolución judicial, son diametralmente distintas, también hemos sostenido que comparten el mismo objeto: la inscripción de la posesión o propiedad de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad; por lo consiguiente las siguientes tesis jurisprudenciales son aplicable de igual forma a la inmatriculación.

***INFORMACIÓN AD PERPETUUM.**

Conforme al artículo 3055 del Código Civil, el que tenga la posesión jurídica de bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas para prescribirlos, y no tenga título de propiedad, podrá demostrar ante el Jefe competente que ha tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que establece el Código de Procedimientos Civiles, pero no requiere que el inmueble no este inscrito a favor de ninguna persona en el Registro Público de la Propiedad; al estar inscrito, el promatriculado que debe seguir es el indicado en el artículo 1128, esto es, debe promover juicio contra el que aparece como propietario de esos bienes en el Registro. De lo anterior se sigue que una información ad perpetuum promovida respecto de un inmueble inscrito, es ineficaz para demostrar la posesión, y, en consecuencia, para adquirir por prescripción".(100)

40.- Jurisprudencia, Poder Judicial de la Federación, Tomo de Ejecutorias 1917-1978, Apéndice al Sumario Judicial de la Federación, Cuarta Parte, México 1988. Tercera Edición, p 488.

*** INFORMACION AD PERPETUAM, NO PRODUCE EFECTO ALGUNO CONTRA EL PROPIETARIO DE UN INMUEBLE INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD. (LEGISLACION DEL ESTADO DE YUCALTEPEC).**

Las diligencias de información ad perpetuum no producen efecto alguno en contra de quien aparece como propietario del inmueble objeto de las mismas, en el Registro Público de la Propiedad, ya que conforme al artículo 1150 del Código Civil de Yucatán, cuando el inmueble ha sido poseído por el tiempo y con las condiciones exigidas por la ley, para adquirirlo por prescripción positiva, el poseedor puede promover juicio contra el que aparezca como propietario en el Registro Público de la Propiedad. Esta disposición no es potestativa por el hecho de que el artículo emplea el verbo "poder" en vez del verbo "deber", ya que lo único potestativo es que el poseedor promueva juicio y no el juicio contra el que aparece como propietario en el Registro Público para el procedimiento para que se declare que la prescripción se ha consumado en favor del poseedor y que ha adquirido, por ende, la propiedad, es el establecido en el artículo referido, no el de la información ad perpetuum a que alude el artículo 228 del mismo Código, que solo es aplicable cuando el inmueble se aparece inscrito en el Registro Público de la Propiedad.* (41)

c).-La legislación ordena que para que sea precedente una información ad perpetuum o una inscripción judicial, es necesario que el inmueble no se encuentre inscrito a favor de persona alguna en el Registro Público de la Propiedad, en caso de ser así la vía idónea para deducir derechos, es la prescripción positiva.

Por lo consiguiente la propiedad adquirida por medio de constancias obtenidas a través de información ad perpetuum, no son suficientes para demostrar la posesión y adquirir por prescripción un inmueble que se encuentra inscrito a favor de persona determinada, pues con ello se estarían violando las

41.- Sumario Judicial de la Federación. Tercera Sala, de Ochoa, Volumen CIVIII, P 37. Aparece extracto VIIA/66 Cofide Oculas vln. de Garza. 15 de febrero de 1968. 5 votos. Fuentes: Marisa Aguila.

garantías constitucionales establecidas en los artículos 14 y 16 de la Carta Magna; razón por la cual dichas actuaciones adolecen de nulidad.

Aseveraciones que se deducen del contenido de los preceptos legales arriba mencionados y de la contenido de la siguiente tesis jurisprudencial, que literalmente se transcribe:

TRANSCRIPCIÓN POSITIVA. REPRODUCCIÓN AD PERPETUUM

Las constancias relativas a las diligencias de información ad perpetuum no bastan para probar que se trata de una posesión útil para la prescripción, porque no engloba, en manera alguna, los efectos de la prueba testimonial, por no satisfacer las garantías de publicidad y protección del derecho de contradicción reconocidas a las partes por las normas que regulan la recepción de la prueba en el juicio. La eficacia jurídica de las diligencias de la información ad perpetuum previstas en jurisdicción voluntaria no objeto de constituir un título de dominio, sino condicionada a que no haya mejores derechos de terceros y la resolución que en dicho procedimiento se promana carece de la autoridad de la cosa juzgada inherente a el sentencia." (48)

d).- La información ad perpetuum y la inscripción judicial, tienen como ordenamiento común para su desarrollo ante la autoridad judicial la fracción III del artículo 122 del Código de Procedimiento Civiles, precepto que será objeto de exhaustivo análisis en capítulos posteriores.

48.- Sumario Judicial de la Federación. Tomo 50, de 1964, Volumen 132111, P 142. Amparo directo 130/67. Sumario de Pedro Castillo. 21 de marzo de 1964. 3 votos. Ponente José Castro Estrada. Tema relacionado con Jurisprudencia 219/68

A pesar de las similitudes existentes entre ambas instituciones que aquí analizamos, difieren en cuanto a su tramitación, la inscripción judicial, se tramita ante los Jueces Civiles especializados en esa materia, a ambas las consideramos como un procedimiento de jurisdicción voluntaria, ya que no hay una verdadera controversia que dirimir, los sujetos procesales se denominarán promoventes o solicitantes; se interrumpe el procedimiento con cualquier oposición legítima y sus resoluciones no se les podrá considerar cosa cosa juzgada.

Es tal la similitud de ambas instituciones que algunos autores las consideran como una sola: "... Respecto a las informaciones ad perpetuum, cabe advertir la necesidad de relacionar las disposiciones que se acaban de analizar, con el artículo 122 fracción III del propio Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal, y con los artículos 3046 fracción I y 3047 del Código Civil para el Distrito Federal ".(43)

Dada la naturaleza jurídica de la información ad perpetuum, sus resoluciones son actos fuera de juicio que no constituyen cosa juzgada, atento a lo dispuesto por la jurisprudencia y tesis de la Suprema Corte de Justicia 1468 referida en capítulos anteriores.

43.- Manera Lara, Cyrano. Breve Procedim. Civil, p 378
44.- Ib. cit. p. 32

Es tal la confusión, que los Tribunales Colegiados han emitido diversos criterios en el sentido de que las resoluciones emitidas en procedimientos de inmatriculación judicial, son dictadas dentro de juicio y constituyen cosa juzgada, ya que provienen de un verdadero juicio contencioso, cosa por donde carente de sentido jurídico, tal y como lo demostraremos en capítulos posteriores. (44)

La información ad perpetuum, se da por terminada en el estado procesal en que se encuentre, si a ella se opone parte legítima y en tal caso el pleito se substanciará conforme al juicio contencioso correspondiente; la inmatriculación judicial solo se suspenderá en tanto no se resuelva la oposición planteada en procedimiento contencioso.

Es factible que en la información ad perpetuum se oponga parte legítima, toda vez que su procedimiento se norma con lo dispuesto en el artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal, el que ordena dar una amplia publicidad a las informaciones e inmatriculaciones, según el caso; precepto que ya en su momento analizaremos.

En la información ad perpetuum el juez podrá variar o modificar las providencias que dicte sin apegarse a las formas que establece la jurisdicción contenciosa; en tanto que en las inmatriculaciones judiciales el juez se apega a las disposiciones generales del procedimiento contencioso.

Asveraciones anteriores que forman parte del capitulo tercero y conclusiones de la presente tesis, por lo que obviamos en abundar mas al respecto en el presente capitulo.

2.- PRESCRIPCIÓN POSITIVA.

La importancia que tiene la prescripción positiva para la inmatriculación por resolución judicial, se desprende del contenido del artículo 3047 del Código Civil, que a la letra dice:

"En el caso de la inmatriculación de dominio, que se refiere al inciso a) de la fracción I del artículo anterior, el que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos establecidas en el libro segundo, título octavo, capítulo II del Código Civil vigente para el Distrito Federal, del cual se desprende que las acciones para prescribir un inmueble, son aplicables de igual forma a los procedimientos de inmatriculación."

Analizaremos a la prescripción, junto con sus elementos, como son: la posesión, que ésta sea a título de dueño, pacífica, continua, pública y de buena fe.

Lo haremos desde dos puntos de vista: primero, en cuanto al fondo, a la luz de lo que establece el Código Civil vigente en materia Federal para toda la República y en materia Común para el Distrito Federal; y segundo, en cuanto a su forma, de acuerdo con lo establecido por el Código de Procedimientos Civiles vigente para la propia entidad federativa.

El ordenamiento subjetivo arriba señalado conceptúa a la prescripción en su artículo 1138, que a la letra dice:

"Art. 1138.- Prescripción es un modo de adquirir bienes o librarlos de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo, y bajo las condiciones establecidas por la ley."

Se deduce del anterior precepto, que opera la prescripción positiva, para la adquisición de bienes y la prescripción negativa para liberarse de obligaciones; es la primera el objeto del presente estudio.

Corrobora la afirmación anterior, el criterio de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación:

PRESCRIPCIÓN POSITIVA.

La apropiación por prescripción es un derecho que se adquiere por el simple transcurso del tiempo, de suerte que cuando el lapso necesario ha transcurrido, el derecho, lícitamente, ha sido adquirido. La declaración de esa adquisición no es acto que se reservamos a los jueces y de ningún modo le creamos al derecho.⁴⁴

La ley adjetiva en sus artículos 1137 y 1138, se encarga de regular los bienes susceptibles de posesión y por ende adquirir su propiedad a través de la prescripción, a saber:

Artículo 1137.- Sólo pueden prescribirse los bienes y obligaciones que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas por la ley.⁴⁵

Al analizar este precepto legal, queda claro que a través de la prescripción positiva podemos adquirir bienes susceptibles de apropiación por parte de particulares, consecuentemente se excluyen todos aquellos bienes que por mandato de la ley o por su naturaleza no sean objeto de apropiación.

44.- Sumario Judicial de la Federación. Segunda Sala. . Gaceta, Tomo CIV, p. 7. Supero Administrativo en Revista 248/52. - Caso Arzate, Dir.. de. - 2 de octubre de 1952.- Unanidad de cinco votos. - 6/p.

El artículo 1130 del Código Civil, determina la capacidad de goce o ejercicio en relación con la propiedad; como ya lo hemos indicado la figura de la prescripción es un modo de adquirir la propiedad, misma que encuentra sus límites en el contenido del artículo 27 Constitucional, ya que únicamente aquellos que tengan capacidad de goce -personas que puedan adquirir en propiedad bienes inmuebles- pueden adquirir bienes por medio de la prescripción.

Basta con leer el contenido de la siguiente tesis, que nos ilustran precisamente de la limitación que hace el precepto constitucional invocado, respecto de las sociedades que adquieren bienes:

PRESCRIPCIÓN POSITIVA, SOCIEDADES QUE NO PUEDEN ADQUIRIR BIENES INMUEBLES EN LA.

La naturaleza especial de la prescripción positiva, que supone una posesión prolongada, legítima lógicamente fijar un sustrato determinando en que debe obtenerse el permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, por parte de una sociedad, para adquirir inmuebles por prescripción. Aun así, no existe disposición legal que prohíba a las sociedades adquirir en la forma dicha, siempre y cuando tengan la capacidad jurídica necesaria, conforme al artículo 27 constitucional.⁴⁹

Referente a la capacidad de ejercicio, los sujetos que carezcan de ella podrán adquirir bienes por prescripción, a través de sus representantes legales.

49.- Forero Gato. Sumario Judicial de la Federación. de. Epoca, volumen LIII, p 20. Apoyo directo 302/01. Serbio Gato Salcedo de Balón Albreto y cong. 8 de enero de 1962. 5 votos. Ponente Rafael Rojano Villegas.

A.- Conceptos y definiciones.

La prescripción positiva es nuestro objeto de estudio, entendiendo ésta como el medio para adquirir bienes, tal y como lo estipula el ya citado artículo 1135 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

"La prescripción adquisitiva, llamada por los romanos usucapión, es un medio para adquirir el dominio mediante la posesión en concepto de dueño, pacífica, continua, pública y por el tiempo que marca la Ley..." (48)

Por su parte el maestro Leopoldo Aguilar Corvajal dice "... el último efecto de la posesión es convertir al poseedor en propietario, siempre y cuando esa posesión tenga determinados requisitos y transcurra el tiempo que señala la ley ..." (49)

Las definiciones anteriores no son otra cosa que la interpretación del artículo 1135 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

De los conceptos y preceptos arriba citados resultan diversos elementos, características e condiciones, como señala la ley, para adquirir el dominio sobre bienes inmuebles e derechos reales.

48.- Rojas Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tercera Edición. Editorial Porrúa. México 1971. 488

49.- Aguilar Corvajal, Leopoldo. Segundo Curso de Derecho Civil. Tercera Edición. Editorial Porrúa. México, 1972. p

B.- Elementos de la prescripción.

Para adquirir mediante la prescripción el dominio sobre bienes inmuebles, es necesario reunir los elementos o las condiciones que señala el Código Civil en su artículo 1181:

- "Artículo 1181.- La posesión necesaria para prescribir debe ser:
- I.- En concepto de propietario;
 - II.- Pacífica;
 - III.- Continua;
 - IV.- Pública."

TRANSCRIPCIÓN POSITIVA. PUEDE HACERSE VALER COMO ACCIÓN O EXCEPCIÓN.

Es jurídicamente posible y procesalmente correcto hacer valer la prescripción positiva por vía de acción o de excepción, ya que la finalidad es la misma y los medios para conseguirla iguales, en cuanto a que en ambos hipótesis el interesado debe probar todos los elementos necesarios para la usucapión, como son los de que el interesado está poseyendo el inmueble en concepto de propietario, quieto, pública y pacíficamente, de buena fe o de mala fe y por el tiempo necesario para la prescripción." (20)

Conocidos los elementos para prescribir bienes inmuebles o derechos reales, procederemos al estudio de cada uno de ellos.

1).- Posesión.

"Possidere", es la raíz etimológica de posesión, que significa establecerse o hallarse establecido.

20.- Ferrer Gil, Sumario Judicial de la Federación, la Época Volcan LXXII, P. 62. Apareció en el número 6192/66. Méjanda Flores. 10 de enero de 1964. 3 votos. Ponente Mariano Azuela.

El artículo 790 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, aunque no nos define lo que es la posesión, nos indica que debemos entender por poseeder:

"Art. 790.- Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo dispuesto en el art. 791. Posee un derecho el que goza de él."

El autor del segundo curso de Derecho Civil, Leopoldo Aguilar Corvejal, quien refiriéndose a Savigny como: "ilustre autor a quien se debe un magnífico estudio de la posesión, la define en los siguientes términos: posesión es una relación o estado de hecho que da a una persona la posibilidad física actual y exclusiva de realizar en una cosa actos materiales de uso, goce, transformación, como si fuera propietario de la misma." (1)

A su vez Salasillo, define a la posesión como: "efectividad consciente y querida de apropiación económica de las cosas." (2)

Por su parte Regina Villegas (3) define a la posesión como: "...una relación o estado de hecho que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento, *animus domini* o como consecuencia de un derecho real o personal o sin derecho alguno."

1.- Aguilar Corvejal, Leopoldo. Segundo Curso de Derecho Civil. p 288

2.- *Ibid.* p 288

3.- Regina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. T III, p 387

Esta definición es una síntesis de las diversas teorías que surgieron del estudio realizado por los "compañeros de la posesión" como les denomina Rejina Villegas.⁽³⁴⁾

Savigny, quien sustenta la teoría subjetiva de la posesión y considera: "...como punto central de su teoría la apropiación jurídica, ya que sólo existe posesión cuando el poseedor tiene el animus domini, es decir, tiende a la propiedad."⁽³⁵⁾

La teoría objetiva, cuyo creador es Ihering, expresa: "...que sólo el vínculo de explotación económica, conforme a él todo detentador es poseedor, salva que un texto expreso de la ley lo excluya."⁽³⁶⁾

Saizillo, sostiene una teoría ecléctica, basada en elementos de las teorías anteriores, afirma que la posesión es: "...una relación de apropiación económica, ya que es poseedor para él, quien está gozando de la cosa, independientemente de que se lo considere como dueño de ella."⁽³⁷⁾

Al hacer un análisis de la definición que nos da el maestro Rejina Villegas de la posesión, surgen los siguientes elementos

34.- Rejina Villegas, *Revista de Derecho Civil Mexicano*, T III, p 288

35.- Aguilar Cervajal, *Lección. Segundo Curso de Derecho Civil*, p 228

36.- *Idem*, p 228

37.- *Idem*, p 229

esenciales:

a).- La posesión es un poder físico; es decir, no es un poder jurídico, aun cuando puede serlo, pero no necesita esa clasificación para existir. El poder físico constituye el corpus possessorie, es decir el conjunto de actos que revelan una potestad sobre la cosa para su aprovechamiento o custodia.

b).- "El segundo elemento de la posesión implica la ejecución de actos materiales con el propósito de aprovechamiento o custodia. Este propósito o fin constituye el animus possessorie...el animus en la posesión originaria y derivada, queda constituido por el simple propósito de aprovechamiento o custodia, que va necesariamente vinculada al corpus..." (2)

c).- El tercer elemento es la causa que origina la posesión, la cual puede ser originaria o animus dominii, la cual es apta para adquirir un bien por medio de la prescripción; la posesión derivada, resultante de un derecho real o personal, con la cual no es posible adquirir un bien por medio de la prescripción, salvo que cambien las circunstancias de la posesión.

La posesión que origina la propiedad, es cuando se reúnen en una

solo persona el corpus y el animus, a manera de ejemplo el contrato de compra venta, es un contrato traslativo de posesión ya que por el se adquiere la cosa y en virtud de la traslación de la propiedad o del dominio, el animus, consecuencia de ellos: la posesión.

En virtud de todo lo anterior concluimos que la única posesión apta para adquirir la propiedad por medio de la prescripción es la posesión originaria, ya que en esta se reúnen los elementos esenciales, tal como lo establece el Código Civil vigente en el Distrito Federal, en su artículo 826:

"Art. 826.- Sólo la posesión que se adquiere y conserva en concepto de dueño de la cosa puede producir la prescripción."

En ese mismo orden el artículo 1151 fracción I de mismo cuerpo normativo, se encarga de abundar más al respecto:

"Art. 1151.- La posesión necesaria para prescribir debe ser:
I.- En concepto de propietario."

El Código Civil de 1884 en sus artículos 1079 y 1080 decía que la posesión apta para prescribir era aquella que se fundaba en justo título, por el cual se creía o consideraba suficiente para adquirir el dominio de un bien.

Tanto el justo título a que se refiere el Código anterior y la posesión en concepto de propietario a que se refiere el vigente son elementos esenciales para la prescripción.

El justo título debería ser objetivamente o subjetivamente válido; el primero reúne todos los requisitos legales para transmitir el dominio, en cuanto al segundo, sólo se sustentaba en la creencia seria de la validez del título para transmitir el dominio, conocidos estos como títulos putativos.

El actual Código ya no emplea la denominación de justo título, solamente habla de que la posesión sea en concepto de dueño, lo cual debe además sustentarse en poseer justo título objetivamente o subjetivamente válido y poseer sin título, pero con animus domini, por virtud de un acto ilícito.

El maestro Rojas Villegas, al respecto dice: "En todos estos casos, la frase que emplea el Código vigente: "poseer en concepto de propietario" abarca el título subjetivamente válido, el título putativo o imaginario y, además comprende una hipótesis no incluida en el Código anterior y de gran importancia: esta hipótesis se refiere a la posesión animus domini por virtud de un acto ilícito, posesión que es de mala fe porque no se tiene título; pero que si se tiene la intención de apropiarse la cosa, caso ocurre con la posesión del ladrón y la del usurpador." (59)

Contrarias a dicha aseveración, el contenido de las siguientes tesis de jurisprudencia, de las cuales se desprende la necesidad de

acreditar el origen de la posesión o sea el justo título.

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PUNCIÓN EN CONCEPTO DE PROPIEDAD.

La exigencia del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales y las legislaciones de los Estados de la República, que contiene disposiciones iguales, de poseer un concepto de propietario para poder adquirir por prescripción, comprende no sólo los casos de buena fe, sino también el caso de posesión de mala fe, por lo que no basta la simple intención de poseer como dueño, sino que es necesario probar la ejecución de actos o hechos, susceptibles de ser apreciados por los sentidos que de manera indubitable y objetiva demuestran que el poseedor es el dueño de la cosa, el que reside en ella y disfruta para sí, como dueño en sentido estricto, aun cuando carezca de un título legítimo, frente a todo el mundo, y siempre que haya comenzado a poseer en virtud de una causa diversa de la que origina la posesión derivada.* (66)

PRESCRIPCIÓN POSITIVA, NECESIDAD DE ACREDITAR LA CAUSA DE LA PUNCIÓN

"La causa de la posesión es un hecho que necesariamente debe demostrarse para acreditar la prescripción positiva, dado que el título de dueño no es proveído y que en su caso el poseedor tiene obligación de probar que ocupó a poseer como si fuera propietario, lo cual constituye precisamente la prueba de la legitimación del poseedor en el ejercicio de su posesión, pues no basta que éste se considere a sí mismo, subjetivamente, como propietario, y afirmar tener ese carácter, sino que es necesario la prueba objetiva del origen de su posesión, como es la existencia del supuesto acto translativo de dominio." (67)

PRESCRIPCIÓN POSITIVA PARA PROBAR LA PUNCIÓN.

