



502
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES

"CAMPUS ARAGÓN"

"ANÁLISIS COMPARATIVO ENTRE LA
INMATRICULACIÓN JUDICIAL Y LA
ADMINISTRATIVA EN EL DISTRITO
FEDERAL."

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
GABRIEL ZENDEJAS GONZÁLEZ

ASESOR:

LIC. OSCAR BARRAGÁN ALBARRÁN

SAN JUAN DE ARAGÓN, EDO. DE MÉXICO, 2000.

279963



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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.

DEDICATORIAS.

A DÍOS.

Por ser el personaje de mayor importancia en mi vida, ya que gracias a él tengo lo más importante que es vida, salud, padres, hermanos, esposa e hijo y gracias a él he terminado el presente trabajo y una carrera, por lo que a él debo todo lo que hasta hoy he realizado y al que agradezco de todo corazón.

A MIS PADRES.

JAVIER ZENDEJAS CISNEROS Y

MARGARITA GONZÁLEZ RAMOS,

**A quienes les agradezco no sólo el haberme
dado la vida, si no todo lo que hasta hoy soy, ya
que gracias a ellos, a sus preocupaciones, apoyo
y cuidados me han dado la mejor herencia que
me pudieron dar que es una carrera profesional ,
por todos sus esfuerzos con todo cariño y
respeto les dedico el presente trabajo**

A MI ESPOSA E HIJO.

ELIZABETH CABRERA TORRES

GABRIEL ZENDEJAS CABRERA

Y AL BEBE QUE ESTA POR

NACER

Ya que gracias a su apoyo y tolerancia he logrado llegar a una meta mas en mi vida ya que es precisamente a ellos a quienes me debo, y así mismo representan la razón de mi vida y son mi motivo de superación a y al bebe que esta por llegar y que en estos momentos se encuentra en el vientre de su madre y por ser un motivo mas de superación a ellos

GRACIAS

A MI ABUELITO

JOSE ZENDEJAS PIMENTEL

A él por haber sido una de las personas más importantes en mi vida, a él que con sus conocimientos y sabiduría siempre tuvo un consejo para mí y así poder tomar una decisión importante en mi vida, a él por haber estado siempre conmigo en las buenas y malas y en el que siempre encontré un apoyo moral a él que tanto extraño y que hoy se que se encuentra con Dios y que estará con migo siempre a él MIL GRACIAS.

A MIS HERMANOS.

**FRANCISCO JAVIER, ALBERTO ÁNGEL,
SANDRA LUZ, Y MARIA GUADALUPE ZENDEJAS
GONZÁLEZ,** con quienes he compartido éxitos y
fracasos, alegrías y tristezas, y que gracias a su
apoyo, he logrado un éxito mas en mi vida con
todo respeto y cariño **GRACIAS.**

A MIS TIOS

**ROBERTO, JOSE TRINIDAD, VICTOR, ENRIQUE
Y ANA ZENDEJAS CISNEROS,** a quienes
agradezco su intenso apoyo para mí y mi familia,
para salir adelante en mis estudios y en mi vida
personal, quienes con sus consejos de manera
desinteresada he logrado el término del presente
trabajo.

A MI ASESOR.

OSCAR BARRAGAN ALBARRAN

A a quien agradezco de todo corazón su apoyo y ayuda, ya que de manera desinteresada e incondicional me ayudo a terminar el presente trabajo, por ello mil GRACIAS.

A LOS SRES. LICENCIADOS.

JORGE HERRERA PERÉZ Y

ALVARO RAMOS GONZÁLEZ

Quienes con sus grandes conocimientos profesionales, experiencia y calidad humana, me han ayudado a superarme profesionalmente en la difícil escuela de la vida, y han sido la luz que me ha guiado dentro de mi trabajo.

A MI GRANDIOSA

**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS
PROFESIONALES ARAGÓN y a mis maestros
que me ayudaron a obtener parte de los
grandiosos conocimientos que en ellos se
encuentra.**

**A mis compañeros de escuela con quienes
compartí conocimientos, éxitos y alegrías, así
como toda una vida profesional.**

INDICE GENERAL

Pág.

INTRODUCCIÓN

CAPÍTULO I - LA INMATRICULACIÓN.....	1
1.- Concepto.....	2
2.- Tipos de Inmatriculación.....	11
a) Judicial.....	12
b) Administrativa.....	19
CAPITULO II.- ANTECEDENTES HISTÓRICOS.....	31
1.- Consideraciones Generales.....	31
2.- Ley hipotecaria española de 1861.....	40
3.- Creación del Registro público de la Propiedad en México	47
4.- Código Civil del Distrito Federal y territorio de la Baja California de 1870.....	51
5.- Código Civil del Distrito Federal y territorio de la Baja California de 1884.....	55
6 - Código Civil para el Distrito Federal en materia del Fuero Común y para toda la República en materia del Fuero Federal de 1928.....	57
7.- Reformas de 1979 al Código Civil para el Distrito Federal en materia registral.....	64
8.- Artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos civiles para el Distrito federal y sus reformas del 4 de enero de 1991.....	71

INDICE GENERAL

Pág.

INTRODUCCIÓN

CAPITULO I - LA INMATRICULACIÓN.....	1
1.- Concepto.....	2
2.- Tipos de Inmatriculación.....	11
a) Judicial.....	12
b) Administrativa.....	19
CAPITULO II.- ANTECEDENTES HISTÓRICOS.....	31
1.- Consideraciones Generales.....	31
2.- Ley hipotecaria española de 1861.....	40
3.- Creación del Registro público de la Propiedad en México	47
4.- Código Civil del Distrito Federal y territorio de la Baja California de 1870.....	51
5.- Código Civil del Distrito Federal y territorio de la Baja California de 1884.....	55
6.- Código Civil para el Distrito Federal en materia del Fuero Común y para toda la República en materia del Fuero Federal de 1928.....	57
7.- Reformas de 1979 al Código Civil para el Distrito Federal en materia registral.....	64
8.- Artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos civiles para el Distrito federal y sus reformas del 4 de enero de 1991.....	71

CAPITULO III.- EL PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACIÓN ANTE LOS JUZGADOS DE ESA MATERIA EN EL DISTRI- TO FEDERAL.....	79
1.- La solicitud y sus requisitos.....	84
2.- Documentos que deben acompañar a la solicitud....	97
3.- Acuerdo que recae a la solicitud y sus modalidades	101
4.- Publicación de edictos.....	105
5.- Emplazamiento.....	110
6.- El término para contestar el emplazamiento.....	122
7.- Auto que ordena la dilación probatoria.....	124
8.- Cierre de instrucción y citación para oír sentencia definitiva	147
9.- Sentencia definitiva.....	149
10 - Recursos procedentes.. ..	156
11.- Ejecución de sentencia.....	163
12.- Oposición al procedimiento de Inmatriculación Judicial.....	167
CAPITULO IV - EL PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACIÓN ANTE REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL.....	173
1.- Conforme al artículo 3050 del Código Civil para el Distrito Federal.....	177
2.- Conforme al artículo 3051 del Código Civil para el Distrito Federal.....	180
3 - Conforme al artículo 3052 del Código Civil para el Distrito Federal.....	183
a) La solicitud y sus requisitos.....	194

b) Documentos que deben acompañarse a la solicitud	191
c) Acuerdo que recae a la solicitud.....	194
d) Emplazamiento.....	195
e) Publicación de edictos.....	197
f) Término para contestar el emplazamiento.....	199
g) Oposición al procedimiento y sus consecuencias.....	200
h) Etapa de ofrecimiento, admisión y preparación de pruebas.....	201
i) Audiencia de desahogo de pruebas y su desarrollo.....	202
j) Resolución del Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.....	205
4.- Conforme al artículo 3053 del Código Civil para el Distrito Federal	209
5.- Recursos procedentes conforme al Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del comercio del Distrito Federal.	210

CAPITULO V - PROBLEMÁTICA ACTUAL DE LA INMATRICULACIÓN JUDICIAL Y ADMINISTRATIVA EN EL DISTRITO FEDERAL (DIVERSAS OPINIONES).....	213
1 - Poder Judicial	215
2.- Autoridad administrativa.....	217
3.- Autoridad Legislativa.....	219
4.- Abogado litigante con experiencia en la materia.....	220
Jurisprudencia.....	224

CONCLUSIONES	233
BIBLIOGRAFÍA.....	240
LEGISLACIÓN.....	242
OTRAS FUENTES.....	243

INTRODUCCIÓN.

