

384  
251



ESTADOS UNIDOS MEXICANOS  
DE MEXICO

CAMPUS AEREO.

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS  
DE MEXICO  
CAMPUS AEREO.

MEX

MEX

MEX

MEX

MEX

MEXICAN AIR FORCE  
CAMPUS AEREO  
MEXICO

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS



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.

384  
25j



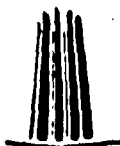
**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA  
DE MÉXICO**

**CAMPUS ARAGON**

**LA INTERVENCION PRESCINDIBLE DE ALGUNAS  
AUTORIDADES CITADAS AL PROCEDIMIENTO DE  
INMATRICULACION JUDICIAL**

**T E S I S**  
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A

**MARIA CRUZ SALINAS ROMERO**



**ARAGON**

**SAN JUAN DE ARAGON ESTADO DE MEXICO 1996.**

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

DEDICO EL PRESENTE:

A DIOS:

Agradezco infinitamente el haberme permitido alcanzar uno de mis anhelos, cimentado en la salud, paz y el bienestar que Él me ha regalado hoy y siempre.

A MIS PADRES:

JOSE SALINAS JAIMES Y

AUDELIA ROMERO GARCIA:

Para corresponder en una pequeña parte al apoyo, confianza y amor incondicional que han depositado en mí.

LOS QUIERO.

A MIS HERMANOS:

MARCELO, FLOR, OSCAR, LILIANA Y JUAN:

Agradezco el cariño y apoyo que día a día me hacen extensivo.

A LA UNIVERSIDAD:

Agradezco el haberme prestado todos y cada uno de los medios materiales, humanos y científicos, a través de los cuales me regaló valiosos conocimientos.

AL LIC. EDUARDO TEPALT CERVANTES:  
Agradeciendo su esfuerzo y dedicación en la elaboración del presente trabajo de tesis, y por los conocimientos incomparables que de él adquirí.

A MIS PROFESORES:

Porque todos y cada de uno de aquéllos, quienes durante los ciclos escolares me manifestaron su paciencia y su amistad dejaron en mí un poco de su sabiduría para lograr la conclusión de una de mis metas.

A MIS FAMILIARES Y AMIGOS:

Por los consejos que en todo momento me han brindado, y con el deseo de conservar perdurablemente su sincera y valiosa amistad.  
GRACIAS.

LA INTERVENCION PRESCINDIBLE DE ALGUNAS AUTORIDADES CITADAS  
AL PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACION JUDICIAL.

INDICE .	pág.
INTRODUCCION. . . . .	1
CAPITULO PRIMERO. ANTECEDENTES.	
1.1. En el Derecho Romano. . . . .	5
1.2. En el Derecho Comparado. . . . .	8
1.3. En el Derecho Positivo Mexicano, Código <u>Ci</u> vil de 1870, 1884 y 1928. . . . .	11
CAPITULO SEGUNDO. DE LA INMATRICULACION.	
2.1. Generalidades. . . . .	19
2.2. Conceptos Básicos de Derecho. . . . .	20
2.3. Formas de Inmatriculación. . . . .	33
2.4. Elementos de Inmatriculación Judicial. . . . .	41
2.5. Regulación Jurídica Aplicable. . . . .	46
2.6. Juzgados de Inmatriculación. . . . .	55
CAPITULO TERCERO. PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACION JUDICIAL.	
3.1. Solicitud por escrito. . . . .	61
3.2. Documentación Requerida. . . . .	71
3.3. Auto que la admite. . . . .	78
3.4. Publicación de los edictos. . . . .	81
3.5. Citación de Autoridades, colindantes y <u>per</u> sona de quien se obtuvo la posesión. . . . .	86
3.6. Dilación Probatoria. . . . .	91
3.7. Resolución Judicial. . . . .	94

3.8. Medios de Impugnación:	
3.8.1. Durante el Procedimiento. . . . .	100
3.8.2. Contra Resolución Definitiva. . . . .	105

CAPITULO CUARTO. AUTORIDADES QUE INTERVIENEN EN EL PROCEDIMIENTO.

4.1. Ministerio Público . . . . .	108
4.2. Registro Público de la Propiedad del D.F. . . . .	111
4.3. Secretaría de Desarrollo Social. . . . .	113
4.4. Secretaría de la Reforma Agraria. . . . .	118
4.5. Departamento del Distrito Federal. . . . .	121

CAPITULO QUINTO. EFECTOS JURIDICOS DE LA RESOLUCION DE INMATRICULACION JUDICIAL.

5.1. Oposición de Terceros. . . . .	123
5.2. Trascendencia jurídica en actos futuros. . . . .	128
5.3. Derechos que protege. . . . .	130
5.4. Jurisprudencia. . . . .	134

CONCLUSIONES. . . . .	147
-----------------------	-----

BIBLIOGRAFIA. . . . .	152
-----------------------	-----



## I N T R O D U C I O N

Partiendo de que el tema de INMATRICULACION no es un rubro que haya sido a la fecha tratado ampliamente por los estudiosos del Derecho, su naturaleza encuadra en la materia civil, pero también se complementa de otras, y es por ello que se considera un tema sumamente extenso en atención a la ingerencia que observan otras materias en la existencia del tema en estudio.

Hablamos de que es tema particularmente amplio, puesto que no puede ser un estudio aislado de otras materias, o ramas del Derecho, y no puede prescindir de otros conceptos que no son ajenos en derecho.

Guarda estrecha relación con el Derecho Registral Inmobiliario, por tratarse de inscripciones de inmuebles ante un Registro Público de la Propiedad, con la característica de que esta inscripción deberá ser la primera en relación a ese predio, y que de acuerdo al concepto de "inmatriculación" es el objeto buscado.

Se relaciona también con el Derecho Administrativo por la intervención que tienen ciertas autoridades de índole administrativa, y de las cuales se debe conocer en tratándose de inmatriculación administrativa como judicial.

Las autoridades que intervienen en los asuntos de inmatriculación administrativa son distintas de las que intervie

nen en el procedimiento de inmatriculación judicial y que previamente han tenido intervención para la expedición del certificado de NO INSCRIPCIÓN tramitado ante el Registro Público de la Propiedad, por el interesado para estar en la posibilidad de contar con los elementos legales necesarios y dar inicio a un "Procedimiento de Inmatriculación Judicial" mediante una solicitud por escrito en la que se contengan: nombre y domicilio para oír notificaciones del promovente o de quien sus derechos represente, acreditando en tal caso dicha representación legal, asimismo deberá contener los datos generales del predio en cuestión, de los colindantes y de la persona de quien se obtuvo la posesión o propiedad.

Además de las autoridades administrativas que tienen intervención en el procedimiento judicial de inmatriculación el Ministerio Público, también deberá ser emplazado a juicio sin que antes haya intervenido en forma alguna ante el Registro Público de la Propiedad para que pudiera ser expedido el certificado de no inscripción al particular interesado, dicha intervención se ostenta en atención a que es el Representante de los intereses de la colectividad.

Lo que ha sido expuesto en el párrafo precedente, así la intervención de otras autoridades en el procedimiento de inmatriculación judicial, es atento a que el territorio es originalmente propiedad de la nación y de las entidades federativas, en el caso particular, correspondiente al Distrito Federal.

En el mismo orden de ideas, cabe hacer mención que una vez llevado a cabo en el procedimiento de inmatriculación judicial, el seguimiento de todos y cada uno de los actos procesales conforme a lo dispuesto por el Código de Procedimientos Civiles, y que ha causado ejecutoria la sentencia pronunciada en dicho juicio, el Registrador Público de la Propiedad procederá a efectuar la inscripción correspondiente, cuyos efectos jurídicos serán primordialmente los de dar publicidad a dicha inscripción y de esta forma proteger los derechos reales surgidos del juicio en contra de terceros.

Finalmente, y reiterando en el sentido de que el tema a estudio es esporádicamente tratado por los estudiosos del derecho, y por ende, para su estudio debemos auxiliarnos de otras ramas del Derecho para encontrar un complemento que sirva de apoyo a la comprensión del tema por desarrollar, y que rigen las leyes civiles vigentes para el Distrito Federal, - así como el análisis de algunos supuestos jurídicos llevados a la práctica.

Es pertinente hacer referencia a los Juzgados de Inmatriculación Judicial, y destacar que los asuntos de esta naturaleza se ventilaban ante los Juzgados en Materia Civil, pero, fue en enero de 1991 cuando se crearon los Juzgados de Inmatriculación Judicial como una consecuencia del exceso de trabajo que existía, debido a que el mismo juzgador y los legisladores se percataron de la importancia que tenía el hecho de independizar totalmente los asuntos de la materia de inmatriculación de los de la materia civil, porque se pensó

que teniendo éstos su propia competencia, es decir, un lugar con material adjetivo y subjetivo propio que permitiera establecer criterios ampliamente distintos a los que se pudieron emitir y más acertados, y que aun y cuando se regularice con las formas legales establecidas en el Código de Procedimientos Civiles, existen tantas similitudes como diferencias, que bien podrían requerir de algunas reformas al artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles, específicamente en la fracción III, o un capítulo que estableciera un procedimiento especial para estos asuntos.

## C A P I T U L O P R I M E R O

### ANTECEDENTES.

#### 1.1. En el Derecho Romano.

En el Derecho Romano no se conocía la figura della inmatriculación, debido a la falta de normas jurídicas encaminadas a la publicidad registral, sin embargo, en el texto de Las XII Tablas, se hacía referencia a la propiedad, posesión y usucapión. Por lo que hace al primer concepto, "Los romanos no definieron el derecho de propiedad, que en efecto escapa a toda definición por su sencillez y extensión, pues es el Derecho más completo que se pueda tener sobre una cosa corporal. Por eso sólo se limitan a estudiar los diversos beneficios que procura la propiedad. Por lo que en lenguaje ordinario de los jurisconsultos romanos, tener la propiedad de una cosa es poseer la cosa misma." (1)

Como lo expresan los tratadistas, la publicidad registral no existió en Roma, existieron otros conceptos relacionados a los bienes y a la protección de los derechos derivados de dichos bienes tales como: La Mancipatio, La In Jure Cessio, La Traditio y la Usucapión, la primera de las formas mencionadas se tenía como un acto meramente solemne atento a que tanto frases como actitudes usadas por los participantes eran elementos sin los cuales las partes no podían quedar

- - - - -  
(1) PETIT, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano, Editora Nacional, México, 1975, pág. 229.

obligadas al no surtir sus efectos los actos celebrados.

En este tipo de contratos las partes que intervenían se denominaban el "mancipatio accipiens" que tenía el carácter de adquirente, y el "mancipio dans" el transferente, además intervenían también el "libripens" como agente público, los "testis classicis" que indicaba cinco testigos. El procedimiento seguido consistía en que los dos personajes mencionados al principio de este párrafo eran quienes comparecían ante el libripens para que, simultáneamente al poner su mano el adquirente sobre la cosa enajenada (si se trataba de un predio sobre un puñado de tierra u otra cosa semejante) y se pronunciaba la palabra "nuncupatio". Posteriormente golpeaba la libra (balanza) que sostenía el libripens con una rama de árbol.

La *in jure cessio* "... se trataba de un juicio fingido que encubría un negocio de transferencia de bienes; un simulacro de juicio reivindicatorio en que el demandado confesaba la demanda." (2)

Las partes que intervenían eran: "*in jure cedens*" transferente o demandado, "*vindicans*" adquirente o demandante, ambos comparecían ante el Magistrado para que éste, una vez que el transferente aceptaba la demanda y cedía jurídicamente la cosa al demandante, declaraba la propiedad en favor del vindicante, es decir, del adquirente.

- - - - -  
(2) CARRAL Y DE TERESA, Luis. *Derecho Registral*, Décima Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1988, pág. 224.

La traditio, aplicable a cualquier clase de bienes, es-  
te modo de adquirir la propiedad exigía ciertos requisitos:  
la existencia de un antecedente (compraventa, donación, etc.)  
que ambas partes coincidieran en sus pretensiones y en su vo-  
luntad, y entrega material del bien.

La usucapio, considerada como otra forma de adquirir la  
propiedad, por medio de la posesión continuada un poseedor -  
de buena fe se convertía en propietario civil, siempre y  
cuando no existiera oposición del legítimo propietario duran-  
te el tiempo en que se tenía la posesión de la cosa.

Ahora bien, como ya se ha venido explicando, en Roma no  
existió un procedimiento que se asimilara al sistema que ac-  
tualmente se sigue ante un Juez de Inmatriculación Judicial  
sino que simplemente se limitaban a obtener la posesión o la  
propiedad mediante ciertos actos solemnes, pero no se daba  
ningún tipo de publicidad a los mismos, sólo conocían de di-  
chos actos los mismos participantes.

## 1.2. En el Derecho Comparado.

A diferencia de los romanos, en Alemania desde épocas antiguas ha existido reglamentación entre bienes muebles e inmuebles y sólo existían dos fórmulas para adquirir la propiedad, que al principio eran orales y posteriormente escritas en los archivos judiciales y municipales y en los libros como principios de registración.

Una de esas dos formas era denominada "Solemnidad ante el Thinx" mediante la cual se transmitía la titularidad de un inmueble en forma simbólica ante la asamblea o el consejo.

La otra fórmula que se conoció fue la llamada "Auflassung", en la que independiente y simultáneamente a los formalismos, que en ambas formas se observaban, se debía entregar la cosa ante el Juzgador.

Por otro lado, en España la publicidad registral se dividió en cuatro períodos:

El Primer Período denominado "Publicidad Primitiva" se caracterizaba por las costumbres indígenas de aquella época, que con la influencia de los romanos y posteriormente de los visigodos, se reforzó dicho sistema formalista indígena, lo que propició el desarrollo de varias formas de publicidad en España. Entre ellas la "Robración" consistente en "... la ratificación pública y solemne de la transferencia por carta o



escritura, de un inmueble..." (3)

En el Segundo Período denominado la "Influencia Romana" van desapareciendo las formalidades y solemnidades de publicidad que habían sido infiltradas del Derecho Alemán, para dar entrada a la traditio. Durante este período tuvieron su plenitud las hipotecas ocultas, pues se vendían bienes que se encontraban sujetos a alguna prestación real, por lo que tomando en consideración la publicidad para la enajenación de inmuebles, se da inicio al tercer período.

El Tercer Período, "Iniciación del Régimen de Publicidad" aún no se generalizaba la publicidad inmobiliaria en un sistema, sólo se trataba de ciertos actos relacionados con bienes inmuebles, por ejemplo gravámenes e hipotecas.

Finalmente, el Cuarto Período denominado de "Consolidación del Régimen de Publicidad Registral" iniciado con la publicación de la Ley Hipotecaria, en cuya exposición de motivos contenía que era indispensable para asegurar los derechos sobre la cosa.

La función principal de una inscripción ante el Registro Público de la Propiedad es la de dar a conocer a terceros la existencia de actos relativos a los inmuebles, situación que con el desarrollo del mundo moderno se ha venido estableciendo en todos los países. Ahora bien, algunos trata-

- - - - -  
(3) Ibidem, pág. 224.

distas dividen el sistema de registraci3n en tres grupos:

"a) De acuerdo con un primer sistema, el registro inmobiliario no es requisito ineludible para la transmisi3n o constituci3n de los derechos reales entre las partes, pero s3 es requisito inexcusable de la oponibilidad del acto respecto de terceros. Tal es el sistema de derecho franc3s, italiano, argentino, etc.

b) En el sistema germ3nico, en cambio, la inscripci3n no tiene efectos de mera publicidad, sino que es constitutivo aun para las partes; en otras palabras, entre las mismas partes no hay transmisi3n, modificaci3n o constituci3n de derechos sin la inscripci3n... Acorde con el art. 891 del C3digo Civil alem3n, cuando alguien tiene un derecho inscrito a su favor en el registro, se presume que le corresponde ese derecho. Pero entre las partes, es posible impugnar el acto en que se fund3 la registraci3n y, por consiguiente, obtener la cancelaci3n de 3sta. En cambio, respecto de terceros de buena fe la presunci3n de legitimidad del acto no admite prueba en contrario (art. 892, C. Civil alem3n).

c) Finalmente, el sistema Torrens, vigente en Australia y algunos Estados de Am3rica del Norte, confiere al registro una misma importancia: la inscripci3n del inmueble en el registro a nombre de una persona confiere a 3sta una situaci3n de propietario definitiva e inatacable..." (4)

- - - - -  
(4) BORDA, Guillermo A. Manual de Derechos Reales, Editorial Perrot. Buenos Aires, Argentina. p3gs. 609 y 610.

1.3. En el Derecho Positivo Mexicano, Código Civil de 1870, 1884 y 1928.

Es cierto que el Derecho Romano tuvo gran influencia en la formación de nuestra legislación, al igual que el Derecho Español y el Francés, esto es, el Derecho Romano llegó a México a través del Derecho Español, principalmente en la época de la Colonia, pues en México Precortesiano se reglan las conductas por lo dispuesto en la Recopilación de las Leyes de Indias, misma que en su práctica presentaba lagunas que se vinieron a suplir con la aplicación de las leyes españolas. Que ya contaban con disposiciones jurídicas tendientes a la protección de los derechos naturales vigilándose la secuencia del procedimiento civil iniciado ante los órganos jurídicos. (5)

Posteriormente, el 4 de mayo de 1857 se expidió una ley de procedimientos surgida de la mayor parte de las instituciones españolas, sin llegar a ser un código completo, sino hasta 1872 que fue creado el primero, poco tiempo después vino a ser sustituido por otro texto jurídico que además contenía supresiones, adiciones y reformas formuladas en base al Código de 1872, a su vez el Código de 1880 estuvo vigente por sólo cuatro años ya que le sobrevino el código publicado el 15 de mayo de 1884 que "... conservó en sus rasgos fundamentales, las características de la legislación procesal civil española." (6)

- - - - -  
(5) Refiriéndose a la garantía de audiencia.

(6) PINA VARA, Rafael. Derecho Procesal Civil, Editorial Porrúa, S.A., México, 1978. pág. 49.

Aunque en esa época de la historia no se fijaron reglas especiales para las actuaciones relativas a los inmuebles que en su mayor parte se referían a terrenos baldíos, que existían con mayor auge que en la actualidad, se observaban las leyes del procedimiento judicial común. Los dominios de terrenos baldíos no correspondían a persona alguna o determinada, sino a la nación, y que seguido el procedimiento correspondiente eran susceptibles de adquirirse en propiedad por su poseedor o quien cubriera los requisitos que marcaba dicho procedimiento, mismo que constaba de tres elementos: el denuncia, el pago del terreno solicitado, y la adjudicación del mismo en propiedad.

Con el surgimiento de los nuevos conjuntos legales se estableció un procedimiento ya no judicial sino administrativo para tramitar los asuntos relacionados a los baldíos, se le llamó administrativo en observancia a que no era contencioso y de que se encomendaba su ventilación a funcionarios públicos, pues el denuncia de terrenos baldíos se tramitaba ante las agencias que se establecieron en los Estados, Distrito Federal y territorios a cargo de la Secretaría de Fomento y presentados ante el Agente de la Secretaría, en cuya circunscripción se encontrara el terreno, adjuntando a su escrito de presentación un duplicado del mismo (haciendo constar la situación del terreno y los linderos que lo separaban de cualquier otra propiedad) para que el Agente registrara su escrito en un libro especial y en presencia del denunciante consignando el día y la hora de la presentación (en libro y escritos), devolviendo éste al denunciante para resguardo de su

derecho. Hecho lo anterior y dentro de los quince días siguientes el Agente investigaba si el terreno había sido deslindado o estaba reservado para bosque o colonia, o bien, es ta ba en posesión de la Hacienda Pública, de no haber sido así se admitía el denunciante para su trámite de procedimiento administrativo que fijara el Reglamento.

En el caso peculiar de que el terreno objeto del denunciante ya hubiera sido registrado con otro denunciante o titulado entonces no se tramitaba, pero de todas formas se hacía la inscripción correspondiente en el libro de registro de los denunciantes y los acuerdos que recayeran eran revisados por la Secretaría de Fomento.

Todo denunciante se publicaba en el local de la Agencia, periódico oficial de la Capital, del Estado o territorio en el que el terreno se ubicaba.

Levántado el plano del terreno denunciado, hecho el deslindado y concluidos los plazos, y de no haberse presentado opositor, el Agente sacaba copias del expediente y plano para su revisión por la Secretaría de Fomento. Posteriormente, - la Secretaría adjudicaba el terreno al denunciante, quien una vez notificado debía efectuar el pago de su precio para que se le expidiera el título de propiedad que a voluntad del titular podía haber sido inscrito en el Gran Registro de la Propiedad. Al respecto, cabe añadir que no podía hacerse ninguna inscripción ante el Registro Público sin previo acuerdo expreso de la Secretaría de Fomento, ésta no podía acordar la

inscripción primitiva de una propiedad o terreno sin que precediera la declaración de estar satisfecho todo interés de la Nación en dicha propiedad o terreno, y sin que conste la propiedad del que solicite la inscripción, la exactitud de los planos que se presentaban y la conformidad de todos los colindantes (en ese momento), o el hecho de haber sido vencidos en juicio, los que no la presentaren.

La inscripción de títulos relativos a los terrenos, ante el Registro de la Propiedad era enteramente voluntaria para sus dueños o poseedores, por lo que la falta de dicha inscripción no les privaba de ninguno de los derechos que por ley les pudiera corresponder. Ya que el efecto que surtía la inscripción era el de proteger su propiedad o posesión con relación al Gobierno y otras autoridades de la Nación, ya que no podían exigir en ningún tiempo la presentación de títulos o documentos primordiales, ni mucho menos sujetarlos a revisión de ninguna clase.

Como consecuencia, se hicieron algunos proyectos tendientes a modificar la legislación procesal para el Distrito y Territorios Federales, de la elaboración de dichos proyectos se encargó la Secretaría de Gobernación convocando a un Congreso de Abogados integrado por: dos representantes de la Barra de Abogados, del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, del Sindicato de Abogados, de los Jueces, del personal de los juzgados y otros abogados. Que participó en la elaboración de un nuevo proyecto el cual, previa su aprobación por el Presidente de la República, se pasó a la Comisión

Jurídica del Poder Ejecutivo Federal, siendo rechazado en se  
sión ordinaria de 12 de julio de 1932, argumentando que no  
era de notarse alguna transformación del sistema procesal del  
Código de 1884, según los tratadistas, la pretensión del Eje  
cutivo era la de introducir un sistema en el juicio oral, con  
siguientemente, el proyecto pasó nuevamente a la Secretaría,  
y se procedió a la formación del nuevo Código.