Las condiciones necesarias para prescribir, conforme a las disposiciones legales actualmente en vigor, las cuales se apartan de la teoría clásica de la posesión, requieren la prueba de que se ha poseído o título de propietario, de manera que la simple intención de poseer como dueño, no es suficiente para producir la prescripción. Sin dudar de la doctrina jurídica expuesta por Savigny, que exige en la posesión la concurrencia de un elemento externo y otro interno animus, se ha admitido que el animus domini, considerado como un elemento psicológico, debe de caracterizarse mediante la realización de actos que impliquen el ejercicio regular del derecho de propiedad. El mismo tratadista explica que las palabras animus domini sólo tienen por objeto determinar la naturaleza de la intención requerida para poseer, relacionándolo a lo que el propietario tendrá derecho a hacer, no pretender, es decir, que la intención del poseedor debe tener por objeto el derecho de propiedad en sí mismo, lo que sería absurdo, por ejemplo, de parte del labrión. Los artículos 656 y 657 del Código Civil en vigor, adoptan la teoría de la causa posesionaria, que permite acreditar cuál es el estado del espíritu del presunto poseedor por la demostración que resulta de su título, ya que nadie puede cambiar por sí mismo ni por el transcurso del tiempo, la causa de su posesión, salvo el caso de intervención del título. En

66.- *Forero Sala. Sumario Judicial de la Federación. 7a. Época, volumen 62, p. 91. Anales Jurídicos 1617. Sergio Téllez Baraco. 15 de Febrero de 1974. 3 votos. Ponente David Franco Rodríguez.*

67.- *Anales Jurídicos 2667/74. Comento Salcido de Prado. 25 de Junio de 1978. 3 votos. Santo Epoca, volumen LXXVI, cuarta parte, pág. 36. Santo Epoca, volumen XXVII, cuarta parte, pág. 92. Voluntas Tomo de Jurisprudencia Nov. 239 y 240, apéndice 1917-1948, cuarta parte, págs. 700 y 701.*

decir, que habiendo entrado en la posesión por virtud de un título, es éste el que determina la existencia e inmutabilidad del concepto de propietario como una promisión legal." (42)

2).- Cualidades de la posesión.

Analizado el concepto de la posesión, podemos decir que el animus y el corpus, son los elementos de existencia para una posesión apta para prescribir, por lo que paralelamente, consideráramos a sus elementos, sin los cuales la posesión se vería afectada por vicios y por consiguiente sus actos carecerían de validez, dada su nulidad.

Los elementos de validez para una posesión apta para prescribir son: pacífica, continua, pública y de buena fe.

a).- Posesión pacífica.

Como ya le hemos venido manifestando, el Código Civil en su artículo 1151, nos estipula cual es la posesión apta para prescribir, enumerando sus elementos y en su fracción II, se refiere a que la posesión debe ser pacífica.

"Art. 1151.- La posesión necesaria para prescribir debe ser:
II. Pacífica."

42.- Terrore Gola. Sumario Judicial de la Federación. 6a. época, Volumen XIII, p. 338. Amparo Directo 3048/38. Juan Pizar. 13 de abril de 1937. 3 votos. Ponente Manuel Rivera Oliva. volumen VIII, cuarta parte, p. 268 (la. tesis). Amparo Directo 3087/37. José Ansel, 18 de febrero de 1938. mayoría de 4 votos. Ponente Alfonso Guzmán Mayo. Volumen II, cuarta parte, p. 146.

La posesión pacífica, es aquella que se adquiere sin violencia, atente a lo dispuesto por el artículo 823 del Código Civil que dice:

"Art. 823.- Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia."

Por su parte los autores de Pina y de Pina Vara, definen a la violencia como "...Acción física o moral lo suficientemente eficaz para anular la capacidad de reacción de la persona sobre quien se ejerce." (63)

Nuestra legislación específicamente en el Código Civil vigente, al referirse a los vicios del consentimiento determina en que circunstancias hay violencia:

"Art. 1079.- Hay violencia cuando se empleen fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge o sus ascendientes de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado."

Si un bien se adquiere por medio de la violencia o de un delito, su posesión se considera de mala fe y el término para prescribir se incrementa, hasta que transcurran diez años a partir de que haya cesado la violencia, extinguida o prescrita la acción penal, según el caso; lo anterior con base en el contenido de los numerales 1152 fracción III, 1154 y 1155 que a la letra dicen:

"Art. 1152.- Los bienes inmuebles se prescriben III. En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es concepto de propietario, pacífica, continua y pública"

Art. 1134.- Cuando la posesión se adquiere por medio de la violencia, aunque esta cese y la posesión continúe pacíficamente, el plazo para la prescripción corre de diez años para los inmuebles y de cinco para los muebles, contados desde que cesa la violencia.^o

Art. 1135.- La posesión adquirida por medio de un delito es también en cuenta para la prescripción, a partir de la fecha en que haya quedado extinguido la pena o prescrito el castigo penal, considerándose la posesión como de mala fe.^o

La posesión de mala fe, es aquella que impide poseer con derecho, un bien inmueble, ya que se adquiere sin título, o bien existiendo adolece de vicios y son conocidas por su titular, tal y como lo estipula el artículo 806 párrafo segundo del citado ordenamiento civil:

Art. 806.-...La posesión de mala fe es la que carece de título alguno para poseer, lo mismo que el que carece los vicios de su título que le legitiman poseer con derecho.^o

La violencia al tomar posesión de un bien raíz, es un vicio que se subsana por el mere transcurso del tiempo, tal como se ha referido en el punto anterior.

b).- Posesión continua.

La continuidad en la posesión, es otro de los elementos que debe reunir para ser apta para prescribir, según lo establece el Código Civil vigente para el Distrito Federal, en su artículo 1191 fracción III, de cuya literalidad se desprende:

Art. 1191.- La posesión necesaria para prescribir debe ser:
III.- continua

La posesión es continua cuando no ha sido interrumpida por alguno de los medios enumerados por la ley.

"Art. 624.- Posesión continua es la que no es interrumpida por alguno de los medios enumerados en el capítulo V, título VII, de este libro."

Dice Regina Villegas que: "...la posesión debe ser continua, o no lo es adolece del vicio de interrupción..."(M)

Presunciones de legalidad.

Estas presunciones son una serie de protecciones para el poseedor, a saber:

a) "...El que justifique la posesión en el momento presente, tiene la presunción de haber poseído en el punto intermedio..."(M)

b) "... El poseedor que ha sido despojado, pero después restituido en la posesión, se considera como nunca despojado o perturbado para los efectos de la continuidad, no importando que haya habido una interrupción por el despojo..." (M)

64.- Regina Villegas, *Revista de Derecho Civil Mexicano*, T. III, p. 468

65.- *Ibid.*, p. 471

66.- *Ibid.*, p. 471

c) "...Cuando el poseedor no puede justificar su principio, presumiéndose entonces que comenzó a poseer desde la fecha de su título..." (67)

Lo anterior no es otra cosa que la interpretación del contenido de los artículos 801, 803, 808 y 1148 del Código Civil vigente que dicen.

"Art. 801.- El poseedor actual que prueba haber poseído en tiempo anterior, tiene a su favor el prescripción de haber poseído en el intertanto..."

"Art. 802.- Todo poseedor debe ser restituido en la posesión contra aquellos que no tengan mejor derecho para poseer.

En mejor la posesión que se funda en título y cuando se trata de inmuebles la que está inscrita. A falta de título o cuando iguales los títulos, la que es antigua.

Si las posesiones fueran iguales se pondrá en depósito la cosa hasta que se renuncie o quien pertenezca la posesión..."

"Art. 803.- En rebata caso de posesión perturbada o despojada, el que judicialmente fue restituido o restituido en la posesión..."

El artículo 1148 del citado Código Civil enumera los medios por los cuales puede ser interrumpida la posesión:

"Art. 1148.- La prescripción es interrumpida

I.- Si el poseedor es privado de la posesión de la cosa o del goce del derecho por uno de los días.

II.- Por demanda o otro cualquier género de interpolación judicial notificada al poseedor o al demandar en un caso;

Se considerará la prescripción como no interrumpida por la interpolación judicial, si el actor desistiere de ella, o fuesen desistiendo en demanda.

III.- Porque las personas a cuyo favor corre la prescripción reconocen expresamente, de palabra o por escrito, o tácitamente por hechos indubitables, el derecho de la persona contra quien prescribe.

Expusiere o contusiere el nuevo término de la prescripción en caso de reconocimiento de las obligaciones, desde el día en que se haga; si se renuncie al documento, desde la fecha del nuevo título y si se hubiere prorrogado el plazo del cumplimiento de la obligación desde que este se hubiere vencido..."

En ese mismo sentido la Suprema Corte de Justicia ha emitido diversos criterios, en entre los que destacan los siguientes:

PRESCRIPCIÓN.

La prescripción se establece por razones de interés público, para no dejar indefinido en el tiempo el ejercicio de los derechos, y evitar peligros que se dejara al arbitrio judicial interpretar las diversas hipótesis que pueden extender la voluntad de abandonar, por lo que las prescripciones que amaran los casos de prescripción deben interpretarse restrictivamente, de donde se deriva que la prescripción solo puede extinguirse interrumpida por actos que la ley expresamente provea, realizados durante el curso del tiempo, pero que ello puede tener lugar, ya que si se aplicaran con interpretación o criterio extensivo, redundarían en la inseguridad de la existencia y virtualidad del derecho mismo." 148

PRESCRIPCIÓN, TERCERA FORMA.

El término de la posesión, para el efecto de tener en cuenta como elemento de la prescripción, debe computarse por años desde el día en que comienza, y su fecha de vencimiento ha de ser precisa, de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 1176 y 1179 del Código Civil; de manera que si no puede determinarse el día en que se cumple el lapso correspondiente, se se integra el citado elemento, para tener por acreditada la acción por el concepto de que se trata." 149

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. ENSE ENFER CONCLUIDO EL TIEMPO DE EJERCITARE LA ACCIÓN.

La acción de prescripción adquisitiva es meramente declarativa, razón por la cual es necesario que la prescripción ya este consumada al tiempo de ejercitarse la acción, punto que queda lo demás esto es realidad afirmando que se ha convertido en propietario del bien de que se trata, por haberlo poseído por el tiempo y con todos los requisitos exigidos por la ley para usucapir; luego tal demanda es en lo que otorga la causa de poder en este caso de juicio, y la sentencia que se dicta, ya registrada, constituye la prueba histórica de la propiedad. Así mismo, en el juicio reivindicatorio, la causa de poder lo constituye también al demandante que el reivindicante afirma tener en virtud de sus títulos de propiedad sobre el inmueble que persigue, cuya posesión no tiene, por haberlo igual o que en demanda." 170

68.- Tercera Sala. Sumario Judicial de la Federación. 6a. Época. volumen LXXIII, p 69. Amparo Directo 338/36. Huro de la Peña, sucesión. 8 de julio de 1963. 3 votos. Ponente: Mario G. Ruelas.

69.- Tercera Sala. Sumario Judicial de la Federación. 6a. Época. volumen LXXXI, p 55. Amparo Directo 92/61. coram Esparragoza. 29 de septiembre de 1962. Mayoría de tres votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez. Asistente: Rafael Rojas Villagas.

70.- Tercera Sala. Sumario Judicial de la Federación. 6a. Época, volumen CXXXI, p 144. Amparo Directo 792/64. Trampolino Rosero (sucesión). 5 de julio de 1967. Mayoría de 4 votos. ponente: Mariano Ramírez Vázquez.

c).- Posesión pública.

El último de los elementos de la posesión apta para prescribir, es la que se refiere al tan ya mencionado artículo 1151 fracción IV:

"Art. 1151.- La posesión necesaria para prescribir debe ser:
IV.- Pública."

El autor del Segundo Curso del Derecho Civil Leopoldo Aguilar C. dice que la posesión es pública: "...cuando se disfruta de modo que pueda ser conocida por todos los interesados en interrumpirla si no es pública, de nacimiento al vicio de clandestinidad ..." (71)

El Código Civil en su artículo 828, define lo que es posesión pública, en los siguientes términos:

"Art. 828.- Posesión pública es la que se disfruta de modo que pueda ser conocida de todos o también lo es la que está inscrita en el Registro Público de la Propiedad..."

De la falta de publicidad en la posesión resulta el vicio de la clandestinidad, que consiste en el ocultamiento de los actos posesorios, resultando de ella la inutilidad de la posesión para prescribir.

71.- Aguilar Cervantes, Leopoldo. Segundo Curso de Derecho Civil. p 232

d).- Posesión cierta.

Es otra de las cualidades de la posesión que aunque no la determina la ley se deriva de esta y por consiguiente es indispensable: "la posesión debe ser cierta, debe existir absoluta seguridad por razón del título, de que la posesión se tiene en concepto de dueño..." (72)

Cuando no se presenta esta cualidad se considera a la posesión viciada por la equivocidad; es decir, que se trata de una posesión dudosa respecto al concepto por el cual se tiene..." (73)

e).- Buena fe.

"BUENA FE. Disposición de ánimo que lleva a proceder leal y sinceramente en las relaciones con el prójimo. // Convicción personal en que se encuentra un sujeto de que obra correctamente cuando se ostenta como titular de un derecho o como propietario de una cosa, cuando formula una pretensión jurídica y cuando rechaza la que sea formulada frente a él." (74)

"BUENA FE. La creencia o persuasión en que uno está de que aquel de quien recibe una cosa por título lucrativo u oneroso, es dueño

72.- Rojas Villegas, Refal. Derecho Civil Mexicano. T III, p 673

73.- Idem, p 673

74.- Pineda, Refal de. y Refal de Pina Vera. Diccionario de Derecho. p 136.

legítimo de ella y pueda transferir su dominio; y el modo sincero y justo con que uno procede en sus contratos, sin tratar de engañar a la persona con quien los celebra. Escriche. Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia." (75)

La buena fe "... debe entonces determinarse en función de otro elemento, que es tener título para la misma: entrar a poseer con título suficiente para usar, gozar, administrar o custodiar una cosa ajena." (76)

Por ello consideramos a la buena fe, como la creencia de haber adquirido el dominio pleno del inmueble poseído, lo cual se traduce en una condición, y que su ausencia no vicia ni hace inútil la posesión apta para prescribir, solo influye en el tiempo para que opere la prescripción, tal como lo refiere el artículo 1152 del Código Civil que a la letra dice:

Art. 1152.- Los bienes inmuebles se prescriben:

- I.- En cinco años, cuando se posean en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y pública;
- II.- En diez años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;
- III.- En diez años, cuando se posean de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública;
- IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de buena fe nunca no lo ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que lo ha poseído o que por no haber hecho al poseedor de buena fe urbana las reparaciones, ésta ha permanecido inhabilitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél."

75.- Escriche Marañón, Jura. Diccionario de Derecho. P. 62.

76.- Rojas Villegas, Refund. Derecho Civil Mexicano. t III. p 679

Rejina Villegas (77), señala que son dos las condiciones que pueden influir desde el punto de vista temporal en la prescripción: la buena fe y el abandono de los inmuebles.

"En el Código Civil se reputa posesión de mala fe la adquirida por violencia y la delictuosa." (78)

Nuestra legislación civil en su artículo 806, nos da un concepto de lo que es el poseedor de buena fe:

"Art. 806.- El poseedor de buena fe es el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer.
También es el que ignora los vicios de su título que lo legitiman poseer con derecho.
El poseedor de mala fe es el que entra en la posesión con título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que lo legitiman poseer con derecho.
Enténdase por título la causa generadora de la posesión."

La buena fe debe ser permanente y se presume, por lo que el poseedor queda relevado de la carga de la prueba, en tanto el que niegue que la posesión sea de buena fe, está obligado a demostrar su extremo.

En el Código Civil vigente se reputa posesión de mala fe, la adquirida por violencia y la delictuosa, vicios que se subsanan con

77.- ídem, p 670

78.- ídem, p 681

el transcurso del tiempo, tal como lo hemos manifestado al tratar el capítulo relativo a la violencia.

La Corte ha emitido diversos criterios respecto a la buena o mala fe en la posesión apta para prescribir, transcribiendo los siguientes:

POSESIÓN APTA PARA PRESCRIBIR.

No es cierto que la disposición del artículo 1303 del Código Civil del Distrito Federal, relieva al poseedor de la obligación de revelar la causa generadora de su posesión, puesto que el texto preceptivo previene que en posesión de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer, lo mismo que el que conoce los vicios de su título que lo impiden poseer con derecho, ello no significa que la falta de título, o el conocimiento de sus vicios, pare los efectos de la prescripción, relieva de la obligación de manifestar el origen de la posesión en cuanto a que esta sea en concepto de dueño, puesto que el artículo 1302, fracción II, del Código Civil, al establecer la prescripción adquisitiva, con posesión de mala fe, exige que sea en concepto de propietario y para que esta se entienda en sus formas, es necesario que se revele la causa original de ella." (77)

TRASCURSO DE LA POSSESIÓN DE BUENA FE. CANCELACIÓN DEL SUPLENTE DE CONVENIO.

El concepto de propietario en la posesión que exige la ley, como elemento de la prescripción positiva, no funciona exclusivamente, en un acto translativo de dominio, otorgando en la debida forma legal. También puede admitirse cuando la posesión se adquiere por medio de un delito, como cuando el se inicia con base en un contrato de compra venta en escritura privada, en el que se acredita que la firma de la escritura es falsa, por provenirle así los artículos 1304 y 1305 del Código Civil del Estado de Coahuila." (80)

C.- PROCEDIMIENTO DE PRESCRIPCIÓN.

Una vez realizado el estudio subjetivo de la prescripción, toca ahora hacerlo desde el punto de vista objetivo o procedimental.

77.- *Forero Sala. Sumario Judicial de la Federación. 2a. época. volumen LVII, p. 68. Acero directo 304/57 José A. Zamora Sánchez y c. 9 de noviembre de 1962. unanimidad de 4 votos. Ponente Mariano Ramírez Márquez.*

80.- *Ibid. p. 68. Acero Directo 302/61. Luis Cortés de León, ex. 9 de noviembre de 1962. Mayoría de 3 votos. Ponente Mariano Ramírez Márquez.*

El estudio radica principalmente en el contenido de los preceptos del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal, aplicables al procedimiento de prescripción adquisitiva o positiva.

Este ordenamiento es el instrumento o herramienta para hacer valer ante el órgano jurisdiccional nuestro derecho subjetivo o pretensión.

1).- Naturaleza Jurídica.

El procedimiento de prescripción adquisitiva, se tramita ante el órgano jurisdiccional en la vía ordinaria civil y tiene como finalidad, la declaración de que el poseedor de un inmueble se ha convertido en propietario, por el transcurso del tiempo y reunidas las condiciones que determina la Ley Subjetiva.

La acción se intenta en contra de quien aparece como titular en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal.

Una vez acreditados los elementos para prescribir un inmueble, ordenados por el Código Civil vigente en el Distrito Federal, en su artículo 1151, el juzgador declarará propietario al poseedor o actor en ese procedimiento y ordenando cancelar a su vez la

inscripción de propiedad anterior y en su lugar queden asentados e inscritos los datos del nuevo propietario.

2).- Regulación y tramitación.

El procedimiento de prescripción adquisitiva se tramita en la vía ordinaria civil, encuadrándose en el contenido del título sexto del Código de Procedimientos Civiles, vigente para el Distrito Federal.

En razón al fondo y al contenido de la materia con lo que se funda el procedimiento de prescripción positiva, son competentes para conocer de dichos asuntos los jueces civiles, en la actualidad, por acuerdo de fecha 17 de septiembre de 1992, publicado en el Boletín Judicial del 8 de octubre del mismo año, el Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, decidió ampliar la competencia a los Jueces Civiles de Inmatriculación Judicial, para conocer de prescripción.

3.- Requisitos para promover el procedimiento de Prescripción positiva.

Considerando, desde el punto de vista estrictamente procesal, que es de gran importancia para iniciar el procedimiento de prescripción, exhibir el certificado de inscripción del inmueble

materia del litigio, expedido por el Registro Público de la Propiedad.

Es evidente que el juicio de prescripción se sigue en contra de quien aparece en dicho registro, como propietario del inmueble controvertido, situación que queda debidamente acreditada, con el certificado en cuestión.

Para el caso de que no exista antecedente registral alguno del inmueble en controversia, es procedente iniciar el procedimiento de inmatriculación por resolución judicial.

3.- INMATRICULACION POR RESOLUCION ADMINISTRATIVA

A este tema lo consideramos como uno de los tres antecedentes de la inmatriculación por resolución judicial, ya que ésta nace del contenido y principalmente de las limitaciones de algunos de los procedimientos considerados dentro de la inmatriculación por resolución administrativa.

Al analizar la figura de la inmatriculación administrativa, tenemos en consideración algunos temas clásicos del Derecho Administrativo como son: atribuciones y funciones del Estado, actos administrativos, expropiación, etc.

A.- Conceptos.

1).- Actividad administrativa.

A la inmatriculación administrativa, la consideramos como parte de la actividad del Estado, entendiéndose esta como "...el conjunto de actos materiales y jurídicos, operaciones y tareas que realiza en virtud de las atribuciones que la legislación positiva le otorga. El otorgamiento de dichas atribuciones obedece a la necesidad de crear jurídicamente los medios adecuados para alcanzar los fines estatales..." (1)

La actividad administrativa tiene como finalidad primordial, dar

(1)- Prop. Gómez. Derecho Administrativo. Editorial Porrúa. Vigésima primera Edición. 1981. p 13

satisfacción al interés general, todo esto dentro del marco que le determine la ley, ya sea con medidas represivas, reguladoras o de su participación directa en la vida nacional.

Es tan compleja la actividad administrativa de un estado, que hacer una clasificación de sus actos implicaría un simple catálogo, por lo que tomaremos sólo algunas de las clasificaciones que menciona el maestro Gabino Frago. (2)

a.- Los actos administrativos desde el punto de vista de su naturaleza, son dos: los actos materiales que no trascienden o no producen ningún efecto jurídico y por el contrario los actos jurídicos, si producen consecuencias.

b.- Obligatorios y discrecionales, los primeros no son otra cosa que mandamientos de la ley a la autoridad; en cuanto a los segundos, la ley le da libertad a la autoridad, para la toma de decisiones que por lo regular son apreciaciones de carácter subjetivo, como la conveniencia, necesidad, equidad, razonabilidad, suficiencia, exigencia del interés público, etc.

c.- Por razón de su contenido: destinados a ampliar la esfera jurídica de los particulares, o a limitar esa esfera y aquellos que hacen constar la existencia de un estado de hecho o de derecho.