Desde tiempos remotos el hombre se ha preocupado por tener la certeza jurídica sobre la propiedad de sus bienes y poder hacer pública dicha propiedad para lograr el respeto de ese derecho con respecto a terceras personas.

De la misma forma, el Estado debe de vigilar por que se respeten los derechos de propiedad de los ciudadanos que tengan bienes inmuebles.

Pero como es sabido por todos la propiedad debe de ser comprobable por un título fehaciente.

El Registro Público de la Propiedad desde su creación se ha encargado de dar publicidad a ese derecho de propiedad mediante la inscripción del protocolo , con dicha inscripción se busca que los terceros sean sabedores de la pertenencia del inmueble a la persona a favor de la cual se realiza la inscripción.

Pero existen bienes inmuebles que estando en posesión o bajo el dominio de particulares por un largo tiempo, aún no aparecen bajo ningún número de registro en el Registro Público de la Propiedad ; previendo estos casos y para la resolución de dicho problema, la ley contempla la posibilidad de que las personas

que tengan la posesión o el dominio de un inmueble que se encuentra en estas condiciones pueda obtener la inscripción de la propiedad en el Registro Público de la Propiedad.

Para lo anterior el Código Civil y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad nos habla de la figura de la inmatriculación, cuya finalidad es que se obtenga el registro o inscripción de propiedad a favor del solicitante en el Registro Público de la Propiedad.

El solicitante puede optar por obtener la inmatriculación ya sea por resolución judicial o por resolución administrativa.

Aunque en mi particular punto de vista no tiene razón de ser el procedimiento de inmatriculación judicial toda vez que no existe contienda alguna ya que de existir controversia, podríamos hablar de cualquier otra situación jurídica y no de una inmatriculación; por lo que considero que la vía idónea para obtener la inmatriculación es por resolución administrativa, ya que si bien es cierto que la finalidad de la inmatriculación es precisamente la inscripción de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad la cual es realizada por el Director del Registro Público de la Propiedad, por lo tanto es la autoridad competente e idónea para conocer de todas los casos de inmatriculación, llevando a cabo todo el procedimiento para obtenerla.

Tomando en consideración que de la inmatriculación judicial en el Distrito Federal, venían conociendo los juzgados civiles y que dejaron de conocer por

resolución del Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal de fecha trece de mayo de 1991, se crearon cinco juzgados especializados en esta materia. Creación que no tuvo razón de ser, puesto que la inmatriculación en el Distrito Federal no representa un problema social que requiera de especialización de autoridades para su resolución, ni mucho menos la creación de nuevos juzgados exclusivos para la resolución de procedimientos de inmatriculación judicial, circunstancia que con el tiempo se confirma, ya que en la actualidad y desde el primero de octubre de 1997, solamente existe un juzgado de inmatriculación judicial. De lo anterior se confirma que resulta ser un gasto por demás obsoleto puesto que al no existir litigio alguno en la inmatriculación, no hay contienda en la que tenga que resolver un Juez. Y que aunque la especialización en esencia no es mala, en la materia de inmatriculación en el Distrito Federal resulta ser Innecesaria y ociosa, constituyendo fuga de presupuesto del poder judicial en el Distrito Federal que ninguna justificación tiene dados los tiempos de crisis que nos aquejan.

Por lo que en lugar de crear juzgados de inmatriculación, la figura de inmatriculación judicial deberla de ser derogada del Código Civil, así como del Código de procedimientos Civiles del Distrito Federal, ya que éste procedimiento se puede llevar a cabo ante el Registro Público de la Propiedad, llamado inmatriculación administrativa, la cual considero es más conveniente ya que se puede manejar dicho procedimiento de manera más rápida pues no se trata de un juicio, sino de una mera regularización de la propiedad ante el Registro público de la Propiedad y está legalmente fundado. Motivado y autorizado dicho procedimiento meramente administrativo en el Código Civil para el Distrito Federal.

Por todo lo anterior el presente trabajo tiene por objetivo hacer un análisis de los dos tipos de procedimientos mediante los cuales se puede obtener la inmatriculación, realizando un breve estudio de los antecedentes históricos, así como la conceptualización del objeto de estudio analizando conjuntamente tanto la inmatriculación judicial y la administrativa, así como todos y cada uno de los actos procesales que integran dichos procedimientos.

Lo anterior con la finalidad de demostrar que no tiene razón de ser el procedimiento de inmatriculación judicial y mucho menos justifica la creación de Juzgados especializados en ésta materia. Tomando en cuenta que existen otras áreas sobre todo en materia civil y mercantil en donde la especialización sería benéfica para la expedición de justicia.

Además de demostrar que la inmatriculación no representa juicio alguno sino un mero trámite administrativo, por lo que la autoridad idónea para conocer del procedimiento es únicamente el propio director del Registro Público de la Propiedad; además de que la problemática actual de inmuebles sin antecedentes registrales en el Distrito Federal no es excesivo y una prueba de ello es que en la actualidad sólo existe un juzgado especializado.

Todo lo anterior constituye un planteamiento somero del presente trabajo.

CAPITULO I

LA INMATRICULACIÓN

1.- CONCEPTO

2.-TIPOS DE INMATRICULACIÓN

a)JUDICIAL

b)ADMINISTRATIVA

CAPITULO I.

1.- CONCEPTO.

Al hacer referencia al concepto de cualquier palabra, por regla general y buscando obtener una visión más completa y precisa de la misma, se analiza desde el punto de vista etimológico y en su caso desde el punto de vista de la materia o disciplina que generó el estudio de dicho término.

Es por ello, y para no pasar por alto la recomendación anterior, que muchos profesores y autores hacen al respecto, que daré inicio a éste capítulo que comprende un análisis de la palabra INMATRICULACIÓN desde el punto de vista etimológico¹ y desde el punto de vista jurídico; siendo el aspecto jurídico lo que compondrá en esencia el cuerpo del presente trabajo.

¹ De acuerdo con el "Diccionario de dudas de la Lengua Española" de SECO, Manuel, etimología significa: "del latín etimología y este a su vez del griego ἔτιμος. Orígenes de las palabras, razón de su existencia de su significado y su forma. De la gramática que estudia aisladamente las palabras consideradas en dichos aspectos". SECO, Manuel, Editorial Aguilar, México 1999 tomo I, pág. 613

Inmatriculación es una palabra compuesta por dos términos a saber: IN y MATRICULACIÓN.

El Diccionario de la Lengua Española, en el renglón correspondiente al término IN, advierte que proviene del latín in y le atribuye dos acepciones como: 1.-“ preposición que se convierte en IN delante de B o P; en I por IL, delante de la “L” y en IR delante de R. Por regla general equivale a “en” como en “imponer”, “implantar”, “insacular”, etc. Tiene oficio por sí sola como en locuciones latinas usadas en nuestro idioma; vgr: impártibus, improptum. 2. prefijo negativo o privativo latino que con ese mismo valor usamos en castellano con adjetivos, verbos y sustantivos abstractos; como inacabables, incomunicar, inacción, etc. la N final sufre los mismos cambios que la del prefijo anterior”¹

Por su parte, el diccionario de dudas de la Lengua Española, de manera más clara y concreta establece lo siguiente en relación con estos términos “ IN = prefijo latino que significa 1.-Lugar en donde: insistir, implantar. 2.-negación o privación: imposible, insociable, incultura.”² De las acepciones anteriores sin duda alguna que la primera de ellas es la que tiene mayor aplicabilidad a nuestro objetivo.

¹ “Diccionario de la Lengua Española”, Real Academia Española, 26ª ed., editorial Espasa-Calpe, Madrid 1990, tomo I, pág. 761.

² SECO, Mamel. ob. cit., pág. 197.