A diferencia de los anteriores códigos, en el de 1832  
saltaban a la vista amplias facultades a los jueces para alle  
garse de los elementos que les permitían acercarse a la ver  
dad, además de que cumplió con el propósito del Ejecutivo de  
instruir el juicio oral, abreviar trámites, se modificaron  
los recursos, se estableció el juicio arbitral en forma prác  
tica, se fija la litis, en síntesis, se protegían los intere  
ses del Estado, de la justicia y de las partes.

Sin embargo, a manera que va pasando el tiempo las exi  
gencias procesales son mayores y hay que perfeccionar la téc  
nica procesal de ese entonces con el anteproyecto redactado  
en 1948, en el cual se implementaron y se tomaron en conside  
ración los principios básicos del Derecho Procesal, entre  
ellos, los principios constitucionales, igualdad de las par  
tes, protección de sus derechos, preponderancia de una ver  
dad real, economía procesal, facultad de las partes para ini  
ciar e impulsar el procedimiento con algunas limitaciones; al  
go importante que se debe destacar en la redacción de este  
proyecto es que se determinó sobre la reglamentación distin  
ta a distintos juicios.

Por otro lado, en el Código Civil de 1870 sólo se trataba en forma genérica del Registro Público de la Propiedad, institución donde se inscribían y hacían públicas todas las circunstancias relativas a los bienes inmuebles, sin que se conociera la figura jurídica de la inmatriculación y menos aun el procedimiento judicial. En el Registro Público existían cuatro secciones según lo dispuesto por el artículo 3325:

- 1a. Registro de títulos traslativos de dominio;
- 2a. Registro de hipotecas;
- 3a. Registro de arrendamientos;
- 4a. Registro de sentencias.

Otros artículos relativos a los bienes inmuebles trataban de los casos y los modos de llevar a cabo el registro; estableciendo las normas para tales efectos en los artículos 3333, 3347, 3349, 3350, 3351, 3352, 3352, 3353, 3354 y 3355, indicando los contratos que podían ser susceptibles de ser inscritos, la sección ante la cual debía proceder el trámite y los requisitos de forma que debía contener el registro.

A diferencia de las disposiciones jurídicas acabadas de enumerar, en el Código Civil de 1884 ya se obligaba a todos los oficios (secciones) del Registro Público a llevar un índice de documentos a fin de que se formara un archivo especial. Pues en lo referente a los títulos sujetos a registro no era notoria ninguna diferencia entre ambos ordenamientos, así como tampoco existía diferencia en el modo de hacer el registro más que la referencia que se hace en relación al índi



dice, en el cual se hacían constar los nombres y apellidos de los contratantes, la ubicación y linderos del inmueble, el precio y la fecha de la venta y el día en que el contrato hubiere sido presentado al oficio.

Originalmente, hablando del Código Civil de 1928 que actualmente nos rige, se asentaron aun más las disposiciones, jurídicas, relativas al Registro Público de la Propiedad ha-ciendo énfasis en lo conducente a la Inmatriculación Judicial.

A mayor abundamiento, se trataba de las oficinas del Registro Público del artículo 3000 al 3008, del modo de hacer el registro y de las personas que tienen derecho de pedir la inscripción del artículo 3010 al 3016 (1), de la prelación en el Registro Público de la Propiedad del artículo 3016 (2) al 3018 (1), de la calificación registral del 3019 al 3019 (1), de la rectificación de los asientos el 3019 (2) al 3019 (6), de la extinción de los asientos del 3019 (7) al 3019 (20), las anotaciones preventivas del 3020 al 3020 fracción VIII, los efectos de las anotaciones en el 3020 (1) y 3021, en el capítulo VIII, que comprendía de los artículos 3022 al 3029, se regla lo relativo a la inmatriculación: mediante información de dominio, mediante información posesoria, mediante resolución judicial que la ordene y que se haya dictado como consequencia de la presentación de titulación fehaciente que abarque sin interrupción un periodo por lo menos de cinco años, y mediante la inscripción del decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación que convierta el bien del título o títulos que se expidan con fundamento en aquel dominio privad

do un inmueble que no tenga tal carácter, o decreto; del contenido de los asientos del artículo 3030 al 3038, del registro de operaciones sobre muebles, los artículos 3039 al 3040.

Como se desprende del proyecto del Código Civil que en forma somera se ha descrito, se tomaba en consideración la figura jurídica que se desarrolla en el presente trabajo de investigación y misma que en el Código Civil en vigor, salvo algunas reformas que al mismo han sobresalido, se ha modificado según se puede observar en el Diario Oficial de la Federación de fecha 7 de enero de 1988, quedando dividida tal figura en dos fracciones: I. La inmatriculación por resolución judicial que se obtiene mediante información de dominio, o bien, posesoria, y II. Inmatriculación por resolución administrativa, y que serán estudiadas detalladamente en el capítulo correspondiente.

Anteriormente a las reformas de 7 de enero de 1988, sólo se estipulaba en el Código Civil de 1928, artículo 3023, del registro de las informaciones de dominio, y en el artículo 3024 del registro de las informaciones de posesión. Artículos que de la simple lectura remittan a los interesados al Código de Procedimientos Civiles para que se llevara a cabo ante el Juez competente el procedimiento indicado, esto es, ante el Juez Civil de Primera Instancia, el procedimiento de información respectiva al inmueble cuya inscripción se pretendiera y en los términos establecidos por esa ley sustantiva.

## C A P I T U L O   S E G U N D O .

### DE LA INMATRICULACION.

#### 2.1. Generalidades.

Dentro de las generalidades se encuentra inmersa una serie de conceptos y preceptos jurídicos que son fundamentales para el estudio y comprensión del tema que se encuentra en estudio.

Comprende relación jurídica con otros conceptos básicos de derecho sin los cuales sería imposible su existencia, así como también de circunstancias que se encuadran en distintas legislaciones, como son la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, Código de Procedimientos Civiles, Código Civil aplicables en el Distrito Federal, Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, y otros ordenamientos jurídicos que también sirven de apoyo al desarrollo, actuaciones, y justificación de un procedimiento de inmatriculación judicial.

Para obtener una resolución favorable a los intereses del promovente, se necesita desarrollar durante el procedimiento, e inclusive antes de su inicio, una serie de actuaciones que en un momento dado resultan ser innecesarias, por haber una duplicidad en ellas, y resultar, obsoletas.

## 2.2. Conceptos Básicos de Derecho.

En el tema que se investiga, se engloban tres importantes situaciones fundamentales: primero, un procedimiento judicial en forma genérica; segundo, el concepto de Inmatriculación, que es el que da la pauta para sustraer de un procedimiento judicial una modalidad denominada "Procedimiento de Inmatriculación Judicial"; por otro lado, la intervención de las autoridades, de carácter administrativo, en el desarrollo de dicho procedimiento y cuyas situaciones específicas serán estudiadas en el capítulo correspondiente.

Al ocuparnos en este apartado de los conceptos importantes, tanto para el derecho en general como en el tema que se interpreta, debemos entender plenamente el significado de los conceptos siguientes:

PROCEDIMIENTO: Para Francisco Carnelutti es "Una exigencia metodológica imprescindible para el estudio del procedimiento, que se resuelve, como ocurre casi siempre, en una exigencia terminológica, me induce a aclarar y a observar con el mayor rigor posible la distinción entre la suma de los actos que se realizan para la composición del litigio, y el orden y la sucesión de su realización; el primero de estos conceptos se denota con la palabra proceso; el segundo con la palabra procedimiento. Aun cuando sea tenue, por no decir capilar, la diferencia de significado entre los dos vocablos, y por muy extendida que se halle la costumbre de usarlos indistintamente, invito a los estudiosos a tener en cuenta la dis

tinción, sin cuya ayuda hace casi imposible poner orden en el montón de fenómenos que la teoría del procedimiento debe enseñar a conocer." (7)

Por otro lado, Eduardo Pallares dice: "No hay que identificar el procedimiento y el proceso. Este último es un todo o si se quiere una institución. Está formado por un conjunto de actos procesales que se inician con la presentación y admisión de la demanda, y terminan cuando concluye por las diferentes causas que la ley admite. El procedimiento es el modo como va desenvolviéndose el proceso, los trámites a que está sujeto, la manera de substanciarlo, que puede ser ordinaria, sumaria, sumarísima, breve o dilatada, escrita o verbal, con una o varias instancias, con período de prueba o sin él, y así sucesivamente." (8)

**INMATRICULACION:** "En sentido amplio, inscripción o anotación, en registro público de personas, cosas, actos o derechos, con objeto de dar publicidad a su existencia y, alcanzar mediante ella los efectos jurídicos previstos legalmente.

Incorporación de una finca al Registro de la Propiedad introduciéndola de este modo en la vida registral." (9)

(7) y (8) PALLARES, Eduardo. *Diccionario de Derecho Procesal Civil*, Editorial Porrúa, S.A., México, 1988, pág. 639.

(9) FINA VARA, Rafael. *Diccionario de Derecho*, Editorial-Porrúa, S.A., México, 1988, pág. 304.

"ARTICULO 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 trate no está inscrito, en los términos que se precisen en las disposiciones administrativas que para el efecto se expidan."

A grandes rasgos esto es lo que entendemos por "inmatriculación", no obstante, en su momento se enfatizará sobre todos y cada uno de los elementos que la constituyen, así como las formas en que se manifiesta.

DOCUMENTO PUBLICO: Son todos aquellos que han sido expedidos por autoridad, funcionario público, o bien, por persona que tenga fe pública. Mismos que en el Código de Procedimientos Civiles se encuentran enumerados, tales como: testimonios de las escrituras públicas otorgadas por funcionarios que desempeñen cargos públicos, en lo que se refiere al ejercicio de sus funciones, documentos auténticos, libros de actas, estatutos, registros y catastros que se hallen en los archivos públicos, o dependencias del gobierno general o estatal, municipal o de Delegaciones Políticas, las certificaciones de actas del estado civil expedidas por los jueces del Registro Civil, entre otros que la ley les reconoce tal carácter.

**DOCUMENTO FEHACIENTE:** Tendríamos que entender lo que es un documento en sentido amplio para poder establecer una diferencia entre éste y el documento público que acabamos de estudiar.

Pues bien, es la representación material de un hecho o un acto jurídico y que hace posible su reconocimiento ante los demás en un momento dado.

Por fehaciente se entiende todo aquello que prueba o de muestra plenamente la existencia del hecho en cuestión.

Por tanto, es la representación material, en forma escrita o gráfica, válida, eficaz y convincente, que pone de manifiesto la existencia de un hecho o un acto jurídico de cualquier naturaleza.

**SOLICITUD:** Existe como sinónimo de petición, en atención al derecho que otorga la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos a todos y cada uno de los ciudadanos, contenida en el artículo 80. de la misma. La petición deberá ser escrita, pacífica y respetuosa, presentada ante la autoridad a quien se le formule dicha petición o pedimento.

**AUTO:** Es el criterio judicial dictado conforme a derecho en un juicio y que va marcando todas y cada una de las actuaciones que lo integran y al mismo tiempo define los derechos que en el proceso tienen las partes para justificar sus pretensiones o sus defensas.

El Código de Procedimientos Civiles define los "autos" como determinaciones de mero trámite y los clasifica en el artículo 79 de la siguiente manera:

"ARTICULO 79. Las resoluciones son:

I. Simples determinaciones de trámite y entonces se llaman decretos;

II. Determinaciones que se ejecutan provisionalmente y se llaman autos provisionales;

III. Decisiones que tienen fuerza de definitivas y que impiden o paralizan definitivamente la prosecución del juicio, y se llaman autos definitivos;

IV. Resoluciones que preparan el conocimiento y decisión del negocio ordenando, admitiendo o desechando pruebas, y se llaman autos preparatorios;

V. Decisiones que resuelven un incidente promovido antes o después de dictada la sentencia, que son las sentencias interlocutorias;

VI. Sentencias definitivas."

EDICTO: "Las publicaciones ordenadas por el Tribunal para practicar una notificación o convocar a determinadas personas, a fin de que comparezcan a ejercitar sus derechos en un proceso. El Diccionario dice que edicto es "el mandato o decreto publicado con autoridad de príncipe o magistrado", y el escrito que se hace ostensible en los estrados del juzgado o tribunal, y en ocasiones se publica, además, en los periódicos oficiales para conocimiento de las personas intere-



sadas en los autos que en éstos carecen de representante o cuyo domicilio se ignora." (10)

Como lo prevé el artículo 111 del Código de Procedimientos Civiles, los edictos son una forma de poner en conocimiento las actuaciones judiciales en un procedimiento que en un momento dado afectan a las partes en el mismo o a terceros ajenos a dicho procedimiento. Son procedentes en los siguientes casos:

- a). Tratándose de personas de quienes se ignore su identidad;
- b). Cuando se trate de personas cuyo domicilio se ignore;
- c). Cuando se trate de los casos de inmatriculación de un inmueble, para citar a las personas que puedan considerarse perjudicadas o con mejores derechos.

**DILACION PROBATORIA:** Es el lapso dentro del cual se debe ejercitar un derecho, cumplir una obligación o carga procesal, dicho en otros términos, es el tiempo legalmente concedido en un asunto judicial en el que se ofrecen, admiten y desahogan pruebas.

**RESOLUCION JUDICIAL:** Es el acto procesal en el cual el juez que conoció de un asunto decide la situación jurídica de

-----  
(10) PALLARES, Eduardo., Op. Cit., pág. 305.

las partes, actor y demandado, en su caso, de esa forma se pone fin a la instancia iniciada.

**PROPIEDAD:** Entre sus diversas acepciones significa el hecho de tener facultades de dominio de un objeto, esto es, poder disponer libre, convenientemente y sin restricciones, más que las señaladas por la ley, de una cosa sobre la cual exista un documento que respalde ese dominio o libre disposición.

Al hablar de restricciones al ejercicio de la propiedad nos referimos a la concurrencia de otros intereses de terceros que se encuentran protegidos por la ley, consiguientemente, al otorgar ciertos derechos a otros ciudadanos, se deberán restringir otros, por ejemplo, el propietario no tiene facultad de cultivar en su terreno ninguna clase de producto que sea perjudicial a la salud de los individuos.

Por otro lado, la propiedad se encuentra amparada a la luz de nuestra Ley Suprema en sus preceptos 14, 17 y 27 al establecer que nadie podrá ser privado de la vida, libertad, propiedad, posesión o derechos, sino mediante los tribunales previamente establecidos y con el debido cumplimiento de las leyes aplicables al caso específico; así como la adquisición de los bienes inmuebles por lo que respecta a los extranjeros respectivamente.

Existen además formas de adquirir la propiedad inmueble, estas pueden ser: compraventa, donación, sucesión por caso de

muerte, prescripción adquisitiva, sin embargo, la que se asemeja más al estudio que realizamos es la prescripción, es por ello que en seguida se manifiesta una definición de prescripción, como: "Medio de adquirir bienes (positiva) o de liberarse de obligaciones (negativa) mediante el transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas al efecto por la ley (artículos 1135 a 1180 del Código Civil para el Distrito Federal)"

La definición contenida en el artículo 1135 del Código Civil se complementa con lo dispuesto en el artículo 1136 del mismo ordenamiento legal, al establecer: "La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones por no exigir su cumplimiento, se llama prescripción negativa."

Ahora bien, para que opere la prescripción adquisitiva, es requisito indispensable la posesión del bien inmueble en cuestión y por ello es considerable hacer mención de este concepto.

POSESION: Este concepto se deriva del artículo 790 cuyo contenido es el siguiente:

"ARTICULO 790.- Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo dispuesto en el artículo 793. Posee un derecho el que goza de él."

A su vez el artículo 793 citado, circunscribe el concepto, al señalar:

"ARTICULO 793.- Cuando se demuestre que una persona tiene en su poder una cosa en virtud de la situación de dependencia en que se encuentra respecto del propietario de esa cosa, y que la retiene en provecho de éste en cumplimiento de las órdenes e instrucciones que de él ha recibido, no se le considera poseedor."

Del análisis e interpretación de ésta idea jurídica se desprende que la conforman dos conceptos importantes: el primero, la existencia material de un objeto, en este caso, y por tratarse de inmatriculación, un inmueble; el segundo, consiste en la concurrencia de facultades para ejercer ciertos actos de hecho sobre el mismo, tendientes a su aprovechamiento, en relación a un solo individuo que se denomina poseedor y que con la extinción de alguno de esos elementos sobreviene la pérdida de la posesión.

La teoría de Rafael Rojina Villegas afirma que la posesión puede definirse "... 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 ánimo domini, o como consecuencia de un derecho real o de un derecho personal, o sin ningún derecho." (11)

Por ser la posesión un elemento importante y requisito sine cua non para que cualquier individuo dé inicio a un pro

- - - - -  
(11) ROJINA VILLEGAS, Rafael. Derecho Civil Mexicano, T.III. Editorial Porrúa, S.A., México, 1985, pág. 851.

cedimiento judicial como es el de "Inmatriculación" amerita la intromisión de lo que se considera como objeto de la posesión y que el Código de la materia en su artículo 794 señala como "... objeto de posesión las cosas y derechos que sean susceptibles de apropiación", lo que implica que no pueden poseerse los bienes de dominio público de la Federación, por no incluirse como cosas, objeto de comercio.

"Consecuentemente, los bienes de dominio público que se declaren inalienables, es decir, bienes de uso común y bienes destinados a un servicio público, no pueden ser objeto de posesión, porque no pueden ser objeto de apropiación particular, están fuera del comercio por determinación de la ley; pero los bienes propios de la Federación, de los Estados o de los Municipios que sí pueden ser enajenados, pueden ser objeto de posesión particular e incluso adquirirse por prescripción con los requisitos legales que señala el Código y que después trataremos. En cuanto a los bienes de uso común o destinados a un servicio público, además de ser inalienables y, por tanto, no susceptibles de posesión, son imprescriptibles, y así lo declara expresamente la ley." (12)

Por lo que respecta a los bienes de dominio privado de la Federación, la Ley General de Bienes Nacionales dispone que pueden ser susceptibles de enajenación a los particulares las tierras y aguas no comprendidas dentro del artículo

-----  
(12) Ibidem, pág. 652.

2º de la misma ley, previas las investigaciones necesarias y trámites de rigor que realicen las autoridades administrativas competentes con los particulares y que en el capítulo correspondiente estudiaremos.

**PRESCRIPCIÓN:** En el Código Civil se considera, como un medio de adquirir bienes o de liberarse de obligaciones por el transcurso del tiempo, como ya se mencionó en el concepto de "propiedad", desglosándose de este concepto dos situaciones distintas:

a). Prescripción positiva o adquisitiva, es la que se obtiene cuando se reúnen los requisitos de posesión en carácter de propiedad, la buena fe, la forma pacífica y continua, el lapso de cinco años, o de diez según sea el caso, y la publicidad de la posesión que se ostenta sobre el inmueble.

b). Prescripción negativa, estriba en la pérdida de derechos, por el sólo transcurso del tiempo, siendo éste el mismo que se tomó en cuenta para la prescripción positiva.

**INFORMACION AD-PERPETUAM:** "Acto de jurisdicción voluntaria que tiene por objeto llevar a cabo una averiguación o prueba destinada a justificar algún hecho o acreditar un derecho, para que en lo sucesivo conste inequívocamente." (13)

- - - - -  
(13) PINA VARA, Rafael. Op. Cit. pág. 303.

Consiste en justificar con testigos ciertos hechos que sólo benefician intereses de quien da inicio al asunto jurídico y por eso son clasificadas entre las actuaciones de jurisdicción voluntaria, al promovente es a quien interesa que queden consolidados ciertos hechos y no puedan desaparecer o desvirtuarse con el paso del tiempo, con la finalidad de que en cualquier momento, ya sea judicial o extrajudicial, puedan servir como medios probatorios fehacientes.

Los juicios iniciados con motivo de informaciones ad-perpetuam, o posesorias, tienen como objeto principal justificar hechos, con los argumentos que los testigos puedan deponer, para el único efecto de constituir pruebas y acreditar, uno o varios, derechos fuera de un juicio por no existir litis que se dirima, o controversia.

En el mismo orden de ideas y en la necesidad de entender la diferencia inminente entre las tres figuras jurídicas expuestas con anterioridad, es pertinente exponer lo siguiente:

En la inmatriculación, sin tratar las formas de su sustanciación, administrativa o judicial, su objetivo es la inscripción de un predio por primera vez en el Registro Público de la Propiedad, cuya inscripción deberá hacerse en favor de un sujeto interesado, por obedecer a un acto jurídico de naturaleza voluntaria.

En la prescripción, sólo existe una forma de sustanciación, ante una autoridad judicial, y en la que deben conju-

garse cuatro situaciones a la vez, esto es, que exista una posesión que sea en concepto de dueño, en forma pública, pacífica, continua, de buena fe y por un lapso de cinco años, o bien, de diez años cuando concorra la mala fe, e ininterrumpidamente, y para que pueda ser procedente la acción adquisitiva debe existir un antecedente de inscripción del inmueble que se desee adquirir por esta vía, ante el Registro Público de la Propiedad, en favor de otro.

Información Ad-Perpetuum, se considera como un procedimiento de jurisdicción voluntaria, en el que se constituye, un medio preparatorio que adquiere fuerza propia para que en un momento determinado sirva a favorecer intereses de aquel quien lo haya iniciado, en relación con un bien inmueble del que se ostenta la posesión.



### 2.3. Formas de Inmatriculación.

El Código Civil sólo reconoce dos formas distintas entre sí para adquirir la inmatriculación de un inmueble:

- a) Mediante resolución judicial; y
- b) Mediante resolución administrativa.

Ahora bien, en la primera forma de inmatriculación existen dos posibilidades de obtenerla, ya sea por información de dominio, o bien, por información posesoria.

INFORMACION DE DOMINIO: Al efecto, el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 3047 establece que "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 establecidas en el libro segundo, título séptimo, capítulo II del Código Civil, y no tenga título de propiedad o, teniéndolo no sea susceptible de inscripción por defectuoso, podrá ocurrir ante el juez competente para acreditar la prescripción rindiendo la información respectiva, en los términos de las disposiciones aplicables del Código de Procedimientos Cíviles.