(2) - Frago, Gabino. Curso Administrativo. p 228

2).- Atribución.

La atribución es el contenido de la actividad del Estado, en lo que el estado puede o debe hacer; distinguiéndose con base en las funciones de aquel, ya sea Ejecutivo o Administrativo, Legislativo o Judicial.

3).- Función administrativa.

Así podemos considerar a la función administrativa, como la actividad que el estado realiza a través del poder Ejecutivo.

Una definición mas amplia de la función administrativa es aquella que dice: "... el Estado realiza bajo un orden jurídico, y que consiste en la ejecución de actos materiales o actos que determinan situaciones jurídicas para casos individuales..." (1)

4).- Expropiación.

Es una de las instituciones jurídicas, en las que se observa claramente la facultad discrecional del Estado para cumplir con sus atribuciones.

Expropiación: "es la privación de un bien perteneciente a un

particular, para dedicarlo a la satisfacción de necesidades colectivas..." (8)

"Expropiación, es un medio por el cual el Estado impone a un particular la cesión de su propiedad por existir una causa de utilidad pública y mediante la compensación que al particular se le otorga por la privación de una propiedad." (9)

La expropiación tiene como sustento legal el párrafo 2o. del artículo 27 Constitucional que a la letra dice:

"Art. 27.-...Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización."

Ilustran a este breve análisis de la figura de la expropiación las siguientes tesis jurisprudenciales:

EXPROPIACION

La Suprema Corte, en algunas de sus ejemplares, resolvió que, de acuerdo con la prescripción XVII del artículo 27 de la Constitución, las Legislaturas de los estados, en sus respectivas jurisdicciones, pueden expedir leyes que fijen la ordenación sobre la propiedad rural y ordenar el fraccionamiento de las haciendas, lo cual se hará de acuerdo con las bases contenidas en dicha prescripción, entre otras que se fije la ordenación misma de que puede ser dueño un sólo individuo o sociedad y la forma y condiciones en que han de ser puestos a la venta las tierras excedentes, y caso estos requisitos no se encuentran establecidos en su totalidad, en las leyes 14, 209 y 215 del Estado de Veracruz al estado no se han hecho los fraccionamientos de las haciendas, ni por el propietario ni por el gobierno, lo expropiación causa de base jurídica, pues no basta con la frase de que se dice alguna causa por motivo de utilidad pública, sino que debe tener que estar establecida en las leyes aplicables, con conforme al párrafo segundo del artículo 27 de la Constitución, mas en cumplimiento de la prescripción XVII del mismo artículo, para con arreglo a todos los requisitos que señalan las

81.- Aguilar Cervantes, Leopoldo. Segundo Curso de Derecho Civil. Editorial Porrúa. Tercera Edición. México 1974. p 117
82.- Frazer, Gabino. Derecho Administrativo. p 37

inciso de esa prescripción. Además, de calificar la causa de utilidad pública, es preciso que el caso de expropiación, no encuentre sustento comprendido en las disposiciones reglamentarias aplicables, y que el pago de la indemnización se decretó dando lugar fijando el plazo indispensable para que pueda ser fijado la cuantía, para el párrafo segundo del citado artículo 27 constitucional, cuando que la expropiación se haga mediante indemnización y los plazos que se establecen para el pago de ésta, paguen con el citado precepto, para la indemnización no de hacerse dentro del tiempo indispensable para fijar el importe y decretar su inmediato pago, aun cuando la expropiación se lleve a efecto tan pronto como se decretó. Por tanto es anticonstitucional establecer plazos, lo cual solo cabe cuando se trata de expropiaciones que afectan al interés público nacional, tales las fundadas de la Nación, de mejorar solidarias a la propiedad, y dentro de esas entidades, cabe establecer plazos, puesto que se está en el caso previsto en la primera parte del párrafo tercero del tan repetido artículo 27, o sea, la expropiación por causa de utilidad nacional. Por otra parte, el artículo 9o. de la Ley número 288 del Estado de Veracruz, fija los requisitos que han de llenarse para la expropiación y en ninguno de estos aspectos que se ha cumplido, aquella resulta violatoria de las garantías que consagran los artículos 14 y 16 constitucionales.*186)

B.- Inmatriculación por Resolución Administrativa.

Es un acto discrecional del poder ejecutivo, de trascendencia jurídica, tendiente a la regularización en la tenencia de los bienes inmuebles y obedeciendo exigencias del interés público.

Un acto discrecional porque al incorporar o desincorporar del dominio público, o bien al expropiar un bien inmueble, obedece únicamente a criterios subjetivos, como lo es en este caso la exigencia del interés público; y es de interés público la regularización en la tenencia de la tierra.

La inmatriculación por resolución administrativa, se funda en el Código Civil vigente en su artículo 3046 fracción II incisos a), b), c), d) y e)

186.- Segundo Cole. Sumario Judicial de la Federación. 5a. época. Tomo LV. p 2842. Letra Lra. 27 de mayo de 1958. Mayoría de cuatro votos.

Art. 304.- La inscripción es la inscripción de los derechos o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que consta de anotaciones registrales. Pero cualquiera de los procedimientos de inscripción 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 trata no está inscrito, en los términos que se prevén en las disposiciones administrativas que para el efecto se expiden.

El Director del Registro Público podrá allegar información de otras autoridades administrativas.

El interesado en la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble podrá optar por obtenerla mediante resolución administrativa, en los términos de las disposiciones siguientes:

I.- La inscripción por resolución judicial se obtiene:

- a) Mediante información de dominio, y
- b) Mediante información posesoria.

II.- La inscripción por resolución administrativa se obtiene:

- a) Mediante la inscripción del decreto por el que se incorpora al dominio público federal o local un inmueble.
- b) Mediante la inscripción del decreto por el que se desincorpora del dominio público un inmueble, o el título expedido con base en ese decreto...

1).- Naturaleza Jurídica.

Se manifiesta al exponer el concepto de inscripción por resolución administrativa, mismo que consideramos como un acto discrecional del poder ejecutivo, de trascendencia jurídica, ya que crea derechos y obligaciones que antes no existían.

El Código Civil vigente para toda la República en materia Federal y materia Común para el Distrito Federal, al referirse a la inscripción, en su artículo 3046 (fracción II incisos a), b), c), d) y e) determina la naturaleza de esta figura y que en su nombre lo lleva implícito: administrativa.

Art. 304. - ...II.- La inscripción por resolución administrativa se obtiene

- a).- Mediante la inscripción del decreto por el cual se incorpora al dominio público federal o local un inmueble.
 - b).- Mediante la inscripción por el que se desincorpore del dominio público un inmueble o el título expedido con base en ese decreto.
 - c).- Mediante la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble, en los términos del artículo 2001 de este Código.
 - d).- Mediante la inscripción de la propiedad de un inmueble adquirido por prescripción positiva, en los términos del artículo 2003 del presente Código.
- el momento de inscripción de la posesión de buena fe de un inmueble, que cumpla los requisitos de aptitud para prescribir, en los términos del artículo 2003 de este Código."

El acto jurídico por el cual el Estado se allega de bienes, que no sean los convencionales, es la expropiación.

El párrafo 3o. del citado precepto Constitucional, dice:

5. La nación tendrá en todo tiempo el derecho de incorporar a la propiedad privada las actividades que afecten al interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de las actividades naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana, de conservar, en dictamen los medios necesarios para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, vías, canales y drenajes de tierras, aguas y bosques, o para el desarrollo de las zonas públicas y de playas y regular la actividad, conservación, mejoramiento y explotación de los centros de población, para promover y proteger el equilibrio ecológico..."

Por su parte la fracción VI párrafo segundo de la propia Constitución, dice:

Las leyes de la Federación y de los Estados en sus respectivas jurisdicciones, determinarán los casos en que sea de utilidad pública la ocupación de la propiedad privada, y de acuerdo con dichas leyes la autoridad administrativa hará la declaración correspondiente..."

Relacionando a estos preceptos el contenido del inciso a), fracción II, del artículo 3046, del Código Civil vigente en materia

**ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

79

federal para toda la república y en materia común para el Distrito Federal, nos dan las bases legales para sustentar la naturaleza jurídica de la inmatriculación por resolución administrativa.

2).- Regulación y tramitación.

El procedimiento de inmatriculación por resolución administrativa, como su nombre lo dice, es un procedimiento esencialmente administrativo del cual haremos un estudio, con la finalidad de distinguirlo frente a la inmatriculación por resolución judicial.

El estudio de la inmatriculación por resolución administrativa, requiere de un análisis más profundo, para poder apreciar su verdadero alcance y limitaciones, así como su trascendencia en el ámbito social, económico y político de nuestro país.

Para efecto de determinar la regulación del procedimiento de inmatriculación por resolución administrativa, lo haremos desde siguientes puntos de vista:

a.- cuando el inmueble a inmatricular fue propiedad ejidal o comunal.

b.- El bien a inmatricular es propiedad de un particular o del propio Estado y éste susceptible de apropiación.

c.- El inmueble a inmatricular es propiedad privada y no se considera dentro de los supuestos establecidos en los puntos anteriores.

a.- El inmueble a regularizar fue propiedad ejidal o comunal.

a).- Regularización

El sustento a base legal para la regularización o inmatriculación de un inmueble que es propiedad de un núcleo ejidal o comunal, se encuentra en las disposiciones contenidas en la propia Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Ley Federal de Reforma Agraria y del Código Civil vigente en materia Federal para toda la República y en materia común para el Distrito Federal.

El párrafo primero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, determina que "la propiedad originaria de las tierras y aguas que se encuentran dentro del territorio nacional, corresponden a la Nación y por consiguiente ésta tiene el derecho inalienable de imponer las modalidades de la propiedad privada, que dicte el interés social; así como el de regular en aras del "beneficio social"; en tanto que el contenido del párrafo segundo reza: "...las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos..."

Por su parte la Ley Federal de Reforma Agraria en sus artículos

112 fracción VI, establece los criterios a seguir para que se considere susceptible de expropiación un bien ejidal o comunal.

"Art. 112.- Los bienes ejidales y los comunales solo podrán ser expropiados por causa de utilidad pública que con toda evidencia sea superior a la utilidad social del ejido o de las comunidades..."

"En causas de utilidad pública

VI.- La fundación, mejoramiento, conservación y crecimiento de los centros de población cuyo ordenamiento y regulación se provea en los planes de desarrollo urbano y vivienda, tanto nacionales como estatales y municipales."

b).- Tramitación.

En este procedimiento de inmatriculación por resolución administrativa, única y exclusivamente intervienen autoridades administrativas como la Secretaría de la Reforma Agraria y aquellas que intervengan según el fin de la expropiación.

El procedimiento se encuentra regulado por los artículos 114 y 116 de la Ley Federal de Reforma Agraria complementando por el actual de procedimientos al que deben sujetarse los preesventos de solicitudes de expropiación de terrenos ejidales y comunales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 8 de septiembre de 1980.

De los ordenamientos anteriores pueden deducirse lo siguientes:

1o.- Sólo se pueden expropiar bienes ejidales o comunales por causas de utilidad pública, a petición de las entidades federativas,

locales o municipales, y que será a favor de de las mismas o de organismos públicos descentralizados del gobierno federal.

2a.- Cuando se trate de regularizar áreas en donde existen asentamientos humanos, la expropiación se hará a solicitud de la entidad o dependencia que determine la utilidad pública del bien inmueble.

3a. Entratándose de regularización de asentamientos humanos, la expropiación será a favor de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra.

c).- Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra.

Creada inicialmente como Comité para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, por acuerdo presidencial de fecha 7 de agosto de 1973.

Ahora un organismo público descentralizado de carácter técnico y social, con personalidad jurídica y patrimonio propio, según el contenido del artículo 1a. del decreto por el que se reestructura la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 8 de noviembre de 1974.

En el citado decreto, en su capítulo de considerandos, se asevera lo siguiente:

Primero.- Que el elevado crecimiento demográfico del país y la constante migración de los habitantes del campo a la ciudad han originado asentamientos irregulares de grupos de población en muchas zonas urbanas, provocando con ello entre otros problemas, controversias sobre la tenencia de la tierra y posesiones al amparo de la ley, con un número de viviendas carecien de condiciones mínimas de higiene y ausencia de toda clase de servicios urbanos."

Segundo.- De que para hacer frente a los problemas que plantea un crecimiento urbano desordenado, es indispensable disponer de instrumentos legales y políticos destinados a regular la tenencia de la tierra, a evitar ocupaciones ilegales de terrenos de propiedad estatal, comunal o de particulares y a contribuir en general, al mejoramiento de las condiciones de vida de los legítimos poseedores de los predios y de sus familias.

Tercero.- Que debido a la variedad y creciente importancia de las funciones que tiene que cumplir el organismo responsable de la regularización de la tenencia de la tierra, es conveniente fortalecer su estructura actual, ampliar sus atribuciones y redefinir sus objetivos respecto personalidad jurídica y patrimonio propios, a fin de que disponga de los elementos necesarios para proveer las necesidades de espacio derivadas de crecimiento urbano.

Cuarto.- Que el Comité para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, constituido como organismo descentralizado, favorecerá el crecimiento racional homogéneo de las zonas urbanas y contribuirá al bienestar de los habitantes de terrenos y fraccionamientos debidamente regularizados, al facilitarles la construcción y remodelación de sus viviendas..."

En el artículo segundo del citado decreto se señala el objeto de la comisión, del cual cabe destacar lo siguiente:

"Artículo Segundo.- La Comisión tiene por objeto:

I.- Regularizar la tenencia de la tierra en donde existen asentamientos humanos irregulares, de terrenos estatales o comunales.

II.- Promover ante las autoridades competentes la incorporación de los áreas regularizadas al fondo legal de las ciudades cuando así proceda.

III.- Suscribir, cuando así proceda, las escrituras públicas o títulos de propiedad con los que reconozca la propiedad de los particulares en virtud de la regularización efectuada.

IV.- Coordinarse con las dependencias y organismos públicos cuyos fines coincidan con los de la Comisión.

V.- Calificar los convenios que sean necesarios para el cumplimiento de su objeto.

La Comisión garantizará y/o entregará a la institución que correspondiere, las indemnizaciones o que tengan derecho los señores de población estatal o comunal con motivo de expropiaciones.

b.- El inmueble a regularizar es propiedad de un particular o del propio Estado.

El desarrollo de este solo apartado implicaría agotar cuando menos otro tema de tesis, sin embargo procuraremos abarcar lo mas que se pueda en este espacio.

a).- Regulación.

Haya el sustento o base legal la inmatriculación por resolución administrativa, cuando el bien inmueble objeto de esta, es propiedad de un particular, en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 27 párrafo segundo y tercero, fracción VI, párrafo segundo.

De igual forma se sustenta la inmatriculación por resolución administrativo en la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, Ley General de Bienes Nacionales, Ley de Expropiación, Ley General de Asentamientos Humanos, Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Código Civil vigente en materia federal para toda la República y en materia local para el Distrito Federal y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal.

En atención a que el presente estudio se centra en las disposiciones legales para el Distrito Federal, solo nos referimos a aquellas que se encuentran vigentes en esta entidad.

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, da al Departamento del Distrito Federal las atribuciones para determinar los usos, destinos y reservas de tierra, aguas y bosques; dándole el carácter de interés público a la regularización en la tenencia de la tierra.

Con base en esas atribuciones el Departamento del Distrito Federal dictó acuerdos referente a los programas de regularización territorial que se lleven a cabo por la propia dependencia o sus entidades sectorizadas, el día 28 de marzo de 1969, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 5 de abril del mismo año, de cuyos considerandos se desprende lo siguiente:

Que en el Distrito Federal, asentamientos irregulares formados en predios cuya lotificación o fraccionamiento no ha efectuado su cotejo con las autoridades o personas correspondientes, que han sido expropiados o expropiados, y por tal motivo sus respectivos poseedores carecen de título válido;

Que un gran número de estos predios no cubren sus contribuciones, tal vez que no se encuentran clasificadas en la Tesorería del Distrito Federal;

Que la falta de un título para los poseedores de dichos predios, impide su enajenación con las formalidades legales, lo que provoca incertidumbre en su tenencia y en circulación inmobiliaria;

Que el Departamento del Distrito Federal, atento a las necesidades de los habitantes de la capital a través de la Dirección General de Regularización Territorial ha elaborado un programa de trabajo con la finalidad de regularizar jurídicamente aquellos predios que se encuentran al margen de la propia Ley, otorgándole a sus poseedores la seguridad jurídica, mediante la escritura pública correspondiente;

Que en los términos del programa de regularización de la tenencia de la tierra, la Dirección General de Regularización Territorial, ha iniciado las acciones tendientes a consolidarlo, con la finalidad de satisfacer las necesidades de estos, participando en la enajenación de los predios de dicho programa, en favor de quienes van en su beneficio;

Que el Gobierno del Distrito Federal, consciente de esta problemática, ha diseñado con la colaboración del Colegio de Notarios del Distrito Federal, un programa con el que se hace posible la regularización de dichos asentamientos.

Que en los términos del programa mencionado y con la finalidad de regularizar los asentamientos en forma legal y de acuerdo con las posibilidades económicas de los poseedores de los mismos, es necesario que se establezcan procedimientos y facilidades que permitan el acceso a la titulación de los predios..."

De acuerdo con lo establecido en el Reglamento Interior del Departamento del Distrito Federal en su artículo 16, en relación con el contenido del acuerdo arriba descrito, la Dirección General de Regularización Territorial, tiene entre sus facultades: la de regularizar y rehabilitar las colonias y zonas urbanas.

b).- Tramitación.

El Departamento del Distrito Federal con base en sus atribuciones determina de utilidad pública la regularización de un inmueble y para ello propone al ejecutivo federal la expedición del correspondiente decreto expropiatorio.

El citado decreto debe ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, conforme se entiende en el contenido del artículo 3046 fracción II, inciso b), del Código Civil vigente para toda la República en materia federal y en materia común para el Distrito Federal.

c).- El inmueble a inmatricular es propiedad privada y no se considera dentro de los supuestos excepcionales en los puntos anteriores.

Los incisos c), d) y e) de la fracción II del Código Civil, contienen procedimientos de inmatriculación por resolución administrativa, que a diferencia de los anteriores, la actividad radica principalmente en los particulares.

Estos procedimientos tienen el signo característico de que los particulares realizan el procedimiento de inmatriculación, y no esperan a que las autoridades lo inicien a través de programas de regularización.

II.- Mediante la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad.

Según la fracción II, en su inciso c) del artículo 3046 Código Civil vigente en el territorio Federal para toda la República y materia común para el Distrito Federal:

"II.- Inmatriculación por resolución judicial en el caso de la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble, en los términos del artículo 3046 de este Código."

Un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble, es aquel por el cual se crea, declara, reconoce,

transmite, modifica, limita, grave o extingue el dominio, posesión originaria y derechos reales sobre inmuebles (fracción I del artículo 3042 de Código Subjetivo).

Todos estos actos jurídicos por regla general, deben ser pasados ante la fe de Notario Público y deben constar en escritura pública, precisamente a este documento se refiere la ley con: "fehacientes y suficientes."

Excepción de aquellos documentos privados, en los que se hace constar la enajenación de un inmueble, cuando el valor del mismo no excede de 365 días de salario mínimo vigente para el Distrito Federal y son firmados por las contratantes ante la presencia de dos testigos, cuyas firmas se ratifiquen ante notario público, juez competente o Registro Público de la Propiedad.

Cuando en la enajenación de un inmueble el Departamento del Distrito Federal, intervenga como vendedor y como comprador un particular de escasos recursos económicos, para la constitución de su patrimonio familiar y cuando se trate de programas de regularización de la tenencia de la tierra el documento que por él se expida, se podrá otorgar sin requisitos de testigos o de ratificación de firmas.

Cuando se reúnan los requisitos arriba mencionados, los actos jurídicos celebrados podrán otorgarse en el protocolo abierto especial a cargo de Notarios del Distrito Federal.

El artículo 3051 del Código Civil; enumera los requisitos para que preceda la inscripción:

Que se acredite la propiedad en términos --ya expuestos, que el documento tenga una antigüedad no menor de cinco años; demostrar que se está poseyendo y acreditar el pago de los impuestos que genera el inmueble.

27.- Cuando se ha adquirido la propiedad de un inmueble por prescripción positiva.

Según el Fundamento del procedimiento contenido de los numerales 3046 y 3047 fracción II inciso e) y 3052 del Código Civil.

- Art. 3051...
- a) La inscripción por resolución administrativa obtiene:
 - 1) La inscripción de la propiedad de un inmueble adquirido por prescripción positiva,
 - 2) Los términos del artículo 3052 del presente Código;
 - 3) El cumplimiento de la posesión de buena fe de un inmueble, que reúna los requisitos exigidos para prescribir en los términos del artículo 3052 de este Código.

Por su parte el artículo 3052 del Código Civil, en sus seis fracciones, nos indica el procedimiento a seguir:

En el contenido de su fracción I, nos marca los requisitos que debe contener la solicitud, detallando el inmueble a inscribir y el acto generador de la posesión.

La fracción II del citado precepto legal, ordena los documentos que debe acompañar a la solicitud, a los que debemos de agregar el certificado de no inscripción expedido por el propio Registro Público de la Propiedad, reforzado en el artículo 107 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Departamento del Distrito Federal.

En tanto que la fracción III del artículo en estudio, ordena los términos en que deben practicarse las notificaciones, que son por correo certificado y acuse de recibo, tanto a los causantes de la posesión, como a los colindantes del predio a inscribir; a los cuales se les concede un término de nueve días para producir su contestación.

Los edictos que se publican en los periódicos de mayor circulación, Gaceta del Departamento del Distrito Federal, sección Registro Público de la Propiedad y en el Diario Oficial de la Federación en caso de ser rústicos, lo anterior con la finalidad de notificar a las personas que pudieran considerarse perjudicadas.

La fracción IV establece el supuesto de que existe oposición al procedimiento de inmatriculación, para lo cual provee, darle por terminado y dejar a salvo los derechos para que se declinen ante la autoridad competente.