Por otro lado el término MATRICULACIÓN se define como: "F. Acción y efecto de matricular o matricularse . Matricular= TR. inscribir o hacer inscribir el nombre de uno en la matrícula. 2.- Mar inscribir las embarcaciones mercantes nacionales en el registro propio del Distrito Marítimo a que pertenecen. 3.- Pronominal, hacer uno que inscriban su nombre en la matrícula // Matrícula= F. lista o catálogo de los nombres de las personas que se asientan para un fin determinado por las leyes o reglamentos, 4.- Documento donde se acredita este asiento, 5.- Inscripción oficial y placa que llevan los vehículos para indicar el número de matriculación... mejora de la nota de sobresalientes que se concede en los exámenes y da derecho a una matrícula gratuita en el curso siguiente..."⁴

Coincidiendo en parte con las acepciones anteriores, el Doctor GUILLERMO OCHOA RESTREPO señala que matrícula deriva del latín MATRICULA y denota " la lista o catálogo de las personas. que se asientan para un fin determinado, por las leyes o reglamentos, pero en sentido estrictamente jurídico puede decirse que MATRICULA es la inscripción que en un registro se hace de personas, cosas, actos o circunstancias que asignan a lo que se matricula una eficacia determinada que habrá de producir efectos ulteriores".⁵

⁴ Diccionario de la Lengua Española, *ob. cit.*, pág. 886

⁵ OCHOA RESTREPO, Guillermo, (comentario) "Enciclopedia Jurídica Oncha", editorial Bibliográfica Argentina, S.R.L. 1989, tomo XIX, págs. 130 y 131

De acuerdo con lo anterior, el prefijo IN en la palabra INMATRICULACIÓN, desde el punto de vista etimológico y gramatical no tiene razón de ser, toda vez que el término MATRICULACIÓN por sí sólo encierra un significado que en nada se ve alterado, modificado o reducido si se le agrega el prefijo IN; ésto claro está, desde el punto de vista estrictamente etimológico, por que desde el punto de vista jurídico el prefijo IN en la palabra INMATRICULACIÓN tiene su razón de ser como se verá enseguida.

A diferencia de la mayoría de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana, el Código Civil para el Distrito Federal en materia del fuero común y para toda la República en materia federal, precisa un concepto de la INMATRICULACIÓN desde el punto de vista legal. El artículo 3046 (reformado) de dicho código establece lo siguiente:

"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 ..."

De la definición indicada obtenemos los siguientes elementos: En primer lugar la INMATRICULACIÓN implica inscribir la propiedad o posesión de un inmueble; ésto es, que la acción y efecto de MATRICULAR se ve limitada o reducida en forma exclusiva a los inmuebles y a ciertos derechos reales o estados de hechos generados por los mismos. En segundo lugar la inscripción de la propiedad o de la

posesión del inmueble debe hacerse ante una institución administrativa determinada, como lo es el Registro Público de la Propiedad, el que dentro de sus actividades fundamentales está la de llevar el control, lo más exacto posible, de todo lo relativo a los bienes inmuebles que conforman una dimensión territorial limitada en espacio y sujeta a un orden jurídico determinado. Esto con el objeto de que todos y cada uno de los actos jurídicos, económicos, administrativos, e.t.c. , que se celebren y que tenga relación con los inmuebles en el Distrito Federal, surtan efectos hacia terceros, dando lugar con ello a una seguridad jurídica a toda persona que de alguna u otra forma está o se ve vinculada con inmuebles.

En tercer lugar y como requisito de procedibilidad el inmueble a inmatricular debe de carecer de antecedentes registrales en la institución del Registro Público de la Propiedad.

Estos son los elementos que conforman el concepto legal de inmatriculación. Por lo que puedo concluir que el prefijo IN en la palabra inmatriculación encuentra su razón de ser en el orden legal, toda vez que limita el significado mismo de ésta palabra a los inmuebles que carecen de antecedentes registrales en el Registro Público de la Propiedad; por lo tanto éste término es estrictamente legal y si en adelante me refiero a la inmatriculación judicial o administrativa es solo para distinguir una de otra ya que esta figura como tal es una sola y lo que difiere es el tipo de procedimiento que debe iniciarse para obtenerla.

La apreciación señalada coincide con el valioso comentario del DR. GUILLERMO OCHOA RESTREPO, que al efecto señala: "Algunos autores y varias legislaciones han acogido el vocablo INMATRICULACIÓN para referirse con él a la matrícula de la propiedad inmueble, voz definida por ROSSEL y MENTHA como la representación de un inmueble en el registro inmobiliario, por la atribución a éste inmueble de la hoja especial en que figurarán todos los derechos reales de que sea objeto, y BOLLAIN ROZALEM dice que es el ingreso de una finca en el registro y por ello, la iniciación de la historia tabular del inmueble. El vocablo INMATRICULACIÓN como puede verse claramente de las definiciones anteriores, sólo ha querido usarse por los autores para referirse con él a la matrícula de los bienes inmuebles limitando la acepción general que se dá al término que ahora nos ocupa..."⁶

No muy de acuerdo con lo anterior, tenemos el comentario del maestro GUILLERMO COLÍN SANCHEZ quien nos señala que la inmatriculación es un neologismo jurídico (vocablo, acepción o giro nuevo en una lengua. Uso de los mismos) "no muy acertado gramaticalmente hablando y al parecer heredado del Derecho Hipotecario Español, y significa la incorporación de una finca a la vida registral, mediante su inscripción en el registro de la propiedad."⁷

⁶ Enciclopedia Jurídica Omeba, *ib. cit.*, págs. 130 y 131

⁷ COLÍN SANCHEZ, Guillermo. "Precedimiento Registral de la Propiedad", editorial Porrúa, S.A., México 1991, pág 247, tercera edición.

Cabe hacer mención que el primer país en adoptar el término inmatriculación para referirse a la matrícula de inmuebles fué Suiza. En la actualidad ésta palabra ha sido adoptada por muchos países incluyendo México.

Partiendo de la aseveración hecha en líneas precedentes, de que el término de inmatriculación encuentra su razón de ser en el aspecto legal, es importante señalar, de acuerdo como lo prevee el artículo 3046 del Código Civil para el Distrito Federal, que ésta figura encierra como elementos de existencia dos conceptos jurídicos importantes en el Derecho Civil, como son la propiedad y la posesión.

La propiedad o en su caso la posesión alcanzan el carácter de elementos fundamentales dentro de la inmatriculación, toda vez que si no se acredita la una o no se demuestra la otra, no podrá manifestarse ésta figura jurídica en su totalidad.

Ahora bien, no es la intención hacer un estudio exhaustivo de cualquiera de éstas dos figuras, sino únicamente conceptualizarlas para entender su existencia de fundamental importancia dentro del tema que nos ocupa.

En base a ello, la propiedad es un derecho real en virtud del cual una persona puede con arreglo de la ley, disponer, usar, y gozar de un bien en forma total o parcial, con exclusión de los demás.

El maestro RAFAEL ROJINA VILLEGAS, señala al respecto lo siguiente 'aplicando la definición del derecho real a la propiedad, diremos que ésta se manifiesta en el poder jurídico, que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible éste poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto'.⁸

Nuestro Código Civil para el Distrito Federal de 1928 señala en su artículo 830 que:

" El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes"

La posesión la define el maestro RAFAEL ROJINA VILLEGAS como : "una relación o estado de hechos que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento, animus domini, o como consecuencia de un derecho real o personal, o sin derecho alguno".⁹

El artículo 790 del Código Civil del Distrito Federal, puntualiza:

⁸ *Ibidem*, pág. 182.
⁹ *Idem*.

"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".

Los conceptos anteriores nos permiten únicamente ubicar a la propiedad y a la posesión como elementos integrantes de la inmatriculación, que reviste singular importancia a la misma y a sus procedimientos, de ahí el que se haya hecho ésta breve mención de ellos.

2.- TIPOS DE INMATRICULACIÓN

Dentro de éste inciso al referirme a los tipos de inmatriculación, quise hacer mención o señalar los tipos de procedimiento que pueden iniciarse para obtener la inmatriculación y no precisamente hablar de tipos de inmatriculación, toda vez que ésta figura es unitaria y sustantiva y la encontramos prevista como tal en nuestra legislación civil como ya a quedado apuntado en líneas anteriores. Razón por la cual al hablar de Inmatriculación judicial o administrativa, implica referirme exclusivamente al procedimiento que se inicia para obtenerla y que encuentra una clasificación judicial o administrativa, en razón de un criterio basado en la materia en virtud del cual se inicia este procedimiento. Por ello podemos inmatricular un inmueble en el Distrito Federal por vía judicial y ante juzgados especializados en la materia,¹⁰ o por vía administrativa y mediante un trámite que se sigue ante el Registro Público de la

¹⁰ Se trata de juzgados especializados y no especiales prohibidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Propiedad. Por lo tanto, éstos dos tipos de procedimientos son los que se comentan a continuación.

a). JUDICIAL.