Comprobados debidamente los requisitos de la prescripción el juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Re-

gistro Público de la Propiedad."

La información de dominio, como se observa del artículo, cubre el requisito esencial de que el inmueble que se pretende inmatricular mediante jurisdicción voluntaria debe tener un certificado de no inscripción, dicho en otros términos, no debe estar inscrito a favor de persona alguna en institución registral, así como también cubrir otros requisitos que para la inmatriculación en forma genérica se exigen.

INFORMACIÓN POSESORIA: Por lo que respecta a la información posesoria, cabe señalar que ésta al igual que la anterior, se inicia, se sigue en su procedimiento, y se concluye ante un juzgador en materia de inmatriculación, con cuya resolución procederá a efectuar su inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.

Como diferencia primordial entre una y otra forma de inmatriculación se señala que en la primera no se permite, como en la segunda, al interesado evadir el requisito de tiempo de posesión del inmueble, esto es, la información posesoria puede ser iniciada por el interesado desde el momento en que se constituya la figura jurídica de la posesión.

Lo anterior se robustece con la transcripción del artículo 3048 del Código Civil:

"ARTICULO 3048.- En el caso de información, posesoria, a que se refiere el inciso b) de la fracción I del artículo

3046, 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, aun antes de que transcurra 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 las informaciones a que se refiere el artículo 3047.

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 expresarán las circunstancias exigidas para las inscripciones previstas en el Reglamento del Registro Público."

En las actuaciones de inmatriculación por resolución administrativa, el Código Civil establece las condiciones para que ésta sea procedente, que a saber son las siguientes:

"ARTICULO 3050.- La inmatriculación administrativa se realizará por resolución del Director del Registro Público de la Propiedad, quien la ordenará de plano en los casos previstos por los incisos a) y b) de la fracción II del artículo 3046."

Por tener amplia relación estos artículos 3046 y 3050 es pertinente hacer la transcripción en lo conducente, de la siguiente manera:

"ARTICULO 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 trate no está inscrito, en los términos que se precisen en las disposiciones administrativas.

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

El interesado en la inmatriculación 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...

II. La inmatriculación por resolución administrativa se obtiene:

a). Mediante la inscripción del decreto por el que se incorpora al dominio público federal o local un inmueble;

b). Mediante la inscripción del decreto por el que se desincorpore del dominio público un inmueble, o el título expedido con base en ese decreto;

c). Mediante la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble en los términos del artículo 3051 de este Código;

d). Mediante la inscripción de la propiedad de un inmueble adquirido por prescripción positiva, en los términos del artículo 3052 del presente Código, y

e). Mediante la inscripción de la posesión de buena fe de un inmueble, que reúna los requisitos de aptitud para prescribir, en los términos del artículo 3053 de este Código."

De los artículos que han sido transcritos y de los cuales se desprende el concepto que tantas veces hemos referido en el presente trabajo, de inmatriculación por resolución judicial, o por resolución administrativa; son notorias las siguientes semejanzas y diferencias:

1.- Semejanzas. Las características de ambos procedimientos son similares en cuanto a los requisitos de procedibilidad, en virtud de que se reviste la formalidad que se contiene en lo establecido por el Código Civil, Código de Procedimientos Cíviles, y Reglamento Interior del Registro Público.

Los promoventes, deben ser personas que tengan un interés propio en el juicio o procedimiento, porque concurre una circunstancia de posesión y/o de propiedad en favor del promovente.

En ambos procedimientos, en cuanto a la formalidad que revisten, se debe acreditar por los medios legales establecidos la posesión del inmueble, la publicidad de los actos jurídicos respecto de los datos generales del predio y del solicitante, así como de los colindantes, con el único propósito de que se dé a conocer la situación jurídica del predio y los demás ocurran a deducir sus derechos en la instancia correspondiente.

Si el procedimiento sigue su curso normal sin que exista oposición al mismo, continuará hasta obtener, en cualquiera de los dos casos, la resolución de inmatriculación.

Dicha procedencia trae aparejada la protocolización en el caso de la resolución judicial, y por tanto la inscripción de la misma en el Registro Público de la Propiedad, en el caso de la resolución administrativa puede o no ser protocolizada ante Notario Público, pero también se procede a su inscripción en el folio real correspondiente, incorporándose dicho predio al sistema registral como primera inscripción.

Así también en ambas resoluciones se constituye un derecho de propiedad, al servir éstas como un título de propie-

dad al promovente, regularizando la tenencia de la tierra que detentaba sólo en calidad de poseedor.

2.- *Diferencias.* Estriban, en cuanto a la competencia, son órganos administrativos o judiciales los que resolverán los procedimientos, según sea lo conducente y apegado a derecho.

La citación del Ministerio Público en un procedimiento, de inmatriculación judicial, no ocurre en la inmatriculación administrativa.

La publicación de la existencia del juicio se ordena para todos los casos en el Diario Oficial, Boletín Judicial, Gaceta del Departamento del Distrito Federal, sección Boletín Registral y en un diario de los de mayor circulación; a diferencia de que en el procedimiento de inmatriculación administrativa, sólo se ordena la publicación en la Gaceta del Departamento del Distrito Federal y en uno de los periódicos de mayor circulación, y únicamente cuando se trate de predios rústicos se ordenará la publicación en el Diario Oficial de la Federación.

La resolución administrativa será impugnada ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, mientras que la resolución pronunciada en el orden judicial, es apicable en ambos efectos ante el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, según dispone el artículo 133 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Otra diferencia surge de la forma en que se sigue el trámite a una oposición de tercero a la continuación del procedimiento, tratándose de inmatriculación judicial, se suspenderá su curso hasta en tanto sea resuelto el juicio contrario que dió origen a dicha suspensión; y en tratándose de inmatriculación administrativa, el procedimiento se dará por terminado, para que la controversia sea resuelta por el juez competente.



#### 2.4. Elementos de Inmatriculación Judicial.

Después de haber hecho un estudio de los esquemas de inmatriculación, así como de sus formas, ahora cabe hacer alusión a los elementos de la inmatriculación en toda la extensión y alcance de su concepto, para alcanzar la finalidad principal de entender más el concepto fundamental para el desarrollo de los subsecuentes capítulos.

Existen otros conceptos que deben ser tomados como elementos de esta figura jurídica de la inmatriculación judicial que se circunscribe a la "intervención prescindible de algunas autoridades citadas al procedimiento de inmatriculación judicial", así como la ingerencia de situaciones que deben presentarse para que sirvan de requisito a su procedencia que aun y cuando ya se conocía desde tiempos antiguos, con nombres distintos y algunas variantes en cuanto a su procedimiento, y que se han venido modificando acorde a las necesidades de seguridad inmobiliaria respecto de sus poseedores, propietarios, o terceros de buena fe.

El primero de los elementos, según el concepto estudiado, es la "inscripción" de un documento que señale el derecho que representa ante una autoridad administrativa, al respecto, vemos que dicha inscripción se practica ante un Departamento Institucional denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Con competencia en la entidad o localidad a la que pertenezca, y en cuyos asuntos tendrán incum-

bencia los que se encuentren dentro de su territorio y jurisdicción.

Otro elemento, sin duda, viene siendo que dicha inscripción se realice por primera vez respecto del bien inmueble que se pretenda inscribir, es decir, que el mismo no tenga ninguna clase de antecedente registral, independientemente de las causas que hayan originado su posesión o su propiedad, y sin tener mayores anotaciones respecto del origen y situación de hecho o de derecho que se presente con el mismo, puesto que dicho registro puede ser en cumplimiento a una resolución judicial por conformación de posesión o de dominio.

En otro sentido entramos en otra discrepancia que radica en verificar si como requisito indispensable de la inmatriculación debe dependerse de una situación de propiedad o de posesión, o la inmatriculación debe ser autónoma de la naturaleza jurídica que el interesado ostente sobre el bien en cuestión.

Es importante destacar que si bien es cierto que encuentra su fundamento medular la figura jurídica de la inmatriculación, en la inscripción de un bien inmueble en el Registro Público de la Propiedad, también lo es que este bien no tiene que reunir ciertas características de propiedad, posesión, o de cualquier otra figura jurídica que pueda tener relación con lo que se comenta, partiendo de la naturaleza jurídica a que es sujeta, radicando en la inscripción primaria del predio en el libro de registro.

No obstante lo anterior, sabemos que para que opere la inmatriculación es menester que el interesado se ostente, y se acredite como propietario o poseedor del inmueble.

Evidentemente, nos encontramos ante la presencia de otro elemento de la inmatriculación judicial, siendo éste la situación de hecho y de derecho que opera en forma latente, y que bien puede ser de propiedad y/o de posesión sobre el objeto mismo, y cuyos conceptos hay quedado asentados en párrafos anteriores.

Ahora bien, del párrafo precedente se desprende la existencia material de un objeto, al igual que en todos los actos jurídicos, este objeto material lo constituye el predio, baldío o en construcción, de que se trate, refiriéndonos a todos aquellos bienes u objetos que no se pueden trasladar de un lugar a otro sin alterar, en algún modo, su forma o substancia, siendo unos por su naturaleza, otros por disposición legal expresa en atención a su destino.

Siguiendo el mismo orden de ideas se debe hacer incapie de que el objeto principal de estudio en el presente trabajo recae sobre porciones de suelo y las construcciones adheridas a él, en virtud de que el Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 750 que en esencia enumera los objetos que se consideran como bienes inmuebles al señalar:

"ARTICULO 750.- Son bienes inmuebles:

I. El suelo y las construcciones adheridas a él;

II. Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas, mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares;

III. Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido;

IV..."

De acuerdo a la interpretación correcta del concepto de "inmatriculación" y en concordancia a la interpretación literal del artículo que ha quedado transcrito en un extracto de mayor importancia, deberían inmatricularse cualquiera de los objetos o cosas que se enumeran en dicho precepto legal, incluyendo los animales que formen pie de cría o que sean utilizados para el trabajo, actividad que en la práctica no se observa comunmente en razón de que debido a la naturaleza misma de éstos, existen otras formas viables de asegurar los derechos que se derivan, o tal vez por el grado de ignorancia que existe entre aquellos que ostentan la propiedad o posesión.

Continuando con los elementos que se desprenden del estudio del concepto de inmatriculación corresponde hablar de la autoridad a quien compete realizar este acto jurídico y

que se trata del llamado Registro Público de la Propiedad. Pero que se estudiará en el apartado respectivo del Capítulo Tercero, por ser un tema de suma importancia en el objetivo de la hipótesis planteada en el presente trabajo, al hablar propiamente de las autoridades que intervienen en el procedimiento de inmatriculación judicial.

No obstante, a nuestro criterio existe otro elemento en este multicitado concepto, éste es el de la carencia de antecedentes registrales. Por tal entenderemos que en dicha institución administrativa no exista algún pormenor de inscripción en los libros o folios en los que se lleva el control de los predios que se tramitan en sus diversas secciones, trámites que pueden consistir en registros de hipotecas, compraventas, embargos, cesiones, o cualquiera otra afectación que se relacione con el predio cuya inscripción se pretenda realizar. Circunstancia que deberá hacerse constar por escrito que expida el Registro Público de la Propiedad al interesado, previos los trámites e informes recabados de otras autoridades que deben ser solicitados a fin de expedir satisfactoriamente el denominado "certificado de no inscripción".

## 2.5. Regulación Jurídica Aplicable.

Durante la exposición de este trabajo de investigación hemos podido observar la aplicación de las leyes que se encuentran inmersas en el desarrollo del procedimiento de inmatriculación judicial y que conforme se desarrolle el presente, irán haciendo su aparición. Sin embargo, en el presente apartado corresponde hacer mención de todas y cada una de ellas refiriéndonos a la forma de aplicación, en otros términos, que sirven de apoyo jurídico así al inicio del procedimiento como a las mismas autoridades que intervienen en éste.

Por su orden de jerarquía, se sitúa en primer término a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos por cuanto hace a la creación de los Juzgados de Inmatriculación Judicial y cuya aplicación de los artículos 8, 11, 13, 14, 16 y 17, se aprecia en su orden de la siguiente manera:

"ARTICULO 8.- Los funcionarios y empleados públicos respetarán el ejercicio del derecho de petición, siempre que ésta se formule por escrito, de manera pacífica y respetuosa; pero en materia política sólo podrán hacer uso de ese derecho los ciudadanos de la República.

A toda petición deberá recaer un acuerdo escrito de la autoridad a quien se haya dirigido, la cual tiene obligación de hacerlo conocer en breve término al peticionario."

Es por todos bien conocido que este artículo concede el derecho de formular peticiones a funcionarios, es decir, personas representantes de las autoridades gubernamentales, entre los peticionarios y los funcionarios se van a crear ciertas obligaciones entre ambos, recíprocamente, el peticionario por su parte está obligado a formular su pretensión por escrito y en forma respetuosa, por otro lado, entre las obligaciones del servidor público se encuentran las consistentes en acordar y comunicar por escrito en el menor tiempo posible la resolución que recaiga a la petición previamente formulada.

"ARTICULO 13.- Nadie puede ser juzgado por leyes privativas ni por tribunales especiales. Ninguna persona o corporación puede tener fuero ni gozar más emolumentos que los que sean compensación de servicios públicos y estén fijados por la ley. Subsiste el fuero de guerra para los delitos y faltas contra la disciplina militar; pero los tribunales militares, en ningún caso y por ningún motivo, podrán extender su jurisdicción sobre personas que no pertenezcan al Ejército. Cuando en un delito o falta del orden militar estuviese complicado un paisano, conocerá del caso la autoridad civil que corresponda."

Este artículo se refiere tanto a la igualdad entre la ley como a la seguridad personal que deben tener los individuos sujetos a proceso, se refiere a que las personas no pueden ser procesadas y sentenciadas en aplicación de una ley

que no sea de carácter general; al respecto, cabe hacer la aclaración de que las leyes privativas son distintas a las leyes especiales, las primeras no son de observancia general, abstracta e impersonal, mientras que las segundas se aplican sólo a una o varias categorías de personas relacionadas con hechos, situaciones o actividades específicas, si reúne las referidas características de las leyes.

"ARTICULO 14.- A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna. 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.

En los juicios del orden criminal...

En los juicios del orden civil, la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra, o a la interpretación jurídica de la ley, y a falta de ésta se fundará en los principios generales del derecho."

Efectivamente, el citado numeral consta de las premisas de irretroactividad de la ley, la garantía de audiencia y de la competencia, de las cuales la más sobresaliente al caso específico, es la garantía de audiencia, en virtud de que la misma protege a todo aquel que tenga intervención en un pro-



cedimiento judicial, en el sentido de que éste tenga la aptitud de defenderse y aportar las pruebas que a sus intereses convenga.

Por lo que hace a la competencia, se estima pertinente, para su abstracto conocimiento, advertir que existen dos tipos, es decir, la competencia constitucional y la competencia jurisdiccional, ambas se diferencian en que la primera "...es la capacidad de un Tribunal de determinado fuero, para juzgar de ciertas materias; y la competencia jurisdiccional es también la capacidad de un determinado órgano perteneciente a un Tribunal, para intervenir en ciertos asuntos en forma exclusiva y, así la carencia de la primera tiene por consecuencia que ningún órgano del Tribunal puede intervenir y la segunda que el asunto debe juzgarse, no por el órgano jurisdiccionalmente incompetente, sino por el que está capacitado para ello, perteneciente al mismo Tribunal..." (14)

De tal suerte que si, por ejemplo, un cierto poder judicial tiene la competencia constitucional, la tendrán absolutamente todos los órganos que lo componen. Ahora bien, independientemente de la competencia constitucional, un órgano determinado de cierto poder judicial puede no tener competencia jurisdiccional para algún caso, que corresponde a otro órgano de ese mismo poder judicial que debidamente cubra todas

(14) SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION. Comentarios a la Constitución Política Mexicana, T. 111. pág. 1026.

las cualidades necesarias para que pueda estar revestido de las facultades y conocer en torno a tal o cual controversia. Es ahí donde figuran los elementos que, a su vez, tienen relevancia dentro de la competencia jurisdiccional, y que son:

- a). Competencia por materia;
- b). Competencia por grado;
- c). Competencia por cuantía; y
- d). Competencia por territorio.

En el caso de los Juzgados de Inmatriculación Judicial, corresponde conocer de los asuntos relativos a inmuebles que carezcan de antecedentes registrales ante la autoridad correspondiente en el Distrito Federal.

"ARTICULO 16.- Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento.

No podrá librarse orden de aprehensión sino por la autoridad judicial y sin que preceda denuncia, acusación o querella de un hecho determinado que la ley señale como delito..."

Con su estudio se concluye que cualquier autoridad, indistintamente de su fuero (jurisdicción), sólo puede actuar dentro de las facultades que las leyes correspondientes le marquen de forma explícita o implícita, pero no basta que una autoridad, por el simple hecho de estar en ejercicio de sus

funciones, decida practicar un requerimiento o acto, llámese jurídico, administrativo, fiscal o de cualquier otra materia, con el que se moleste o incomode a una persona en sus derechos o pertenencias, sino que esa acción de autoridad debe ser apoyada en forma escrita conteniendo los motivos y los fundamentos legales que propiciaron la emisión del acto, esto es, expresar en el mismo texto del documento sobre el cual se pretenda actuar, las circunstancias o hechos que ayuden a demostrar que el supuesto tiene justificación para su existencia, y al mismo tiempo contener las citas jurídicas necesarias del procedimiento, que acrediten que dicho supuesto se ubica dentro de los lineamientos legales.

"ARTICULO 17.- Ninguna persona podrá hacerse justicia por sí misma, ni ejercer violencia para reclamar su derecho.

Toda persona tiene derecho a que se le administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial. Su servicio será gratuito, quedando, en consecuencia, prohibidas las costas judiciales.

Las leyes federales y locales establecerán los medios necesarios para que garantice la independencia de los tribunales y la plena ejecución de sus resoluciones.

Nadie podrá ser aprisionado por deudas puramente de carácter civil."

De cuyo contenido se desprende que es norma constitucional que propiamente da el nacimiento a la acción procesal en atención a que otorga la opción a los individuos para poner en movimiento un organismo gubernamental, dependiendo de la naturaleza y magnitud del asunto a trámite y pretensiones deducidas; aplicando esta hipótesis al caso concreto, es la Vía Jurisdicción Voluntaria, pues existe una voluntad que comparece ante un órgano jurisdiccional con el propósito de regularizar una situación de hecho o de derecho; y por otro lado, existe una controversia que se deriva del ejercicio de esta acción desde el momento en que comparece otra voluntad que cree tener preferentes derechos sobre los que tenga el primer compareciente, con lo que evidentemente, se interrumpe el objetivo principal hasta en tanto se resuelva el conflicto derivado en la vía idónea.

Infiriendo de lo anterior que la justicia se imparte por las dependencias de autoridades plenamente facultadas y creadas para ello, con lo que se cumple lo dispuesto y ordenado, por el precepto legal en cita.

De lo vertido en los párrafos precedentes se deduce que marcan el orden lógico y jurídico, así como las principales bases que protegiendo las garantías individuales se observaron en su momento para la creación y funcionamiento de los Juzgados de Inmatriculación Judicial, en los que se encuentra inmersa la competencia para ejercer las funciones que tienen encomendadas.

Ahora bien, las leyes aplicables en las cuales se basa el procedimiento de inmatriculación judicial son aquellas en las que se rige el procedimiento civil, en sentido general, debido a que no existe propiamente una legislación para el procedimiento en materia de inmuebles y su inscripción, sino por analogía se regula por las normas generales establecidas para los procedimientos civiles, contenidas en el propio Código de Procedimientos Civiles, haciendo incapié de que, en la forma restringida, se contempla en su artículo 122 fracción III, los lineamientos procedimentales básicos y característicos para la secuela procesal de inmatriculación judicial, así como de la misma forma señala las autoridades que intervienen en el procedimiento a estudio.

Además, durante la secuela procesal judicial de inmatriculación es indispensable la aplicación e interpretación de otras leyes tales como: Código Civil para el Distrito Federal, que contiene las disposiciones relativas a los bienes inmuebles y a los distintos tipos de actos jurídicos que giran en torno a los mismos, esto es, cuando se habla de la posesión y de la prescripción, así como también se involucra en el mismo ordenamiento civil lo relativo a la inmatriculación judicial y administrativa, y algunas reglas de modo de registro, aunque respecto del Registro Público de la Propiedad sí existe un reglamento en el cual se especifican las funciones de éste, y la forma en que se deberán ejecutar tales atribuciones administrativas.

Otra ley que a propósito del tema en desarrollo tiene gran influencia es la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, toda vez que en la misma se encuentran inmersas las facultades con que cuentan las autoridades administrativas que intervienen en el procedimiento de inmatriculación de carácter judicial, dichas autoridades son la Secretaría de la Reforma Agraria y la Secretaría de Contraloría y Desarrollo Administrativo, que anteriormente a las reformas formuladas a la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal y publicadas en el Diario Oficial de la Federación, el 28 de diciembre de 1994, la intervención era competencia de la Secretaría de Desarrollo Social.

La aplicación de la Ley en cita se concreta al estudio de los artículos 37 y 41 contenidos en dicha Ley de la Administración Pública Federal, que enumeran los asuntos en los que pueden intervenir de acuerdo al ámbito de su competencia.

## 2.6. Juzgados de Inmatriculación.

En un principio, los asuntos de naturaleza de inmatriculación se ventilaban ante los jueces en materia civil, pero, la existencia de varios intereses del Estado, la justicia entre otros, y la única forma de alcanzarla es con una organización de Dependencias Jurisdiccionales y Administrativas cuya tarea sea la impartición de justicia, lo cual depende de variados factores: la interpretación de los asuntos que se radiquen, la forma de establecer criterios jurídicos o la amplia facultad de alternativas legales que tenga el titular de cada uno de estos órganos judiciales o administrativos, a fin de establecer las resoluciones y determinaciones de trámite que menos perjudiquen a las partes, o a los solicitantes en los asuntos de Jurisdicción Voluntaria.