El propio precepto legal, en su fracción V, establece la celebración de una audiencia, en la que se demostrará por los medios de prueba idóneos, además de la declaración que rindan tres personas, que la posesión que detentan del inmueble a inmatricular es apta para adquirir la propiedad por prescripción positiva.

El multicitado artículo, ahora en su fracción VI, provee que el Director del Registro Público de la Propiedad, dictará la resolución en un término de ocho días, en lo que concederá o denegará la inmatriculación solicitada, exponiendo las consideraciones y fundamentos en los que base su resolución.

Esta resolución, es recurrible en los términos que establece el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal en su capítulo VIII.

CAPITULO TERCERO

1.- INMATRICULACION POR RESOLUCION JUDICIAL

A.- Inmatriculación.

Obviados el estudio histórico-doctrinal, previendo que el resultado será un tanto cuantitativo limitado e incompleto para el propósito que perseguimos; no negamos que la comparación intelectual nos ofrece matices interesantes y resulta por demás importante para la correcta apreciación de cualquier tópico jurídico, pero hemos de admitir también que a nuestro estudio le afecta la escasez de material bibliográfico.

La palabra inmatriculación proviene de las palabras latinas in y matris, que significa no matriculación.

Algunos tratadistas en derecho registral, opinan que la palabra inmatriculación es un barbarismo y que, por lo tanto, el término correcto es matriculación.

Otros señalan que el término inmatriculación es un neologismo jurídico que fue introducido por la Ley Hipotecaria Española de 1919 en su artículo 400. Esto quiere decir que el legislador español

FALTA PAGINA

No.

93

de aquel tiempo no fue afortunado y ha provocado hasta la fecha muchos problemas semánticos.

"Con el vocablo matrícula derivado del latín, se entiende la lista o catálogo de las personas que se asientan para un fin determinado por las leyes o reglamentos, pero en sentido estrictamente jurídico puede entenderse que matrícula es la inscripción que en un registro se hace de personas, cosas, actos o circunstancias que asignan a lo que se matricula, una eficacia determinada que habrá de producir efectos posteriores"⁽¹⁷⁾.

La matriculación constituye desde el nacimiento, situaciones jurídicas cuyos efectos deberán registrarse de acuerdo con la Ley, que ocurre con la propiedad inmueble.

Algunos tratadistas y varias legislaciones han acogido el vocablo inmatriculación encontrándose entre ellas México.

Los conceptos que mencionamos en nuestro capítulo I, nos indican que con el vocablo inmatriculación sólo se ha referido a la matrícula e inscripción por primera vez de los bienes inmuebles en el Registro Público de la Propiedad, persiguiéndose de igual manera que se declare poseedor o propietario del inmueble materia de ese juicio al actor del mismo.

(17) - César Rodríguez, Quijano. Enciclopedia Jurídica Omba. Tomo III. p 130

El término inmatriculación se ha consagrado y adoptado en nuestra legislación civil, y que entendemos como el procedimiento jurisdiccional, por el cual una finca se incorpora al sistema registral.

Es importante recordar el concepto que nos da el maestro Colín Sánchez, de la inmatriculación, a la que se refiere, como: "... simplemente, una consecuencia de haber acreditado la propiedad o posesión de un bien o de un derecho, en otras palabras, la inmatriculación no es un procedimiento, es la culminación de la actividad procesal, encaminada a obtener el registro de los bienes e derechos objeto de la información." (20)

Sin embargo reiteramos que nuestra legislación, se refiere a la inmatriculación, como el procedimiento que tiende a la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad.

El procedimiento de inmatriculación judicial, es la parte modular de nuestra tesis, ya que una vez agotada la secuela administrativa, de la cual habloremos ampliamente en este tema, acudimos ante el órgano jurisdiccional para que ordene, la inscripción de la propiedad o posesión en el Registro Público de la Propiedad del inmueble objeto del procedimiento a favor del actor del

Dr. Colín Sánchez, Colinas. Colinas. p 20

nismo.

El procedimiento de inmatriculación judicial, es de carácter civil, dado el cuerpo normativo con el que se resuelve el fondo del mismo, de trascendencia jurisdiccional y de conocimiento.

El procedimiento de inmatriculación judicial, precede cuando un inmueble carece de antecedentes en el Registro Público de la Propiedad, o bien, cuando el inmueble haya sido objeto de una inscripción de posesión, obtenida esta por la vía administrativa o judicial.

Nuestra definición del procedimiento de inmatriculación por resolución judicial es aquel conjunto de actos por el cual una persona interesada, acude al órgano jurisdiccional, con el objeto de legitimar sus derechos de propiedad o posesión, de un inmueble que carece de antecedentes o bien, ha sido objeto de una inscripción de posesión, ante el Registro Público de la Propiedad; en el sentido además, que se emita la orden de inscribir la resolución en el propio registro público.

El Código Civil vigente para el Distrito Federal en su artículo 3046, nos da un concepto de lo que es la inmatriculación, que a la letra dice:

1977.304.- La inscripción es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de autoridades registrales...

Este es el momento en que sentimos la carencia de estudios doctrinales respecto al presente tema, por lo que acudiremos principalmente al espíritu del legislador y su producto.

Para hacer frente a problemas existentes en la tenencia de la tierra, el legislador aprobó una serie de reformas y adiciones, al Código Civil y al Código de Procedimientos Civiles, ambos vigentes para el Distrito Federal, con el fin de legalizar, agilizar y hacer más accesible, desde el punto de vista jurídico, administrativo e inclusive político, el procedimiento de inscripción de inmuebles.

El día 7 de enero de 1963, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, decreto emitido por el Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos por el cual se reforman y adicionan, diversos artículos del Código Civil, vigente para el Distrito Federal e. Materia Civil y para toda la República en Materia Federal.

De las reformas y adiciones hechas a la citada ley sustantiva, cabe hacer mención, entre otros preceptos que se reformaron, los comprendidos del artículo 3046 al 3058.

Para el efecto de aplicatividad de los preceptos arriba mencionados, se actualizaron los índices e instrumentos legales, con

las reformas que recayeron al Código de Procedimientos Civiles, vigente para el Distrito Federal, según decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación, el día 4 de enero de 1991, en la fracción III del artículo 122, de la citada Ley Objetiva, por las que se instrumenta la inmatriculación de inmuebles.

Con el fin de expeditar los términos del decreto de reformas, referente a la fracción III del artículo 122 de la Ley Procesal, el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, en Pleno, dicta acuerdo el día 8 de mayo de 1991, por el que se establece que el día 13 siguiente, comenzarán a funcionar cinco juzgados civiles de nueva creación, especializados en la inmatriculación de inmuebles.

De la interpretación de nuestra legislación, deducimos la existencia de dos procedimientos de inmatriculación judicial: el especial de inmatriculación, en el que se contemplan, los procedimientos para acreditar la posesión o la propiedad, de un inmueble que carece de antecedentes registrales.

El procedimiento que tiende a declarar propietario, al titular de la posesión inscrita con anterioridad, en el Registro Público de la Propiedad, tramitado en un procedimiento jurisdiccional, lo denominamos procedimiento ordinario de inmatriculación. Al cual consideramos carente de legitimidad, sin embargo haremos un exhaustivo análisis del mismo.

2.- ORDINARIO DE INMATRICULACION JUDICIAL.

A.- Concepto.

El procedimiento ordinario inmatriculación judicial, es aquel conjunto de actos, promovidos por persona interesada, ante la autoridad judicial competente, cuyo fin radica en legitimar la propiedad de un inmueble, que fue objeto de una inscripción de posesión y en virtud de ella ha operado la prescripción a su favor.

Antes de analizar la naturaleza jurídica y los requisitos para promover el procedimiento ordinario de inmatriculación judicial, es necesario aclarar, que es éste el producto de la interpretación que hacen los Juzgados de Inmatriculación Judicial, de los artículos 3088 y 3087 del Código Civil, así como del artículo cuarto transitorio, del decreto de reformas y adiciones del propio Código, publicado en el Diario Oficial, el día 7 de enero de 1982, preceptos que en su contenido, contienen las bases para crear el procedimiento de inmatriculación administrativa y no el procedimiento jurisdiccional.

Art. 3087.- Cuando haya obtenido judicial o administrativamente la inscripción de la posesión de un inmueble, uno que haya transcurrido cinco años, si la posesión es de buena fe, podrá ocurrir ante el Director del Registro Público de la Propiedad para que ordene la inscripción de la propiedad adquirida por prescripción positiva, en el folio correspondiente a la inscripción de la posesión, quien lo ordenará siempre y cuando el interesado acredite fehacientemente haber continuado en la posesión del inmueble con las condiciones para prescribir, sin que exista alguien alguno que contradiga la posesión inscrita.

Art. 3088.- La inmatriculación realizada mediante resolución judicial o mediante resolución administrativa, no podrá modificarse o cancelarse sino en virtud de sentencia judicial contenida en sentencia irrevocable, dictada en juicio en que haya sido parte el Director del Registro Público de la Propiedad.

Artículo Cuarto.- En las inscripciones de inmuebles por resolución del Director del Registro Público de la Propiedad que se hayan realizado en un plazo mayor a cinco años de anterioridad a la entrada en vigor de los preceptos, reformas y adiciones, los interesados podrán solicitar la inscripción de dichos correspondientes, con sujeción a lo dispuesto por el artículo 3085 del Código Civil para el Distrito Federal en México y para todo la República en México Federal.

En aquellos en que no se cumple el término establecido, los interesados podrán hacer la solicitud respectiva en el momento en que se extinga este requisito."

Interpretación esta, contra de controversias, pues nosotros consideramos el procedimiento jurisdiccional de inscripción, carente de legalidad y violatorio de las garantías constitucionales consagradas en los artículos 14 y 16 de la Carta Magna.

Lo anterior lo fundamos en atención, a que dicho procedimiento, no tiene sustento legal y no cumple con la formalidades esenciales del procedimiento, ya que el legislador diseñó en el artículo 3085 del Código Civil, las bases para la creación del procedimiento de inscripción administrativa y no para el jurisdiccional, como actualmente lo hacen los Juzgados Civiles de inscripción.

De la interpretación literal de los preceptos legales arriba citados, junto con el artículo 927 del Código de Procedimientos Civiles, podemos deducir, que los procedimientos vigentes para acreditar la propiedad de un inmueble, cuya posesión fue inscrita con anterioridad, son el de inscripción administrativa y la información de dominio.

B.- Naturaleza jurídica.

Con los razonamientos expuestos concluimos, que este procedimiento denominado ordinario de inmatriculación judicial, es de naturaleza esencialmente administrativa, aun cuando su tramitación se lleva a cabo, ante el órgano jurisdiccional; características ésta de la jurisdicción voluntaria, específicamente de la inferencias de dominio.

Prueba de ello, es que en este procedimiento de inmatriculación judicial, no existe desde el punto de vista estrictamente jurisdiccional, el planteamiento de una controversia o litis, ni mucho menos la existencia de un litigio.

La discrecionalidad del órgano jurisdiccional, al crear este procedimiento de inmatriculación, son características contenciosas, y se reflejan en las disposiciones que regulan el procedimiento ordinario, y en la aplicación de los preceptos constitucionales en materia de competencia.

Aunado a ello no existe precepto legal, que indique u ordene, que los asuntos relativos a la inmatriculación de inmuebles que fueron objeto de inscripción, sean competencia del órgano jurisdiccional, en la especie los Juzgados Civiles de Inmatriculación.

Por el fuera paco, en la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, no se encuentran reglamentados los Juzgados Civiles de Inmatriculación Judicial.

El único antecedente legal que sustenta la competencia de los Juzgados Civiles de Inmatriculación Judicial, y no específicamente en este tipo de asuntos, es un acuerdo del Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, del cual transcribimos lo siguiente:

"Pleno, Distrito Federal, a ocho de mayo de mil novecientos cuarenta y uno. El Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, a fin de expedir los términos del decreto de referenda publicado en el Boletín Oficial correspondiente al viernes 4 de mayo del año en curso, referentes al artículo 132 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, por el que se crean, en las posibilidades presupuestales, y con el propósito de otorgar a los mismos, el carácter que a las mismas se otorga en el artículo 132 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal."

(1925000)

"770753.- De conformidad con las facultades que a este Grupo Colegiado concede el artículo 132 fracción I parte final de la Ley Orgánica de los Tribunales del Poder Judicial del Distrito Federal, se acuerda, que sea otorgado al Jefe de grupo en cargo, sepan y funcionen en la sede oficial, que deberá ubicarse en la calle de López Alarcón no. 66, colonia Obrera de esta capital, cinco Juzgados Civiles de tipo especial, especializados en la Inmatriculación Judicial de Inmuebles, que consisten de los números 1, 2, 3, 4 y 5, que a partir de la fecha les sean turnados."

"Se acuerda para el cumplimiento de las facultades inherentes a los mismos y con apoyo en la propia Constitución legal, se acuerda el envío de asignación a dichos Juzgados, de los siguientes Jueces..."

"Que, lo resolvieren los Criterios Registrados integrantes del Honorable Pleno y firmen en su nombre el Presidente del propio Alto Grupo y del Secretario de Acuerdo que autoriza y de fe."

Por lo que llegamos a la conclusión, de que no existe desde el punto de vista legal, el denominado procedimiento ordinario de inmatriculación judicial, por lo tanto, para acreditar la propiedad de un inmueble que fue objeto de inscripción de posesión, siguen

vigentes, aun con sus limitaciones el procedimiento de inmatriculación administrativa y la información de dominio.

Es preciso aclarar, que aunque se encuentra vigente el procedimiento de inmatriculación administrativa, que se lleva a cabo ante el Registro Público de la Propiedad, en la práctica e indebidamente, dicha dependencia no acepta esos trámites, aduciendo que para ello se establecieron los Juzgados de Inmatriculación Judicial.

C.- Regulación y tramitación.

Tales como el procedimiento ordinario de inmatriculación judicial, no se encuentra debidamente regulado por disposición legal alguna, el órgano jurisdiccional, de hecho, funda sus resoluciones, en lo dispuesto por los artículos 3065, 3067 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, cuarta transitoria del decreto de reforma y adición del mismo Código, del 7 de enero de 1935.

De igual forma, el propio juzgador funda sus resoluciones, en el contenido del artículo 100, del Código Procesal Civil, vigente para el Distrito Federal.

Sustentan su competencia, en el ya transcrito acuerdo en Pleno,

del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, del día 9 de mayo de 1991, por el que establece, que el día 13 siguiente, comenzarán a funcionar, cinco Juzgados Civiles de nueva creación, especializados en la inscripción de inmuebles.

Por lo anterior, a partir de esa fecha, todos los procedimientos relativos a la inscripción de inmuebles, serán tramitados ante los Juzgados Civiles de Inscripción Judicial.

Para el trámite del procedimiento ordinario de inscripción judicial, se sigue el contenido del citado título sexto de la ley procesal; por lo que se inicia con una demanda, dirigida en contra del C. Director del Registro Público de la Propiedad, el que se considerará como demandado o contraparte.

Al ser emplazado a juicio, el Director de dicho registro, tendrá un término de nueve días para producir su contestación, en caso de no hacerla se decretará la rebeldía correspondiente y por precluido su derecho para hacerla.

Una vez actuada la audiencia previa y de conciliación, simultáneamente, decretará la apertura del período de ofrecimiento de pruebas, por un lapso de diez días hábiles para ambas partes.

Se podrán ofrecer todas aquellas pruebas que las parte consideren idóneas, siempre y cuando no estén prohibidas por la ley, ni sean contrarias a la moral.

No comparece ni el Director del Registro Público de la Propiedad o funcionario legalmente autorizado por esto, a la audiencia previa y de conciliación, pues formalmente no existen intereses que conciliar.

En el periodo de ofrecimiento de pruebas y desahogo de las alegaciones, es nula la actividad procesal del Registrador, ya que en ninguno de los casos ejercita su derecho.

En este procedimiento extraordinario de conciliación, se pretende acreditar, que ha operado la prescripción positiva, respecto de un inmueble cuya posesión fue inscrita con anterioridad a favor del propio promovente, en el Registro Público de la Propiedad.

Por lo tanto es necesario, demostrar por medio de la prueba documental, que el inmueble fue objeto de inscripción y que no se ha opuesto a ella persona alguna; lo anterior se obtiene por las constancias que para tal fin expide, el propio Registro Público de la Propiedad.

Los elementos de la prescripción -posesión a título de propietario, pacífica, continua, pública y de buena fe- se

acreditarán, con las pruebas documentales, públicas o privadas y la testimonial, consistente en la declaración de al menos dos testigos.

Admitidas las pruebas, el juez señalará día y hora para su desahogo, en cuya audiencia, además de dicho desahogo se expresarán los alegatos y el Juez, citará a las partes para oír sentencia.

El recurso de apelación, en su caso, se tratará conforme lo marca el propio Código, para los juicios ordinarios civiles en ambos efectos.

De igual forma, se emitirá la declaratoria en el sentido de que el poseedor se ha convertido en propietario, por que ~~ha operado la~~ prescripción positiva a su favor, respecto del inmueble a inmatricular.

En el procedimiento ordinario de inmatriculación judicial, una vez que se acredite que operó la prescripción, el juez condenará al Director del Registro Público de la Propiedad, a contar el contenido de la sentencia emitida en virtud de ese procedimiento, en el folio real en el que consta la inscripción de posesión.

D.- Requisitos para promover este procedimiento.

Como parte demandada en este procedimiento ordinario de inscripción, se emplazará al Director del Registro Público de la Propiedad.

Se debe exhibir como documento fundatorio de la acción, la resolución judicial o administrativa, por la que se ordena la inscripción de la posesión del inmueble a inscribir, la cual aparecerá a favor del propio promovente, signo distintivo de este procedimiento.

Para acreditar al extremo, de que no ha habido oposición alguna legítima respecto a la posesión del inmueble a inscribir, es necesario exhibir copia certificada del folio real, en la que aparezca el asiento registral relativo a la inscripción de posesión.

E.- CRITICA

Con este procedimiento judicial, el juzgador pretende darle a sus resoluciones la legitimación, seguridad, definitividad y la oponibilidad a terceros, situación que como ya hemos visto y en atención a lo inconstitucional de las mismas, resulta inútil para el objetivo que se persigue.

En recuadros cuentas, el procedimiento ordinario de inmatriculación judicial, a pesar de los esfuerzos hechos por las autoridades, tanto judiciales y administrativas, resulta una más de las medidas políticas, que no ayuda a resolver el problema social que representa, la irregularidad en la tenencia de la tierra.

Añade a ello, existen instituciones jurídicas que persiguen tal fin, como son los procedimientos de inmatriculación administrativa; y las informaciones ad perpetuum, las cuales se encuentran debidamente reguladas y contempladas por nuestra legislación.

Manifiestamos con anterioridad que el procedimiento administrativo de inmatriculación de inmuebles, aun cuando su legislación se encuentra vigente, en la práctica el Registro Público de la Propiedad, rechaza indebidamente dichos trámites, aduciendo que para ello se crearon los Juzgados de Inmatriculación Judicial.

3.- ESPECIAL DE INMATRICULACION JUDICIAL

A.- Concepto y Definición.

Los procedimientos especiales son aquellos para los cuales el propio ordenamiento civil fija el trámite que se debe seguir para cada uno de ellos.

Dice el Maestro Cipriano Gómez Lara, que "...la regla general para todo tipo de asuntos es que se lleve a juicio ordinario, la excepción es la regla especial, que tiene que ser expresa, es que se caiga en algunos de los procedimientos especiales." (1)

El Procedimiento especial de inmatriculación judicial, es aquel conjunto de actos previstos por parte interesada, ante el órgano judicial, para que se dicte la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, de la posesión o propiedad de un inmueble que carece de antecedentes registrales.

Por su parte el artículo 3046 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, define al procedimiento de inmatriculación, de la siguiente forma:

Art. 3046.- 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...

B.- Naturaleza Jurídica.

El procedimiento especial de inmatriculación judicial, se denomina así por que su procedimiento se encuentra regulado específicamente por la fracción III del artículo 122 de la ley procesal.

De acuerdo a la ley aplicable a este procedimiento, sus características son de conocimiento, en virtud de que solo se reconocen situaciones preexistentes, como son la propiedad o posesión en este tipo de asuntos; y contencioso, por la forma en que debe desarrollarse, lo cual lo distingue de la información ad perpetuum y la inmatriculación por resolución administrativa.

En nuestra legislación, se establecen procedimientos similares al especial de inmatriculación, que por cierto ya analizamos por el Poder Judicial en procedimientos administrativos establecidos en los artículos 3086 fracción II incisos c), d) y e), 3081, 3082 y 3083 de la ley adjetiva, y las informaciones ad perpetuum, reguladas por el artículo 927 fracciones II y III del Código de Procedimientos Civiles.

Las resoluciones emitidas en los procedimientos especiales de inmatriculación, que gracias a su carácter contencioso y a la publicidad que se genera, les dan seguridad, definitividad y son

oponibles a terceros, llegándose a considerar como cosa juzgada.

Poco es la jurisprudencia generada en la interpretación de los preceptos legales relativos al procedimiento especial de inmatriculación, y la existente se refiere precisamente a la naturaleza jurídica de este.