Hecha la aclaración anterior de mi parte, daré inicio a este punto, mencionando que el Código Civil para el Distrito Federal señala dos tipos de procedimientos, excluyentes uno del otro, que pueden agotarse para obtener la inmatriculación de un inmueble (lo mismo se señala en la mayoría de los Códigos Civiles para la mayoría de los Estados).

Regulado en el Código Civil para el Distrito Federal en Materia del Fuero Común y para toda la República en Materia Federal, en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, y en el Reglamento del Registro Público de la propiedad (de la misma entidad) , encontramos los dos tipos de procedimientos para obtener la inmatriculación judicial impropiamente llamado juicio como se verá más adelante, y el administrativo. Ambos procedimientos encuentran su fundamento sustantivo en el Código Civil, aunque existen algunos preceptos dentro del mismo Código que deberían formar parte de la regulación adjetiva de estos procedimientos y viceversa.

De igual manera cabe destacar que a partir de las reformas a la ley sustantiva en ésta materia, se engloba dentro del concepto genérico de inmatriculación lo que anteriormente estuvo regulado bajo el epígrafe de informaciones ad-perpetuum.

Así tenemos que el Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 3046 y demás conducentes nos señalan:

... 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. La inmatriculación por resolución judicial se obtiene:

a).- Mediante información de dominio, y

b).- Mediante información posesoria..."

El artículo 3047 del Código Civil mencionado señala:

** En el caso de 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 al Código de Procedimientos Civiles

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 Registro público de la propiedad ...”

Conteniendo éste artículo algunos datos que serían materia de procedimiento judicial, señala que si una persona, poseedora de un inmueble, reúne los requisitos necesarios para adquirirlo por prescripción positiva, teniendo o no título de propiedad, puede, comprobando ésta situación, obtener la inmatriculación del mismo por resolución judicial, siempre y cuando en el Registro Público no aparezca inscripción alguna en favor de otra persona, por que de lo contrario sería inoperante el procedimiento de inmatriculación (tanto judicial como administrativa) debiendo iniciarse en todo caso una demanda en la vía ordinaria civil, de prescripción en contra de quien aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público.

Con esto, aparece el primer elemento para reafirmar que el procedimiento judicial debería desaparecer y existir únicamente el procedimiento administrativo

En forma seguida el artículo 3048 del multicitado Código Civil para el Distrito Federal, refiriéndose a la inmatriculación por resolución judicial mediante información posesoria establece.

** 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 fé apta para prescribir, de bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad en favor de persona alguna, aún antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el juez 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."

Por su parte la legislación adjetiva en un sólo artículo enmarca, en términos generales, el procedimiento a seguir para obtener la inmatriculación por resolución judicial, a través de las dos opciones anteriores señaladas.

El artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles,¹¹ que para mi punto de vista regula un procedimiento que debería estar previsto dentro del Título Décimo Quinto, Capítulo Quinto del mismo Código adjetivo, señala lo siguiente:

"Procede la notificación por edictos...

III .- Cuando se trate de inmatricular un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, conforme al artículo 3047 del Código Civil para el Distrito Federal en materia del fuero común, y para toda a República en materia Federal, para citar a las personas que pueden 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 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

¹¹ Reformado por el Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 4 de enero de 1991.

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 acompañará:

- a).- Un plano autorizado por la Tesorería del Distrito Federal, y*
- b).- Certificado de no inscripción del inmueble expedido por el Registro Público de la Propiedad. En el escrito en que se 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 de nueve días hábiles, a la persona de quien obtuviera la posesión o a 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 manifieste si el inmueble a inmatricular se encuentra o no afectado 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

Producida o no la contestacion y sin necesidad de acuse de rebeldía, el juez al vencerse el último término de traslado abnrrá 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 éste 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”

Esta es la fracción de un artículo del Código de Procedimientos Civiles que, en concordancia con algunos otros artículos del mismo ordenamiento (de aplicación general en todo tipo de procedimientos de tipo civil) contempla el procedimiento para obtener la inmatriculación judicial, regulado a su vez por cuatro artículos del Código Civil, que son: 3046, 3047, 3048,3049.

ahora bien hasta antes del trece de mayo de 1991, los juzgados competentes en el Distrito Federal, para conocer de este procedimiento, eran los juzgados civiles que en número regularmente abundante funcionaban en esta Ciudad capital; sin embargo por acuerdo del Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal de 8 de mayo de 1991 (publicado en el Boletín Judicial el día 10 de mayo del mismo año), se crean cinco nuevos juzgados civiles especializados en la inmatriculación judicial de inmuebles (en la actualidad sólo existe uno), argumentándose como motivos de tal creación:

...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, referente al artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, por así permitirlo ya las posibilidades presupuestales, y con el propósito de otorgar a los núcleos sociales que así lo ameriten una atención especializada en relación con el procedimiento judicial de inmatriculación de inmuebles en el Distrito Federal...¹²

b)- ADMINISTRATIVA.

El procedimiento administrativo de inmatriculación , constituye para mí, una de las dos opciones más adecuada, si no es que la más importante para solucionar ante el Registro Público la situación irregular de los predios en el Distrito Federal siendo la otra opción, la, vía judicial, pero no necesariamente ante juzgados

¹² Información obtenida de los anales de Jurisprudencia Sección Especial Boletín Judicial de 10 de mayo de 1991.

especializados ya que existen otras ramas del derecho con mayor importancia y de mayor problema como lo es la materia mercantil en los que sí se requiere de la existencia de juzgados especializados en esa materia desde mi muy particular punto de vista.

La opinión anterior la fundamento en los siguientes puntos:

I.-En primer lugar la inmatriculación, al implicar la inscripción de la propiedad o de la posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales, y dada la naturaleza del problema por no existir controversia manifiesta entre las partes legítimas, no requiere de especialización por parte de las autoridades que han de conocer de estos trámites (ya sean judiciales o administrativas) ya que si existiera controversia alguna estaríamos hablando de un juicio x. y no de una inmatriculación.

II.-Para el caso que dentro del procedimiento de inmatriculación se llegare a presentar oposición de alguna persona que se considere con derecho a los bienes cuya propiedad, o posesión se solicita inscribir entonces sí se requiere que dicha controversia sea resuelta por un juez competente, tal y como se preve por la fracción IV del artículo 3052 del Código Civil.

III.-Al ser un problema basado en la irregularidad de un predio ante el Registro Público de la Propiedad, corresponde en principio a dicho Registro darle solución al problema, y no llevarlo acabo ante un juzgado especializado, al menos que

existiera controversia, pero en este caso ya estaríamos hablando de otro caso y no el de la inmatriculación

IV.-Por último al ser un problema más relacionado con el Registro Público, éste, afortunadamente en la actualidad cuenta con legislación sustantiva y reglamentaria regularmente adecuada a las necesidades que el problema requiere.

Por lo anterior el procedimiento administrativo de inmatriculación, en concordancia con el procedimiento judicial existente y del cual conocían los juzgados civiles en general en el Distrito Federal a este problema, sin que sea necesario especializaciones al respecto, si no que antes más bien deberían de ser derogados del Código Civil los artículos que contemplan la inmatriculación judicial.

A continuación señalaré los preceptos legales que contemplan la inmatriculación administrativa.

**ART. 3046 - La inmatriculación es ...*

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 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 fé de un inmueble, que reúna los requisitos de aptitud para prescribir, en los términos del artículo 3053 de éste Código."*

"ART. 3050) la matriculación 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."

** ART. 3051. Quien se encuentre en el caso previsto por el inciso c) de la fracción II del artículo 3046, podrá ocurrir directamente ante el Registro Público de la Propiedad para solicitar la inmatriculación, la cual será ordenada si se satisfacen los siguientes requisitos:*

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

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

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

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

-ART. 3052.- Quien se encuentre en el caso del inciso d) de la fracción II del artículo 3046, podrá ocurrir directamente ante el Registro público de la Propiedad para acreditar que ha operado la prescripción conforme al siguiente procedimiento.