"Esta función reviste en el Estado moderno el carácter de un servicio público, entendiéndose por tal, una organización de elementos y actividades que trascienden de la esfera de los intereses privados y que afectan a las necesidades y conveniencias colectivas." (15)

Se refiere a la función de impartición de justicia en beneficio de una colectividad, cuyas actividades dependerán de una organización administrativa que radica en los órganos

S(15) GOMIS SOLER, José y Múzoz, Elementos de Derecho Civil Mexicano, T. 11, Editorial Porrúa, S.A., México, 1988, pág. 107.

del Poder Ejecutivo.

Tratándose del tema de la impartición de justicia y de los elementos que se reúnen para su debida aplicación se tiene que otros problemas administrativos se refieren a la formación y selección de los funcionarios judiciales, así como a la distribución de los juzgados y tribunales por todo el territorio nacional, tomando en consideración la ubicación geográfica, demográfica, factores históricos, políticos y económicos de las diversas entidades federativas.

En atención a las exigencias generales de una sociedad que paulatinamente se van presentando ante los órganos judiciales nació la preocupación de éstos por solventarlas de alguna forma, y por tanto, el 10 de mayo de 1991 en las primeras planas de la publicación número 88 del Boletín Judicial, emanado del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, apareció el aviso que a continuación se transcribe de esta forma para su mejor entendimiento.

"C. Dr. Juan Luis González Carranca  
Director de los Anales de Jurisprudencia y Boletín Judicial.  
P r e s e n t e .

En cumplimiento al acuerdo Plenario de 8 de los corrientes, me permito enviar a usted una copia del mismo, para que se sirva ordenar su publicación en primera plana del Boletín Judicial, por una sola vez, para conocimiento de funcionarios, litigantes y público en general.



Le reitero la seguridad de mi atenta consideración.

Sufragio Efectivo. No Reelección.

México, D.F., a 9 de mayo de 1991.

El C. Presidente del H. Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

MAG. LIC. SATURNINO AGUERO AGUIRRE.

México, Distrito Federal, a ocho de Mayo de mil novecientos noventa y uno... El Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, a fin de expeditar los términos del decreto de reformas publicado en el Diario Oficial correspondiente al viernes 4 de enero del año en curso, referentes al artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, por así permitirle ya las posibilidades presupuestales, y con el propósito de otorgar a los núcleos sociales que así lo requieran una atención especializada en relación con el procedimiento judicial de inmatriculación de inmuebles en el Distrito Federal,...

ACUERDA:

PRIMERO.- De conformidad con las facultades que a este Cuerpo Colegiado concede el artículo 28 fracción I parte final de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, se establece que, con efectos al 13 DE MAYO en curso, comenzarán a funcionar en la sede oficial, que estará ubicada en la calle de Lucas Alemán No. 45, Col. Obrera de esta Capital, cinco Juzgados Civiles de nueva

creación, especializados en la inmatriculación judicial de inmuebles, que conocerán de los asuntos de esa materia, que a partir de la fecha indicada les sean turnados...

SEGUNDO.- Para el óptimo logro de las funciones inherentes a los mismos y con apoyo en la propia atribución legal, se determina el cambio de adscripción a dichos Juzgados, de los siguientes Jueces titulares de primera instancia...

TERCERO.- Los Juzgados de nueva creación, quedarán adscritos, en su orden a las primeras cinco Salas de este Tribunal; para efecto de la lista de Magistrados Visitadores que rige durante el presente segundo trimestre del año, a partir de la fecha señalada y hasta concluirlo, lo estarán en la siguiente forma:

#### JUZGADOS DE INMATRICULACION JUDICIAL.

Primero.- Al C. Mag. HECTOR FLORES SILVA (Primera Sala).

Segundo.- Al C. Mag. JOAQUIN MADRIGAL VALDEZ (Segunda Sala).

Tercero.- A la C. Mag. SARA JUDITH MONTALVO TREJO (Tercera Sala).

Cuarto.- Al C. Mag. RAFAEL RAMIREZ FERRER (Cuarta Sala).

Quinto.- Al C. Mag. JORGE RODRIGUEZ Y RODRIGUEZ (Quinta Sala).

En este punto, deberá hacerse la adición correspondiente a la lista de Magistrados Visitadores respectiva, que por lo demás, permanecerá invariable.

CUARTO.- Por razón de los cambios de adscripción de tí

tulares ordenados por este Pleno, y para que los Juzgados co  
rrespondientes no queden acéfalos, a partir del 13 de este  
propio mes, deberán asumir el despacho de los mismos los CC.  
Secretarios de Acuerdos respectivos, en términos de lo dis-  
puesto por el artículo 136 de la Ley Orgánica citada; inclu-  
sive hasta que este propio Cuerpo Colegiado, previos los exá-  
menes públicos de oposición emita los nombramientos respecti-  
vos.

Por todo lo anterior, con la debida oportunidad se orde-  
na girar las comunicaciones pertinentes a los CC. Jueces men-  
cionados, Secretarios de Acuerdos de los mismos, Salas de ad-  
scripción, Magistrados Visitadores y Dirección de Informática  
de este Tribunal, y para conocimiento de funcionarios, liti-  
gantes y público en general, deberá transcribirse este acuer-  
do en primera plana del Boletín Judicial.

ASI, lo resolvieron los Ciudadanos Magistrados integran-  
tes del Honorable Pleno y firman en unión del C. Presidente  
del propio Alto Cuerpo y del Secretario de Acuerdos que auto-  
riza y da fe."

Los objetivos principales de la creación de estos nue-  
vos juzgados, como ya lo pudimos apreciar de la transcripción  
y análisis del acuerdo que precede, obedecen a la necesidad,  
diáfana, de una mayor atención propia a los procedimientos de  
naturaleza registral; sin olvidar que estos órganos judicia-  
les se encuentran supeditados a los límites y regulaciones ju-  
rídicas que se establecen en la Constitución Política de los  
Estados Unidos Mexicanos, y que al mismo tiempo sirvieron co

mo base al surgimiento de los mismos, esto es, los objetivos primordiales de su creación se encuentran plasmados en la Carta Magna al existir un supuesto jurídico constitucional que otorga la garantía a todos los ciudadanos por igual, de ser oídos y vencidos en juicio, de la misma manera que van inmersas otras garantías supremas a las cuales hicimos referencia al principio del presente capítulo.

## C A P I T U L O T E R C E R O

### PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACION JUDICIAL.

#### 3.1. Solicitud por escrito.

Siempre que se pretenda dar inicio a un procedimiento de inmatriculación judicial, el interesado deberá realizarlo en forma escrita, conforme al artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles, pues al tratarse de un "procedimiento" implica uno a uno varios actos procedimentales a seguir en atención a lo que anteriormente hemos explicado como concepto de esta acepción jurídica, y la forma legal de activar un órgano jurisdiccional, en el caso de una inmatriculación judicial, es la elaboración de una solicitud por escrito que contenga todos y cada uno de los requisitos que señala el Código de Procedimientos Civiles el numeral antes indicado, y que a mayor abundamiento se transcribe a continuación:

"ARTICULO 122.- Procede la notificación por edictos:

I. Cuando se trate de personas inciertas;

II. Cuando se trate de personas cuyo domicilio se ignora, previo informe de la policía preventiva; en este caso el juicio deberá seguirse con los trámites y solemnidades a que se refiere el título noveno de este código.

En los casos de las dos fracciones que preceden, los edictos se publicarán por tres veces, de tres en tres días en el Boletín Judicial y en el periódico local que indique el juez, haciéndose saber que debe presentarse el citado dentro de un término que no será inferior a quince días ni excederá de sesenta días; y

III. Cuando se trate de inmatricular un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, conforme al artículo 3047 del Código Civil, para citar a las personas que puedan considerarse perjudicadas.

El edicto se publicará 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. Además se deberá fijar un anuncio de proporciones visibles en la parte externa del inmueble de que se trate y en el que se informe a las personas que puedan considerarse perjudicadas, a los vecinos y al público en general, la existencia del procedimiento de inmatriculación judicial respecto a ese inmueble. El anuncio deberá contener el nombre del promovente y permanecer en el inmueble durante todo el trámite judicial.

En la solicitud se mencionarán:

- a) El origen de la posesión;
- b) en su caso, el nombre de la persona de quien obtuvo

la posesión el peticionario;

c) El nombre y domicilio del causahabiente de aquella si fuere conocido;

d) La ubicación precisa del bien y sus medidas y colindancias; y

e) El nombre y domicilio de los colindantes.

Asimismo, a la solicitud se acompañarán:

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 solicite dicho certificado, se deberán proporcionar los datos que identifiquen con precisión el predio de que se trate y manifestar que el certificado será exhibido en el procedimiento judicial de inmatriculación.

Realizadas las publicaciones se correrá traslado de la solicitud, para que contesten dentro del término de nueve días hábiles, a la persona de quien obtuviera la posesión o su causahabiente si fuere conocido; al Ministerio Público; a los colindantes; al Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal, para que se manifieste si el inmueble a inmatricular 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.

Producida o no la contestación y sin necesidad de acuse de rebeldía, el juez, al vencerse el último término de traslado, abrirá una dilación probatoria por quince días, pudiendo ampliarla, a solicitud del interesado, hasta por treinta días.

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

En este juicio no se entregarán los autos originales para formular alegatos. La sentencia es apelable en ambos efectos y el recurso se substanciará como en los juicios ordinarios."

Este procedimiento tradicionalmente implica los actos de regularización de las propiedades que no cuentan con una situación legal apropiada y correcta, por tanto, la petición de los particulares es ejercitar su derecho con la fundamentación y motivación de su actuación, debe observar lo establecido en las leyes rectoras del mismo, dado que esta actividad por parte de las autoridades no puede llevarse a cabo en forma oficiosa o coercitiva, sino a petición de parte con interés legítimo, debiendo ejercitarse la acción sólo sobre bienes inmuebles susceptibles del dominio de los particulares en zonas urbanas o rurales.



A este respecto es importante resaltar que en este rubro no se comprenden bienes destinados al servicio público de uso común, susceptibles de ser aprovechados por la generalidad de individuos, pero nunca ser apropiados por ninguno de ellos (como pueden ser áreas de vialidad, de recreación, bienes ejidales o comunales).

Esta solicitud deberá expresarse con claridad, debiendo contener la forma legal en la que se obtuvo la posesión expresando también el nombre de la persona de aquella de la cual se adquirió dicha posesión, evidentemente, en los casos en que así se presenten; así mismo, se prevee en el artículo 122 que se analiza, que se deberá señalar el nombre y el domicilio del causahabiente siempre y cuando fuere conocido, de igual forma se deberá proporcionar todo lo relacionado a los datos que ayuden a la identificación del predio en cuestión, tales como la ubicación correcta y precisa, medidas y colindancias del bien, finalmente, el escrito de petición a la inmatriculación judicial contará con el nombre y domicilio de todos y cada uno de los colindantes, para que puedan ser emplazados a juicio.

Lo que anteriormente se ha expuesto queda mejor comprendido con la descripción de la siguiente solicitud de inmatriculación judicial:

PEREZ LOPEZ DANIEL.

SOLICITUD DE INMATRICULACION JUDICIAL.

C. JUEZ DE INMATRICULACIÓN JUDICIAL, EN TURNO:

DANIEL PEREZ LOPEZ, por mi propio derecho y en mi calidad de propietario, señalando como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones, valores y documentos, aun de carácter personal, el que se ubica en la Avenida Niños Héroes número 68, despacho 2-B, Colonia Doctores, Delegación Política Cuauhtemoc, en esta Ciudad; con el debido respeto comparezco ante Usted, para exponer lo siguiente:

Que por medio del presente escrito y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 3046 fracción I inciso a) del Código Civil, vigente para el Distrito Federal, vengo a solicitar de su señoría se ordene la inscripción del predio que en su oportunidad precisaré, en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad.

Fundo la presente solicitud en los siguientes:

HECHOS:

1.- Con fecha 27 de enero de 1991 celebré contrato privado de compraventa, en forma escrita, con el señor EUSEBIO GÓMEZ ORTIZ, respecto del predio ubicado en el número 126 de la Calle Sur 4 de la Colonia Estrella, perteneciente a la Delegación Política Iztapalapa, México, Distrito Federal.

2.- Desde la fecha de la celebración del contrato mencionado en el párrafo precedente me encuentro en posesión del predio en cuestión, con todos los derechos, obligaciones y

atributos que la ley me otorga, y que son, en concepto de dueño, en forma pública, pacífica y continua e ininterrumpidamente.

3.- Bajo protesta de decir verdad, manifiesto que desconozco la residencia actual del señor EUSEBIO GOMEZ ORTIZ.

4.- La ubicación precisa del predio materia de la inscripción es la siguiente: Calle Sur 4, número 126, Colonia Estrella, Delegación Iztapalapa, Distrito Federal, con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE: en 17 metros con el predio de la C. IRMA DIAZ,

AL SUR: en 17 metros con el predio de la C. SILVIA ROJO ORIZABA,

AL ORIENTE: en 12 metros con predio del C. PEDRO GOMEZ LOPEZ,

AL PONIENTE: en 12 metros con la calle Sur 4 de la Colonia Estrella, Delegación Iztapalapa, en México, Distrito Federal.

Con una superficie total de 204.00 metros cuadrados, tal como se aprecia del plano autorizado que se anexa al presente escrito.

5.- Los domicilios de los colindantes son los que a continuación se señalan:

C. IRMA DIAZ, Calle Sur 4 número 126,

C. SILVIA ROJO ORIZABA, Calle Sur 4, número 124,  
C. PEDRO GOMEZ LOPEZ, Calle Sur 3, número 125,

Todos los domicilios señalados pertenecen a la Colonia Estrella de la Delegación Iztapalapa, México, Distrito Federal.

C. JEFE DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, con domicilio en Pedro Antonio de los Santos número 75, Quinto piso, Colonia San Miguel Chapultepec, en esta Ciudad.

6.- En virtud de que tengo interés jurídico que el predio que poseo se suscriba en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, es por eso que promuevo el presente juicio en la forma que procede.

**DERECHO:**

Sirven de fundamento legal a la presente instancia: en cuanto al fondo, los artículos 3046 fracción I inciso a), del 3047 al 3056 y demás relativos y aplicables del Código Civil; en cuanto al procedimiento son aplicables los artículos 1,122 fracción III, del Código de Procedimientos Civiles, vigente para el Distrito Federal.

Por lo antes expuesto y fundado:

A USTED C. JUEZ, atentamente pido se sirva:

PRIMERO: Tenerme por presentado en los términos del presente escrito, y por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones, con los anexos que contiene.

SEGUNDO: Se tengan por señalados los nombres y domicilios de los colindantes del predio materia del presente asunto para que en su momento procesal oportuno sean notificados y emplazados a juicio.

TERCERO: Ordenar a quien corresponda para que se constituya en el predio cuya inscripción se solicita, y se fije el aviso de la existencia del presente procedimiento respecto de ese bien.

CUARTO: Emplazar a juicio, con las copias de traslado que se anexan, al C. Agente del Ministerio Público adscrito a ese H. Juzgado de Inmatriculación Judicial, al C. Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria del Distrito Federal, a la Secretaría de la Contraloría y Desarrollo Administrativo, a través del Departamento Jurídico correspondiente, y al Jefe del Departamento del Distrito Federal, para que manifiesten lo que a su representación compete.

QUINTO: Previos los trámites de rigor dictar sentencia definitiva en la que se ordene la inscripción del inmueble cuya ubicación ya ha quedado precisa, ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

México, Distrito Federal, dos de mayo de mil novecientos noventa y seis.

PROTESTO LO NECESARIO.

DANIEL PEREZ LOPEZ. RUBRICA.

Es importante señalar que en el escrito inicial se debe rá solicitar por el promovente, que el C. Juez ordene al C. Notificador o Ejecutor, adscrito para que se constituya en el domicilio indicado y cuya inscripción se solicita para el único efecto de que se dé fe de la circunstancia de que existe y permanece un anuncio fijo al inmueble de que se trate, en el que se contengan los datos necesarios para poner en el co nocimiento de los vecinos y demás personas interesadas, del juicio que se encuentre en torno a ese predio, así como del público en general.

### 3.2. Documentación Requerida.

En los juicios ordinarios civiles, o en cualquier otra especie de asuntos jurídicos, se sigue como regla general el hecho de que por disposición de ley (artículo 95 del Código de Procedimientos Civiles) se deban acompañar ciertos documentos que sirvieron de base a la instancia iniciada, el poder o instrumento público que acredite la personalidad, cuando el compareciente no actúe en nombre propio, y las copias necesarias del escrito inicial para que con las mismas se corra traslado al colitigante y sea emplazado a juicio, o bien, a las autoridades que deban intervenir en el asunto.

En el presente caso, los documentos que se deben acompañar al escrito inicial de petición, son los que se señalan en el artículo 122 fracción III y que sirven como base de la acción, específicamente se acompañará a la solicitud un plano autorizado por la Tesorería del Distrito Federal, y un certificado de no inscripción del inmueble, mismo que deberá ser expedido por el Registro Público de la Propiedad.

Ahora bien, la obtención de estos documentos será ante distintas autoridades, primeramente, el plano de que se trata se solicitará ante el servidor público adscrito a la Tesorería, que se encuentre facultado para conocer lo relativo a la expedición de los planos, tal petición deberá enunciarse en forma directa y personal con dicho servidor público, exhibiendo un croquis que contenga la ubicación exacta y precisa

del inmueble cuyos planos catastrales se solicitan, y el recibo de pago de derechos, correspondiente, expedido por la Tesorería.

El croquis o plano de ubicación del inmueble deberá precisar los nombres de las calles, avenidas o señas particulares que contribuyan para la localización inmediata del predio en cuestión, y se expidan las copias necesarias al interesado.

Dichos planos serán expedidos y previamente autorizados por la Tesorería del Distrito Federal a través de las oficinas de Catastro, el mismo día de su petición, que como se ha dicho se formula verbalmente al servidor público autorizado.

Además cabe hacer mención que nos hemos referido primeramente a los planos autorizados, atento a que también se exige como requisito para la expedición del certificado de no inscripción.

El segundo de los documentos que deberán agregarse a la solicitud de inmatriculación es aquel que contiene la manifestación del registrador consistente en que en los folios o libros del Registro de la Propiedad no existe inscripción de actos relativos al predio que se desee inmatricular.

"La certificación de no inscripción, es un acto a cargo



del registrador para DAR FE de que no existe reaistro o asiento en los libros de la oficina, de un bien determinado, de acuerdo con los datos proporcionados por el solicitante.

Este tipo de certificación, tiene una finalidad de carácter interno para la oficina del Registro Público, porque se constituye en un medio de control para evitar la duplicidad de inscripciones; por ende, es un obstáculo procesal, es pecialmente, cuando se presenta para su inscripción un segundo testimonio.

Es también un presupuesto lógico para determinadas situaciones jurídicas como la información ad perpetuum y la in matriculación.

Por último, es un medio de prueba con valor pleno, por tratarse de un documento público." (16)

El procedimiento seguido ante el Registro Público, para fin de que se pueda obtener una certificación de no inscripción, es el siguiente:

Se presenta una solicitud por escrito, y por duplicado, que contenga el nombre del solicitante y su domicilio para

- - - - -  
(16) COLIN SANCHEZ, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad, Editorial Porrúa, S.A., México, 1979, págs.- 133 y 134.

oír notificaciones, naturalmente, manifestando con precisión el trámite que desea, es decir, manifestar su voluntad de obtener, bajo su costa, un certificado de no inscripción en ese Registro Público de la Propiedad, comprendiendo un período de la fecha de fundación de dicha institución hasta la fecha de expedición del documento, indicando en el texto del escrito petitorio, el domicilio completo y preciso del predio en cuestión, así como sus medidas y colindancias para su inmediata localización. Dicho escrito deberá ser dirigido al C. Director del Registro Público de la Propiedad, y mismo que también deberá contener la fecha de su elaboración.

Es pertinente enumerar los requisitos que se deben cubrir para solicitar, y en su momento, se expida un certificado de no inscripción, estos son los siguientes:

- 1.- Descripción del inmueble, calle, lote, manzana, superficie, medidas, colindancias y nombre del predio en su caso.
- 2.- Plano autorizado expedido por la oficina de Catastro de la Tesorería del Departamento del Distrito Federal.
- 3.- Copia de la boleta predial con la superficie respaldada por la Tesorería del Departamento del Distrito Federal.
- 4.- Copia del título documental, en virtud del cual se

adquirió el inmueble.

5.- Oficio de la Delegación de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal, que indique y certifique que la propiedad no es ejidal ni comunal.

6.- Oficio de la Dirección General de Recursos Materiales y Servicios Generales, señalando que el inmueble no forma parte del patrimonio inmobiliario del Departamento del Distrito Federal.

7.- Oficio de la Secretaría de Desarrollo Social, que indique que el inmueble no forma parte del patrimonio inmobiliario de la Federación.

A este respecto cabe hacer la aclaración de que la Secretaría competente es la Secretaría de la Contraloría y Desarrollo Administrativo.

8.- Constancia de uso de suelo, alineamiento y número oficial, Registro del Programa de Desarrollo Social.

9.- Pago por concepto de derechos.

10.- Oficio de petición.

11.- Croquis de localización.

Una vez reunidos los requisitos y presentado el escrito

de solicitud de certificado de no inscripción registral, el Registrador Público a quien se haya encomendado la búsqueda de los antecedentes registrales correspondientes, expedirá dicho certificado en los casos que así proceda y siempre y cuando los requisitos enumerados se hayan exhibido en el área o departamento encargado de expedir los certificados.

En los artículos 107 y 109 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, se encuentran enumerados los requisitos que han quedado mencionados anteriormente, y que una vez que han sido satisfechos, el Registro Público procederá a la expedición del certificado de no inscripción en términos del artículo 110 del Reglamento invocado, y que son los siguientes:

- 1.- La expedición de un certificado en el que se haga constar que el inmueble carece de antecedentes registrales, desde 1871 a la fecha de expedición del certificado.
- 2.- La mención de que el inmueble de que se trata, no está afecto al régimen de propiedad ejidal o comunal.
- 3.- El señalamiento de que el inmueble no forma parte de los patrimonios inmobiliarios de la Federación ni del Departamento.
- 4.- El uso del suelo autorizado del inmueble de que se trate.

De la práctica, se observa que otro requisito que debe contener el referido certificado consiste en la manifestación del fin jurídico para el cual se extiende dicho certificado.