***INMATRICULACION DE INMUEBLES, PROCEDIMIENTO CONTENCIOSO EN LA**

La referida en la fracción III del artículo 122 del Código Procesal Civil publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 28 de enero de 1964, establece un procedimiento especial cuando se trata del caso de inmatricular inmuebles previsto en el artículo 303 del Código Civil. En efecto, independientemente de que el precepto en cuestión hace referencia a la evidente necesidad de precisar y delimitar el inmueble objeto de la pretensión que antes no existía, establece que de la solicitud que formula el promovente se corre traslado a las personas e instituciones que al respecto indicas dispone también que al vencerse el término de traslado se abrirá una dilación probatoria por treinta días y estubo, además, que alzada de los pruebas que tuviere, el solicitante está en la obligación de probar su posesión en concepto de dueño por medios legales y además por la información de tres testigos que tengan bienes raíces en el lugar de la ubicación del predio del que se trata por litigio, en los casos e -las partes le oportunidad de alegar y probarse antes de pronunciarse la sentencia lo cual es aplicable en ambos efectos por todo lo cual resulta claro que dicho procedimiento es de carácter contencioso y no de trámite de jurisdicción voluntaria, caso contrario antes de las reformas de que se trata. (90)

***REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, ACCIONES DE INMATRICULACION DE UN BIEN INMUEBLE, FUNDADO EN EL ARTICULO 122, FRACCION III DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL. NO CONSTITUYEN JURISDICCION DE JURISDICCION VOLUNTARIA.**

La acción que el interesado debiera, apoyada en el artículo 122, fracción III, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, con el fin de inmatricular un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, de origen e un verdadero juicio con todas las características concernientes a la jurisdicción contenciosa porque, alzada de que en lo sustancial el impetrador en la parte final de la fracción indicada, dentro del procedimiento debe acompañar copias de la solicitud inicial para correr traslado a las partes a fin de que produzcan su contestación; el mismo procedimiento continúa una dilación probatoria, un período de alegatos, quedando estreñido el juez a resolver la litis planteada y procediendo en contra de su contestación el recurso de apelación en ambos efectos, todo lo cual revela que no se trata de acción diligenciosas de jurisdicción voluntaria. (91)

90.- Sumario Judicial de la Federación. Tribunales Colegiados de Circuito. 78 época. Volumen 88. P. 44. Amparo Directo 234/78. Clara Tenasa Morales. 29 de agosto de 1978. Unanidad de votos. Ponente: Efraín Anguiano Santes.

91.- Sumario Judicial de la Federación. Volumen 88. P. 76. Amparo en Revisión 162/76. Quintín Ballentares Castro. 30 de abril de 1976. Unanidad de votos. Ponente: Eduardo Cárdena.

A pesar del contenido de las resoluciones arriba citadas, reiteramos que la naturaleza jurídica del procedimiento especial de inmatriculación es esencialmente administrativa, ya que en estos, desde el punto de vista estrictamente jurisdiccional, no existe controversia o litigio que dirimir, pues solo se trata de acreditar un derecho.

C.- Regulación y tramitación.

1).- Regulación.

De las definiciones del procedimiento especial de inmatriculación judicial, deducimos la existencia de dos procedimientos, que difieren en cuanto a su objetivo: el que tiende a acreditar la propiedad o dominio de un inmueble y el que tiende a acreditar la posesión.

Las figuras, se encuentran reguladas por el contenido de los artículos 3046 fracción I inciso a) y b), 3047 y 3048, en relación con la fracción III del artículo 122, del Código de Procedimientos Civiles, ambos ordenamientos vigentes para el Distrito Federal, que a la letra dicen:

"Art. 3046.- 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 trata no está inscrito, en los términos que se precisan en las disposiciones administrativas que para el efecto se expiden."

El Director del Registro Público podrá allegarse información de otras autoridades administrativas. El interesado en la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble podrá optar por obtenerla mediante resolución judicial o mediante resolución administrativa, en los términos de las disposiciones siguientes:

I.- La inscripción por resolución judicial se obtiene:

- a) Mediante información de dominio, y
- b) Mediante información posesoria...

Art. 397.- En el caso de la información de dominio a que se refiere el inciso a) de la fracción I del artículo anterior, el que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos establecidos en el libro segundo, título octavo, capítulo II del Código Civil y no tenga título de propiedad, cuando no sea susceptible de inscripción por defectuosa, podrá convertirse al juez competente para acreditar la prescripción rindiendo la información respectiva, en los términos de las disposiciones aplicables del Código de Procedimientos Civiles.

Comprueba 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.

Art. 398.- En el caso de información posesoria, a que se refiere el inciso b) de la fracción I del artículo 397, el que tenga una posesión de buena fe apta para prescribir, de bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad en favor de persona alguna, sin saber de que trascorra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el juez competente.

Para lo anterior, se deberá seguir el procedimiento que establece el Código de Procedimientos Civiles para los interdictos a que se refiere el artículo 397.

El efecto de la inscripción será tener la posesión inscrita como apta para producir la prescripción, al concluir el plazo de cinco años, contados desde la fecha de la inscripción.

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

Art. 399.- Forma de notificación por edictos

III.- Toda inscripción que sea inasible en el Registro Público de la Propiedad, conforme al artículo 397 del Código Civil, para el Distrito Federal en materia común, y para toda la República en materia federal, podrá optar a todos los personas que pueden considerarse perjudicadas.

El edicto se publicará por una sola vez en el Boletín Oficial de la Federación, en el Boletín Judicial, en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, Gaceta Boletín Registral, y en un periódico de las de mayor circulación. Además se deberá fijar un anuncio de proporciones visibles en la parte exterior del inmueble de que se trata en el que se interese a las personas que pueden considerarse perjudicadas, a los vecinos y al público en general, la existencia del procedimiento de inscripción judicial respecto a ese inmueble. El anuncio deberá contener el nombre del promotor y permanecer en el inmueble durante todo el trámite judicial.

De lo solicitado se cuestionará:

- a) El origen de la posesión;
- b) En su caso, el nombre de la persona de quien obtuvo la posesión el petitionerio;
- c) El nombre y domicilio del causahabiente de aquél si fuere conocido;
- d) La ubicación precisa del bien y sus colindancias, y

a) El nombre y domicilio de los colindantes.

Además, a la solicitud se acompañará

a) Un plano autorizado por la Tesorería del Distrito Federal, y

b) Certificado de no inscripción del inmueble expedido por el Registro Público de la Propiedad. En el escrito en que se solicita dicho certificado, se deberá proporcionar los datos que identifiquen con precisión el predio de que se trata y manifestar que el certificado será exhibido en el procedimiento judicial de inscripción.

Realizadas las publicaciones se cerrará traslado de la solicitud, para que se contesten dentro del término de nueve días hábiles, a la persona de quien obtiene la posesión o su representante el fuere conocido el Ministerio Público o los colindantes al Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria de el Distrito Federal, para que manifeste al inmueble a inscribir se encuentra o no afecto al régimen ejidal o comunal, y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, para que exprese si el predio es o no de propiedad federal 271 y 272-IV

Precedido o no la contestación y esta necesidad de aviso de rebeldía, al fin de vencerse el último término de traslado, abrirá una dilación probatoria por quince días, pudiendo ampliarse, a solicitud del interesado, hasta por treinta días. 133 y 271.

Además de las pruebas que tuviera, el solicitante está en la obligación de probar su posesión en concepto de dueño por los medios legales y cuando por la información de tres testigos, preferentemente colindantes del inmueble a inscribir o, en su caso que tenga bienes raíces en el lugar de ubicación del predio de que se trata. 269 y 270.

En este juicio no se entregan los autos originales para formular apelaciones. La sentencia es apelable en estos efectos y el recurso se substanciará como en los juicios ordinarios. 294 y del 704 al 708.

2) Tramitación.

Este procedimiento especial de inscripción se tramita ante los Juzgados Civiles de Inscripción Judicial, en atención al acuerdo en Pleno, del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, de fecha 6 de Mayo de 1991, por el que se establece que el 15 de septiembre, continuará en funciones cinco juzgados civiles de nueva creación, especializados en la inscripción de inmuebles.

Condiciones a este acuerdo insuficiente, para que el órgano jurisdiccional conozca de asuntos de inscripción de inmuebles, ya que ningún acuerdo, estará por encima de la ley; por lo tanto es

necesario crear el fundamento legal, para que la autoridad jurisdiccional, pueda conocer de asuntos de esta índole.

El Procedimiento especial de inscripción, se creó, instrumentó, estructuró e inició a partir del día 31 de enero de 1964, fecha en que se publican las reformas a diversos artículos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

El Dictamen de la Segunda Comisión de la Cámara de Diputados, justificó la reforma de la fracción III del artículo 122 del Código Procesal, que regula notificación por edictos, de la siguiente forma:

"Sobre este punto sustento lo que he de hacer las siguientes observaciones: PRIMERA. El Código Procesal no contiene el procedimiento especial regulado por el artículo 383 transcrito y en su virtud la práctica de otorgar el avalúo de bienes inmuebles voluntaria para que en esta vía se llegue a dictar sentencia declarativa de dominio a favor del dueño y se registre. Para apoyar que el avalúo de bienes inmuebles voluntario el registro se invoca el artículo 927, según el cual sólo se podrá registrar la inscripción cuando no haya interesado por ella el gravante. Sin embargo surgen cuestiones que se presentan como insalvables en la vida real y que son de tal naturaleza que al apartarse del artículo 383 sustantivo y del 927 adjetivo, que no hacen pasar "con" voluntario de aquel, se puede declarar de dominio y inscripción. Ningún avalúo se puede calificar que el gravante sea el dueño, únicamente es este avalúo "voluntario" en el cual siempre la posibilidad de que haya interesado por ella el gravante impide la declaración de prescripción y sin embargo no se le otorga el avalúo que en la vida real se produce, como se trata, es casi imposible que no haya dueño o que no lo haya tenido. En el le hecho y hoy no es sólo que en una, se trata de un bien inmueble que corresponde al Distrito Federal o a los territorios, con lo que se aplican los artículos 783 y siguientes del Código Civil. Lo mismo ocurre con los bienes raíces para registro o avalúo, el avalúo que nunca se otorgó desde su creación de la nación, con excepción los artículos 18 y siguientes de la Ley de Bienes Nacionales y Bienes. Se asegura que siempre existe la posibilidad de que haya interesado en aquellos bienes y, por ende, la necesidad constitucional de otorgar. Tanto sea importante en esta necesidad cuanto que los bienes de la nación no están inscritos en el Registro Público de la Propiedad."

"SEGUNDA OBSERVACION. Este precepto no ocupa ni una línea para hacer referencia a la evidente necesidad de precisar y delimitar el inmueble objeto de la pretensión."

REGIMEN CONDOMINIAL. La Suprema Corte ha establecido en diversos ejemplares que la tramitación de la inmatriculación que replantea el artículo 3023 del Código Civil no puede, constitucionalmente, ser de la Jurisdicción voluntaria, porque sino se siguen las formalidades de un juicio contencioso se violan la garantía de los artículos 10, 16 y 27 de la Carta Magna.

De lo expuesto se infiere que si los liguados informaciones de donato no son por su carácter notarial de la Jurisdicción voluntaria sino contencioso, sería un privilegio arbitrario cubrir los ojos ante esta verdad y agregar a los yernos hasta ahora constituidos el libar de la cobardía a la inmatriculación de inmuebles no inscritos, que por su naturaleza y por su origen es del procedimiento contencioso. Basteo origen, porque, como lo asienta la nota comparativa de don Ignacio García Teller, el precepto que trae a nuestro Código del artículo 400 de la Ley Hipotecaria Española de 1919, que sería una substanciación procesal contencioso.

Respecto los lineamientos que la Suprema Corte ha establecido, es pertinente fijar en el Código Procesal Civil las normas que requirió el Código Civil en el precepto transcribe y llorar de esta suerte un hácer que ha producido ciertos inconvenientes. Así como proponer la edición del del Código Adjetivo de cámara que se observa de lo siguiente forma.

Art. 122.- Procede la notificación por edictos

111.- Cuando se trate de inmatricular un inmueble en el Registro Público de la Propiedad conforme al artículo 3023 del Código Civil, para citar a las personas que puedan considerarse perjudicadas. Los edictos se publicarán por tres veces consecutivas, de día en día, en el Boletín Judicial y en dos periódicos de las de mayor circulación, si se tratare de inmuebles urbanos situados en el Distrito Federal. Si los predios fueren rústicos se publicarán además en el Boletín Oficial de la Federación en la misma forma y términos indicados. Igualmente se publicarán en los periódicos locales y además, en todo caso, en el Boletín Oficial de la Federación las peticiones de referendos de los bienes raíces ubicadas en los Territorios Federales. Tanto en el Distrito como en los Territorios Federales los edictos se fijarán en lugares públicos. En la solicitud se especificará el origen de la posesión, el nombre de la persona de quien se obtiene la posesión, el nombre de la persona de quien se obtiene en caso de obtenerse el predio, del cumplimiento de aquéllo si fuere conocido la ubicación precisa del bien y sus colindancias en pleno estiramiento por legatarios titulados si fuere posible rústico o urbano sus construyes el nombre y apellido de los colindantes. Terminada la publicación se correrá traslado de la solicitud a las personas de quien obtuviera la posesión o sus representantes al tiempo conocido, al Registrador Público, a los colindantes y al Registrador de la Propiedad por el término de nueve días. Contados o no y sin necesidad de aviso de recibo, al juez al vencer el dicho término de traslado, abrirá una dilación preliminar por 20 días hábiles de los plazos que tuviera, el solicitante está en la obligación de probar su posesión en concepto de dueño por medios legales y además por la información de tres testigos que tengan bienes raíces en el lugar de la ubicación del predio de que se trata. La sentencia se pronunciará después del término de alegar, dentro de cinco días. De este juicio no se admitirán los autos originales pero formulará alegatos. La sentencia en apelación se admitirá original y el recurso en sustancia como en los juicios ordinarios.

El procedimiento especial de inmatriculación judicial, en cuanto a su trámite se refiere, encuentra su fundamento, en la reformada

fracción III del artículo 122 de la ley procesal, según decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 4 de enero de 1991,

De la interpretación de este precepto legal, podemos dividir al procedimiento especial de inmatriculación judicial en seis fases: presentación de la demanda, publicación de los edictos y fijación del anuncio, correr traslado de la demanda, a las personas que señala dicho numeral, período probatorio, ofrecimiento y desahogo, alegatos, y sentencia.

a).- Demanda.

Se reunirán además de los requisitos que establece el artículo 208 del Código de Procedimientos Civiles vigente, para el Distrito Federal, los que establece a su vez el artículo 122 fracción III de la misma ley, manifestar el origen de la posesión, el nombre y domicilio de quien se obtuvo la posesión, así como de los colindantes, y la ubicación precisa del bien, con sus medidas y galindancias.

A dicha demanda se acompañarán de igual forma los documentos y copias a que se refieren los artículos 95 y 96 del Código Procesal, independientemente de los que ordena el propio ordenamiento en su numeral 122 fracción III; plano autorizado por la Tesorería del

Distrito Federal y certificado de no inscripción expedido por el Director del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

b) Publicación de edictos y fijación de anuncio.

Al admitir la demanda, el juez ordenará la publicación de los edictos que se deberán insertar por una sola vez en el Diario Oficial de la Federación, en el Boletín Judicial, en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, Sección Boletín Registral, y en un periódico de los de mayor circulación.

Así mismo, ordenará la fijación en el exterior del inmueble controvertido, de un anuncio de proporciones visibles, en el que se informe de la existencia del procedimiento; a los vecinos y en general a todo el público que se pueda considerar perjudicado con el trámite. Conteniendo además, el nombre del prelevante y deberá permanecer durante toda la secuela procedimental.

Artículo 14. Notificación o traslado de la solicitud de inscripción.

Hechas las publicaciones arriba citadas, se correrá traslado de la demanda, para que produzcan su contestación dentro del término de nueve días hábiles, a la siguientes personas: de quien se haya obtenido la posesión; al Ministerio Público; a los colindantes; al

Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal, y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

Se hace traslado al Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (las atribuciones relativas al patrimonio inmobiliario, actualmente competen a la hoy denominada Secretaría de la Contraloría y Desarrollo Administrativo), para que indiquen si el predio a inmatricular, no está considerado dentro del régimen ejidal o comunal, o bien no se encuentra comprendido dentro del patrimonio federal, respectivamente.

El hacer traslado a esas dependencias, resulta intrascendente, ya que para obtener el certificado de no inscripción, es requisito previo, acreditar fehacientemente, que el inmueble en cuestión no se encuentra comprendido dentro del régimen ejidal o comunal; y no forma parte del patrimonio federal.

Se acredita fehacientemente dicho extremo, con los oficios que expiden tanto la Delegación de la Secretaría de la Reforma Agraria y la hoy denominada Secretaría de la Contraloría y Desarrollo Administrativo, por el que indican y certifican que el inmueble a inmatricular no se encuentra considerado dentro del régimen ejidal o comunal, y no es propiedad federal.

Los oficios mencionados forman parte de los requisitos administrativos que se requieren para obtener del Registro Público de la Propiedad, el certificado de no inscripción del inmueble a inscribir.

d) Contestación.

Cualquier persona, y por supuesto, a aquellas a las que se les corrió traslado de la solicitud de inmatriculación, podrán oponerse al procedimiento y alegar lo que a su derecho corresponda respecto a la propiedad o posesión que se pretenda inscribir.

El oponente al procedimiento de inmatriculación, podrá interponer su oposición, ejercitando la acción correspondiente ante el juzgado competente, ya que la competencia de los juzgados de inmatriculación, solo se limita a conocer de asuntos de inmatriculación de inmuebles o de prescripción positiva.

Los efectos de la oposición al procedimiento de inmatriculación judicial, redundan en la suspensión del mismo, hasta en tanto no se deduzcan los derechos planteados en el procedimiento opositorio.

Un elemento más que nos sirve para demostrar, la naturaleza esencialmente administrativa del procedimiento especial de inmatriculación judicial.

e) Fase probatoria.

Esta fase inicia, una vez que se ha vencido el último término de traslado, para lo cual el juez, sin que se lo solicite, decretará la o las rebeldías correspondientes, abriendo el procedimiento a prueba por un término de quince días, el cual podrá ser ampliado, a petición del interesado hasta por treinta días.

El solicitante o promovente del procedimiento especial de inscripción, tiene la obligación de demostrar por los medios legales, que la posesión que detenta del inmueble objeto del procedimiento, es en concepto de propietario,

Independientemente de lo anterior, lo hará además a través de la declaración de tres testigos, que serán colindantes del inmueble a inscribir, en caso de no ser este posible, lo será cualquier vecino, siempre y cuando tengan bienes raíces en el lugar de ubicación del citado inmueble.

f) Resolución o sentencia.

Agotada la secuela procedimental referida en estos puntos, el juez deberá resolver la procedencia o no de la acción intentada.

Así, la resolución o sentencia que emite el órgano Jurisdiccional en virtud del procedimiento de inmatriculación Judicial, será en el sentido de inscribir en el Registro Público de la Propiedad, la posesión o propiedad, la cual será surtirá sus efectos en contra de terceros erga omnes.

Lo anterior como resultado del procedimiento especial de inmatriculación, que fundado en la fracción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal, y debido a su publicidad, le otorgan esa naturaleza propia de los derechos reales.

Los Tribunales Federales han emitido diversos criterios respecto a la naturaleza jurídica de las resoluciones a que se llega en los procedimientos de inmatriculación Judicial, de las cuales se desprende que emanan de un verdadero procedimiento contencioso y, no simplemente de Jurisdicción voluntaria.

Además de que las resoluciones que se emiten en los procedimientos de inmatriculación Judicial, llegarán a causar ejecutoria y considerárselas como cosa juzgada.

Sin embargo resultan cuestionables dichas ejecutorias, ya que se desprende de la interpretación literal del contenido de la propia

fracción III del artículo 122, que no existe parte, ni controversia o litigio, desde el punto de vista estrictamente jurisdiccional.

A la propiedad la conocemos como un derecho real, que dada su naturaleza jurídica, es oponible a todo el mundo, y como el procedimiento de inmatriculación tiende a adquirir por prescripción, la propiedad de un inmueble que carece de antecedentes registrales, por consecuencia lógica, sus resoluciones llevan implícita la oponibilidad a terceros.

El procedimiento especial de inmatriculación judicial, es la vía por la cual, se obtiene la legitimación e inscripción de la posesión o propiedad, de un inmueble que carece de antecedentes en el Registro Público de la Propiedad.

La resolución emitida en este procedimiento, hará las veces de título de propiedad y será inscribible en el Registro Público de la Propiedad, cumpliendo previamente con los requisitos administrativos que para ello se requiere.

El citado artículo 122 fracción III, in fine, señala que las sentencias emitidas en estos procedimientos especiales de inmatriculación, serán apelables en ambos efectos y dicho recurso se substanciará como en los juicios ordinarios.

D.- Requisitos para promover este procedimiento.

Coinciden tanto el Código Civil y el Código de Procedimientos Civiles, ambos vigentes para el Distrito Federal, en ordenar que para promover el procedimiento de inmatriculación, el inmueble objeto del mismo debe carecer de inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Por su parte el artículo 122 en su fracción III, al referirse a los documentos que deben de acompañar a la solicitud de inmatriculación, señala:

“...a) Un plano autorizado por la Secretaría del Distrito Federal, y
 b) Certificado de no inscripción del inmueble expedido por el Registro Público de la Propiedad.
 En el escrito en que se solicita dicho certificado, se deberán proporcionar los datos que permitan con precisión el punto de que se trata y constatar que el certificado será emitido en el procedimiento judicial de inmatriculación.”

En tanto que el artículo 3046 de la ley adjetiva, señala:

“...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 que se trata no está inscrito, en los términos que se precisan en las disposiciones administrativas que para el efecto se expiden.”

1).- Certificado de no inscripción.

Es el documento expedido por el Registro Público de la Propiedad, con base en lo dispuesto por el contenido de los artículos 106, 107, 108, 109 y 110 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, por el que se acredita que el

inmueble objeto del procedimiento de inmatriculación carece de antecedentes registrales.

Dicho documento debe de mencionar además que dicho bien, no esta sujeto al régimen ejidal o comunal, no forma parte del patrimonio inmobiliario de la Federación; ni del Departamento del Distrito Federal, así mismo, debe establecer que el uso del suelo del citado inmueble se encuentra debidamente autorizado, tal como lo ordena el artículo 110 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, que a la letra dice:

"Art. 110.- Una vez recibidos los datos y la información necesaria, el Registro Público, dentro de los diez días hábiles siguientes deberá emitir el certificado de no inscripción, que deberá contener: a) lo siguiente:

I.- La expresión de que el inmueble carece de antecedentes registrales desde 1877 a la fecha de la expedición del certificado;

II.- La expresión de que el inmueble de que se trata, no está afecto al régimen de propiedad ejidal o comunal;

III.- El señalamiento de que el inmueble no forma parte de los patrimonios inmobiliarios de la Federación o del Departamento, y

IV.- El uso del suelo autorizado del inmueble de que se trata."