I.-El interesado presentará solicitud que exprese.

a).- Su nombre completo y domicilio,

b).- La ubicación precisa del bien. su superficie, colindancias y medidas,

c). *La fecha y causa de su posesión, que consiste en el hecho o acto generador de la misma;*

d). *Que la posesión que invoca es de buena fe.*

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

f). *el nombre y domicilio de los colindantes.*

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

a).- *El documento con el que se acredita el origen de la posesión, si tal documento existe.*

b) *Un plano autorizado por ingeniero titulado en el que se identifique en forma indubitable el inmueble, y*

c). *Constancias relativas al estado catastral y predial del inmueble, si existieren.*

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

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

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

V. Si no existiere oposición de las personas mencionadas en la fracción anterior el Director del Registro Público señalará día y hora para una audiencia, en la cual el solicitante deberá probar su posesión, en concepto de propietario y por el tiempo exigido por este Código para prescribir por medios que le produzcan convicción, entre los cuales será indispensable el testimonio de tres testigos que sean vecinos del inmueble cuya inmatriculación se solicita.

El Director del Registro Público podrá ampliar el exámen de los testigos con las preguntas que estima pertinentes para asegurarse de la veracidad de su dicho.y

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

**ART 3053.- Quien se encuentra en el caso del inciso e) de la fracción II del artículo 3046, podrá ocurrir directamente ante el Registro Público de la Propiedad para acreditar la posesión de un inmueble, apto para prescribirlo, conforme al procedimiento establecido en el artículo anterior, con excepción de que en la audiencia a que se refiere la fracción V, el solicitante deberá probar su posesión presente, por los medios que produzca convicción al Director del Registro Público de la Propiedad, entre los cuales será indispensable el testimonio de tres testigos que sean vecinos del inmueble cuya inmatriculación se solicita."*

" ART. 3054.- Si la oposicion a que se refiere la fracción IV del artículo 3052 se presentara una vez concluido el procedimiento y aprobada la inmatriculación, el Director del Registro Público de la Propiedad suspenderá la inscripción, si aún no la hubiese practicado, y si ya estuviese hecha anotará la citada oposición en la inscripcion respectiva

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

Artículos aplicables al procedimiento de inmatriculación administrativa relativos al Reglamento del Registro Público de la Propiedad, capítulo séptimo:

"ART. 107 - Para la expedición del certificado de no inscripción a que se refiere el artículo 3046 del Código Civil el interesado presentará solicitud que contenga los siguientes datos y documentos:

I.-Nombre y domicilio del solicitante.

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

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

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

V. En su caso la última boleta predial que señala la superficie del inmueble de que se trate."

"ART. 109.- Una vez recibida la solicitud debidamente integrada, el Director General dispondrá de cinco días hábiles para iniciar la búsqueda de los antecedentes registrales, y, para, de considerarlo pertinente, solicitar a las autoridades administrativas competentes la información respectiva."

"ART. 110.- Una vez recabados los datos y la información necesaria, el Registro Público, dentro de los diez días hábiles siguientes deberá expedir el certificado de no inscripción, que deberá de contener cuando menos:

I.-La expresión de que el inmueble carece de antecedentes registrales desde 1871 a la fecha de la expedición del certificado;

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

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

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

"ART 112- Para los efectos del artículo 3055 del Código Civil, el interesado deberá acreditar fehacientemente haber continuado en la posesión del inmueble mediante la declaración de dos testigos vecinos de lugar donde se encuentra ubicado el propio inmueble. debiendo el Directo General cerciorarse de que no existe asiento alguno que contradiga la posesión inscrita."

"ART. 113.- La resolución del Director General que deniegue la inmatriculación administrativa, podrá ser impugnada ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, si no hubiere mediado oposición de tercero."

CAPITULO II.

ANTECEDENTES HISTÓRICOS

- 1.- CONSIDERACIONES GENERALES**
- 2.- LEY HIPOTECARIA ESPAÑOLA DE 1861**
- 3.- CREACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN MÉXICO.**
- 4.- CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA DE 1870.**
- 5.- CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA DE 1884.**
- 6.- CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA DEL FUERO COMÚN Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA DEL FUERO FEDERAL DE 1928**
- 7.- REFORMAS DE 1979 AL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA REGISTRAL.**
- 8.- ARTÍCULO 122 FRACCIÓN III DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y SU REFORMA DEL 4 DE ENERO DE 1991.**

CAPITULO II.

ANTECEDENTES HISTÓRICOS

1- CONSIDERACIONES GENERALES:

Siendo la tierra, un elemento material de importancia existencial para el hombre desde sus orígenes primitivos, mantiene ésta trascendental importancia, si tomamos en cuenta que desde el punto de vista religioso el hombre tiene su origen precisamente en la tierra (barro), y desde el punto de vista natural, encontramos en éste elemento las condiciones necesarias para poder existir y desarrollarnos en nuestra calidad general de seres vivos, paralelamente con la totalidad de seres que forman este reino.

En relación con lo anterior, comenta el maestro Guillermo Colín Sánchez:

“ El hombre primitivo, creador y protagonista de la cultura, tuvo de su linaje un concepto que, tras de su aparente ingenuidad, deja entre ver un fondo no desdeñable de primigenia sabiduría...; el fundador de su estirpe es, por regla general, un ser formado de tierra, puesto señor de la tierra, y vuelto al seno terrenal al término de sus días. Cumple así, la especie humana un ciclo vegetativo perenne que va de la tierra a la tierra, animado por un soplo del espíritu... nada existe mas allegado al hombre que la tierra misma “. ¹³

Es indudable que aunque el hombre encuentra su existencia misma en la tierra como elemento físico, en la antigüedad cuando nuestros primitivos ancestros basaban su sobrevivencia en andar de un lado a otro como nómadas, ésta importancia terrena quedaba relegada a un elemento material que proporcionaba por sí mismo, todos los alimentos necesarios para sobrevivir y encuadrar perfectamente en la cadena alimenticia y biológica que la madre naturaleza determinó y que en esos tiempos parecía perfecta y eterna. Sin embargo, en el momento en que esa aparente perfección y eternidad van cediendo terreno y las condiciones de sobrevivencia se van reduciendo y paralelamente a ello, el hombre primitivo dá el gran salto y despegue a lo

¹³ COLÍN SANCHEZ, Guillermo. “Procedimiento Registral de la Propiedad”, editorial Porrúa, S.A., México 1991, pág 13 y 14

que sería la evolución de capacidad físico intelectual, que lo distingue de todos los demás seres vivos en éste planeta, es cuando aparece un gran interés para el ser humano en relación con el elemento tierra. Y de ésta manera surge el hombre sedentario que apestado en una porción determinada de terreno y con él animo de obtener del mismo todos los elementos necesarios para su existencia individual y familiar, empieza a gestar gran interés en la defensa de ese terreno, frente a otros que en todo caso quisieran tener los mismos provechos; apareciendo de ésta manera en un concepto primitivo, el derecho de propiedad inmueble que es de fundamental importancia en toda la historia del hombre y desde luego en la actualidad.

“La primera gran revolución que registra la historia, es aquella en virtud de la cual, el nómada recolector de alimentos se asienta en una porción de suelo para arrancarle, mediante su industria y con el auxilio de una técnica rudimentaria, los productos de que precisa para su subsistencia. De éste modo, la tierra abierta al cultivo, la pradera destinada a la crianza de animales domésticos, la cantera que proporciona el sílex para el primitivo herramienta, se convierten en factores de primerísimo orden para asegurar la existencia y la persistencia de la comunidad; la posesión es ya un hecho, el corpús y el animús sólo guardaban a ser animados con un culto y expresivo vocablo latino...el perímetro de lo que habría de convertirse en caput mundi y ciudad eterna, fue trasado con un arado; su nombre mismo, Roma, deriva de una voz arcaica, ruma, que significa tierra...”¹⁴

¹⁴ *Ibidem*, pág. 14.

Es a partir de éste momento cuando la tierra en sí exterioriza su trascendental importancia que tiene para el hombre y que éste, inconcientemente había pasado por alto, es muy remoto origen primitivo. Y tan es de fundamental importancia, que desde que el ser humano adopta la forma de vida sedentaria, toda la historia de la humanidad está basada en el poderio territorial; prueba de ello es que el Imperio Romano manifiesta su grandeza en base a los territorios conquistados; en la edad media las pugnas por conquistar tierras y territorios, constituía el modo de vida fundamental de esa época, en donde igualmente la iglesia se convirtió en una poderosa latifundista; el descubrimiento de America en 1492, trajo consigo la manifiesta voracidad por parte de los conquistadores, de apropiarse y controlar el mayor perímetro terrenal posible, debido a que de ello dependía en mucho, el poderio para su reino: entre otros ejemplos. De ahí pues la importancia de ir creando, a través de las diversas etapas históricas, instituciones legales que proporcionaran la mayor seguridad posible a la propiedad inmobiliaria o territorial.