Aunque en la mayoría de los casos, el certificado cuenta con la expresión del objetivo principal para el cual fue expedido, existen omisiones a este supuesto, ante tales circunstancias, el Juez previene al promovente para que comparezca a subsanar el defecto, o bien, tratándose de cualquiera de los requisitos antes enumerados, de lo contrario, si no se diera cumplimiento en debido tiempo y forma a la prevención, se le acusará la rebeldía al promovente y el procedimiento seguirá su curso normal, hasta que en la pronunciación de sentencia se otorgue el valor correspondiente a los medios de prueba que fueron aportados.

3.3. Auto que la admite.

Al respecto, el escrito que dá inicio al procedimiento judicial de inmatriculación, debe recaer un acuerdo en el que se admita o deseche el mismo, según sea el caso, o bien, se prevenga al promovente para el cumplimiento de alguna situación especial; en el primer supuesto, el acuerdo expresamente contendrá dicha admisión y también ordenará en el mismo las publicaciones correspondientes de que se habla en el artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles, mismas que se efectuarán en el Diario Oficial de la Federación, en el Boletín Judicial y en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, en la Sección del Boletín Registral, así como también en el Periódico el Diario de México.

El auto o provido que la admite debe contener, por lo menos los siguientes elementos; que se deducen de la siguiente transcripción:

"México, Distrito Federal, a diez de mayo de mil novecientos noventa y cinco. Con el escrito de cuenta y anexos que lo acompañan, fórmese expediente y regístrese en el Libro de Gobierno como corresponde. Se tiene al C... y se ordena guardar en el seguro del Juzgado los documentos anexos tal como lo solicita, promoviendo con el carácter que indica solicitando la INMATRICULACIÓN POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, mediante el Procedimiento de INMATRICULACIÓN JUDICIAL, res-

pecto del predio del terreno descrito en la solicitud en términos de lo dispuesto por la fracción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles; en consecuencia procedase a la publicación de los Edictos POR UNA SOLA VEZ en el Diario Oficial de la Federación, Boletín Judicial, Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, Sección Boletín Registral y en el Periódico EL HERALDO DE MEXICO, asimismo fjese en la parte externa del inmueble de referencia un AVISO DE PROPORCIONES VISIBLES, mediante el cual se informe a las personas que puedan considerarse perjudicadas, a los vecinos y al público en general, la existencia del procedimiento de INMATRICULACION JUDICIAL respecto a ese inmueble. Acreditada que sea la realización de las publicaciones ordenadas, cõrrase traslado de la solicitud para que contesten dentro del término de NUEVE DIAS HABILES a la persona de quien se obtuviera la posesión o su causahabiente; al C. Agente del Ministerio Público, a los colindantes, al Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria del Distrito Federal, para que manifiesten si el inmueble a inmatricular se encuentra o no afecto al régimen ejidal o comunal, a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, para que exprese si el predio es o no Propiedad Federal. Apercibiéndose a las Autoridades mencionadas que de no producir su contestación en el término que se les concede, con fundamento en el artículo 133, del Código de Procedimientos Civiles, se les declarará precluido el derecho para ello. Procedase a dar fe de la existencia del aviso de proporciones visibles en el inmueble a inmatricular. Notifíquese.- Lo proveyó y firma el C. Juez..."

Prácticamente el auto admisorio nos designa, en forma sintetizada, los pasos a seguir en el desarrollo del procedimiento, pues se observan dos incisos sumamente importantes de su desarrollo, al ordenarse la publicación de los edictos, y por otro lado, se ordena la vista que hay que dar a las diversas autoridades que deben intervenir en el procedimiento, con su información.

De tal forma que son dos situaciones distintas que no se cumplen simultáneamente, sino una seguida de la otra, es decir, se debe acreditar primero el cumplimiento de las publicaciones de los edictos en los términos propuestos indistintamente, según sea el caso de su publicación; acto seguido, se dará cumplimiento por el Juzgado y su personal adscrito, para que se dé la situación procedimental del emplazamiento a las autoridades correspondientes para que manifiesten lo que a sus representaciones convenga.



#### 5.4. Publicación de los edictos.

Para la publicación de los edictos es importante hacer mención de que para cada publicación se presentan situaciones diversas, por ello se deberá hacer alusión a cada una de ellas.

De acuerdo al contenido del proveído que admite la petición de inmatriculación, se ordena la publicación de los edictos por una sola vez, en acatamiento a lo dispuesto en el ordenamiento legal 122 fracción III del Código Procesal Civil, en distintos medios de comunicación, debiéndose cubrir ciertos requisitos en cada supuesto.

Primeramente, en el Diario Oficial de la Federación, las publicaciones, o mejor dicho, la publicación porque debemos recordar que el Código de Procedimientos Civiles sólo comprende de la orden de una sola vez las distintas publicaciones; se hace con fundamento en lo dispuesto por el artículo 2o. de la Ley del Diario Oficial de la Federación y Gacetas Gubernamentales, una vez que se presenta ante la oficialía de partes de la oficina de Inserciones en el Diario Oficial de la Federación la plana que contenga el edicto que se desee publicar, acompañado de un oficio dirigido al C. Director del Diario Oficial y mediante el cual se solicite la publicación del citado edicto, mencionando los datos del juzgado y expediente bajo los cuales se identifique el juicio, así como los datos del proveído que ordena dicha publicación, además del compre

bante que demuestre que previamente se ha realizado el pago de derechos, cuantificando en base a los espacios que se ocupan en el medio de información. (17)

En otro orden de ideas, en el Diario Oficial de fecha 18 de enero de 1995 se publicó un aviso mediante el cual se informó al público en general, que para insertar documentos en el Diario Oficial de la Federación, se deberán cubrir los siguientes requisitos:

a). Original en papel membretado, sin alteraciones y con firma autógrafa, en este caso de un Juez.

b). Original y dos copias legibles.

c). La fecha de la firma del documento debe ser anterior a la fecha de publicación.

d). El pago deberá efectuarse en efectivo, con cheque de caja o certificado a nombre de la Tesorería de la Federación.

De tal forma que de no cubrir alguno de los requisitos señalados anteriormente, por ningún motivo se recibirá la documentación, y no habrá lugar a la publicación solicitada, pero en caso contrario, se tendrá a la vista la publicación tramitada dentro de los cinco días hábiles siguientes a aquel en que se haya cubierto todos los requisitos enumerados.

- - - - -

(17) Se toma en cuenta el número de líneas, planas, tamaño de letras, etc.

De igual forma se deberá hacer una publicación de la existencia del juicio de inmatriculación en el Boletín Judicial, al respecto, los artículos 204 y 209 de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal y Reglamento Interior del Boletín Judicial, dispondrán la forma y términos en que se deberá publicar el edicto en este medio informativo.

Se presenta en la sección correspondiente al Boletín Judicial del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal el escrito emitido por el Juzgado del conocimiento, en el que se contenga el texto que se desee publicar, acompañado del recibo que ampare el pago de derechos, a razón de la cantidad que resulte por la cuantificación que se haga del costo de cada una de las palabras que integren el texto a publicar; para que una vez cubiertos estos requisitos, se publique al día siguiente hábil dicho edicto.

También se ordena una publicación en la Gaceta del Departamento del Distrito Federal, en su sección del Boletín Registral, en este sentido, la publicación se ajustará a lo dispuesto en el Acuerdo por el que se Reglamenta la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de septiembre de 1987, en sus artículos 2, 3 fracción VIII, 7, 9, 10 y 11, cuyo procedimiento de inscripción se llevará a cabo ante la propia Dependencia Administrativa del Distrito Federal que se involucre en tal publicación, como en el caso específico

es el Registro Público de la Propiedad, por tratarse del Boletín Registral.

El seguimiento de los pasos para que se lleve a efecto una publicación en la sección Boletín Registral de la Gaceta es menester que el escrito a publicarse sea presentado ante la unidad de publicaciones correspondiente, previo pago de derechos, para que sea publicado el edicto al día siguiente laborable, y forma de solicitud que el propio Registro Público obsequiará al interesado para las anotaciones correspondientes al seguimiento del trámite.

Por otro lado se ordena una publicación en uno de los periódicos de los de mayor circulación en el Distrito Federal, y que el mismo titular del Juzgado designa en su proveído de admisión de escrito inicial de inmatriculación, y que en la mayoría de las veces se ordena la publicación en el HERALDO DE MEXICO, salvo que la parte promovente sugiera la publicación en algún otro diario local que pueda ser autorizado.

Para que el promovente proceda a ordenar la publicación de los edictos en el periódico que el Juez ordene, es necesario que presente el oficio girado por éste, y en el cual ordena la publicación del edicto que se contiene en el mismo.

El domicilio en el que se debe presentar el interesado con su edicto para su debida publicación se encuentra ubicado en las calles de Doctor Velasco y Avenida Doctor Lucio tercer piso, Colonia Doctores, para que se tenga a la vista

de la persona encargada del Departamento de Publicidad y se determine la cantidad que se deberá pagar, misma que se hará constar en una orden de pago que se emitirá en ese Departamento de Publicidad para que sea cubierta la cantidad determinada, ya en efectivo o ya en cheque certificado, y se proceda a la publicación correspondiente.

La fecha en la que se prefiera la publicación del edicto deberá ser manifestada por el propio interesado, pero siempre debe ser por lo menos un día después a aquel en que se presentó el oficio del edicto a publicar y su respectivo pago se haya efectuado.

En otro orden de ideas, cabe hacer notar que en los casos en los cuales el nombre de la persona de quien se obtuvo la posesión o la propiedad, sea conocido y no así su domicilio, será necesaria la inserción del nombre completo de esta persona para que se surta los efectos de ley la notificación del juicio, a través de los edictos al no haber sido posible en forma personal.

3.5. Citación de Autoridades, colindantes y persona de quien se obtuvo la posesión.

A este respecto es imprescindible hacer un estudio del proveído que admite, previene o desecha el escrito inicial de petición, para entender aun mejor el supuesto de que se deban llamar a ciertas autoridades de carácter administrativo para que tengan una intervención en el desarrollo del procedimiento, esto es, mediante la manifestación que hagan las respectivas autoridades en lo relativo a la ubicación, pertenencia o condiciones generales en que se sitúen los inmuebles que se encuentren en litigio.

El fundamento legal para que sean llamadas las autoridades al procedimiento de inmatriculación judicial, como a los colindantes y a la persona de quien se obtuvo la posesión lo encontramos en algún párrafo del propio artículo 122 fracción III, que a continuación se transcribe:

"III. Realizadas las publicaciones se correrá traslado de la solicitud, para que contesten dentro del término de nueve días hábiles, a la persona de quien obtuviera la posesión o su causahabiente si fuere conocido; el Ministerio Público; a los colindantes; al Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal, para que se manifieste si el inmueble a inmatricular 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 propiedad federal."

Al desarrollo de este inciso nos damos cuenta que son dos veces las que intervienen las autoridades referidas en el procedimiento de inmatriculación judicial, aunque, si bien es cierto que en su primera intervención, la misma se efectúa ante un organismo facultado distinto del judicial, en el acto mismo de que se está tramitando el certificado de no inscripción; también lo es que en la segunda intervención la hace - de una forma más directa en el desarrollo del procedimiento, al ser emplazados a juicio.

A propósito de lo anterior, cabe hacer referencia a que el Juicio Civil inicia con una demanda y concluye con una resolución, circunstancia en la que también recae el juicio de inmatriculación, y por ello hasta se podrá decir que la presentación del certificado de no inscripción como requisito para que se admita a trámite el asunto de que se trate, se ubica fuera del procedimiento, pero desde que se considera como un elemento sine qua non para que tenga lugar el mismo, entonces ya forma parte de la petición inicial de inmatriculación.

Esto es, los fines para los cuales se emite el certificado de no inscripción son los mismos encaminados al inicio de un juicio de inmatriculación, y para que dicho certificado sea expedido son menester una serie de requisitos, de entre los cuales se desprende la intervención de algunas autoridades administrativas cuyas denominaciones ya han quedado asentadas en el capítulo respectivo.

Ahora bien, la intervención o manifestación de las autoridades administrativas en el procedimiento de inmatriculación judicial también tiene como fines específicos aquellos que consisten en determinar si el inmueble a inmatricular es afecto o no al patrimonio del Distrito Federal, o bien, de la Federación, o que no es ejidal ni comunal.

Es de suma importancia resaltar que la duplicidad de las autoridades que intervienen en el desarrollo del procedimiento, desde la expedición del certificado de no inscripción hasta su contestación a la solicitud de inmatriculación, se presenta en los siguientes casos:

El primero, consiste en la ingerencia que tiene la Delegación de la Secretaría de la Reforma Agraria del Distrito Federal, en su expedición de certificados, análogamente, como sucede en la intervención de la Secretaría de Desarrollo Social (ahora de la Secretaría de Contraloría y Desarrollo Administrativo por ser la encargada de llevar el Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria Federal), así como también, del Departamento del Distrito Federal, vigilando que el predio no se encuentre afecto al régimen ejidal o comunal, al patrimonio de la Federación o del Distrito Federal, correlativamente, o que éste no sea destinado al uso común o público.

También se deberá emplazar a los colindantes del inmueble para el único efecto de que tengan conocimiento del juicio y manifiesten lo que a su derecho convenga, en el caso de que exista algún impedimento u oposición.



En la mayoría de los casos llevados a la práctica no se concluye esta etapa de la secuela procesal de otra forma, más que la del acuse de rebeldía (18) a aquellos quienes fueron emplazados, en atención a que no manifestaron sus derechos, positiva o negativamente a los intereses del promovente.

Pero puede darse el caso de que se efectúe la manifestación de ese derecho en el segundo sentido, es decir, que se exprese una inconformidad por cualquiera de los colindantes, del predio a inmatricular, porque éste se crea con mejores derechos o por cualquier razón diversa que crea le cause perjuicios, en este supuesto, se procederá, por el juzgador, a suspender el curso del juicio hasta en tanto se dirima la controversia que haya sido derivada de esa oposición y que a su vez se haya tramitado y sustanciado en la vía y forma legalmente propuesta.

El mismo efecto concurre en el emplazamiento practicado a la persona de quien se obtuvo la posesión o a su causahabiente si lo hubiera.

El emplazamiento, como ya lo hemos dicho, será para el efecto de conceder un término legal de nueve días a los que pudieran ser interesados legitimamente, para que comparezcan a defender sus derechos; el término es exactamente el mismo para autoridades y particulares, personas físicas o morales, colindantes afectos al predio en cuestión, además, de acuerdo a lo preceptuado por el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles, se empezarán a computar desde el día si-

(18) Procede de oficio o a petición de parte, art. 133 C.P.C.

guiente hábil a aquel en que haya tenido lugar la última publicación del edicto, es por ello que en la práctica los promoventes siempre procuran que las publicaciones de los edictos en los distintos medios de comunicación coincidan en la fecha de su publicación.

Las autoridades o las partes del procedimiento que hayan sido emplazados mediante cédula, contestarán con el mismo término legal, surtiendo sus efectos a partir del día siguiente hábil a aquel en que se haya llevado a cabo la diligencia de emplazamiento.

Dejando acentuado que sólo se contarán dentro de éste, como en todos los términos judiciales, los días que sean hábiles en los tribunales, según lo prevé el artículo 131 del ordenamiento legal en cita, cuyo texto es el siguiente:

"ARTICULO 131.- En ningún término se contarán los días en que no puedan tener lugar actuaciones judiciales."

"En íntima relación con todo lo relativo a la medición, o cómputo de plazos procesales y a la fijación de términos para la realización de actos procesales, está el concepto de los días y de las horas hábiles, que reglamentan los códigos procesales." (19)

- - - - -  
(19) GOMEZ LARA, Cipriano. Teoría General del Proceso, Universidad Nacional Autónoma de México, México, 1980. pág. 252.

### 3.6. Dilación Probatoria.

En este tipo de procedimientos se le denomina "dilación probatoria" a la etapa durante la cual se llevará a cabo el ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de las pruebas con las que se acrediten los hechos y las pretensiones constitutivas de la solicitud de inscripción judicial.

Se trata de un período de quince días hábiles que inicia, dentro del proceso, en acto seguido a que se produzca la contestación de partes interesadas en el juicio o que se haya acusado la rebeldía, según el caso, y concluye una vez que los medios probatorios han sido ofrecidos, admitidos, preparados y desahogados, o en un término mayor de quince días en los casos que el interesado lo solicite al juzgador, esto es, si el período de quince días legalmente sugeridos son insuficientes debido a la propia naturaleza de los medios probatorios, y para que éstos queden plenamente aportados, el interesado podrá pedir al Juez que amplíe hasta por quince días más la dilación probatoria, según lo amerite el desarrollo del procedimiento.

Se podrán ofrecer todo tipo de pruebas, excepto las que se observen contra el derecho, la moral, o las buenas costumbres, o aquellas que no se relacionen con los hechos constitutivos de la solicitud, y se seguirán conforme a las reglas generales aplicables que establece el Código de Procedimientos Civiles en sus artículos 278 al 383.

De todas las probanzas que se enumeran en los preceptos jurídicos antes citados se desprenden las siguientes: confesional, documental o instrumental, pericial, inspección judicial, testimonial, presuncional o cualquier otro elemento que sea útil para acreditar hechos o circunstancias que se encuentren relacionados con el juicio.

Los medios probatorios idóneos, sobre los que acabamos de enunciar son: el ofrecimiento de documentos y el testimonio de personas a quienes les consten los hechos, y las presunciones que se deriven de los mismos hechos acreditados.

En algunos casos, no muy frecuentes, se presenta el ofrecimiento de una prueba confesional, que puede ser a cargo de la persona de quien se le haya adquirido la posesión o la propiedad, o en el caso contrario, cuando el oferente sea cualquiera de las autoridades o algún opositor, entonces correrá a cargo del promovente del juicio.

A propósito de la prueba testimonial, debemos resaltar que se requiere de ciertas características que deben recaer y de observarse en las personas que sean llamadas como testigos en el juicio, se trata de que dichos testigos sean preferentemente colindantes del inmueble a inmatricular, o bien, que cuenten con bienes raíces cercanos al lugar de ubicación del predio.

Debe quedar comprendido que por cuanto hace a la prueba documental, y más específicamente al certificado de no ins-

cripción que expide el Director del Registro Público, y que debe reunir ciertas características peculiares, el mismo debe contemplar en su texto el efecto jurídico para el cual se emite, que en el caso que nos ocupa consiste en la trascendencia en el juicio de inmatriculación judicial contemplada en el artículo 3047 del Código Civil, entre otras.

Lo anterior, para el efecto de que se le dé una mayor eficacia a la prueba documental ofrecida e idónea, al momento de que el Juez emita la sentencia, así como a todos y cada uno de los elementos que integren el expediente.

El valor de las pruebas aportadas en el expediente radicado ante un Juzgado de Inmatriculación, es el mismo para cualquiera de ellas que hayan sido admitidas, excepto la documental pública que se encuentra revestida de un valor probatorio pleno; no obstante debemos hacer incapié en la prueba testimonial que deberán desahogar las personas citadas a comparecer al Juzgado que conozca del asunto, pues su testimonio servirá para acreditar la situación que impera entre el promovente de la instancia, y el inmueble que pretende se inscriba en su favor y por primera vez ante el Registro Público de la Propiedad, o sea, esta prueba testimonial servirá para demostrar la forma en la que el promovente u oferente habita o posee el bien inmueble.

### 3.7. Resolución Judicial.

La etapa de ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de pruebas será concluida una vez que hayan tenido lugar todas y cada una de ellas y en las audiencias que se hubieren estimado pertinentes para su total desahogo.

En los juicios ordinarios civiles se sigue como acto legalmente necesario la etapa de los alegatos, cuyo derecho asiste a las partes en el procedimiento para que hagan sus manifestaciones en las que apoyen sus pretensiones y que a su juicio pueda servir de soporte para obtener una sentencia favorable a sus intereses.

"En los procesos civiles, por regla general, las partes formulan sus alegatos y, en el proceso penal, la acusación presenta sus conclusiones acusatorias y la defensa presenta sus conclusiones absolutorias. Los alegatos o conclusiones son una serie de consideraciones y de razonamientos que la parte hace al juez precisamente sobre el resultado de las dos etapas ya transcurridas a saber: la postulatoria y la probatoria. Es decir, la parte le está enfatizando al tribunal qué es lo que ella y su contraria ha afirmado, negado, aceptado, etcétera, y, por otra parte, qué extremos de esas afirmaciones y de esas pretensiones, así como de resistencia, han quedado acreditados a través de las pruebas rendidas y, en virtud de esa relación entre las afirmaciones y la prueba, le están adelantando al juez, claro que en tono de petición, cuál

debe ser el sentido de la sentencia. Por ello, con acierto, puede considerarse que un alegato o conclusión representa un verdadero proyecto de sentencia favorable a la parte que lo está formulando." (20)

Esto quiere decir que es necesaria la concurrencia otras partes con intereses distintos y controvertidos para que surjan en el procedimiento los alegatos, situación que por simple lógica jurídica, en la inmatriculación judicial no existe, pues no se trata de controversia entre partes, sólo de la manifestación de una voluntad que radica principalmente en regularizar la situación de un predio cuya posesión o dominio, propiedad, detenta el promovente; por tanto, y debido a la naturaleza del juicio no existe etapa de alegatos.

Redundando sobre el concepto de los alegatos, "...ni en los artículos 393 y 394, que regulan los alegatos en los juicios orales, se establece su contenido, por lo cual debe ser la doctrina la que fije su naturaleza jurídica.

Para nosotros, el caso controvertido es su naturaleza jurídica y cada una de las partes tiende a demostrar al juez los hechos constitutivos de la acción o los extintivos o impeditivos de las excepciones hechas valer..." (21)

(20) Ibidem, pág. 128.

(21) BECERRA BAUTISTA, José. El Proceso Civil en México, Editorial Porrúa, S.A., Quinta Edición, México, 1975, pág. 154.

Los alegatos se encuentran regulados en el Código de Procedimientos Civiles, artículos 393 y 394 en relación con el 122 fracción tercera último párrafo, marcando el momento procesal oportuno para su aportación al juicio, y la forma, así como su excepción en este tipo de asuntos.