Los requisitos para obtener el citado certificado de inscripción, los señala específicamente el Reglamento Registro Público de la Propiedad, en su artículo 107, que a la letra dice:

"Art. 107.- Para la expedición del certificado de no inscripción al que se refiere el artículo 304 del Código Civil, el interesado presentará solicitud que contenga los siguientes datos y documentos:

I.- Nombre y domicilio del solicitante;

II.- Ubicación, superficie, medidas y colindancias del inmueble de que se trata;

III.- Denominación del predio en caso de que lo tenga;

IV.- Plano catastral expedido por el Departamento o, en su defecto, plano autorizado por profesional legalmente acreditado, y

V.- En su caso, la última boleta predial que señale la superficie del inmueble de que se trata."

El artículo 109 del citado reglamento, refiere, que el Director del Registro, ordenará recabar las informaciones de las autoridades administrativas, con el fin de acreditar que el bien raíz de que se trata, no está sujeto al régimen ejidal o comunal, ni forma parte del patrimonio de la Federación o del Departamento del Distrito Federal, así como el uso del suelo al que está destinado.

Sin embargo en la práctica, los solicitantes del certificado de no inscripción, deberán exhibir los documentos arriba indicados; no por eso, se agota dicho procedimiento administrativo en los términos que se establecen en los artículos 109 y 110 del reglamento, sino que se prolongan hasta por seis meses, si se corre con suerte.

A este documento le consideramos fundatorio de la acción, ya que sin él no podemos iniciar el procedimiento de inmatriculación, pues como se refiere tanto la ley adjetiva como objetiva, se debe acreditar fehacientemente que el inmueble a inmatricular carece de antecedentes registrales.

Si el inmueble se encuentra inscrito a favor de persona determinada, se deberá seguir en contra de esta, el procedimiento de prescripción positiva; por ello el procedimiento de inmatriculación resultaría ineficaz para acreditar la posesión y consecuentemente adquirir por prescripción un inmueble inscrito.

4.- ESTADISTICAS.

La irregularidad en la tenencia de la tierra, es un problema de carácter social, político y económico de grandes proporciones, que para anular sus efectos, ha sido objeto, de diversas medidas legales, administrativas y políticas.

Dentro de las medidas adoptadas por el legislador, caben destacar, las diversas reformas hechas al Código Civil y de Procedimientos Civiles, en lo relativo a la inmatriculación de inmuebles.

Paralelas a dichas reformas legales, el impulso que se le ha dado, por parte del ejecutivo federal y local, a los programas sociales para la regularización en la tenencia de la tierra, encabezados por dependencias gubernamentales como la Dirección General de Regularización Territorial del Departamento del Distrito Federal y la Comisión para la Regularización en la Tenencia de la Tierra, por mencionar algunas.

En precisamente estas dependencias, que con base en su finalidad relativa a la regularización de inmuebles, las que observan un gran porcentaje, del total de los inmuebles regularizados en el Distrito Federal.

Incide en ello, el bajo costo que implica para el beneficiario, regularizar un inmueble a través de los programas creados por esas

dependencias, pues gozan de diversas prerrogativas, entre las que destacan la exención de impuestos, la reducción del pago de derechos notariales y el pago simbólico del precio del inmueble.

Por su parte, el procedimiento de inmatriculación judicial, implica agotar un serie de trámites administrativos y judiciales, que hacen costoso el procedimiento, sin considerar el correspondiente pago de impuesto generados por la adquisición de inmuebles.

Ello ha provocado que el procedimiento de inmatriculación judicial de inmuebles, tenga poca o nula demanda, pues dada las afecciones arriba mencionadas, es más económico y fácil, esperar o promover, la regularización a través de los programas que realizan las dependencias arriba citadas, que hacerlo por la vía judicial.

Para corroborar lo anterior, basta con observar los libros de gobierno, que se llevan en los Juzgados de Inmatriculación Judicial, para registrar los asuntos que se le turnan.

De dicha observación, se deduce que los Juzgados de Inmatriculación, conocen en promedio muy pocos asuntos relativos a su especialización, veamos:

PERIODO	ASUNTOS	ORDINARIOS	ESPECIAL	OTROS
del 13/05/91				
al 13/12/91	40	805	125	65
del 1/01/92				
al 15/12/92	340	200	105	70
del 1/01/93				
al 15/12/93	440	145	45	75
del 3/01/94				
del 5/12/94	660	125	45	65
del 5/12/94				
al 15/05/95	570	65	25	95

Cabe destacar, que por acuerdo en Pleno, del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, de fecha 17 de septiembre de 1992, publicado en el Boletín Judicial el día 8 de octubre siguiente, se decidió ampliar la competencia de los Juzgados Civiles de Inmatriculación, para conocer asuntos de prescripción positiva, produciendo con ello que se incrementara en un 500%, el número de asuntos turnados a los Juzgados Civiles de Inmatriculación.

Por acuerdo en Pleno, el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, en fecha 7 de marzo de 1994, reduce a cuatro el número de Juzgados Civiles de Inmatriculación, al ordenar que a partir del día 1 de abril del mismo año, el Juzgado Tercero de Inmatriculación, cambia de jurisdicción por materia, sin embargo no se incrementa con ello, el porcentaje de asuntos de inmatriculación turnados a dichos juzgados.

Podemos concluir, que de acuerdo a los porcentajes de expedientes turnados a los Juzgados de Inmatriculación, el 65% de ellos corresponden a procedimientos de prescripción positiva u otros, el 27% corresponde al procedimiento ordinario de inmatriculación judicial, y tan sólo el 7%, representan los procedimientos denominados especiales de inmatriculación judicial.

Debido al reducido número de solicitudes de este tipo de asuntos, la creación de los Juzgados Civiles de Inmatriculación Judicial, ha cumplido parcialmente con sus objetivos, ya que fueron creados para expeditar, los términos del decreto, por el que se reforma la fracción III del artículo 122, del Código de Procedimientos Civiles, que se refiere al procedimiento especial de inmatriculación de inmuebles.

Con base en las estadísticas arriba apuntadas, se deduce que los resultados, no son acordes a lo planeado, prueba de ello: primero, la ampliación en la competencia de los juzgados de inmatriculación, para conocer de asuntos de prescripción positiva, que gracias a esa medida, se incrementó considerablemente el número de asuntos; segundo, la reducción en su número.

B.- CRITICA

La naturaleza jurídica del procedimiento especial de inmatriculación judicial, es esencialmente administrativa.

Las reformas hechas tanto al Código Civil como al Código de Procedimientos Civiles, vigentes ambos para el Distrito Federal, relativas a la inmatriculación de inmuebles, han resultado contradictorias, insuficientes, oscuras e ilógicas por lo que su objetivo se ha reducido a una simple medida política y no jurídica.

Contradictorias, en virtud de que se contraponen diversos preceptos legales que tratan de la inmatriculación de inmuebles, como sucede con las informaciones ad perpetuum y el procedimiento de inmatriculación por resolución administrativa.

Insuficientes y oscuras, porque se detectan lagunas en el procedimiento, que en la práctica el juzgador no alcanza a salvar, produciendo con ello, la inseguridad, tan marcada en los procedimientos administrativos y de informaciones ad perpetuum.

Ilógicas, toda vez que el procedimiento de inmatriculación de inmuebles en el Registro Público de la Propiedad y las peticiones de informaciones de bienes raíces, se establecen en un precepto que reglamenta las notificaciones por edictos, que no tienen nada que ver con los procedimientos especiales; observándose en ello, un marcada carencia de técnica legislativa.

En la fracción III del artículo 122, del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal, se establecieron modalidades contrarias a la propia técnica del Código, como aquellas que se debe correr traslado de la "solicitud" y no de la demanda; el fijar en el inmueble a inmatricular un aviso de la existencia del procedimiento; la condición de que los testigos para acreditar la posesión del inmueble a inmatricular, sean vecinos o tengan bienes raíces en el lugar.

Independientemente de lo intrascendente de tales requerimientos, son arbitrariedades, que deben soportar los litigantes, en pro de la "justicia social".

La creación de los Juzgados Civiles de Inmatriculación, resultó ser, una mas de las medidas demagógicas tendientes a resolver el problema que significa la irregularidad en la tenencia de la tierra; cuyo resultado no fue el esperado, por su ilegalidad y lo limitado de su competencia.

Afirmamos que la competencia de estos juzgados es limitada, en atención a que se circunscribe únicamente a conocer de asuntos de inmatriculación de inmuebles y prescripción positiva, y en el supuesto de que se presentara alguna controversia, fuera de la competencia de estos, carecerían de facultad para resolver el litigio o controversia.

Por lo tanto sugerimos la desaparición de los Juzgados Civiles de Inmatriculación Judicial, por su cuestionada legalidad y lo limitado de su competencia jurisdiccional, dejando que sean los Juzgados Civiles los encargados de conocer y resolver, asuntos relativos a la inmatriculación judicial de inmuebles.

CAPITULO CUARTO

DERECHO COMPARADO

1.- Legislación sobre inscripción en Códigos de la República Mexicana.

No descartamos lo importante que significaría realizar un amplio estudio comparativo de diversas legislaciones internacionales, relativas a la inscripción de inmuebles, pero antes que ello, consideramos de mayor utilidad, el estudio que se haga de algunas legislaciones vigentes en la República Mexicana.

Por lo tanto nos avocaremos al estudio de preceptos legales del Código Civil y de Procedimientos Civiles de diversos Estados de la República, que contienen disposiciones relativas a los procedimientos de inscripción e inscripción de inmuebles en el Registro Público de la Propiedad.

A.- Códigos Civiles.

Estados como Aguascalientes, Baja California (norte), Chiapas, Chihuahua, Durango, Hidalgo, Michoacán, Morelos, Nayarit, Oaxaca, Querétaro, Sonora, Tabasco, Tamaulipas, Campeche, Guerrero, Nuevo León, San Luis Potosí, Sinaloa, tienen una legislación adjetiva civil, en lo relativo a la inscripción de inmuebles en el Registro

Público de la Propiedad, sustancial y formalmente similar, por lo que transcribimos únicamente los siguientes preceptos:

CIVIL DEL SERVIDO DE ANEXOS, ETC.

"Art. 257.- De inscribirse en el Registro

III.- El contenido de las informaciones al purpuras previas y protocolizadas de acuerdo con lo que dispone el Código de Procedimientos Civiles."

CAPITULO IV

DEL SERVIDO DE LAS SUPOSICIONES DE BIENES

"Art. 258.- El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribir, y no tenga título de propiedad o tenencia en uno inscribible por defectos, sino que en el caso de dudar la acción que lo cancela el artículo 1148, por no estar inscrita en el Registro de la Propiedad los bienes en favor de persona alguna, podrá demostrar ante el juez competente, que ha tenido una posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que establece el Código de Procedimientos Civiles. A su solicitud expedirá prontamente certificado del Registro Público, que demuestre que los bienes no están inscritos.

La información se recibirá con la citación del Notario Público, del respectivo Registrador de la Propiedad y de los colindantes.

Los testigos deben ser por lo menos tres de estos: uno en el lugar de la ubicación de los bienes a que la información se refiere.

No se recibirá la información sin que previamente se haya dado una amplia publicidad por medio de la prensa de esta circulación en el lugar de la ubicación de los bienes y de avises fijados en los lugares públicos a la solicitud del promovente.

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

CAPITULO V

DE LAS INSCRIPCIONES DE POSESIONES

"Art. 259.- El que tenga una posesión apta para prescribir, de bienes inmuebles no inscritos en el Registro en favor de persona alguna, en virtud de que transcurrió el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión, mediante resolución judicial que dicte el juez competente, ante quien se acredite del modo que fija el Código de Procedimientos Civiles.

La información que se rinde para demostrar la posesión, se ajustará a lo dispuesto en los párrafos segundo, tercero y cuarto del artículo que precede.

Las declaraciones de los testigos versarán sobre el hecho de la posesión, sobre los requisitos que deben tener para servir de base a la prescripción adquisitiva y sobre todo el origen de la posesión.

El efecto de la inscripción será tener la posesión inscrita como apta para producir la prescripción al concluir el plazo de cinco años, contados desde la misma inscripción."

"Art. 260.- Transcurrido el plazo fijado en la parte final del artículo 257, no que en el registro aparezca algún asiento que contradiga la posesión inscrita, tiene derecho el poseedor, comprobando este hecho mediante la presentación del certificado respectivo, o que el juez competente declare que se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción, y ordene que se haga en el Registro la inscripción de dominio correspondiente."

Los códigos civiles de los Estados de Campeche, Nuevo León y Sinaloa, solamente reglamentan la inscripción de dominio; en cambio la legislación de San Luis Potosí, establece exclusivamente la inscripción de posesión, que por su propia naturaleza será de carácter preventivo.

Cabe mencionar que la mayoría de las legislaciones estatales, conservan aún el procedimiento para la inscripción de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, basado en la inscripción de documentos privados, siempre y cuando reúnan estos los requisitos que se establecen en los ordenamientos legales.

Por lo que se refiere a las legislaciones de los Estados de Coahuila, Colima, Jalisco, Quintana Roo, Guanajuato, Estado de México, Puebla, Veracruz, Zacatecas, Tlaxcala y Tamaulipas, prevén la regularización de inmuebles, inclusive varias de ellas, reglamentan la inscripción de inmuebles, a través de la vía administrativa o judicial.

Los Estados de Coahuila, Colima y Jalisco, regulan la inscripción de inmuebles, de una manera similar a como se encontraba regulada en el Distrito Federal, hasta antes de las reformas al Código Civil de fecha 7 de enero de 1938, inclusive establecen el procedimiento de inscripción administrativa, a saber:

El artículo 2961 del Código Civil del Estado de Jalisco, provee los supuestos para registrar bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad:

"Art. 2961.- El registro de bienes no inscritos se verificará

- I.- A virtud de información de dominio.
- II.- Mediante información posesoria.
- III.- Con conocimiento de resolución judicial que lo ordene y que se haya dictado dentro del procedimiento establecido por el artículo 2970 de este Código.
- IV.- Mediante el registro del Acuerdo Gubernamental que declare un bien del dominio del poder público el inmueble que según el certificado registral que se expide se opone inscrito en el Registro Público de la Propiedad."

El Código Civil del Estado de Colima, regula específicamente la inscripción de inmuebles, del artículo 2938 al 2941, siendo el primero de ellos que se transcribe literalmente:

"Art. 2938.- La inscripción se practicará

- I.- Mediante información de dominio;
- II.- Mediante información posesoria;
- III.- Mediante resolución judicial que lo ordene y que se haya dictado con conocimiento de la pretensión de titularidad fehaciente que abarque una inscripción en período por lo menos de cinco años;
- IV.- Mediante la inscripción del decreto publicado en el "Periódico Oficial" del Estado que convierte en bien de dominio un inmueble que no tenga tal carácter, o del título o títulos que se expiden con fundamento en aquel decreto."

La ley adjetiva civil del estado de Coahuila, regula a la inscripción de inmuebles en sus artículos que van del 2891 al 2907, y es precisamente en el primero de ellos, que conceptúa a la inscripción de la siguiente forma:

"Art. 2891.- La inscripción es la propia inscripción en el Registro Público de la Propiedad, de un hecho o acto jurídico mediante el que se adquiere la propiedad de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, respecto de los cuales se existen antecedentes registrales."

El artículo 2892 enumera los casos en que se practicará la inmatriculación, cuya redacción es idéntica al artículo 2938 del Código Civil del Estado de Colima, arriba citado, razón por la cual omitimos su reproducción.

Los artículos 2809 del Código Civil del Estado de Guanajuato, 2999 del Código Civil del Estado Puebla y el 1216 del correlativo del Estado de Tlaxcala, en su redacción son idénticos, y se refieren a la primera inscripción de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, de la siguiente forma:

'...La primera inscripción de cada inmueble en el Registro Público será de dominio...'

El Código Civil del Estado de Veracruz, regula la inferencias de dominio y de posesión, en sus artículos 2986 y 2987, que son similares al contenido de los preceptos legales que transcribimos al principio del presente tomo; sin embargo es preciso señalar que el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del mismo Estado, contempla un procedimiento de inmatriculación de bienes inmuebles, el cual en su artículo 45, le da la calidad de obligatorio a la inmatriculación de inmuebles:

'Art. 45.- Es obligatorio la inmatriculación de los bienes inmuebles que se figuran en el Registro.'

El Código Civil y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, vigentes para el Estado de México, regulan el procedimiento de inmatriculación de inmuebles, de la siguiente forma:

DE LA INMATRICULACION

ARTICULO 2077.- La inmatriculación se verificará

- I.- Mediante información de dominio;
- II.- Mediante información posesoria;
- III.- Mediante resolución judicial que lo ordene y que haya dictado con conocimiento de la presentación de titularidad fehaciente que obargue sin interrupción un periodo por lo menos de cinco años;
- IV.- Mediante la inscripción del decreto publicado en la Gaceta del Gobierno del Estado que convierta en bien de dominio privado un inmueble que no tenga tal carácter, o del título o títulos que se emitan con fundamento en aquel decreto;
- V.- Mediante la resolución administrativa que lo ordene y que se haya dictado con conocimiento de la presentación de la solicitud del interesado.

ARTICULO 2078.- El que haya poseído bienes inmueble por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos y no tenga título de propiedad o teniéndolo en sus inmatriculados, aun así en el caso de dudar de la acción que le concede el artículo 2077, por no estar inscrita en el Registro la propiedad de los bienes en favor de alguna persona, podrá demostrar ante el Jefe competente, que ha tenido esa posesión rindiendo la información respectiva en los términos que establece el Código de Procedimientos Civiles. Si su solicitud acompañará precisamente, certificada del Registro Público, que demuestre que los bienes no están inscritos y otro relativo al estado actual de la finca en los registros fiscales de las Oficinas Revisoras del Estado.

La información se recibirá con citación del Ministerio Público, de la autoridad municipal, del respectivo registrador de la propiedad, de los colindantes y de las personas a cuyo nombre se emiten las boletas del impuesto predial. Los testigos deben ser por lo menos tres de notorio arraigo en el lugar de la ubicación de los bienes a que la información se refiere.

Si se recibirá la información sin que previamente se publique la solicitud del poseedor por tres veces, de tres en tres días en la Gaceta del Gobierno del Estado, y en otro periódico local de los de mayor circulación.

Albano se fijará en ejemplar de la solicitud en el predio objeto de la información.

Conprobada debidamente la posesión, el Jefe haciendo un declaración en la que declare 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.

ARTICULO 2079.- El que tenga una posesión apta para prescribir bienes inmuebles no inscritos en el Registro en favor de persona alguna, aun antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el Jefe competente, ante quien lo consulte del modo que fija el Código de Procedimientos Civiles.

A la solicitud acompañará los documentos que se mencionan en la parte final en los párrafos segundo, tercero y cuarto del artículo que precede.

La información que se rinde para demostrar la posesión se sujetará lo dispuesto en los párrafos segundo, tercero y cuarto del artículo que precede.

Las declaraciones de los testigos versarán sobre el hecho de la posesión, sobre los requisitos que debe tener para servir de base a la prescripción adquisitiva y sobre el origen de la posesión.

El efecto de la inscripción será tener la posesión inscrita como apta para producir la prescripción al concluir el plazo de cinco años, contado desde la misma inscripción.

Las inscripciones de posesión expresará las circunstancias exigidas para las inscripciones en general y, además, las siguientes: Los nombres de los testigos que hayan declarado, el resultado de las declaraciones y la resolución judicial que ordena la inscripción."

"ARTÍCULO 290A.- Cualquiera que se crea con derecho a los bienes cuyo inscripción se solicita mediante inferencia de posesión, podrá alegarlo ante la autoridad judicial competente.

La presentación del escrito de oposición en la forma que establece el Código de Procedimientos Civiles suspenderá el curso del expediente de inferencia; si existiere ya concluido y aprobado, deberá el Jefe poner la demanda en conocimiento del registrador para que suspenda la inscripción y si ya existiere hecha, para que ante la inscripción de la demanda.

Si el opositor de la transcribir este mismo día comparece en el juicio de oposición, quedará este sin efecto, haciéndose en su caso la cancelación que proceda."

"ARTÍCULO 290B.- Transcurridos cinco años desde que se otorgó la inscripción de posesión, sin que en el Registro aparezca algún asiento que contradiga la posesión inscrita, tiene derecho al posesor, comprobado este hecho mediante la presentación del certificado respectivo, a que el Jefe competente declare que se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y ordene que se haga en el Registro la inscripción de dominio correspondiente.

"ARTÍCULO 290C) Quien tenga títulos fehacientes que abarquen cuando menos período inintermitente de cinco años inmediatamente anteriores a su posesión podrá inscribir en su propio nombre mediante resolución judicial, siempre y cuando satisfaga las siguientes requisitos:

I.- Que acompaña a su petición además de la titulación

a) Un certificado del Registro Público de la Propiedad, que acredite que el bien de que se trata no está inscrito a favor de persona alguna; b) las boletas que comprueban que el predio está al corriente en el pago del impuesto predial; c) un informe de las Oficinas Estadísticas del Estado en el que conste el nombre de la persona que tiene registrado en el predio correspondiente al predio;

II.- Que en tal posesión garantiza bajo protesta de decir verdad, el está poseyendo el predio o el nombre del posesor en su caso.

III.- Que se publique la solicitud de inscripción en la Gaceta del Gobierno del Estado, y en uno de los periódicos locales de mayor circulación por tres veces en cada uno de ellos por intervalos de diez días.

IV.- Que se cite a la autoridad municipal correspondiente, a los colindantes, a las personas que figuran en el registro fiscal de las Oficinas Estadísticas del Estado, así como el poseedor cuando sea el caso;

V.- Que transcurra un plazo de treinta días a partir de la última de las citadas publicaciones en que haya posesión ordinaria, pero sólo podrá tenerse en cuenta si se funda en la posesión o en titulación fehaciente del mismo inmueble y, para su tramitación se observará lo dispuesto en los dos últimos párrafos del artículo 290B."