A todo esto la tierra sólo ha cambiado de dueños; oleadas de pueblos procedentes de levante y del septentrión la convierten en un preciado botín; nuevos señores las someten a su dominio, vinculandola a sus títulos nobiliarios; una nueva mano de obra servil reemplaza en el agro a la levantística población esclava, al paso que un nutrido contingente de artesanos y mercaderes se afincan en los burgos, a extramuros de aquellas imponentes fortalezas que simbolizan el nuevo poder...entre tanto, la gran masa campesina, sigue vinculada a la tierra y la tierra sigue vinculada al señor; el dominio de éste sobre aquella es inatacable en tanto subsiste la rígida

estructura estamental y la economía se constriñe dentro de los estrechos límites del feudo...aguerridos capitanes se lanzan a la conquista de las nuevas tierras; el horizonte geográfico se amplía desmesuradamente; el oro de las colonias hincha los galones que retornan a la metrópolis europeas; la economía cerrada del medievo se deteriora irremediamente para dar paso a la economía de mercado; la tierra misma no tardará en sumarse a esa danza acelerada de la oferta y la demanda, sólo que, a la sazón, la aristocracia terrateniente tiene un nuevo signo que agregar a sus blazones: el dinero...la tierra, ¡siempre la tierra! vuelve por sus fueros. En una economía de signo capitalista no puede pasarse por alto que la tierra es también un capital, pero un capital con características muy singulares, la primera de ellas es la imposibilidad de reproducirlo a voluntad. Un terrateniente puede, indudablemente acrecentar su propiedad, pero siempre lo hará a expensas de la de otros; el capital de aquel experimentará un aumento más o menos considerable, pero en su conjunto, el capital tierra, disponible para incorporarse al proceso productivo, se mantendrá igual. Otra característica de la tierra es la de ser un bien estable, fijo, duradero; no muda de sitio y, sólo lentamente, de condición, lo cual no deja de ser una ventaja".¹⁵

Resulta pues clara, la importancia que la tierra tiene para el hombre y el privilegiado lugar en que éste la sitúa, al grado tal de que en nuestro país el artículo 27 constitucional, considera a la nación como la propietaria originaria de todas las tierras y aguas comprendidas dentro del territorio nacional. Esta situación sin duda alguna, se presenta en lá casi totalidad de los países que integran el globo terraqueo, de ahí la

¹⁵ *Ibidem*, págs. 15, 16 y 17.

existencia de las fronteras, y no sólo en la actualidad, si no a través de la historia, lo que conlleva a la necesidad de la existencia de una regulación adecuada de todos los actos jurídicos relativos a la propiedad inmobiliaria, esto claro a nivel país, no sólo para considerarlos válidos entre las partes si no también para darles publicidad a los mismos en beneficio de terceros.

Así tenemos que en el imperio romano, la tenencia de la tierra y su transmisión ya encuentra una regulación solemne y de publicidad, a través de los diversos actos en base a los cuales se adquiría un inmueble, esto claro, con las limitaciones y necesidades de la época. Y así, encuadradas dentro del *ius Civile*, aparecen como modos de adquirir a título particular la propiedad inmobiliaria:

LA MANCIPIATIO.- Que era una forma contractual, caracterizada por un asentado formalismo. " sólo eficaz respecto de *Res Mancipi* y entre ciudadanos romanos. Requería la presencia de cinco testigos, las dos partes, un *libripens* (portabalanzas), una balanza y un pedazo de bronce (símbolo del precio)".¹⁶

La operación se realizaba estando presentes los sujetos y quedaba a cargo del agente público la observancia del ritual acostumbrado, de acuerdo con el tipo de cosa que era objeto de la enajenación.

¹⁶ FLORIS MARGADANT, Guillermo. "Derecho Romano", editorial Esfinge S.A., México 1993, 20ª ed. pág. 263.

LA IN JURE CESSIO.- "Pleito ficticio, por el cual dos personas con acceso a la justicia romana y con *ius Comercio*, podían transmitir la propiedad de *Res Mancipi* o *Res Nec Mancipi*. Desde luego, no hubo la garantía de la *actio auctoritatis*; formalmente el comprador no había adquirido algo del vendedor, sino que sólo había afirmado que la propiedad de un objeto le correspondía, y por la defectuosa defenza por parte del demandado, el actor había ganado el pleito".¹⁷

Regulada por el *ius Gentium*, encontramos la *TRADICTIO* que sin lugar a dudas superó y eclipsó a las instituciones a que se refieren los incisos anteriores. La *tradictio* estaba integrada por varios elementos:

I.- Debe haber una entrega. Sin embargo, ésta no basta pues *numquam nuda traditio transfert dominium, sed ita si venditio aut alia iusta causa praecesserit* (la mera entrega física nunca trasmite la propiedad, si no le precede una venta u otra justa causa para tal transmisión), de manera que a éste elemento exterior y objetivo debemos añadir otro interior y subjetivo.

II.- La intención de las partes de celebrar uno de los múltiples negocios lícitos que normalmente tienen por consecuencia una transmisión de la propiedad. Esta intención debe existir en forma concordante entre ambas partes; si una pensaba que el negocio era una donación (que trasmite la propiedad), y el otro que era un

¹⁷ *Ibidem*, pág. 263.

préstamo de uso o comodato (que no transmite la propiedad) el resultado no es una tradición".¹⁸

Sin duda alguna que en las anteriores formas de transmisión de la propiedad, por la publicidad que en ella se presenta, podemos decir que encuentra sus orígenes, como antecedente remoto, el Registro Público de la Propiedad. Aunque existen algunos autores que no lo crean así ¹⁹ y remontan los orígenes del Registro Público al derecho gérmanico en donde: "Se pretendió equiparar las formas adoptadas ante el *Thinx* con la *mancipatio*, y las observadas ante el *Auflassung* con la *in jure cessio*, en donde para la transmisión de los inmuebles se observaban formalismos solemnes, en principio orales y más tarde escritos. Primeramente, los actos se inscribían en los archivos judiciales o en los municipales y después en libros especiales".²⁰

Como consecuencia de todo lo anterior, la importancia que la tierra (como porción de terreno) representó y representa para el hombre, hizo necesario crear una serie de disposiciones normativas que dieron vida a organismos e instituciones con un marcado reflejo de las limitaciones y atrasos de la época de su creación, mismas que tienen como objetivo primordial establecer una regulación y control de todos los actos y hechos jurídicos relacionados con la propiedad inmueble,

¹⁸ *Ibidem*, pág. 264.

¹⁹ COLÍN SANCHEZ, Guillermo, *ob. cit.*, pág. 14.

²⁰ *Ibidem*, pág. 20.

no solamente para crear una situación de seguridad legal en tales actos, sino además para en base a lo anterior, reflejar esa seguridad jurídica a través de la publicidad a todas las demás personas que sin tener una intervención directa en la operación de contratación, se vean obligadas a observarla para el caso de que a futuro pudieran verse relacionadas de alguna u otra manera con esas operaciones.

2.- LEY HIPOTECARIA DE 1861.

Algunos autores consideran que las antiguas fórmulas romanas de transmisión de propiedad inmueble, se alejan en mucho de constituir un verdadero antecedente remoto del Registro Público de la Propiedad, y por su parte afirman que: "El Registro de la propiedad inmueble moderno tiene sus orígenes en el Derecho medieval alemán, pues deriva del testimonio judicial germánico, conociéndose entre las varias formas de transmisión de la propiedad inmueble la que tiene lugar ante el tribunal. La transmisión judicial se efectuó al principio de un modo parecido a la in jure cessio del Derecho romano, mediante un litigio verdadero o ficticio lo cual extendióse por Europa. Pero pronto se prescindió de ésta forma contenciosa, con la cual la transmisión de la propiedad se convirtió en un acto de jurisdicción voluntaria, en la cual las partes declaraban ante el Tribunal la transmisión de la finca (Auflassung) que era una resignatio, una dimissio o Lassung".²¹

²¹ ROCCA SASTRE, Ramón María. "Derecho Hipotecario", editorial Bosch, México 1989, pág. 14.