La resolución judicial se pronunciará por el juzgador cuando se hayan analizado minuciosamente todas las actuaciones constitutivas del juicio desde la petición de inscripción, informes de autoridades, etapa de dilación probatoria y su valoración, sin olvidar la publicación de los edictos y comparecencia de aquellos quienes se consideraron con algún interés de hecho o de derecho, reiterando en que no hay perlodo de alegatos por no haber controversia.

Según lo preceptuado por los artículos 81 y 86 del Código de Procedimientos Civiles, toda sentencia constará de los siguientes elementos:

"ARTICULO 81.- Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos."

"ARTICULO 86.- Las sentencias deben tener el lugar, fecha y juez o tribunal que las pronuncie, los nombres de las



partes contendientes y el carácter con que litiguen y el objeto del pleito."

Como se puede observar, las sentencias siguen las mismas formalidades que cualquier otra sentencia independientemente de su naturaleza que ponga fin a una controversia, dictada como interlocutoria o definitiva, con la única salvedad de que no hay litigio, así que no se puede dirimir conflicto de intereses, pero, si hay una petición fundada a la que se le debe dar una respuesta favorable o desfavorable según lo amerite el caso, en estricto acatamiento a lo dispuesto por el artículo 8° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, cuyo contenido ya ha sido reproducido.

Legalmente no se establece una forma escrita o distribución de los elementos que constan en ella, sino que los mismos se resumen en: preámbulo, que contiene todos los datos generales del juicio, así como los datos de lugar y fecha en la que se emite; el resultando, se toman en cuenta las manifestaciones de ambas partes, situación que llevada al caso concreto son las manifestaciones del promovente, testigos, autoridades, y de todos aquellos que hayan intervenido en el juicio, y haciendo de igual forma referencia a los medios probatorios; y posteriormente, los considerandos, en cuyo momento se hace el análisis minucioso y valoración de todos y cada uno de los elementos que fueron aportados al juzgado a lo largo del procedimiento, es decir, aplicando el derecho; y finalmente, los puntos resolutivos, que deciden el estado de de

recho, en consecuencia, ordenen el cumplimiento de esa situación jurídica, que al caso particular, se decida en los puntos resolutivos la procedencia o no de la inscripción del inmueble ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, y de ser procedente, mediante oficio, se ordene al Registrador Público la inscripción del inmueble materia del juicio, en favor de aquel que acreditó su derecho, y con cuyo acto procesal se pone fin a la instancia.

En la sentencia el juzgador se circunscribe a realizar un resumen de todo lo acontecido en el juicio, y se refiere a todos los actos sobresalientes en el mismo.

No obstante, la sentencia deberá hacer notar en sus resolutivos:

- 1.- Determinar la competencia del Tribunal.
- 2.- Determinar la procedencia o improcedencia de la solicitud de inmatriculación.
- 3.- Declarar que el solicitante se ha convertido en propietario del bien inmueble indicado previamente en los autos, razón por la cual, simultáneamente, se declarará que la sentencia de que se trata podrá servir al promovente como título de propiedad, y que para acreditar tal circunstancia se deberán expedir a costa del interesado copias certificadas de esa sentencia.

4.- Acto seguido, en la misma sentencia se ordenará a quien corresponda, girar un atento oficio al C. Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, anexando al mismo, una copia fotostática de la sentencia debidamente certificada, una vez que la misma sea legalmente ejecutable, a fin de que, a su vez, se proceda a ordenar lo correspondiente para que se realicen las inscripciones en el libro en favor del promovente o solicitante, respecto del bien inmueble cuya posesión o propiedad ha sido acreditada, conforme a lo expresado y valorado en el capítulo de considerandos de la sentencia respectiva.

"Todo lo relativo a los requisitos sustanciales de las sentencias, tiene una muy especial importancia... En efecto, la impugnación de las sentencias aparte de los defectos formales, externos o de estructura que éstas puedan presentar, por lo general se enfoca a defectos sustanciales, o sea, a mencionados, de congruencia, motivación y exhaustividad."(22) El objetivo de esta transcripción es introducirnos al siguiente inciso en el que se habla de los medios de impugnación de las actuaciones judiciales o de sentencias, interlocutorias o definitivas.

-----  
(22) GOMEZ LARA, Cipriano. Op. Cit., pág. 324.

### 3.8. Medios de Impugnación:

#### 3.3.1. Durante el Procedimiento.

De acuerdo a la teoría, el concepto de "medio de impugnación" es el siguiente:

"Los medios de impugnación no sólo comprenden los recursos ordinarios y extraordinarios que pueden hacerse valer contra las resoluciones judiciales, tales como la revocación, la apelación, el juicio de amparo, la apelación extraordinaria y la queja. También hay que incluir entre ellos la oposición de tercero, el incidente de nulidad, la audiencia en rebeldía, la restitución in íntegrum, la revisión de oficio..." (23)

De la transcripción anterior, podemos percatarnos de que únicamente se listan los medios de impugnación posibles, pero al respecto, Cipriano Gómez Lara nos dice:

"Al referirnos a las razones que creemos que fundamentan la unidad del derecho procesal, advertimos que en todo proceso existe un principio general de impugnación, o sea, que las partes deben tener los medios para combatir las resoluciones de los tribunales cuando éstas sean incorrectas, ilegales, equivocadas o irregulares, o no apegadas a derecho." (24)

(23) PALLARES, Eduardo. Op. Cit., pág. 560.

(24) GÓMEZ LARA, Cipriano. Op Cit., pág. 325.

De lo que se deduce que los medios de impugnación, son las formas legalmente permitidas, para hacer cambiar una determinación judicial, ya sea en auto o en sentencia.

Ahora bien, es claro que de los medios de impugnación o de defensa, se derivan los recursos que nos servirán propiamente para que puedan ser considerados como parte del procedimiento civil:

El Recurso de Revocación procede contra autos o decretos cuando éstos no fueren apelables, y para su sustanciación es menester presentarlo por escrito ante el mismo juez que emitió el auto o decreto que se recurre, y dentro de las veinticuatro horas siguientes a la notificación del mismo.

La interposición del recurso tiene lugar cuando se pretenda que el objeto del recurso, ya sea un auto o decreto, este sea sustituido por otro que sea pronunciado conforme a de recho, o bien, que quede sin efecto.

Una vez que ha sido presentado el escrito de recurso, el Juez ordenará dar vista a la parte contraria para que en el mismo término de veinticuatro horas manifieste lo que a sus derechos convenga, para que se cuente con los elementos y el Juez se encuentre en la posibilidad de pronunciar la resolución en el término que marca la ley, en el artículo 685 del Código de Procedimientos Civiles.

Es el turno para tratar el recurso de apelación, mismo

que a su vez se divide en recurso de apelación, y recurso de apelación extraordinaria:

En el primero de ellos, el Recurso de Apelación, se interpone ante el Juez que dictó el auto o decreto recurrido, para que éste, a su vez, lo remita al Tribunal de Alzada que corresponda, es decir, al Magistrado de la Sala a la que se encuentre adscrito el juzgado, y se lleve a efecto la sustanciación del mismo, con la expresión de agravios por parte del recurrente y la contestación de los mismos por la contraparte, dentro de los seis días hábiles siguientes a aquel en el cual surta efectos la notificación, en el primer caso, de la radicación del expediente ante dicha Sala Civil, y en el segundo, del traslado de los agravios expresados.

El recurso de apelación procede contra autos o sentencias interlocutorias que causen agravios, en el término legal de tres días.

Debemos hacer notar que el objetivo del recurso de apelación es uno solo, y que puede tomar cualquiera de estas variantes:

- a). Que la sentencia o el auto, según se trate, se confirme,
- b). Se revoque,
- c). Se modifique.

En los dos últimos incisos, el Tribunal de Alzada indi-

ca en su fallo el sentido preciso de sus efectos, esto es, si la sentencia o auto impugnado se revoca o se modifica, y en qué sentido.

Otro recurso que trata el Código de Procedimientos Cíviles, que se puede hacer valer durante el procedimiento de inmatriculación judicial, es el de Queja, regulado en los artículos 723, 724, 725, 726 y 727 del Código en cita, y que sigue las formalidades que se enumeran de la siguiente manera:

"ARTICULO 723. El recurso de queja tiene lugar:

I. Contra el juez que se niega a admitir una demanda o desconoce de oficio la personalidad de un litigante antes del emplazamiento;

II. Respecto a las interlocutorias dictadas para la ejecución de sentencias;

III. Contra la denegación de apelación;

IV. En los demás casos fijados por la ley."

El recurso procede contra los ejecutores, secretarios de acuerdos o contra el juez, por la indebida aplicación e interpretación del derecho o porque se excedan en sus funciones; se debe interponer en forma escrita dentro de las veinticuatro horas siguientes a aquella en que se tenga conocimiento del acto reclamado.

En los dos primeros casos señalados en el párrafo precedente, el escrito debe ser presentado y dirigido al Juez, pero si el recurso se intenta contra actuaciones del mismo juzgador, el recurso será interpuesto ante el superior inmediato para que dentro del tercer día siguiente, el juez contra quien se interpuso el recurso ofrezca su informe con justificación, y el superior esté en posibilidades de dictar o decidir lo que en derecho proceda.

Ahora que ya hemos analizado las características de los recursos previstos por el Código de Procedimientos Civiles, podremos deducir que el único que no procede en asuntos de inmatriculación judicial, es el Recurso de Revocación, en atención a que en contra de los autos o sentencias emitidos, en juicios de esta índole, es procedente el recurso de apelación, tal como lo dispone el artículo 122 fracción III último párrafo del Código de Procedimientos Civiles. Y el recurso de revocación sólo procede contra autos que no pueden ser apelables.



### 3.8.2. *Contra Resolución Definitiva.*

Los recursos que se encuentran legalmente propuestos para inconformarse en contra de una sentencia que causa agravios a cualquiera de las partes en el juicio, o tercero ajeno al juicio que se considere agraviado con la pronunciación de la sentencia, con apoyo jurídico en el artículo 689 del Código de Procedimientos Civiles.

Se trata del recurso de apelación, que ya ha sido tratado en el inciso precedente al ser procedente en contra de autos o sentencias interlocutorias, ahora corresponde hablar de este medio de impugnación idóneo legalmente contra sentencias definitivas que causen perjuicios, otorgándose para su interposición un término de cinco días hábiles, a cualquiera que se considere perjudicado en sus intereses, o que no obtuvo lo que pidió, a su entera satisfacción, aun siendo procedente.

Las normas jurídicas que rigen acerca del recurso de apelación se contienen en los artículos 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 710, 711, 712, 713, 714 y 715, del Código de Procedimientos Civiles.

Existe otro medio de impugnación contra sentencias definitivas, pero que no se considera, por algunos autores, en el rubro de recursos propiamente dichos porque su objetivo principal es la anulación de actuaciones. El código procesal sí lo regula como recurso.

La apelación extraordinaria consiste en el escrito me diante el cual se impugna una sentencia definitiva, por aquel quien se considere perjudicado en sus derechos, en cualquiera de los siguientes casos:

"ARTICULO 717.- Será admisible la apelación dentro de los tres meses que sigan al día de la notificación de la sen tencia:

I. Cuando se hubiere notificado el emplazamiento al reo, por edictos, y el juicio se hubiere seguido en rebeldía;

II. Cuando no estuvieren representados legítimamente el actor o el demandado, o siendo incapaces, las diligencias se hubieren entendido con ellos;

III. Cuando no hubiere sido emplazado el demandado con forme a la ley;

IV. Cuando el juicio se hubiere seguido ante un juez incompetente, no siendo prorrogable la jurisdicción."

El término para recurrir una sentencia en apelación extraordinaria es de tres meses contados a partir del día siguiente hábil al en que se haya notificado o tenido conocimiento en forma legal de la sentencia de que se trate.

Del recurso en cita podrá conocer el mismo juez que dic tó el fallo, pero únicamente, en el caso de que el mismo sea

interpuesto porque el juicio se siguió en rebeldía y la demanda fue notificada irregularmente. Se podrá desechar el recurso cuando se haya presentado en forma extemporánea.

En todos los demás casos el recurso será presentado ante el Juez que pronunció la sentencia, para que éste, a la brevedad posible, remita los autos al Tribunal de Alzada para su debida sustanciación.

De los efectos del recurso sólo podemos agregar que consisten en la reposición del procedimiento, implicando en ello la nulidad del mismo, en los casos que se resuelva la procedencia de la apelación extraordinaria.

## C A P I T U L O   C U A R T O

### AUTORIDADES QUE INTERVIENEN EN EL PROCEDIMIENTO.

#### 4.1. Ministerio Público.

El Ministerio Público es el órgano encargado de proteger los intereses de la sociedad, y en el caso de estudio, y para el supuesto de que pueda existir algún delito o hecho que lesione los intereses de la propia sociedad, podrá intervenir.

Encuentra su fundamento legal, este acto de autoridad, en lo que preceptúa el artículo 1° del Código de Procedimientos Civiles, cuyo texto es el siguiente:

"ARTICULO 1°.- Sólo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario.

Podrán promover los interesados, por sí o por sus representantes o apoderados, el Ministerio Público y aquellos cuya intervención esté autorizada por la Ley en casos especiales."

Al C. Agente del Ministerio Público se da vista en los términos del artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles, para que tenga conocimiento del juicio de in

matriculación que se tramita y en un término de nueve días conteste al emplazamiento, haciendo las manifestaciones que a su representación compete.

La forma en que se dá dicha manifestación de derechos es contestando o negando los hechos como si se tratara de una demanda en la que hay litis, siendo que unicamente se podría concretar a expresar alguna causa por la que no se pudiera continuar con la secuela procesal, o en el caso contrario, no existe oposición alguna para la continuación en la tramitación del asunto.

"AGUILAR V MAYA, al referirse al Ministerio Público Federal dice que, a partir de la Constitución de 1917, tiene una función típica, inasimilable a la de otros órganos del poder; pues si al poder legislativo compete la fijación del derecho; si al poder judicial corresponde establecer el derecho disputado cuando no se ha podido componer una controversia espontáneamente, y si a los órganos del ejecutivo corresponde realizar las innumeradas funciones indispensables para mantener la paz social y asegurar el normal desenvolvimiento de la vida nacional, al Ministerio Público le está encomendada esencialmente la alta misión de velar porque se respete siempre el orden jurídico establecido. De ahí concluye que la trascendental función que le corresponde cuando procede a defender los intereses del Estado, ya sea en su carácter de actor, ya en el demandado, debe ejercitarla también observando el principio primordial de que en todo juicio se aplique la ley.

Las actividades tan variadas del Ministerio Público difícilmente quedan comprendidas en una clasificación rigurosa; sin embargo, en doctrina, para los efectos puramente civiles, se le pueden asignar las siguientes:

En otros casos, interviene cuando se aplican normas de interés social." (25)

En una interpretación análoga de la transcripción anterior se explica la aparición del C. Agente del Ministerio Público en los asuntos cuyos procedimientos se ventilan en la Vía Civil, como es el caso concreto en los juicios de inmatriculación.

- - - - -  
(25) BECERRA BAUTISTA, José. Op. Cit., págs. 26 y 27.

#### 4.2. Registro Público de la Propiedad del D.F.

En incisos anteriores hemos referido esta Institución Administrativa, que se encarga de dar publicidad a los actos jurídicos que en esta misma se inscriban, así como de la situación jurídica que se encuentre imperando en cada momento, y que en forma voluntaria los interesados acudan a solicitar dicha inscripción.

Una definición de esta institución la encontramos en los artículos 1 y 2 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, que a continuación se transcriben:

"ARTICULO 1º.- El Registro Público de la Propiedad es la institución mediante la cual el Gobierno del Distrito Federal proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la Ley, precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros."

"ARTICULO 2º.- El Registro Público de la Propiedad es la institución del Departamento del Distrito Federal, a la cual está encomendado el desempeño de la función registral, en todos sus órdenes con arreglo a las prevenciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, de este Reglamento y demás disposiciones legislativas, reglamentarias y administrativas encaminadas al ejercicio de dicha función."

Anteriormente, hablamos de que es requisito *sine qua non* anexar en el escrito inicial de petición, el certificado expedido por el Registro Público de la Propiedad en el que conste que el predio no ha sido en ningún momento registrado en los libros o folios del mismo, esto es, que el Registro Público de la Propiedad, debe expedir un certificado en el que conste que partiendo de la fecha de expedición del mismo y en forma retroactiva hasta la fecha en que se fundó el Registro no consta en los libros o folios de esa propia institución gubernamental, antecedente alguno de inscripción del inmueble, o del predio en cuestión.

A este respecto, cabe agregar la fecha de fundación del Registro Público de la Propiedad, que tuvo lugar en el año de 1871 (26), instituido por el entonces Presidente de la República, Lic. Benito Juárez.

Como ya hemos dicho, el Registrador Público hace una minuciosa búsqueda en sus libros y folios de registro que obran desde la fecha de su fundación, y aunado a lo anterior otros requisitos que solicita el Registro Público para su expedición, se determinará si procede o no la expedición del multicitado certificado.

Una vez que la sentencia emitida en el juicio de inmatriculación ha causado ejecutoria, el Registro Público tendrá su aparición una vez más, cuando se le ordene la inscripción del predio en los libros o folios de registro que ahí se controlan.

- - - - -  
(26) COLIN SANCHEZ, Guillermo. Op. Cit., pág. 79.



#### 4.3. Secretaría de Desarrollo Social.

A este respecto es fundamental, iniciar haciendo el comentario de que a la fecha la Secretaría de Desarrollo Social no tiene intervención alguna en este tipo de asuntos, sino que ha sido sustituida por la Secretaría de la Contraloría y Desarrollo Administrativo, que de acuerdo a lo prescrito en el artículo 57 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal que fue reformado según decreto de fecha 20 de diciembre de 1994 y publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 28 de diciembre del mismo año.

La primera intervención de esta Autoridad tuvo lugar en el acto mismo en el que el Registro Público de la Propiedad, entre otros, exigió el oficio en el que conste que el inmueble a inmatricular no forma parte del patrimonio de la federación, expedido por la Secretaría de la Contraloría y Desarrollo Administrativo, y cuya función era encomendada a la Secretaría de Desarrollo Social.

Para la expedición de dicho certificado, la Secretaría exige una serie de documentos que en este inciso se reconsideran, para que una vez reunidos los mismos, el personal autorizado se dé a la tarea de hacer las averiguaciones correspondientes y así poder determinar la respuesta que se tenga que dar al oficio en el que se solicite dicho certificado o como le denominan en dicha autoridad gubernamental "constancia de no propiedad federal".

Ahora bien, a esta Secretaría se le deberá emplazar para que, por conducto de su Departamento Jurídico o Dependencia correspondiente, produzca la debida contestación que en derecho proceda, en un término no mayor de nueve días hábiles contados a partir del día siguiente a aquel en que surta los efectos de ley el emplazamiento.

Para que se pueda dar la contestación referida a la solicitud de inmatriculación tramitada judicialmente, sólo cabe contar con los elementos que previamente fueron exhibidos por el interesado, es decir, debido al tiempo reducido otorgado a la autoridad para dar contestación a la petición de inmatriculación judicial no sería posible realizar una investigación tan minuciosa del predio en cuestión, por lo que, sólo se tienen a la vista elementos consistentes en documentos que cuentan con fechas de emisión reciente; para que al contar con dichos elementos la Secretaría únicamente se limite a reproducir lo que había sido manifestado al interesado.

Las manifestaciones que la Secretaría de la Contraloría y Desarrollo Administrativo pueda vertir en relación a la incógnita planteada por el Juez, consistente en determinar si un inmueble forma parte, o no, del patrimonio federal, serán, en la mayoría de los casos, congruentes a las manifestaciones expuestas al particular interesado en el momento de que fue solicitada la intervención de esta autoridad, como requisito para la expedición del certificado de no inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.

Los requisitos que se necesitan para solicitar una constancia de no propiedad federal, son:

1.- Elaborar oficio dirigido al C. Director General de Patrimonio Inmobiliario Federal, anexando a este una copia fotostática de la siguiente información:

a). Plano autorizado o expedido por la oficina de catastro de la Tesorería del Distrito Federal.

b). Boleta predial con la superficie respaldada por la Tesorería del Distrito Federal.

c). Título documental, en virtud del cual se acredite la adquisición del inmueble (contrato privado, cesión de de rechos, etc.)

d). Oficio de la Delegación de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal, que indique y certifique que la propiedad no es ejidal o comunal.

e). Se deberá entregar una copia de dicho oficio sin documentos a la persona que ostente el cargo de Subdirectora del Registro Público de la Propiedad Federal.

2.- Con los documentos antes enumerados, y puestos a la vista del servidor público facultado, este proceda a realizar la investigación solicitada por el interesado, y se emita la constancia correspondiente.

Los documentos enumerados serán los que en un momento y acto jurídico determinado servirán a esa autoridad administrativa para emitir su contestación a la solicitud de inmatriculación judicial.

De tal suerte que la intervención de la Secretaría de la Contraloría y Desarrollo Administrativo es en atención y con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 26, 37 en sus fracciones XXIII y XXIV, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; en relación con el 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles, vigente para el Distrito Federal, cuyo texto ya se ha reproducido anteriormente, y por lo que respecta a los primeros artículos dicen:

"ARTICULO 26.- Para el despacho de los asuntos del orden administrativo, el Poder Ejecutivo de la Unión contará con las siguientes dependencias: ...

Secretaría de Contraloría y Desarrollo Administrativo.  
Secretaría de la Reforma Agraria.  
Departamento del Distrito Federal..."

"ARTICULO 37.- A la Secretaría de Contraloría y Desarrollo Administrativo corresponde el despacho de los siguientes asuntos: ...

XXIII. Regular la adquisición, arrendamiento, enajenación, destino o afectación de los bienes inmuebles de la Administración Pública Federal y, en su caso, representar el

interés de la Federación; así como expedir las normas y procedimientos para la formulación de inventarios y para la realización y actualización de los avalúos sobre dichos bienes que realice la propia Secretaría, o bien, terceros debidamente autorizados para ello;

XXIV. Llevar el registro público de la propiedad inmobiliaria federal y el inventario general correspondiente; y

XXV..."