La legislación vigente del Estado de México, regula el procedimiento de inscripción administrativa, tanto en el Código Civil, como en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

ARTÍCULO 2702.- A. Para la inscripción de inmuebles que carezcan de antecedentes registrales, los interesados podrán acudir ante el Registro Público o solicitaria, conforme al procedimiento que establece el reglamento respectivo."

Después de este breve análisis de los preceptos legales, que contienen diversas legislaciones adjetivas estatales podemos concluir, que en aquellas que contemplan a la inscripción judicial, ordenan su tramitación a través de las informaciones ad perpetuum.

Existen aún procedimientos para inscribir inmuebles en el Registro Público de la Propiedad, que se basa en la ratificación de firmas de contratos privados, siempre y cuando, estos reúnan los requisitos que se establecen en los ordenamientos legales.

Tanto la legislación vigente en el Distrito Federal, como la de los Estados de Veracruz y de México, que norman el procedimiento administrativo de inscripción, que se tramita ante el propio Registro Público de la Propiedad.

B.- Códigos de Procedimientos Civiles.

Estados como Colima, Chiapas, Baja California (norte), Zacatecas, Tabasco, Coahuila y Querétaro, comparten la misma redacción en sus preceptos legales, que contienen los procedimientos para la inscripción e inscripción de inmuebles en el Registro Público de la Propiedad.

Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Querétaro.

Art. 677.- La información al perjurado, podrá decretarse cuando no tenga ese interés que el promotor y en todo:

- I.- En justificar algún hecho o acreditar un derecho;
 - II.- Cuando se pretenda justificar la posesión, como medio para acreditar el dominio pleno de un inmueble y
 - III.- Cuando se trate de comprobar la posesión de un derecho real.
- En los casos de los dos primeros fracciones, la información se recibirá con citación del Ministerio Público, y en el de la tercera, con la del propietario o de los demás partícipes del derecho real. El Ministerio Público y las personas con cuya citación se recibe la información, pueden tachar a los testigos por circunstancias que afecten su credibilidad."

Art. 776.- El Jefe está obligado a aceptar el examen de testigos con los propósitos que están permitidos, para asegurar de la veracidad de su dicho."

Art. 677.- Si los testigos no fueran conocidos del Jefe, o del secretario, la parte deberá presentar dos que abran o caiga uno de los presentados."

Art. 688.- Las informaciones se protocolizarán en el protocolo del notario que designe el promotor; asímismo dará el interesado al testamento respectivo para su inscripción al Registro Público de la Propiedad."

Art. 671.- En ningún caso se admitirá, en justificación voluntaria, información de testigos sobre hechos que fueran materia de un juicio contencioso."

Para los Estados de Morelos, Chihuahua, Veracruz, Sonora, Hidalgo y Yucatán, aunque la redacción es parcialmente distinta al precepto arriba transcrito, lo sustancial es parecido:

Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Morelos.

Art. 688.- La información al perjurado, podrá decretarse cuando no tenga ese interés que el promotor y en todo:

- I.- En justificar algún hecho o acreditar un derecho;
 - II.- Cuando se pretenda justificar la posesión, como medio para acreditar el dominio pleno de un inmueble y
 - III.- Cuando se trate de comprobar la posesión de un derecho real.
- En todos los casos la información se recibirá con citación del Ministerio Público, quien podrá preparar a los testigos y tacharlos por circunstancias que afecten su credibilidad. En los casos previstos por las fracciones II y III, la información se recibirá cumpliendo con lo dispuesto por el Código Civil; y se ordenará publicar edictos tres veces consecutivas y sucesivamente en el Periódico Oficial y en el de mayor circulación en el Estado convecado (sic) a los que se crea con derecho a fin de que pase a debitorias y solo se aceptarán como testigos a los propietarios o poseedores de los predios colindantes."

Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Hidalgo.

"Art. 913.- La información al poseedor, podrá decretarse cuando no tenga ese interés que el promotor y se trate

I.- De justificar algún hecho o acreditar un derecho

II.- Cuando se pretenda justificar la posesión, con culto para acreditar el dominio pleno de un inmueble; y

III.- Cuando se trate de comprar la posesión de un derecho real.

La información se recibirá con citación de las personas o sus representantes o cuyo favor estén las inscripciones del inmueble en el Registro Público de la Propiedad y en los padrones fiscales y en caso de ausencia o muerte de los interesados, del Ministerio Público en el caso de la fracción tercera, con citación del propietario o de los demás coparticipes del derecho real.

Los interesados, el Ministerio Público y las personas con cuya citación se recibe la información pueden tener a los testigos por circunstancias que afecten su credibilidad y oponerse a la continuación del procedimiento y se hagan nuevas inscripciones en el Registro Público de la Propiedad y en los padrones fiscales cuando tengan fundamentos legales."

"Art. 914.- El juez está obligado a emitir el examen de testigos con las preguntas que están participadas, para asegurar de la veracidad de su dicho y dolo oír al Ministerio Público, defender fiscal y recabar de rufes del lugar del inmueble."

"Art. 915.- Si los testigos no fueren conocidos del juez, o del secretario, la parte deberá presentar dos que abonen a cada uno de los prometidos."

"Art. 916.- Cuando se llenen los requisitos legales, previa aprobación, las informaciones se protocolizarán en el protocolo del notario que designe el promotor, dándose el instrumento al testamento respectivo para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Cuando se refieren a inmuebles con valor fiscal menor de un mil pesos, bastará el registro de la copia certificada.

El testamento de la copia certificada servirá de título propietario de propiedad o posesión, sin perjuicio de terceros."

"Art. 917.- En ningún caso se admitirá, en jurisdicción voluntaria, información de testigos sobre hechos que fueren materia de un juicio contencioso."

Relative a la inscripción e inmatriculación de inmuebles en el Registro Público de la Propiedad, el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, lo regula de manera similar en las tres primeras fracciones del artículo 913 arriba citado, difiriendo del precto, ya que el primero solo reglamenta las informaciones de posesión:

CAPÍTULO III
PROMISIÓN

"Art. 104.- El que tenga una promesa esta para promitir, respecto de bienes inmuebles no inscritos en el Registro de la Propiedad en favor de persona alguna, sea antes de que transcurra el tiempo necesario para promitir, puede registrar su promesa, mediante resolución judicial, que dicta el Jefe competente.

Para obtener esta resolución se formulará petición escrita que contenga en lo conducente, los requisitos establecidos para la demanda. Deberá el promitente, además, cumplir con los siguientes:

I.- Formular plano autorizado por ingeniero con título legalmente expedido, en el que se señale la superficie del inmueble, dimensiones y colindancias, nombres de los colindantes, y todos los datos que faciliten su localización y ubicación.

II.- Informar clara y precisa del Registro Público de la Propiedad del Estado, sobre los datos que existen relativos al inmueble y predios colindantes.

III.- Certificado del Departamento de Catastro del Estado, que especifique los antecedentes que tuviere el inmueble, precisando desde cuándo obra en poder de dicha dependencia tales antecedentes. Si estos se basan en escrituras presentadas por algún particular, deberá igualmente hacer constar la fecha en que fueron presentadas.

IV.- Certificado del Departamento de Bienes del Estado sobre el inmueble objeto de la información es o no de su propiedad. En su caso, el informe negativo en esta materia pronunciará de que el Estado no es propietario, en virtud de que en los registros respectivos aun no se incluyen todos los inmuebles.

V.- Certificado de la oficina fiscal del Estado, de la jurisdicción correspondiente, del tiempo que el promitente ha tenido manifestado el inmueble respectivo con anterioridad a la fecha de su promesa y si ha estado pagando el impuesto predial durante dicho período. En este certificado se hará constar con todo precisión la fecha en que dio de alta el manifestado el inmueble de que se trata y si las contribuciones han sido pagadas en forma normal, o si por lo contrario fueron cubiertas de una sola vez, y en este caso, en qué fecha se hizo el pago y cuantos miembros conforma el de la certificación se desprende que el interesado tiene menos de cinco años de haber iniciado el pago de sus contribuciones y manifestado el inmueble, el Jefe al dictar resolución analizará cuidadosamente este aspecto, y la pronunciará resultante, ya sea favorable o contrario al promitente, se tendrá en cuenta con los datos probados a fin de establecer con certeza el hecho de la promesa, o bien, que no se hayan llenado las exigencias legales.

VI.- La información al peripatón se recibirá con citación del Ministerio Público y de los colindantes o quienes se notificará personalmente el auto que admite la promesa, corriéndoles traslado con copia de éste.

VII.- Se reparará también de los colindantes. Si esto no fuere posible, en igual número de los colindantes faltantes el de persona o personas vecinas del predio objeto de la información, quienes deberán comparecer en residencia en el lugar. Las abstenciones versarán sobre el hecho de la promesa, sobre los requisitos que debe tener para servir de base a la promisción definitiva y sobre su origen.

VIII.- No se recibirá la información sino que previamente se haya publicado la solicitud relativa en el Periódico Oficial del Estado y en otro de los de mayor circulación del lugar donde está ubicado el bien, por tres veces consecutivas, en días no días días.

IX.- En la misma solicitud se fijarán avisos en los lugares públicos de la ciudad o pueblo en que está ubicado el bien ante el que se promueve. El actuario hará constar el cumplimiento de este requisito así como la ubicación exacta de los lugares en que fija los avisos, los que deberán ser cuando menos tres.

X.- El Jefe interrogará a los testigos para cerciorarse que efectivamente conocen en forma objetiva los hechos sobre que declara y que sus respuestas no son producto de apreciaciones superficiales o irresponsables."

"Art. 122.-El Jefe de Justicia comprobado debidamente la posesión, la declarará así por resolución judicial, ordenando a protocolizar las diligencias respectivas, de las que, el testimonio se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad.

En la resolución el Jefe fijará con precisión, hasta donde sea posible, desde cuando debe considerarse que se inició la posesión. Si existe contradicción entre las declaraciones y los documentos presentados en cuanto a la fecha o época de aquélla, esta se determinará conforme a las pruebas que arrojen mayor crédito."

Por su parte, el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Michoacán, regula informaciones ad perpetuum de dominio, tal y como se desprende de los siguientes artículos:

INFORMACION AD PERPETUUM DE DOMINIO

"Art. 124.-El propietario que se encuentre en el caso del artículo 209 del Código Civil, justificará su posesión con cinco testigos de notorio arraigo en el lugar donde está situado el inmueble que se trata de titular, pudiendo el Jefe, en caso de duda, exigir las pruebas que estime convenientes.

La información se recibirá con citación de las personas de quien se haya adquirido la posesión, o de sus herederos, en aquélla o estas fueren conocidas del registrador de la propiedad, de los colindantes, y del Ministerio Público."

"Art. 125.-La solicitud sobre información ad perpetuum para emitir título escrito de dominio deberá reunir los siguientes requisitos:

I.- El promotor, bajo protesta de decir verdad, expresará:

a). La naturaleza, situación, estado superficial, linderos y centro, al lo testero, del inmueble cuyo posesión trata de acreditar.

b). La causa con que haya adquirido ésta, sus generales, y si fuere posible, las de su contenido.

c). La fecha, aunque sea aproximadamente en que comenzó la posesión.

d). La razón o causas por las que no existe el título escrito que se trata de emitir con las informaciones.

e). Si hay o no otros poseedores pro indiviso del inmueble.

II.- El mismo promotor exhibirá con la solicitud, los documentos siguientes:

a) Certificado por el que se haga constar la historia de la cuenta catastral del inmueble objeto de la información y con referencia al antecedente con antiguo que exista en el archivo de la Oficina de rentas respectivas.

b) Certificado de que en el Registro Público de la Propiedad no se inscribió el inmueble objeto de la información o después de las personas que figuran en el certificado de que habla el inciso anterior.

Los certificados anteriores deberán insertarse en el testimonio o copia certificada de la información aprobada o no de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad. Si a falta de este requisito, el Registrador se abstendrá de hacer la inscripción."

"Art. 126.-Presentada la solicitud, se ordenará publicar un edicto que contenga el extracto de ella, en el Periódico Oficial del Estado, y se fijará otro en la puerta del Juzgado y lugares públicos, por el término de diez días."

Art. 1307.- Transcurrido este término sin que se hubiere presentado oposición, el Jefe recibirá desde luego la información, la que se aprobará o denegará sin lugar a alegar su resultado, siendo aplicable en estos efectos la resolución que se diere en el último sentido. En el primer caso, el Jefe declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y ordenará inscribir tal declaración en el Registro Público.

La falta de presentación de los certificados que previene la fracción II del artículo 1319, producirá de plano durante la validez de la información y el Jefe que la autoriza sufrirá una multa de diez a quincecientos nuevos pesos y responderá de los daños y perjuicios que ocasiona. Si por segunda vez consta la infracción, en lugar de la multa será suspendido de su cargo, de uno o más años.

Los mismos señalamientos se impondrán al Registrador de la Propiedad que inscribe la información y al notario que le admite como instrumento legal de algún acto que anterior en el ejercicio de sus funciones, en su el funcionamiento o copia certificada de los diligencias que en los presentes se están insertos los certificados de que se trata el citado artículo 1307.

Art. 1308.- De los casos de los artículos 1306 y 1304, en haberse oposición y no haberse en título debidamente registrado con anterioridad, el Jefe de plano y de oficio reservará para declarar sin lugar la información. Si no presentarse el título en la forma indicada, se observará la regla del artículo 1198 y lo opuesto se entenderá en juicio ordinario.

Art. 1309.- Los testamentos que se copien conforme a los artículos anteriores, tendrán la fuerza y la validez de los instrumentos públicos, aun para disponer sucesión, en las personas o quienes perjudican no se hubieren opuesto, o hubieren renuncado sucesión o ejercido en su contra, o en, no perjudicando o terceros, en haberse llenado todos los requisitos legales.

EXCEPCIONES PARA EXCEPCIONES DE FORMALIDAD

Art. 1310.- El poseedor que se mencione en el caso del artículo 280 del Código Civil, justificará su posesión con cinco testigos de notorio arraigo en el lugar de ubicación de los bienes o que la información se refiere, observándose lo dispuesto en los artículos 1306, 1319 y 1316.

Art. 1311.- Conprobada debidamente la posesión, la aprobará el Jefe y ordenará inscribir tal resolución en el Registro Público, copiando los copias certificadas que en la solicitud en los términos del artículo 1316.

El Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nuevo León regula las informaciones ad perpetuum, específicamente para acreditar la posesión o el dominio pleno de un inmueble, en sus numerales: 939 fracciones II y III, 940, 941, 942, 943 y 943 bis.

Para dar trámite a la información de dominio o posesión, es necesario acompañar a la solicitud Plano del inmueble Informe del Registro Público de la Propiedad, sobre el existen o no datos de

dicho inmueble; Certificados de la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, de la Dirección de Patrimonio Estatal y de la presidencia municipal, con la finalidad de saber su situación catastral, si es o no propiedad del patrimonio Estatal o municipal.

Cumplidos los requisitos señalados, el juez antes de recibir la información, mandará publicar por una sola vez, la solicitud, en el Boletín Oficial, en un periódico de mayor circulación en lugar de la ubicación del inmueble, en caso de no existir este último, se mandarán fijar avisos en tres lugares públicos.

La ley Procesal Civil del Estado de Guerrero, regula las informaciones ad perpetuum, referente a la información de dominio o posesión de un inmueble, en sus artículos 981, 982, 983, 984 y 985.

Dicho ordenamiento establece, que para acreditar el pleno dominio o la posesión de un inmueble, es necesario obtener un certificado que indique que no está inscrito en el Registro Público de la Propiedad, y rendirse una prueba pericial, respecto a las dimensiones y colindancias del mismo.

Se publicará un extracto de la solicitud, en el Periódico Oficial y en dos periódicos de mayor circulación, además se notificará de la existencia del procedimiento al Secretario General

de Gobierno, al Procurador General de Justicia, al Director del Registro Público de la Propiedad y a los colindantes.

Hecho lo anterior se abrirá un dilación probatoria por treinta días, en la que se acreditará, que se ha hecho el pago del impuesto predial por lo menos durante cinco años y a través de la testimonial de tres testigos, que será vecinos del lugar, se acreditará que el peticionario ha poseído el bien inmueble por más de cinco años.

A la sentencia se le dará de igual forma, la publicidad y se le notificará a las personas que se ordena para la solicitud de información.

En este ordenamiento, se presenta un caso único, entre las legislaciones hasta este momento tratadas, ya que para el caso de oposición al procedimiento de información el juez ordenará se les de vista a las partes y cesará las diligencias, caso asunto concluido, debiendo remitir, las constancias al Tribunal superior de Justicia, para una segunda instancia de oficio.

El Código Procesal Civil para el Estado de San Luis Potosí, regula el procedimiento para inscribir inmuebles a través de la información de dominio, a que se refiere en la fracción II del artículo 920, que a la letra dice:

Art. 93.- Las inscripciones al patrimonio podrán devolverse cuando ello tenga interés al
 presente y en otros
 II. Cuando se pretenda justificar la posesión con motivo para acreditar el dominio pleno de un
 inmueble.,²

La información se recibirá siempre con citación del Representante Social, colindantes y encargado del Registro Público de la Propiedad; en la solicitud se debe describir en una forma precisa el inmueble de que se trata la información.

A la solicitud se debe de acompañar certificado del Registro Público de la Propiedad o de las oficinas catastrales, en las que se demuestre que el inmueble no está inscrito; por medio edicto, que contenga un extracto de la solicitud, se mandará publicar en el Periódico Oficial del Estado y en un diario de los de mayor circulación, además se fijará el edicto en la puerta del juzgado y en sitios públicos.

Tres días después de publicados los edictos, sino se hubiere presentado oposición, el juez señalará día y hora para que tenga verificativo la información, la cual será por medio de testigos, por lo menos tres, de notorio arraigo en el lugar de ubicación del bien.

En tanto que el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla, regula la inscripción de inmuebles en el Registro Público de

la Propiedad, en su Sección sexta, que denomina la usucapión y que contiene los artículos 787, 788, 789, 790, 791, 792 y 793.

"Art. 787.- Si el bien se exhibiere inscrito en el Registro Público de la Propiedad, se considerará que se trata de persona-dominante, y el emplazamiento se hará en la forma consiguiente, sin perjuicio de que se notifique, personalmente, a quien se exhibiere en la demanda como interesado."

El Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato en su artículo 731 fracción II, regula la información ad perpetuum, para acreditar el dominio pleno de un inmueble:

"Art. 371.-Las informaciones ad perpetuum podrán recibirse cuando no tenga interés en que el proceso y se trate

II.- De justificar la posesión como causa para acreditar el dominio pleno de un inmueble."

Esta misma fracción ordena, so lo de publicidad a la solicitud, por medio de dos avises, que se publicarán en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, de noche en noche días.

Se debe acreditar por medio del certificado que expide el Registro Público de la Propiedad, la no inscripción del inmueble; la información se recibirá con la citación del Ministerio Público y los colindantes. Los testigos por lo menos deben ser tres de notorio arraigo en lugar del bien de que se trate la información.

Es uniforme la legislación de los Estados que conforman a la República Mexicana, al regular el procedimiento de inscripción de

inmuebles en el Registro Público de la Propiedad, a través de las informaciones ad perpetuum

La única ley procesal, que reglamenta la inscripción e inmatriculación de inmuebles, en forma especial, es la vigente en el Distrito Federal, de acuerdo con el contenido de su artículo 122 fracción III.

De igual forma es coincidente en las legislaciones estatales, el requisito de procedibilidad para la inscripción e inmatriculación de inmuebles, al ordenar la exhibición del certificado del Registro Público de la Propiedad, en el que indique que el predio objeto del procedimiento, carece de inscripción en dicho Registro.

Las diversas legislaciones citadas, coinciden en cuanto a la publicidad que se les debe de dar a las informaciones, ya para adquirir el dominio o posesión de un bien inmueble, que carece de inscripción en el Registro Público de la Propiedad; varían en la forma de hacerlas, pero nada de trascendencia para diferenciarlas.

B.- LEGISLACION INTERNACIONAL

No podemos pasar por alto, analizar cuando menos brevemente, algunas ideas e instituciones jurídicas, relativas a la inmatriculación de inmuebles, existentes en el Derecho Internacional.

Lo escaso del material bibliográfico, respecto al procedimiento de inmatriculación judicial, se siente aún más, al pretender hacer un estudio comparativo de esa institución en el Derecho Internacional; sin embargo confiamos, en que este brevísimo estudio, cumple con las expectativas requeridas, para que al menos sea regular.

1.- Alemania.

País al que se le considera como la cuna de la publicidad registral, cuya influencia llega a todas partes del mundo, incluyendo España, país que a su vez influye en la legislación registral de México.

Refiero Luis Carral y de Teresa, respecto al procedimiento que se sigue en este país, para el Registro de un inmueble, que es precisamente mediante jurisdicción voluntaria: "...El registro se obtiene por un proceso de jurisdicción voluntaria. Es una relación del particular con la autoridad. Primero, se presenta una solicitud de inscripción, que es como una demanda cuyo asiento de presentación al Registro se anota".¹⁷²

¹⁷² Carral y de Teresa, Luis. Derecho Material y Registral. Editorial Porrúa, México 1975, p.231

c.- Suiza.

Este sistema junto con el alemán, son los que prestan mayor eficacia y seguridad al tráfico jurídico de bienes raíces; ambos sistemas registrales son parecidos, exigiéndose además un plano oficial, para lograr un concordancia con la realidad, aserveración del propio Carral y de Teresa. (18)

d.- Australia.

El sistema australiano tuvo vigencia, desde 1858 en Africa del Sur y es conocido con el nombre de "Sistema Terrans", porque fue ideado por Sir Robert Richard Terrans, quien quiso dar una gran seguridad a los títulos de propiedad en Australia.