No obstante lo anterior, considero que la *injure cessio*, la *mancipatio* y la *traditio*, responden y respondieron a las exigencias y necesidades de la transmisión inmobiliaria romana, sin duda alguna que por ese sólo hecho sí deben constituir, sino un antecedente directo, sí remoto del actual Registro Público de la Propiedad inmueble. Sin embargo y debido a que el inciso a desarrollar se limita en forma concreta a una disposición normativa que constituye un antecedente importante de nuestro Registro Público de la Propiedad, es por ello que su conocimiento y referencia es lo que dará cuerpo a las consideraciones que a continuación se manifiestan.

“La evolución histórica de la transferencia y gravámen de inmuebles en orden a la seguridad de las transacciones mediante su publicidad, se produce en líneas generales en España a través de tres grandes faces o períodos. Primeramente tales transmisiones y gravámenes tienen lugar con formalidades comunes a los pueblos primitivos, entre ellas por anuncios en reuniones y por pregones al público, todo lo cuál si bien era expresión del Derecho autóctono, guarda ciertos contactos con el Derecho germánico. Mas tarde la presión del Derecho romano se deja sentir hondamente en el sentido naturalmente eliminador de aquellas débiles manifestaciones de publicidad del tráfico. Por último, en una tercera face final, se inicia precisamente el sistema registral de publicidad inmobiliaria que comenzó limitado a hipotecas y demás cargas o gravámenes sobre fincas, para terminar en un amplio Registro inmobiliario de importantes efectos”.²²

²² *Ibidem*, pág. 103.

El maestro Ramón Rocca Sastre señala: "cabe afirmar que el primer intento de ordenar jurídicamente o legislar en materia hipotecaria o inmobiliaria registral, es decir, de regular la publicidad inmobiliaria a base del instrumento técnico de un Registro y prescindir de fórmulas y solemnidades de factura antigua, tuvo lugar, si bien con la finalidad básica de publicar la existencia de hipotecas, censos y demás cargas, y gravámenes, para evitar los abusos de las ventas y transmisiones como libres de casas y heredades gravadas, con la Pragmática de Don Carlos y Doña Juana, del año de 1539, que decretó el Registro de censos, tributos e hipotecas, a petición de las Cortes de Toledo del propio año".²³

En base a lo que se señala, no es difícil para nosotros comprender, debido a la conquista y dominación española de que fuimos objeto durante varios siglos, el que muchas de nuestras instituciones jurídicas encuentran su antecedente directo en leyes e instituciones españolas que a su vez se ven influenciadas por otras culturas importantes, como la cultura romana.

Con el mismo sentido y objetivos, que la pragmática de Don Carlos y Doña Juana del año de 1539: que la pragmática del año de 1713 (dada en el Reino de Felipe V);²⁴ que la real pragmática de 1768 (que tuvo el carácter de ley hecha en

²³ *Ibidem*, pág. 25.

²⁴ No obstante que estas dos disposiciones no se llevaron a cabo en la práctica a pesar de ser necesarias.

Córtés y promulgoce como ley general en toda España a excepción de Navarra)²⁵; la ley hipotecaria de 1861 constituye la reforma fundamental a las leyes registrales existentes en España hasta antes de 1861, debido a que las mismas están condenadas por la ciencia y la opinión y requerían una reforma a fondo por las grandes deficiencias que presentan, siendo entre las más importantes y marcadas la dificultad de averiguar el estado de la propiedad inmueble, mediante el exámen de los registros; no se llevan las contadurías de hipotecas por el sistema de registro por fincas, como principio ordenador y clasificador del archivo, etc. Es por ello que en el mes de febrero de 1861, después de varios años de arduos trabajos legislativos, la ley hipotecaria española recibe la sanción de la corona e inicia su vigencia y regulación en ésta materia tan complicada.

"Se afirma que la ley Hipotecaria de 1861 es en realidad la que instituyó la publicidad registral, con el fin de evitar la clandestinidad o el ocultamiento en materia del tráfico inmobiliario y los consiguientes perjuicios a terceros adquirentes de buena fé".²⁶

Dentro de la estructura y materias que contemplaba la ley hipotecaria española de 1861, encontramos el siguiente desglose, según el maestro Ramón Rocca Sastre:

²⁵ Esta disposición normativa contenía el ordenamiento embrionario de un moderno Registro de la Propiedad.

²⁶ COLÍN SANCHEZ, Guillermo. *ob. cit.*, pág. 21.

"A).- PARTE MATERIAL.- Distingue dos grandes grupos de materias: régimen registral en general y regulación del derecho real de hipoteca.

a).- Régimen Registral.- Inicia su regulación con el título I, que a modo de preliminar trata del Registro y de los títulos inscribibles. Los títulos II, III, y IV, están destinados respectivamente a las inscripciones, las anotaciones preventivas y las cancelaciones.

b).- Regulación del derecho real de hipoteca.- En el título V trata íntegramente de éste derecho.

B).- PARTE ADJETIVA Y ORGANICA.- Los títulos VI, VII, y IX regulan el funcionamiento del Registro de la Propiedad. Los Títulos VIII, X, XI, y XII su organización.

C).- PARTE TRANSITORIA.- Normas relativas a la liberación de gravámenes.

MATERIAS QUE REGULABA

A).- PARTE MATERIAL.

a).- Régimen registral:

1- De la finca y su inmatriculación.- el art. 4 negaba la condición de inmuebles a los oficios enajenados y a los títulos de la Deuda y acciones de compañías mercantiles.

El art. 389 y siguientes regulaban los modos de inmatriculación de fincas. Consistían en los títulos de adquisición de fechas anteriores a la ley y a la información posesoria. En los demás, las fincas objeto de asientos dominicales en los libros de las antiguas Contadurías, se consideraban como inmatriculadas a los efectos del nuevo Registro, pues tales asientos conservaban pleno valor; el art. 411 de la ley, no lo expresaba claramente, pues se limitaba a regular el cierre de tales libros, pero presuponía tal doctrina.

2.- De los actos y derechos inscribibles.

3.- De los efectos de la registración o principios fundamentales del sistema en su aspecto material.

b).- Derecho real de hipoteca.- En éste aspecto se contenía íntegramente la regulación de éste derecho real, así como los procedimientos de ejecución hipotecaria.

B).- PARTE FORMAL.- En ésta parte la ley de 1861 regulaba lo relativo a los asientos registrales, al modo de llevar los Registros, a la organización de los mismos y del Cuerpo de Registradores y al Centro Directivo. El art. 1º de la ley,

establecía el principio general de que en todos los pueblos cabezas de partido judicial, se establecía un Registro a cargo de funcionarios que se llamarían Registradores".²⁷

Para 1861 España había dado un paso importante a través de la ley hipotecaria del mismo año, encaminado en parte a dar solución al problema registral de la propiedad inmueble, encuadrando sin duda alguna dentro de sus objetivos fundamentales, aunque no con el sentido actual la inmatriculación de inmuebles; y con ello repercutiendo en forma favorable a la regulación en México, de éste concepto que a pesar de contar con un sin número de disposiciones normativas dictadas al respecto, la pluralidad de estas, más que encaminadas a una aceptable solución de éste problema, dejaban mucho que desear.

"Los dos sistemas registrales que ha habido en México, el primero desde 1871 hasta 1979, y el segundo y actual a partir de 1979, ha tratado de seguir los lineamientos generales trazados en la legislación española a saber, la Ley Hipotecaria de 1861, por lo que se refiere al primero; y la vigente Ley Hipotecaria de 1949, por lo que toca al segundo, y en ambos sistemas fue adoptado el efecto declarativo para la inscripción registral que es propio del sistema francés..."²⁸

²⁷ ROCCA SASTRE, Ramón María, *ob.cit.*, págs. 128 y 131.

²⁸ SANCHEZ MEDAL, Ramón. "De los Contratos Cíviles", editorial Porrúa S.A., México 1994, pág. 538.

3.- CREACIÓN DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN MÉXICO.