A manera de introducción al siguiente inciso, en el que corresponde hablar de la Secretaría de la Reforma Agraria, es pertinente hacer referencia al siguiente comentario:

"Respecto de las relaciones que existen entre las Secretarías y Departamentos, la ley las fija en dos de sus preceptos; 1) al establecer que dichos organismos tendrán igual rango y que entre ellos no habrá, por lo tanto, preeminencia alguna (art. 10), y 2) al establecer que cuando alguna Secretaría o Departamento necesite informes, además de la cooperación técnica de cualquier otra dependencia, ésta tendrá la obligación de proporcionarlos." [27]

[27] FRAGA, Gabino. Derecho Administrativo. Vigésimo octava Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1989, pág. 189.

#### 4.4. Secretaría de la Reforma Agraria.

Interviene a través de una Delegación Agraria sita en el Distrito Federal, que a su vez cuenta con una Subdirección de Asuntos Agrarios, Unidad Jurídica.

Previos los trámites y procedimiento que se lleva a cabo en esta Delegación en comento, el informe mediante el cual se rinde la contestación relativa a la solicitud de inmatriculación que a través del emplazamiento se hizo llegar a dicha dependencia administrativa, puede contener una respuesta afirmativa o negativa, favorable o desfavorable.

Cabe hacer mención del procedimiento que se lleva a cabo para que, en el primer término, esa Delegación de la Reforma Agraria en el Distrito Federal emita el certificado que exige el Registro Público de la Propiedad para emitir un documento en el que conste "la no inscripción de un predio o registro alguno de éste, en los libros"

Primeramente, el interesado deberá formular su petición por escrito dirigido al C. Coordinador Agrario que contenga la solicitud del régimen de propiedad, a dicho escrito se debe anexar: las copias fotostáticas del documento que acredite la propiedad o posesión, croquis de ubicación, boletas de predio y un croquis de localización en la "guia-roji".

Una vez presentada la petición ante la oficialía de partes, será enviada al personal representante del Delegado Agrario.

rio en las Delegaciones Políticas, para que se lleve a cabo la denominada investigación de campo, consistente en acudir al lugar e investigar datos generales sobre el predio, y mismos que serán proporcionados por el comisario ejidal y complementados con la documentación que ya se encuentra anexa.

Acto seguido, se elabora un informe que será enviado al Coordinador Agrario, quien, previo estudio de dicho informe, podrá emitir tres posibles respuestas según el caso, en otros términos, cada caso específico implica respuestas distintas entre sí.

La primera de las posibles respuestas, comprende la situación de que el predio haya sido expropiado en favor de alguna institución.

La segunda posibilidad consiste en que la investigación realizada lleve a la conclusión de que el predio se encuentra dentro de algún ejido o comunidad.

La última posibilidad de respuesta obtenida de la investigación sería que el predio está fuera del ejido o comunidad.

También se debe realizar un pago de derechos ante alguna institución bancaria para que, en el caso de que ya se encuentre la respuesta a la solicitud planteada, el solicitante acuda a la oficina de partes a presentar su comprobante de pago, y luego entonces se le entregue su oficio de respuesta, o en su defecto, se le señale día y hora para su recibo.

También hay que hacer mención del tiempo que puede tardar la expedición de la información solicitada a esa autoridad, y que en algunas ocasiones es hasta de treinta días, inclusive de un término mayor, derivado de la prontitud e interés que se demuestre en la realización de los trámites.

Por otro lado, ya hemos dicho en repetidas ocasiones que, durante el desarrollo del procedimiento judicial de inmatriculación hay una etapa de la secuela procesal en la que se corre traslado a diferentes autoridades para que en un término de nueve días hábiles rindan una contestación a la solicitud con la que se haya dado inicio al juicio; una de estas autoridades es la Secretaría de la Reforma Agraria, a través de un Delegado.

Una vez que el emplazamiento ha surtido sus efectos de ley, el Coordinador Agrario produce la contestación al Juzgado del conocimiento, previo el seguimiento de investigación, hecha en torno al mismo inmueble, cuyo procedimiento ya ha sido detallado; sólo que aquí se debe tomar muy en cuenta el tiempo tan considerable que transcurre entre la primera petición de información y la respuesta que recaiga a la misma, y que puede ser hasta de treinta días o más. Esto en relación al término concedido por el órgano jurisdiccional para rendir la referida contestación.



4.5. Departamento del Distrito Federal.

Es la última de las autoridades que tienen intervención en el procedimiento de inmatriculación judicial, en los mismos términos que las demás autoridades ya mencionadas, o sea, dentro del mismo término legal de nueve días hábiles se debe producir la contestación correspondiente del Departamento del Distrito Federal, a través de su titular.

La contestación debe realizarse a través de la Dirección General de Servicios Legales, Dirección de lo Contencioso, Unidad de Asuntos Civiles, que en la mayoría de los casos dicha contestación se emite en el sentido de manifestar una oposición al procedimiento, pero sin que se acredite dicha oposición.

En la contestación, consecuencia del emplazamiento, este organismo administrativo, opone de igual forma excepciones y defensas, no obstante, en el proveído del juzgador, se contiene lo siguiente:

"...A sus autos el escrito de cuenta... mediante el cual contesta en tiempo la solicitud de inmatriculación judicial, teniendo por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones y documentos, por autorizados... Sin lugar a tener por opuestas las excepciones a que se refiere, por virtud de que el presente procedimiento no observa conflicto alguno entre partes, y por no ser contempladas en el artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles. Asimismo no ha lu

gar a tener por opuesta la oposición que plantea por virtud de no hacerlo en términos del artículo 3049 del Código Civil. Notifíquese..."

Así también el Departamento del Distrito Federal, tuvo oportunidad procesal para ofrecer sus medios probatorios correspondientes, y ser desahogados con las formalidades exigidas para tal efecto, señaladas en el código sustantivo de la materia.

Previamente a esta intervención de autoridad, en el juicio, ya existió su aparición ante el Registro Público de la Propiedad, no propiamente ante dicho Registro en forma directa, sino mediante la gestión de un particular que puso en movimiento a dicha dependencia, esto significa, que a través de la Dirección General de Recursos Materiales y Servicios Generales deberá señalar, o debió señalar, mediante oficio, que el inmueble no forma parte del patrimonio inmobiliario correspondiente al Distrito Federal.

Los asuntos que son competencia del Departamento del Distrito Federal se encuentran regulados en la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal, regulando sobre los bienes que constituyen parte de su patrimonio, en los artículos 32, 33, 34, 35, 36, 37 y 38, que tratan sobre las facultades con que cuenta el Departamento para decidir en torno a los bienes que constituyen su patrimonio, respecto de su enajenación o cambio de destino de los bienes inmuebles.



Como hemos podido observar del contenido del artículo 1º en cita y del significado de estos conceptos, dicho artículo hace alusión a los mismos al establecer una situación de interés jurídico en el juicio.

Las partes en el juicio, son aquellos que intervienen durante el procedimiento, ya sea porque tengan un interés directo, o bien, porque sean llamados a participar.

Siguiendo el mismo orden de ideas, los terceros, son personas ajenas al juicio, pero que también pueden intervenir en un procedimiento porque se consideren con ese derecho preferente, según su criterio, al de cualquiera de las partes o del accionante.

Tratándose de juicios de inmatriculación judicial, puede darse el caso de que un tercero se apersona a juicio debido a un interés jurídico sobre el inmueble materia de la inmatriculación, y que una vez acreditado su derecho se suspende el procedimiento según lo dispone el artículo 3049 del Código Civil, que a continuación se transcribe:

"ARTICULO 3049.- Cualquiera que se considere con derecho a los bienes cuya propiedad o posesión se solicite inscribir por resolución judicial, podrá hacerlo valer ante el juez competente.

La presentación del escrito de oposición suspenderá el curso del procedimiento de información; si éste estuviere ya

concluido y aprobado deberá el juez poner la demanda en conocimiento del Director del Registro Público de la Propiedad para que anote dicha demanda.

Si el opositor deja transcurrir seis meses sin promover en el procedimiento de oposición quedará éste sin efecto, asentándose en el caso, la cancelación que proceda."

Siempre que un procedimiento de esta naturaleza sea suspendido, el efecto suspensivo se encontrará vigente hasta el momento en que el interesado acredite que ya no tiene razón de ser dicha suspensión, toda vez que el motivo que dió origen a la misma ya ha sido resuelto en el juicio contradictorio de donde se derivó la oposición.

Dicho en otros términos, para que un procedimiento de inmatriculación judicial sea suspendido, el tercero opositor deberá acreditar los siguientes supuestos:

- a). Que tiene un mejor título de propiedad;
- b). Que se encuentra en trámite judicial instaurado un procedimiento pendiente por resolver.

Terminado el juicio de oposición, si éste existe, y el tercero acredita su derecho, queda sin efecto el trámite de inmatriculación por tratarse de dos juicios en los que existen intereses distintos y contrarios y por haberse concluido en forma contradictoria a los intereses del supuesto poseedor

o propietario que dió inicio al juicio, y favorable al opositor.

Una situación distinta a la hipótesis planteada en el párrafo anterior se presenta cuando existiendo un juicio contrario al de inmatriculación, el primero dejó de causar sus efectos atento a que, ha sido procedente en el mismo la declaración de caducidad debido a la falta de actuaciones judiciales por el transcurso del tiempo; no así en el juicio de inmatriculación judicial, puesto que en los juicios de jurisdicción voluntaria, no tiene lugar la caducidad de la instancia, según lo preceptuado por el artículo 137-Bis del Código de Procedimientos Civiles, en su fracción VIII, inciso b), y cuyo texto es el siguiente:

"ARTICULO 37-BIS.- La caducidad de la instancia operará de pleno derecho cualquiera que sea el estado del juicio desde el emplazamiento hasta antes de que concluya la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia, si transcurridos 180 días hábiles contados a partir de la notificación de la última determinación judicial no hubiere promoción de cualquiera de las partes. Los efectos y formas de su declaración se sujetarán a las siguientes normas: ...

VIII. No tiene lugar la declaración de caducidad:

b) En las actuaciones de jurisdicción voluntaria;..."

Lo cual significa que en los procedimientos in inmatricu-

culación judicial por ser de índole de jurisdicción voluntaria no cabe la declaración de caducidad de la instancia, sino que para los casos en que medie una oposición de tercero se debe esperar a que de cualquier forma prevista legalmente se dé por terminado el juicio de oposición, y se continúe la secuela del juicio de inmatriculación que habla sido suspendido.

A mayor abundamiento, y reiterando sobre la oposición de terceros es conveniente hacer mención del comentario que a continuación se transcribe:

"Al concepto de parte se opone el de tercero. Por tercero se entiende, toda persona que es ajena a los efectos que producen las relaciones que nacen del acto. Quien es tercero, no se encuentra vinculado por el acto, es un extraño a la relación misma." (28)

Se desprende claramente que sólo se trata de los terceros ajenos a la relación jurídica, pero no considera que también existen los terceros interesados legítimamente, situación que elimina el carácter de extraño al juicio toda vez que existe un vínculo entre el tercero y el procedimiento, y que dicho vínculo se encuentra protegido por un derecho.

(28) GALINDO GARFÍAS, Ignacio. Derecho Civil. Octava Edición. Editorial Porrúa, S.A., México, 1987, pág. 219.

## 5.2. Trascendencia jurídica en actos futuros.

Aquí tendríamos que tratar un inciso al que en capítulos anteriores ya hemos hecho referencia, se trata de la publicidad, que es un fin directo de las inscripciones ante el Registro Público de la Propiedad, hacer del conocimiento de los demás la existencia de cualquier predio, finca, o cualquier otro inmueble, así como alguna situación de hecho o de derecho que prevalezca en relación al inmueble de referencia.

Tanto la inmatriculación administrativa como la inmatriculación judicial, aunque son diferentes en cuanto a su tramitación, su finalidad es la misma, también son diferentes en cuanto a la autoridad ante la que se tramitan y de quien ordena la inscripción; tienen el mismo efecto, dicho en otros términos, proteger la propiedad o la posesión de un inmueble en relación con quien la ostente, mediante las anotaciones o los asientos que se efectúen sobre los libros o folios del Registro Público de la Propiedad y que sean afectos a los bienes inmuebles.

La inmatriculación judicial es trascendental en cuanto a que sirve como medio de regularización de aquellos derechos y obligaciones que se tienen o se creen tener sobre un cierto inmueble.

Hablamos de derechos y obligaciones que se tienen o se creen tener en razón de que no existe un documento fehaciente que los ampare, o que fundamente dichas obligaciones.



La trascendencia que un procedimiento de inmatriculación judicial o administrativa, aunque en el presente trabajo de tesis no es nuestro objetivo principal tratar el tema de la inmatriculación administrativa, no podemos escapar de ello, puede tener sobre actos jurídicos posteriores a su culminación, es evidente, puesto que por su naturaleza el Registro Público de la Propiedad se encarga de dar publicidad ilimitada a los actos jurídicos que en él se registren o se inscriban, y por tratarse de una autoridad administrativa competente e idónea para el efecto, se llevan ante dicha autoridad controles de derechos reales derivados de las operaciones jurídicas que se efectúan sobre bienes inmuebles en el D.F.

Derivado de lo anterior, cualquier particular está en la posibilidad de conocer el estado que guarda la propiedad, sus antecedentes, transmisiones o modificaciones sufridas, evitándose con esto la posible comisión de fraudes o situaciones erróneas respecto a la propiedad, por ello los derechos que han sido inscritos son tutelados por nuestro derecho adjetivo y sustantivo.

Esta publicidad de los actos jurídicos se encuentra apoyada en el Boletín de la propia institución a efecto de que todos los interesados tengan conocimiento de los actos verificados en torno a bienes inmuebles, ya entre particulares o autoridades y particulares, y en consecuencia, de creerlo conveniente se opongan a la acción que se hará valer para la protección de sus derechos reales.

### 5.3. Derechos que protege.

Los derechos que protege son derechos reales, en atención a las relaciones que se crean entre la cosa y el sujeto, es decir, son las facultades que un sujeto tiene sobre el objeto.

Según el Código Civil para el Distrito Federal, la enumeración de los derechos reales es la siguiente: la posesión la propiedad, el usufructo, el uso y la habitación, las servidumbres, la prenda, la hipoteca, el derecho hereditario, el arrendamiento por más de seis años, el derecho de tanteo, la condición resolutoria de la venta, el pacto de reserva y el derecho de retención.

Aunque en el caso que nos ocupa cabe destacar aquellos derechos que se derivan de la posesión y la propiedad.

Al respecto, Luis Carral y de Teresa hace la siguiente afirmación: "En el derecho personal, el acreedor puede "infringir" el derecho, no prestado y el deudor no pagando. La existencia de un derecho personal supone siempre una tensión entre dos personas que son el deudor y el acreedor; tensión que desaparece cuando la obligación ha quedado cumplida. En cambio, en el derecho real deben respetar (abstenerse) todos; todos pueden infringir el derecho. Y esos derechos reales recaen sobre objetos corporales aprehensibles y que son susceptibles de exteriorizarse. Además, los derechos reales tie-

nen una tendencia a perpetuarse o a estabilizarse.

Como es natural, de estas distinciones resulta: a).- Que los derechos reales piden el apoyo de la publicidad; y b).- Que esos derechos reales son los que, por su misma naturaleza, son más fácilmente publicables..." (29)

Aunque el propósito de nuestro trabajo no ha sido determinar o debatir sobre la constitucionalidad o inconstitucionalidad de esta figura jurídica, es claro que no podemos pasar desapercibidos este cuestionamiento, en virtud de que en el inciso que se desarrolla tratamos los derechos que protege la existencia de una inmatriculación judicial y que encuentra una estrecha relación entre ésta y las garantías individuales consagradas en nuestra Carta Magna, pues, la Constitución Política Federal, le otorga al derecho de propiedad una función preferente social, lo que trae como consecuencia la seguridad jurídica, en lo que se refiere a los derechos de la tenencia de la tierra, garantizando a todos la situación de la propiedad y los derechos derivados de los bienes.

Como hemos venido observando, para que la resolución de un juicio de inmatriculación judicial pueda surtir sus efectos contra terceros, es necesario que ésta sea inscrita en el Registro Público de la Propiedad, es decir, que se haga

-----  
(29) CARRAL Y DE TERESA, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral, Editorial Porrúa, S.A., México, 1989, págs. 217 y 218.

la inscripción del predio que fue materia del juicio para que la sentencia que ha causado ejecutoria sirva como título de dueño al promovente del juicio y pueda ejercer con tranquilidad y seguridad un dominio sobre la cosa.

Y por lo que respecta a la inscripción de un predio en calidad de poseedor porque no haya transcurrido el término legal para que opere la prescripción, el efecto de la inmatriculación judicial será tener la posesión inscrita como apta para producir la prescripción, al concluir el plazo de cinco años, contados desde la fecha de inscripción.

La función registral tiene como finalidad impedir que los actos jurídicos, objeto de inscripción permanezcan ocultos, evitando de esa manera, que el contratante de buena fe adquiera sin conocimiento, cargas que pudiera soportar la propiedad. El caudal de derechos reales sobre un bien determinado, está en aptitud de conocer el status jurídico y verdadero del mismo a través de los asientos registrales.

De esto deriva la segunda consecuencia de la publicidad o sea, que el titular de derechos no inscritos, no puede prevalecer contra el derecho inscrito de tercero que haya adquirido de buena fe a título oneroso.

Indudablemente que la inmatriculación de predios es la forma idónea para amparar los derechos reales que una persona ha adquirido, en contra de terceros de mala o de buena fe,

y así poder gozar de una potestad jurídica de disposición plena del bien, y para estar en la posibilidad de hacer factibles las diversas situaciones que la propiedad misma genera.

De tal suerte que, tratándose de inmuebles, la primera inscripción es el antecedente fidedigno de la propiedad, con sus naturales caracteres, modalidades y efectos. En consecuencia, la historia de cada finca se inicia con la inscripción de dominio, y se irá modificando de acuerdo a las distintas situaciones de derecho que surjan a la vida jurídica en torno al bien inmueble inscrito, pero que todas y cada una de ellas se irán descargando sobre la primera inscripción, sucesivamente.

#### 5.4. Jurisprudencia.

Debido a que los procedimientos de inmatriculación judicial son de reciente creación prácticamente, como tales, ya que anteriormente se conocían únicamente las informaciones ad-perpetuam, existe al respecto poca jurisprudencia que se pueda aplicar directamente a este tema, sino más bien existen jurisprudencias que son relacionadas con el tema de inmatriculación judicial, en forma genérica, y que se transcriben de la siguiente manera:

"La información ad-perpetuam, debidamente registrada constituye presunción legal de verdad, mientras no se demuestre lo contrario." (30)

"Las informaciones ad-perpetuam son títulos supletorios que sólo favorecen a quien los presenta, pero que de ninguna manera tienen efectos respecto de terceros, sino en el caso de que no exista un título mejor." (31)

INFORMACION AD PERPETUAM. VALOR PROBATORIO EN MATERIA DE POSESION Y PROPIEDAD.- Las informaciones ad perpetuam sólo tienen por objeto acreditar algún hecho o justificar un derecho, en los que no tiene interés, más que la persona que promueve. Ahora bien, por su carácter de actuaciones de jurisdicción voluntaria no pueden tener valor probatorio, en -

(30) Semanario Judicial de la Federación, T. 1, pág. 377.

(31) Anales de Jurisprudencia, México, D.F., T. XXVIII, pág. 186.

cuanto a la posesión, ni como instrumento público ni como información testimonial; lo primero, porque su protocolización sólo implica la autenticidad de la información, en cuanto a su existencia, pero no en lo que respecta al fondo; y, lo segundo, porque las declaraciones de las personas que en ellas intervienen no engendran de manera alguna, los efectos de la prueba testimonial, por no satisfacer las garantías de publicidad y de protección del derecho de contradicción reconocido a las partes, por las normas que regulan la recepción de la prueba en el juicio; por ello, tales diligencias no constituyen un título de propiedad, sino que sólo debe concedérseles el valor de una presunción siempre y cuando estén debida y oportunamente protocolizadas.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 215/90.- Candelario López Loeza.- 19 de junio de 1990.- Unanimidad de votos.- Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta.- Secretaria: María Guadalupe Herrera Calderón. (32)

INFORMACION AD PERPETUAM, DADA SU PROPIA NATURALEZA, RESULTA INNECESARIO DEMANDAR LA NULIDAD DE LAS DILIGENCIAS DEL JUICIO DE. Es innecesario que en un procedimiento contencioso deba demandarse la nulidad de las diligencias de información ad perpetuam, porque al tramitarse sin audiencia de la

-----  
(32) Tribunal Colegiado de Circuito. Semanario Judicial de la Federación, 5a. Época, Tomo VI Segunda Parte-2, pág. 554.

contraparte, en el momento en que parte legítima se oponga a ella, esas actuaciones quedan sin eficacia.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO CIRCUITO.

Amparo directo 1/92. Raymundo Méndez Tovilla. 6 de febrero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Mariano Hernández Torres.- Secretario: Miguel Angel Perulles Flores. (52)

INFORMACION AD PERPETUAM, NO TIENE VALOR PROBATORIO PARA ACREDITAR LA POSESION LA. Las informaciones ad perpetuum sólo tienen por objeto acreditar o justificar un derecho en el que no tiene más interés sino la persona que promueve, y por su carácter de actuaciones de jurisdicción voluntaria no puede tener valor probatorio en cuanto a la posesión, no como instrumento público, ni como información testimonial; y, por ende, su protocolización notarial sólo implica la autenticidad de la información en cuanto a su existencia.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO CIRCUITO.

Amparo directo 531/90.- José Guadalupe Hernández Torres.- 14 de marzo de 1990.- Unanimidad de votos.- Ponente: Francisco A. Velasco Santiago.- Secretario: Arturo Jesús Becerra Martínez. (35)

- 
- (32) Tribunal Colegiado de Circuito. Semanario Judicial de la Federación, 8a. Época, Tomo IX Mayo, pág. 453.
- (33) Tribunal Colegiado de Circuito. Semanario Judicial de la Federación, 8a. Época, Tomo IX-Marzo, pág. 220.