"Inmatriculación.- En Australia había dos clases de títulos. El directo que venía inmediatamente de la corona, que era por lo tanto inatacable y el derivado de ella, que como no existía un sistema de registro, se prestaba para toda clase de fraudes, pues se movía en un terreno de completa clandestinidad. Terrans, procuró que todos los títulos que fuese directos, es decir que proviniesen directamente de la corona. Para ello se estableció el sistema de inmatriculación o sea el exceso por primera vez al Registro Público. La inmatriculación era voluntaria, pero una vez hecha, la finca quedaba sometida al

sistema registral. La inmatriculación tiene por objeto comprobar la existencia de la finca, su ubicación y sus límites, y acreditar el derecho del inmatriculante, así como hacer inatacable ese derecho. De esta manera se crea un título único y absoluto." (10)

Continúa diciendo Carral y de Teresa: "Para inmatricular, se sigue un procedimiento consistente en presentar una solicitud al Registro, a la que se acompañan planos, títulos y demás documentaciones necesarias. Esa solicitud y sus anexos se someten al examen de peritos que son unos, juristas y otros ingenieros topógrafos. De esta manera se busca una gran perfección tanto desde el punto de vista legal, como del punto de vista físico. Enseguida, de acuerdo con el examen, se hace una publicación, que contiene todos los elementos del caso y de individualización de la persona y de la finca, fijándose un término para que pueda presentarse una oposición por cualquier interesado; vencido el cual, se hace el registro, o sea se inmatricula la finca y se redacta el certificado del título". (11)

Por su parte Guillermo A. Berda, dice: "Cuando no se ha deducido ninguna oposición o han sido rechazadas las deducidas, la inscripción se tiene por definitiva y se entrega al propietario un certificado de título, el que hace fe de que la persona designada realmente investida de los derechos especificados". (12)

10.- *Ibid.* pp. 238-4

11.- *Ibid.* p. 239

12.- Berda, Guillermo A., *Tratado de Derecho Civil. Derechos Reales. Cuarta Edición. Actualizada y Ampliada. Editorial Porra.* Buenos Aires, República de Argentina. 1972. p. 427

Retomando el estudio de Carral y de Teresa, quien manifiesta que: "El título se expide en nombre del Estado, es irrevocable, presenta datos descriptivos y los derechos del titular, y sirve de prueba y de soporte a la propiedad. El título sirve para poder transmitir la propiedad..."(77)

"El término que se concede, para que los eventuales perjudicados puedan deducir sus derechos, en forma de oposición es de dos a tres años, según lo indica Guillermo A. Berde, en su Tratado de Derecho Civil".(78)

f.- España.

La consolidación del régimen de publicidad registral, se origina con la publicación de la Ley Hipotecaria de 1861, en cuya exposición de motivos, sintetiza las finalidades del Derecho Registral, en la siguiente forma:

"Aquellas leyes (refiriéndose a las que hasta entonces existían) están condenadas por la ciencia y por la razón, porque ni garantizan suficientemente la propiedad, ni ejercen saludable influencia en 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

77.- Carral y de Teresa. *Libro Registral*, p 236

78.- Berde, Guillermo A. *Derechos Reales*, p 428

dueños de la propiedad inmueble, ni aseguran debidamente a los que sobre esta garantía prestaba sus capitales"; agregando que la ley era indispensable "...para dar certidumbre al dominio y a los demás derechos de la cosa, para poner límites a la mala fe y para liberar al propietario del yugo de usureros despiadados". (9)

En el Distrito Federal, la inmatriculación de inmuebles tiene como antecedentes la legislación española, específicamente la Ley Hipotecaria Española de 1919, en su artículo 400, tal y como se desprende del contenido de la exposición de motivos, de las reformas al artículo 123 fracción III, publicadas en Diario Oficial de la Federación, en fecha 31 de enero de 1961, que en lo conducente dice:

"...la inmatriculación de inmuebles no inscritos, que por su naturaleza y por su origen es del procedimiento contencioso. Decimos origen, porque, como lo asienta la nota comparativa de don Ignacio García Téllez, el multicitado precepto fue traído a nuestro Código del artículo 400 de la Ley Hipotecaria Española de 1919, que marca una substanciación procesal contenciosa."

En la actualidad en el sistema registral español, el procedimiento de inmatriculación de fincas, se regula por las disposiciones contenidas en la Ley Hipotecaria del 8 de febrero de 1946.

9.- Corral y de Torres. Derecho Registral. p 216

En la mencionada Ley Hipotecaria, en sus artículos del 190 al 202, norman el procedimiento que denominan, primera inscripción de las fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna, que a la letra dicen:

**APERTURAS Y
LEY HIPOTECARIA EXCEPCIONES DE DONACIONES
LEY HIPOTECARIA DE 6 DE FEBRERO DE 1946 CLASIFICADA
DE 27, RLA 604**

Art. 190.- La concurrencia entre el Registro y la realidad jurídica subterránea se llevará a cabo, según los casos, por la primera inscripción de la finca que no está inscrita a favor de persona alguna, por la renovación del tracto sucesivo interrumpido y por el expediente de liberación de cargas y gravámenes.

Art. 191.- La inscripción de fincas que no están inscritas a favor de persona alguna se practicará al siguiente expediente de donante.

b) Mediante el título público de su adquisición, complementado por acto de notoriedad cuando no en su defecto de este subsistente el título adquisitivo del transmitente o su sucesor.

c) Mediante el certificado o que surtiere el art. 200, sólo en los casos que en el mismo se indican.

Art. 200.- La renovación del tracto sucesivo interrumpido se verificará mediante acto de notoriedad o notoriedad o expediente de donante.

Por cualquiera de estos medios o por el autorizado en el art. 201 se podrá hacer constar en el Registro la posesión de fincas ya inscritas.

Art. 201.- El expediente de donante se tramitará con sujeción a las siguientes reglas

Primera.- Será juez competente, cualquiera que sea el valor de la finca o fincas objeto del mismo, el de primera instancia del partido en que radique o en que estuviere situada la parte principal.

Segunda.- Se iniciará el expediente por un escrito al que deberá acompañarse una certificación acreditativa del estado actual de la finca en el Catastro Topográfico Parcelario o, en su defecto, en el Archivo Catastral, Registro Fiscal e Inventario, y otro del Registro de la Propiedad, que expresará, según los casos:

a) La falta de inscripción, en su caso, de la finca que se pretende inscribir.

b) La inscripción actual según el Registro y la última inscripción de donante de la finca cuya existencia se trata de rectificar.

c) La última inscripción de donante y todos los donos que existieren vigentes, cualquiera que fuera su clase, cuando se trata de renovar el tracto sucesivo interrumpido del donante o de los derechos reales. De los expedientes a) y c) del párrafo anterior se acompañarán asimismo los documentos acreditativos del derecho del solicitante, si los tuviere, y, en todo caso, cuantos se estimaren oportunos para la justificación de la petición que hiciere en su escrito.

Tercera.- El Jefe del Juzgado dará traslado de este escrito al Ministerio Fiscal, citará a aquellos que, según la certificación del Registro, tengan algún derecho real sobre la finca, o aquel de quien proceden los bienes o a sus comodatarios, si fueran conocidos, y al que tenga catastrado o inventariado la finca o en favor, y convocará a las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar la inscripción solicitada por medio de edictos. Estos se fijarán en los tablones de anuncios, del Ayuntamiento y Juzgado Municipal (en

la actualidad, Jueces de Distrito) a quien pertenezca la finca, a fin de que, dentro de diez días siguientes a la citación o a la publicación de los edictos, pueda comparecer ante el Jefe del Juzgado para alegar lo que en derecho convenga.

Dichos edictos se publicarán también en el "Boletín Oficial" de la provincia al valor total de la finca o fincas comprendidas en el expediente no superior a 25,000 pesetas, y en cantidad de 25,000 ejemplares publicares, además, en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia.

En los casos a) y b) de la regla segunda se citará, además, a los titulares de los predios colindantes, y en los a) y c) de la misma, al poseedor de hecho de la finca, al fisco rústico, o al portero, o, en su defecto, a uno de los inquilinos, si fuere urbana.

Cuarta.- Transcurrido el plazo fijado, podrá el actor y todos los interesados que hayan comparecido proponer, en un plazo de cinco días, las pruebas que estimen pertinentes para justificar sus derechos (1).

Quinta.- Practicadas las pruebas en el plazo de diez días, a contar de la fecha de su admisión, será el Jefe del Juzgado, durante otro plazo igual, por escrito, sobre las reclamaciones y pruebas que se hayan presentado, al Ministerio Fiscal y a cuantos hubieren comparecido al expediente, y en vista de lo que alegaren y calificando dichas pruebas por la crítica racional, dictará auto, dentro del quinto día, declarando justificadas o no las afirmaciones solicitadas en el escrito inicial. Este auto será apelable en ambos efectos por el Ministerio Fiscal o por cualquiera de los intervinientes, sustentándose la apelación por los trámites establecidos en la Ley de Enjuiciamiento civil para los incidentes (2).

Sexta.- Concedido o confirmado el auto, será, en su caso, título bastante para la inscripción solicitada. Séptima.- Cuando el valor total de la finca o fincas comprendidas en el expediente no inferior a 5,000 pesetas, será verbal la sentencia o que en refutara la regla quinta.

Art. 202.- Los expedientes tramitados con arreglo al artículo anterior serán inscribibles, aunque en el Registro operaciones inscripciones contradictorias, siempre que antes tengan sido de trámite ante de antigüedad y el titular de la misma haya sido citado en debida forma y se hubiere formalizado oposición. También serán inscribibles, aunque las inscripciones contradictorias sean de época de trámite ante de antigüedad, en el titular de las mismas o sus representantes hubieren sido citados en el expediente.

Come pedamos darnos cuenta, el contenido del artículo 199 de la Ley Hipotecaria Española, es equivalente al contenido del artículo 123 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal.

La naturaleza jurídica del expediente de dominio, está considerada como un procedimiento esencialmente de jurisdicción voluntaria y no jurisdicción contenciosa, tal como lo refiere Brea-Mejada en su Práctica Procesal, que dice:

"NATURALEZA JURIDICA DEL EXPEDIENTE DE DOMINIO.- En su veredón de medio inmatriculador, es un expediente judicial cuya exclusiva finalidad es la de acreditar que una determinada persona adquirió el dominio de una finca, por haberse producido un acto o una causa idónea para tal adquisición, a efectos de proveerlo de un título de inmatriculación registral, pero sin que la resolución que recaer en el mismo, en forma de auto y desprovista de cosa juzgada, declare el dominio o atribuya o niegue derechos de clase alguna, los cuales quedan reservados a la amplia controversia propia del juicio declarativo, por los que se dan en él las notas características de un acto de jurisdicción voluntaria, naturaleza que reiteradamente ha señalado la jurisprudencia y en general la doctrina científica, y que no queda desvirtuada por la oposición que pueda formularse a la solicitud del proponente, en todo caso a la concreta cuestión objeto del expediente, restringida cuestión que no lo convierte en contencioso..." (100)

Después del brevisimo estudio comparativo sobre los procedimientos de inmatriculación judicial, podemos concluir, que con medios que se dirigen a declarar probado o demostrado que el proponente adquirió el dominio de un inmueble, o que se ha producido un acto o causa idónea para tal adquisición.

La mayoría de las legislaciones analizadas, por no decir la totalidad de ellas, regulan a los procedimientos de inscripción de inmuebles, a través de las disposiciones que contienen los procedimientos de jurisdicción voluntaria, específicamente la interacción ad perpetuum (en las legislaciones de algunos de los Estados que componen la República Mexicana).

El procedimiento de inscripción judicial que regula el Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal, en su artículo 122, fracción III, es un procedimiento contencioso, en atención a la forma en que se tramita

CONCLUSIONES

PRIMERA.- La inmatriculación es el conjunto de actos administrativos y judiciales, que tienen como objeto la inscripción de la posesión o propiedad de inmuebles en el Registro Público de la Propiedad, que carecen de antecedentes registrales a favor de persona alguna.

SEGUNDA.- La inmatriculación judicial, es la solicitud de una persona interesada ante el órgano jurisdiccional, con el objeto de que mediante resolución del juez, se ordene la inscripción y se le declare poseedor o propietario por prescripción de un inmueble que no está inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

TERCERA.- En el procedimiento de inmatriculación judicial, se requiere acreditar la posesión de un bien inmueble por cinco años de buena fe y diez de mala fe, y que dicha posesión haya sido pacífica, continua, pública y a título de propietario.

CUARTA.- La inmatriculación decretada por autoridad administrativa, la información ad perpetuum y la inmatriculación por resolución judicial, son las únicas vías para registrar la posesión o propiedad, de un inmueble carente de antecedentes ante el Registro Público de la Propiedad.

QUINTA.- La prescripción positiva o adquisitiva de inmuebles, es un procedimiento contencioso, que se sigue contra quien aparezca

como propietario de un bien ante el Registro Público de la Propiedad. Tiene como objetivo decretar que el poseedor se ha convertido en propietario por el transcurso del tiempo, siempre y cuando haya justificado que la posesión que tuvo fue pacífica, continua, pública y a título de propietario.

SEXTA. - La inscripción por resolución administrativa, es una solicitud de un poseedor sobre un bien inmueble, ante el Director del Registro Público de la Propiedad, y éste mediante resolución ordena la inscripción a favor del solicitante o interesado, habiéndose establecido así por el gobierno un medio para regularizar la tenencia de la tierra; de interés público y social.

SEPTIMA. - El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en la fracción III del artículo 122, prevé el procedimiento especial de inscripción judicial, creado para legitimar e inscribir la posesión o propiedad de inmuebles que carecen de antecedentes registrales a favor de persona alguna.

OCTAVA. - El procedimiento especial de inscripción judicial establecido en el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, se ubica en un apartado distinto del destinado a los procedimientos especiales, lo que ha ocasionado críticas a la técnica de la Ley Procesal.

NOVENA .- El Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, por acuerdo del 8 de mayo de 1991 determinó, la creación de cinco Juzgados Civiles, para conocer de asuntos de inscripción judicial. Sin embargo por acuerdo del 17 de septiembre de 1992, el propio Tribunal Superior ordenó la ampliación de la competencia de tales juzgados, a fin de que conocieran de asuntos de prescripción positiva, lo que estimamos irregular, en virtud de que no se encuentran previstos en la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común.

DECIMA .- Actualmente la competencia de los Juzgados Civiles de Inscripción Judicial, está limitada a resolver asuntos derivados de la fracción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y de procedimientos de prescripción positiva.

DECIMA PRIMERA.- En diversos Códigos de Procedimientos Civiles de los Estados que conforman la República Mexicana y en algunas legislaciones extranjeras, se regula la inscripción de inmuebles a través de preceptos relativos a la jurisdicción voluntaria.

DECIMA SEGUNDA.- El procedimiento de inscripción judicial de inmuebles, derivado del artículo 122 fracción III del Código Procesal Civil vigente para el Distrito Federal, tiene como antecedente la Ley Hipotecaria Española, pues establecía al

procedimiento inscriptorio, como un acto de jurisdicción voluntaria.

DECISION TERCERA.- Si la inscripción judicial desde su origen es considerada como un acto de jurisdicción voluntaria (por su estructura, su naturaleza jurídica y por la doctrina que así lo confirma) se puede concluir, que de la fracción III del artículo 122 de la Ley Procesal Civil vigente para el Distrito Federal, se deriva un procedimiento que se estima de jurisdicción voluntaria.

BIBLIOGRAFIA

DOCTRINA

- Gómez Lara, Cipriano.
Teoría General del Proceso.
María. Octava edición. México 1992.
- Pina, Rafael de, y Rafael de Pina Vara.
Diccionario de Derecho.
Editorial Porrúa. Décima octava edición. México 1992.
- Carnelutti, Francesco.
Sistema de Derecho Procesal Civil.
UTEHA. Buenos Aires. 1994.
- Obregón Heredia, Jorge.
Diccionario de Derecho Positivo Mexicano.
Editorial Obregón y Heredia, S.A. Primera edición. México 1982.
- Gómez Lara, Cipriano.
Derecho Procesal Civil.
Editorial María. Quinta Edición. México 1991.
- Ochoa Restrepo, Guillermo.
Enciclopedia Jurídica Ochoa.
Tomo XII. Buenos Aires 1984.
- Pallares, Eduardo.
Diccionario de Derecho Procesal Civil.
Editorial Porrúa, S.A. México 1977.
- Rejina Villegas, Rafael.
Derecho Civil Mexicano.
Tomo III. Séptima edición. Editorial Porrúa. México 1978.
- Aguilar Cervajal, Leopoldo.
Segundo Curso de Derecho Civil.
Tercera Edición. Editorial Porrúa. México 1978.
- Obregón Heredia, Jorge.
Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
Comentado y concordado. Décima edición actualizada. México 1993.
- Fraga, Gabino.
Derecho Administrativo.
Editorial Porrúa. Vigésima primera edición. México 1981.
- Carral y de Teresa, Luis.
Derecho Notarial y Derecho Registral.
Duodécima edición. Editorial Porrúa. México 1993.

Arellano García, Carlos.
Práctica Forense Civil y Familiar.
 Novena edición. Editorial Porrúa. México 1990.

Universidad Nacional Autónoma de México.
Código Civil para el Distrito Federal.
 1932-1982. Edición Conmemorativa del 50 aniversario de su
 entrada en vigor.

Borda, Guillermo A. Tratado de Derecho Civil. Derechos Reales. Cuarta
 Edición. Actualizada y ampliada. Editorial Perrot. Buenos Aires,
 República de Argentina. 1992.

Breca-Mojada. Práctica Procesal Civil. Vigésima primera edición. Tomo
 VIII. ADDENDA. Procedimientos Especiales. Borch. Casa Editorial, S.A.
 Barcelona 1990.

LEGISLACION.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
 Colección Porrúa. 108 edición. México 1992.

Código Civil para el Distrito Federal.
 Colección Porrúa. 61 edición. México 1992.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
 Concordancia y relación del articulado por
 el Lic. Rafael B. Castillo Ruiz.
 Castillo Ruiz Editores. 6a. edición. México 1991.

**Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano
 de Colima.**
 Colección Porrúa. Leyes y Códigos de México.
 México, 1990.

**Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano
 de Morelos.**
 Colección Porrúa. Leyes y Códigos de México.
 6a Edición. México, 1992.

**Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano
 de Sonora.**
 Colección Porrúa. Leyes y Códigos de México.
 México, 1990.

**Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano
 de Yucatán.**
 Colección Porrúa. Leyes y Códigos de México.
 2a Edición. México, 1990.

Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Chiapas.

**Colección Perrúa. Leyes y Códigos de México.
38 Edición. México, 1992.**

Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Zacatecas.

**Colección Perrúa. Leyes y Códigos de México.
28 Edición. México, 1994.**

Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Tabasco.

**Colección Perrúa. Leyes y Códigos de México.
28 Edición. México, 1992.**

Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Coahuila.

**Colección Perrúa. Leyes y Códigos de México.
28 Edición. México, 1992.**

Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Quintana Roo.

**Colección Perrúa. Leyes y Códigos de México.
México, 1990.**

Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Méjico.

**Colección Perrúa. Leyes y Códigos de México.
México, 1989.**

Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Baja California.

**Colección Perrúa. Leyes y Códigos de México.
México, 1990.**

Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Querétaro.

Colección de Leyes Mexicanas. Serie: Leyes del estado de Quintana Roo. Editorial Cajica.

Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí.

**Colección Perrúa. Leyes y Códigos de México.
México, 1990.**

Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Michoacán.

Gregorio Sánchez León.

Contado, sobrintitulado y con índices de referencias, alfabético, de ejecutorias y de jurisprudencia.

Cárdenas Editores. 18 Edición. México, 1989.

Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Veracruz-Ilave.
 Concuerda con el Código de Procedimientos Civiles vigente para lo Distrito Federal, Código Federal de Procedimientos Civiles y con los Código de los Estados de la República Mexicana.
 Celestino Porte Petit Caudalop.
 Tomo III. Cárdenas Editores y Distribuidores de México.
 México, 1988.

Examen crítico del Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Chihuahua.
 Niceto Alcalá Zamora.
 Escuela de Derecho. 1989

Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Guerrero.
 Colección Ferrás. Leyes y Códigos de México.
 México, 1990.

Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Guanajuato.
 Colección Ferrás. Leyes y Códigos de México.
 México, 1991.

Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Tamaulipas.
 Colección Ferrás. Leyes y Códigos de México.
 México, 1990.

Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Nuevo León.
 Colección Ferrás. Leyes y Códigos de México.
 México, 1992.

Ley Federal de la Reforma Agraria.
 Colección Ferrás. 40a. edición. México 1990.

Decreto por el que se reestructura la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra

Manual de procedimientos a que deben sujetarse los preesventos de solicitudes de expropiación de terrenos ejidales y comunales.

Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal.

Reglamento Interior del Departamento del Distrito Federal.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Auerdo referente a los programas de regularización territorial que se lleven a cabo por el Departamento del Distrito Federal e sus entidades sectorizadas.

Auerdo que otorga facilidades administrativas necesarias a los beneficiarios de las acciones de regularización de la tenencia de la tierra que lleva a cabo la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra en el Distrito Federal.

**Ley General de Asentamientos Humanos.
Colección Porrúa. 14a. Edición. México 1990.**

OTRAS FUENTES

**Celín Sánchez, Guillermo.
Circulares de la Dirección del Registro Público de la Propiedad.
México 1963.**

**González Hernández, Sergio, y Armando Soto Flores.
Legislación Registral Mexicana.
Coordinación General Jurídica del Departamento del Distrito Federal.
Instituto Mexicano de Derecho Registral. A.C. México 1990.**

**Boletario Judicial de la Federación.
Tribunales Colegiados.
7a. época. Volúmenes 80 y 84.**

**Boletario Judicial de la Federación.
Tercera Sala.
6a. época. Volúmenes 22, 33, 59, 68, 78, 79, 121 y 126.**

**Boletario Judicial de la Federación.
Tercera Sala.
7a. época. Volumen 63.**

**Boletario Judicial de la Federación.
Tercera Sala.
8a. época. Cuarta parte. Apéndice de Jurisprudencia. de 1917-1968**

**Libros de Gobiernos de los Jueces Civiles de Inscripción,
Primero, Cuarto y Quinto**