INFORMACION AD PERPETUAM. CARECE DE EFECTOS CONTRA TERCEROS. La información ad perpetuam no surte efectos contra terceros, ni puede ser estimada en juicio contradictorio, como una testimonial emitida con arreglo a la ley, por no haberse rendido con citación de la contraria, entregándose a Ésta, copia del interrogatorio, a fin de que pudiera ejercitar el derecho de repreguntar a los testigos.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 803/91.- Melitón Fuentes Mireles.- 20 de junio de 1991.- Unanimidad de votos.- Ponente: Salvador Bravo Gómez.- Secretaría: Elizabeth Serrato Guiza. (34)

INFORMACION AD PERPETUAM, DILIGENCIAS DE. SU VALOR PROBATORIO PARA DEMOSTRAR LA PROPIEDAD. Para acreditar la propiedad no es suficiente la sola exhibición de un testimonio notarial, inscrito registralmente, de la protocolización de una resolución dictada en unas diligencias de información ad perpetuam promovidas en jurisdicción voluntaria, sobre posesión para acreditar la prescripción positiva de un inmueble, porque aun cuando desde el punto de vista formal es un documento público, en cuanto al fondo no es suficiente para acreditar la posesión apta para adquirir el dominio de un bien, al no dársele oportunidad de intervenir a los terceros interesados para el ejercicio del derecho de contradicción y no

(34) Tribunales Colegiados de Circuito. Semanario Judicial de la Federación, 8a. Época, Tomo VIII-Noviembre, pág. 226.

tener la resolución que en esas diligencias se dicta la autoridad de cosa juzgada, por no ser una sentencia que resuelve una controversia.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEPTIMO CIRCUITO.

Amparo directo 1128/88.- Adelaido Zaleta Delgado, como Apoderado de Vitelia Candanedo Trejo.- 5 de septiembre de 1991.- Unanimidad de votos.- Ponente: Guillermo Antonio Muñoz Jiménez.- Secretario: Heriberto Sánchez Vargas. (30)

INFORMACION DE DOMINIO, DEBEN SATISFACERSE LOS REQUISITOS EXIGIDOS PARA LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA EN LAS DILIGENCIAS. La jurisprudencia número 259 publicada en la página 780, Cuarta Parte, de la última Compilación, efectivamente se refiere a juicios de prescripción positiva y no a diligencias de información de dominio, pero de cualquier manera el criterio sustentado en tal jurisprudencia es válido para la resolución de las citadas diligencias, porque en ellas se ventila un caso de adquisición al través de la usucapión, cuyos elementos y condiciones deben satisfacerse por el promovente, independientemente de que ejercite la acción correspondiente en un contencioso o en diligencias de jurisdicción voluntaria; tanto más si el artículo 2956 del Código Civil veracruzano, en la parte conducente, exige la satisfacción de las condiciones exigidas por tal ordenamiento legal para la prescrip-

(30) Tribunales Colegiados de Circuito. Semanario Judicial de la Federación, 8a. Epoca, Tomo VIII-October, pág. 202.

ción positiva de bienes inmuebles cuando no estén inscritos en el Registro Público de la Propiedad en favor de persona alguna; de tal suerte que existiendo la misma razón, debe observarse la misma disposición y, por ello, deben cumplirse to dos y cada uno de los requisitos exigidos para la prescripción positiva.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEPTIMO CIRCUITO.

Revisión civil 1113/73.- Quinteria Terán viuda de Díaz Mantecón.- 31 de octubre de 1973.- Unanimidad de votos.- Ponente: Armando Maldonado Cisneros. {36}

INMATRICULACION. SUS EFECTOS. (LEGISLACION DEL ESTADO DE MEXICO). Las diligencias de jurisdicción voluntaria sobre inmatriculación, no tiene como efectos constituir un derecho de propiedad, sino única y exclusivamente el de dar efectos declarativos y publicitarios al acto jurídico. Es así que el artículo 2898 del Código Civil para el Estado de México, no establece que a través de la inmatriculación se pueda adquirir la propiedad, solamente otorga la facultad de rendir una información ad perpetuum para inscribir la posesión de un inmueble que no tiene asiento registral. De modo que las re soluciones que se dicten en vía de jurisdicción voluntaria no son título de propiedad ni tienen valor para invocarse en juicios contenciosos en los que se controvierte la propiedad de un inmueble.

- - - - -  
{36} Tribunales Colegiados de Circuito. Semanario Judicial de la Federación. 7a. Época, Vol. 58, 6a. Parte, pág. 42.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 399/93.- Catalina Barrios Hernández.- 9 de junio de 1993.- Unanimidad de votos.- Ponente: José Angel Mandujano Gordillo.- Secretaria: Vianey Gutiérrez Velázquez. (37)

INMATRICULACION DE INMUEBLES, PROCEDIMIENTO CONTENCIOSO EN LA. La reforma en la fracción III del artículo 122 del Código Procesal Civil publicada en el Diario Oficial de la Federación de fecha 31 de enero de 1964, establece un procedimiento especial cuando se trata del caso de inmatricular inmuebles previsto en el artículo 3023 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 formule el promovente se corre traslado a las personas e instituciones que al respecto indica; dispone también que al vencerse el último término del traslado se abrirá una dilación probatoria por treinta días y estatuye, asimismo, que además de las 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 último, se les concede a las partes la oportunidad de alegar y

(37) Tribunales Colegiados de Circuito. Semanario Judicial de la Federación. 7a. época, Vol. 58, 6a. Parte, pág. 42.

posteriormente se pronuncia la sentencia la cual es apelable en ambos efectos; por todo lo cual resulta obvio que dicho procedimiento es de carácter contencioso y no simplemente de jurisdicción voluntaria, como acontecía antes de la reforma de que se trata.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 234/75.- Clara Tomasa Morales Fuentes.-29 de agosto de 1975.- Unanimidad de votos.- Ponente: Efra  
in Angeles Senties. (38)

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE PROSPERE, DEBE PROBARSE QUE LA POSESIÓN REUNE LOS REQUISITOS DE SER PÚBLICA, PACÍFICA Y CONTINUA, AL NO PODER PRESUMIRSE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN). Aun cuando se hubiere demostrado por la demandada la fecha de inicio de su posesión y que la detenta en concepto de propietaria, debiendo presumirse que lo hace de buena fe, por disposición de los artículos 738 y 739 del Código Civil, ello no podía llevar a suponer, igualmente, que la misma ha sido pública, pacífica y continua, pues además de que conforme al artículo 369 del Código de Procedimientos Civiles, el que afirma está obligado a probar, los requisitos exigidos por la ley para que pueda prosperar la usucapión, sea como acción o como excepción, específicamente los relativos a que la posesión se ha disfrutado de manera

- - - - -  
(38) Tribunales Colegiados de Circuito. Semanario Judicial de la Federación, 7a. Época, Vol. 80, 6a. Parte, pág. 44.

que pudiere ser conocida de todos, sin violencia e ininterrumpidamente, no pueden presumirse al no existir precepto legal alguno, en el Código Civil del Estado de Michoacán, que así lo disponga.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 402/88.- María Guadalupe Martínez Mascote y Jorge Gutiérrez Jiménez.- 13 de junio de 1989.- Unanimidad de votos.- Ponente: Héctor Federico Gutiérrez de Velasco Romo.- Secretario: Otoniel Gómez Ayala. (39)

POSESION, INSCRIPCION DE LOS DERECHOS DE, EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO. La sentencia que resuelva el mejor derecho de posesión sobre un inmueble, debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, en razón de sus consecuencias y efectos, pues los derechos reales o cualquier gravamen o limitación de los mismos, para que surtan efectos contra tercero, deben constar en el folio de la finca a la que recaigan, en la forma que determine el reglamento de su registro, en la inteligencia de que la función de su inscripción en dicha oficina registral consiste en una notificación pública y auténtica a terceros, de la existencia de los derechos correspondientes, para evitar fraudes, abusos o la ocultación de gravámenes.

-----  
(39) Tribunales Colegiados de Circuito. Semanario Judicial de la Federación, 8a. Época, Tomo III, 2a. Parte-2, pág. 567.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 702/88.- José Lacomba Rodríguez.- 31 de agosto de 1988.- Unanimidad de votos.- Ponente: Ignacio M. Cal y Mayor Gutiérrez.- Secretaria: Eleonora Murillo Castro (40)

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, ACCIONES DE INMATRICULACION DE UN INMUEBLE, FUNDADAS EN EL ARTICULO 122, FRACCION III DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL. NO CONSTITUYEN DILIGENCIAS DE JURISDICCION VOLUNTARIA. La acción que el interesado deduzca, apoyándose 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, da origen a un verdadero juicio con todas las características concernientes a la jurisdicción contenciosa porque, además de que así lo señala el legislador en la parte final de la fracción indicada, dentro del procedimiento deben acompañarse copias de la solicitud inicial para correr traslado a las partes a fin de que produzcan su contestación; el mismo procedimiento contiene una dilación probatoria, un período de alegatos, quedando constreñido el juez a resolver la litis planteada y procediendo en contra de su sentencia el recurso de apela-

(40) Tribunales Colegiados de Circuito. Semanario Judicial de la Federación, 8a. Epoca, Tomo 11, Segunda Parte-2, pág. 403.

ción en ambos efectos, todo lo cual revela que no se trata de meras diligencias de jurisdicción voluntaria.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 162/76.- Quintín Ballesteros Castro.- 30 de abril de 1976.- Unanimidad de votos.- Ponente:- Edmundo Elorduy. (41)

REGISTRO PÚBLICO, EFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES HECHAS EN EL. Conforme al criterio de la Tercera Sala de esta Suprema Corte de Justicia, que el Pleno hace suyo, las inscripciones en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio no tienen efectos constitutivos, sino solamente declarativos, y las consecuencias provienen del acto jurídico celebrado pero no de la inscripción. Este criterio aparece en la tesis número 301 del Apéndice de Jurisprudencia al Semanario Judicial de la Federación, Compilación 1965, Cuarta Parte, Tercera Sala (tesis 317 de la Cuarta Parte del Apéndice 1917-1975).

Juicio ordinario federal 1/74.- Casino Alemán de México, A.C. contra la Federación.- 29 de junio de 1976.- Unanimidad de 15 votos.- Ponente: Rafael Rojina Villegas. (42)

- 
- (41) Tribunales Colegiados de Circuito. Semanario Judicial de la Federación, 7a. Época, Vol. 88, 6a. Parte, pág. 76.
- (42) Pleno. Semanario Judicial de la Federación, 7a. Época, Vol. 90, 1a. Parte, pág. 39.



REGISTRO PUBLICO, INDEBIDA INTERVENCION DEL MINISTERIO PUBLICO EN LAS INSCRIPCIONES EN EL. La inscripción en el Registro constituye un derecho y una obligación para los encargados del Registro Público, quienes si no cumplen con ella, violan en perjuicio de los interesados las garantías que otorga el artículo 14 constitucional, y por tratarse de actos de autoridad distinta de la judicial, puede promoverse el amparo de acuerdo con lo mandado por la fracción IX del artículo 107 Constitucional, sin que para negarse a inscribir una escritura, pueda invocar como fundamento válido la orden del Ministerio Público, porque éste, en su carácter de policía judicial, sólo está encargado de perseguir los delitos y de impedir que se pierdan o destruyan los elementos necesarios para la averiguación, y aunque en la orden se alegue que se trata de simulaciones de contrato, esto no es motivo para suspender el registro, pues en caso de comprobarse la simulación, será la autoridad judicial, quien deba declarar que los contratos simulados no tienen efectos.

TOMO LXXX, Pág. 1292.- Rojas Bibiano y coags.- 19 de junio de 1944.- cuatro votos. (45)

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD. LOS PARTICULARES PUEDEN ELEGIR SI ADMINISTRATIVA O JUDICIALMENTE SOLICITAN LA INSCRIPCION DE UN INMUEBLE. (LEGISLACION DEL ESTADO DE JALISCO). El artículo 2948 del Código Civil del Estado dice: "El

- - - - -  
(45) Segunda Sala. Semanario Judicial de la Federación, 5a. Epoca, Tomo LXXXI, pág. 1292.

registrador hará la inscripción, si encuentra que el título presentado es de los que deben inscribirse, llena las formas extrínsecas exigidas por la Ley y contiene los datos a que se refiere el artículo 2950. En caso contrario, devolverá el título sin registro, siendo necesaria resolución judicial para que se haga el registro". La correcta interpretación de dicho numeral destaca que el registrador tiene la facultad para negar una inscripción en el procedimiento administrativo, decisión que podrá controvertirse judicialmente. Lo que revela que no estuvo en lo correcto la responsable, al argumentar que el actor se anticipó a su demanda al no existir prueba de que el registrador hubiera rechazado la inscripción, porque esa negativa de ninguna manera implica un requisito de procedibilidad que se infiera de tal precepto y al solicitante no se le puede exigir que acuda primeramente al registrador antes de intentar su acción judicial. Esto es, la presencia de dos procedimientos previstos por la Ley para lograr una inscripción, uno administrativo y otro judicial, no impone que invariablemente se tengan que realizar ambos ya que el que se considere titular de un inmueble que quiera quede asentado ese derecho, puede seleccionar el que más le convenga a sus intereses.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

Amparo directo 583/90.- J. Jesús Landeros Franco.-25 de octubre de 1990.- Mayoría de votos.- Disidente: Jorge Figueroa Cacho.  
Ponente: Jorge Figueroa Cacho.- Secretario: Luis Rubén Baltazar-Aceves. (44)

-----  
(44) Tribunales Colegiados de Circuito. Semanario Judicial de la Federación, 8a. Época, Tomo VII-Enero, pág. 419.

## C O N C L U S I O N E S :

PRIMERA.- Aún y cuando el tema de la INMATRICULACION es muy extenso, en el presente trabajo de investigación nos hemos concretado al estudio de la INMATRICULACION JUDICIAL, y específicamente al circunscribir el tema de LA INTERVENCION PRESCINDIBLE DE ALGUNAS AUTORIDADES CITADAS AL PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACION JUDICIAL. Empero con la finalidad de demostrar la duplicidad de actuaciones de algunas autoridades, administrativas, en el procedimiento judicial de inmatriculación fue necesario comprender previamente el procedimiento seguido ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal para la obtención del certificado de NO INSCRIPCION expedido por esa entidad gubernamental.

SEGUNDA.- El procedimiento de inmatriculación judicial se inicia preponderantemente con un escrito mediante el cual el interesado solicita se ordene la inscripción de un predio ante el citado Registro Público de la Propiedad, anexando al escrito dos documentos indispensables: plane autorizado por el Departamento del Distrito Federal, y el certificado de no inscripción, al que ya hemos hecho alusión en la conclusión anterior, y que si bien es cierto que todo procedimiento inicia con un escrito de demanda, en el presente caso de petición, por tratarse de una jurisdicción voluntaria al no existir controversia entre partes, también lo es que el documento sine qua non para dar vida jurídica a este tipo de procedimientos es el certificado de no inscripción, que durante la secuela de éste, será la prueba idónea dotada de elementos que favorecen su valor probatorio, y que evidentemente, se va

a complementar con la aportación de otras probanzas documentales, de tal suerte que no es posible aislar totalmente el procedimiento a seguir para la obtención de dicho documento público, en virtud de la intervención que ejercen ciertas autoridades administrativas para su obtención, del procedimiento seguido ante el Juzgado de Inmatriculación Judicial por cuando hace a que, en él intervienen las mismas autoridades, amén del Ministerio Público que únicamente comparece en el acto procesal consecuencia del emplazamiento.

Las autoridades que intervienen por dos veces en los trámites encaminados a un objetivo peculiar y estrictamente apegado a derecho, que reside en la orden judicial para que se lleve a cabo una inmatriculación en el Registro Público de la Propiedad, son las siguientes:

- 1.- Delegación de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal.
- 2.- Departamento del Distrito Federal.
- 3.- Secretaría de la Contraloría y Desarrollo Administrativo.

TERCERA.- En el procedimiento judicial se concede a las autoridades un término legal de nueve días hábiles para que den su contestación al juicio en el cual han sido emplazadas, mismo que se considera insuficiente para que cualquiera de

ellas realice sus investigaciones pertinentes en torno al inmueble materia del procedimiento, y que anteriormente ya se habían llevado a cabo desde el momento en el que el promoviente inició sus gestiones ante todas y cada una de dichas autoridades para obtener todos y cada uno de los requisitos exigidos por el Registro Público de la Propiedad para expedir el certificado de no inscripción; motivo por el cual, en la mayoría de los casos sólo se concretan a manifestar que no existe oposición alguna a la continuación del procedimiento, o en su defecto, que se reservan su derecho para hacerlo valer a futuro, también puede darse el supuesto de que incurran en rebeldía.

No obstante lo anterior, si se concediera a las autoridades un término mayor de nueve días para producir su contestación, por diversas razones plenamente justificadas, consiguientemente se retardarla en demasía el desarrollo del procedimiento que de por sí se obstaculiza y retarda con la ingerencia de las autoridades antes enumeradas.

CUARTA.- Así también pudimos observar que las fechas en los documentos son sumamente importantes, por lo que se refiere a fechas de expedición de los mismos, para que tengan una mayor relación entre sí y una credibilidad contundente, y en consecuencia, el fin que se persigue sea satisfecho eficaz y prontitud.

Al inicio de un procedimiento de inmatriculación judi-

cial se debe exhibir un certificado de no inscripción de fecha reciente en relación a aquella que se encuentre plasmada en el escrito inicial, y a su vez, con la que se haya asentado por la oficialía de partes común al momento de la recepción del escrito.

QUINTA.- La intervención de las autoridades en este tipo de procedimientos se debe a que el inmueble, al no contar con la formalidad jurídica de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, existe la posibilidad de que el mismo sea afecto al patrimonio federal, ejidal o comunal, o perteneciente al patrimonio del Distrito Federal, atento a que el territorio originalmente es de la nación.

SEXTA.- Por lo que respecta a la resolución que es emitida en los asuntos de esta naturaleza, la misma deja a salvo los intereses de terceros, aunque no lo manifieste así en forma expresa, en virtud de que aquellos terceros que se consideren con mejor derecho pueden hacerlo valer, en cualquier momento, inclusive si ya se ha dictado la sentencia y siempre que no se haya llevado a cabo la inscripción o inmatriculación de que se trate.

SEPTIMA.- Debido a todas y cada una de las observaciones que saltan a la vista, es importante tomar en consideración que con la finalidad de evitar las lagunas que existen en cuanto a la sustanciación del juicio de inmatriculación judicial, puesto que teóricamente se dice que se debe ventilar

de acuerdo a los preceptos legales que rigen en el Código de Procedimientos Civiles, sin cobrar mayor auge las diferencias que radican entre un procedimiento ordinario civil y un procedimiento de inmatriculación judicial, y principalmente por lo que hace al emplazamiento formulado a las distintas autoridades para que reproduzcan una contestación que hablan desahogado previamente, en otra instancia, pero con idéntica concurrencia de propósitos.

OCTAVA.- Aunque en estricto acatamiento a lo previsto, en el artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles, sólo se debe correr traslado de la solicitud, en lo que a autoridades se refiere, al Ministerio Público, al Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal, y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, que actualmente ha sido sustituida por la Secretaría de la Contraloría y Desarrollo Administrativo; pero no correr traslado al Jefe del Departamento del Distrito Federal como en la práctica se observa. De estas autoridades ninguna debería ser llamada a intervenir en el procedimiento de inmatriculación judicial, ya que su intervención resulta ser obsoleta y sin mayor trascendencia jurídica, sino por el contrario, retardan y obstaculizan la secuela procesal, de tal forma es posible prescindir de su intervención; excluyendo en este último razonamiento al Ministerio Público, que sólo interviene en una ocasión y cuya intromisión se encuentra debidamente fundada y motivada en derecho, y que en un momento determinado podría concluir de una forma relevante.

## B I B L I O G R A F I A .

- 1.- BADENES GASSET, Ramón. *Conceptos Fundamentales del Derecho (Las Relaciones Jurídicas Patrimoniales)*. Quinta Edición, Editorial Marcombo, S.A., Barcelona-México, 1981.
- 2.- BECERRA BAUTISTA, José. *El Proceso Civil en México*. Quinta Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1975.
- 3.- BIALOSTOSKY, Sara. *Panorama del Derecho Romano*. Segunda Edición, Universidad Nacional Autónoma de México, México, 1985.
- 4.- BORDA, Guillermo A. *Manual de Derechos Reales*. Tercera Edición, Editorial Perrot, Buenos Aires, Argentina.
- 5.- CARRAL Y DE TERESA, Luis. *Derecho Registral*. Décima Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1988.
- 6.- COLIN SANCHEZ, Guillermo. *Procedimiento Registral de la Propiedad*. Segunda Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1979.
- 7.- GALINDO GARFIAS, Ignacio. *Derecho Civil*. Octava Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1987.
- 8.- GÓMEZ LARA, Cipriano. *Teoría General del Proceso*. Segunda Edición, Universidad Nacional Autónoma de México, México, 1980.



- 9.- GOMIS SOLER, José y Muñoz. *Elementos de Derecho Civil Mexicano*, T. II. Editorial Porrúa, S.A., México, 1988.
- 10.- FRAGA, Gabino. *Derecho Administrativo*. Vigésimo octava Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1989.
- 11.- PETIT, Eugene. *Tratado Elemental de Derecho Romano*. Editora Nacional, México, 1975.
- 12.- PINA VARA, Rafael. *Derecho Procesal Civil*. Décimasegunda Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1978.
- 13.- ROJINA VILLEGAS, Rafael. *Derecho Civil Mexicano*, T. III. Segunda Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1985.

D I C C I O N A R I O S .

- 1.- PALLARES, Eduardo. *Diccionario de Derecho Procesal Civil*. Decimoctava Edición, Editorial Porrúa, S. A., México, -- 1988.
- 2.- PINA VARA, Rafael. *Diccionario de Derecho*. Décimoquinta Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1988.
- 5.- *Diccionario de Sinónimos y Antónimos*. Ediciones Larousse, México, 1986.

L E G I S L A C I O N .

- 1.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- 2.- Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.
- 3.- Ley General de Bienes Nacionales.
- 4.- Ley del Diario Oficial de la Federación y Gacetas Gubernamentales.
- 5.- Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común.
- 6.- Código Civil para el Distrito Federal.
- 7.- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
- 8.- Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

O T R A S F U E N T E S C O N S U L T A D A S .

- 1.- *Anales de Jurisprudencia, T. XXVIII.*
- 2.- SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION. *Comentarios a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.*
- 3.- TERCERA SALA. *Semanario Judicial de la Federación.*
- 4.- SEGUNDA SALA. *Semanario Judicial de la Federación.*
- 5.- TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO. *Semanario Judicial de la Federación.*
- 6.- PLENO. *Semanario Judicial de la Federación.*