Como se apuntó en el inciso anterior, los antecedentes del Registro Público de la Propiedad en México, los encontramos en el derecho español desde las siete partidas, novísima recopilación, Cédula de 10 de Marzo de 1868, Cédula de 9 de Mayo de 1778, Pragmática de 16 de Abril de 1783, e Instrucción de la Real Audiencia de México de 23 de mayo de 1786, Cédula de 25 de Enero de 1789, Circular de 22 de enero de 1816, Decreto de las Cortes de 20 de Mayo de 1821¹⁹ y la Ley Hipotecaria Española de 1861. Todas éstas disposiciones relacionadas con la hipoteca, que era considerada como un vicio, desmerecimiento o ficción de la cosa, producto de fraudes en perjuicio no solamente de terceros sino de las partes mismas que tenían intervención en los actos relativos a ellas. Ante tal situación es indudable que en un principio dentro de los antecedentes a que nos referimos, no se contemplan todos los objetivos que caracterizan en la actualidad al Registro Público de la Propiedad en México, e inclusive a partir de que fue creado como institución, sino que única y

¹⁹ COLÍN SANCHEZ, Guillermo, *ob. cit.*, págs. 21 y 22.

exclusivamente encontramos las distintas disposiciones normativas que al efecto fueron expedidas, enfocadas y dirigidas a los actos constitutivos de hipotecas, de censos y otros gravámenes reales sin abarcar una completa situación jurídica de la finca, a la que ahora, desde el punto de vista registral, se le considera como la unidad básica registral.

“El Registro Público de la Propiedad inmueble puede concebirse desde tres puntos de vista: Como institución jurídica, como oficina y como conjunto de libros”.³⁰

En nuestro país podemos señalar que por lo que respecta a éstas tres concepciones anteriormente referidas, las dos últimas se denotan hasta antes de las Leyes de Reforma, en donde con una marcada influencia española se considera y organiza el registro de inmuebles bajo el principio de oficios de escribanos y anotadores de hipotecas en calidad de vendibles y renunciables. Cada uno de ellos, para el ejercicio de sus funciones, tendría un libro o los que fueran necesarios, para llevar los registros por separado, en relación con cada uno de los pueblos de sus distritos para que de acuerdo con ello, se llevasen a cabo las anotaciones correspondientes, mismas que deberían hacerse por años facilitando de ésta manera su consulta.

³⁰ ROCA SASTRE, Ramón María. *ob. cit.*, pág. 13.

Sin embargo, la concepción actual del Registro Público de la Propiedad inmueble, como institución jurídica que es la que mayormente nos interesa y en donde se le considera a ésta institución como el instrumento básico del derecho registral inmobiliario, aparece en su etapa de gestación, desde mi muy personal punto de vista desde el momento mismo en que el Presidente Benito Juárez contempla la firme convicción y determinación de que los bienes de "manos muertas", desamortizados y nacionalizados, contribuirían a crear una poderosa y economicamente activa clase de propietarios rurales, implicando con ello una transformación del concepto de propiedad del suelo como un derecho ejercitado en función de los intereses de la colectividad y no como un privilegio que hasta ese momento se le concedía.

El Código Civil del Distrito federal y Territorio de Baja California de 1870, proporciona las bases legales para el establecimiento de un oficio denominado Registro Público, en toda población donde haya tribunal de primera instancia, funcionando sin duda alguna como una verdadera institución jurídica "dependiente del Estado (poder ejecutivo). Teniendo por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil, con el fin de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal, cuya consecuencia es en síntesis, la seguridad jurídica. La publicidad mencionada es factible lograrla a través de la inscripción o anotación de los actos y contratos referentes al dominio y otros derechos reales sobre bienes inmuebles, de modo tal que el público tenga acceso directo a las fuentes de información que constituyen dichas inscripciones o anotaciones; con lo que con cualquier persona estará en condiciones de conocer el estado verdadero de la propiedad, con todos sus

antecedentes, transmisión o modificación, evitando así hasta donde sea posible la comisión de fraudes o de situaciones que pudieran conducir a errar a los intervinientes en la transacción en lo concerniente a la propiedad".³¹

A través de éste código no se limita la función registral al aspecto concreto de hipotecas, censos y demás actos específicos que caracterizaban ésta función; si no que por el contrario se suprime toda hipoteca tácita e instituye un sistema de publicidad de todo gravámen real y de todo acto traslativo de bienes inmuebles.

De ésta manera podemos decir que en México aparece el Registro Público de la propiedad, como institución, en el año de 1871 y a partir de ese entonces y hasta 1979 se enmarca el primer sistema registral de los dos, que según el maestro Ramón Sánchez Medal, han existido en México. El segundo de ellos inicia a partir de la reforma registral de 1979 de la cual comentaremos más adelante.

³¹ COLIN SANCHEZ, Guillermo, *ob. cit.*, pág. 17.

4.-CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA DE 1870.

Este Código Civil, con las limitaciones de su época y aunque no de una manera expresa, ya contempla sin duda alguna lo relativo a la inmatriculación de inmuebles por el hecho mismo de que una vez constituido el Registro Público de la Propiedad como institución y funcionando como tal, uno de sus objetivos fundamentales, entre otros, es precisamente integrar y controlar un verdadero censo inmobiliario dentro del ámbito territorial sobre el cual tiene competencia. Es decir, desde el momento en que la función del oficio denominado Registro Público, no se limita de manera exclusiva al registro de hipotecas y algunos otros gravámenes, sino que por el contrario amplía sus funciones abarcando todos aquellos actos jurídicos, a través de los cuales se afecta, modifica, grava, limita, transfiere derechos relativos a bienes inmuebles, aparece la figura de inmatriculación en su concepto actual, como una forma de obtener, a través de éste tipo de acto jurídico, relacionado con un inmueble, la inscripción de éste en el libro respectivo (actualmente folio), generando

con ello el antecedente registral que será de fundamental importancia para la vida jurídica de la finca y para la seguridad en el tráfico inmobiliario.³²

En base a lo anterior es importante señalar que el Código Civil en comento, señalaba en su artículo 3324 lo siguiente:

“En toda población donde haya tribunal de primera instancia se establecerá un oficio denominado Registro Público”

Este oficio se componía de cuatro secciones a saber:

1. - Registro de títulos traslativos de dominio de los inmuebles o de los derechos, diversos de la hipoteca, impuestos sobre aquellos;
2. - Registro de hipotecas;
3. - Registro de arrendamiento,
- 4.- Registro de sentencias.

³² Así tenemos que la materia en cuanto a inscripciones se ve extendida a un vasto ámbito de actos jurídicos, según lo contempla el artículo 3333 del Código Civil de 1870 “Deben registrarse todos los contratos y actos entre vivos que transmitan o modifiquen la propiedad, la posesión o el goce de bienes inmuebles o de derechos reales impuestos sobre ellos”

Es precisamente en la sección primera y cuarta anteriormente señalada, donde encuadraría la inmatriculación como elemento sustantivo para obtener y lograr la inscripción de una finca en el Registro Público de la Propiedad, a través de un procedimiento. Cabe hacer notar que el propio legislador de la época, acepta la novedad y las limitaciones en ésta materia en cuanto a una completa regulación sustantiva y es por ello que deja al reglamento todo lo relativo a la organización y funcionamiento de ésta institución, e inclusive algunos aspectos de carácter sustantivo. Y para corroborar lo anterior me permito transcribir algunos argumentos de la exposición de motivos hecha al capítulo correspondiente al Registro Público, en el Código Civil del Distrito Federal y territorio de la Baja California de 1870:

“Este sistema nuevo enteramente entre nosotros, ha sido adoptado por la comisión a fin de hacer mas seguros los contratos y menos probable la ocultación de los gravámenes y demás condiciones de los bienes inmuebles. Probablemente requieran mayor desarrollo, pero la comisión a creído, que basta establecer las bases principales, dejando a los reglamentos administrativos toda la parte mecánica, que debiendo sufrir todas las modificaciones que vaya dictando la experiencia, puede ser objeto de progresivas reformas, sin que tal vez sea necesario en mucho tiempo tocar el Código...”

Resultaba pues novedoso para el legislador de 1870, el legislar en ésta materia, no obstante ello se establecen las bases legales para el funcionamiento de ésta importante institución, la cual en 1871 abrió sus puertas al público a cuyo servicio

fue destinada, en un inmueble ubicado en la antigua calle de Medinas en el Distrito Federal. Aunque después y a través del reglamento del título 23. de éste Código Civil se ordena se instalara la oficina denominada Registro Público de la propiedad, en la Capital en Tlalpan, y en la Capital del territorio de Baja California; posteriormente al irse creando los juzgados de primera instancia, funcionaron a cargo de los jueces respectivos los registros Públicos de la Propiedad de Azcapotzalco, Xochimilco, Coyoacán y Tacubaya.

Tomando en cuenta que la normatividad adjetiva de los modos de hacer el registro, al amparo de éste Código civil se delegaron en el reglamento interno de ésta institución, es quizás por ello que algunos conceptos de carácter sustantivo fueron más bien contemplados por éste último cuerpo de disposiciones, siendo uno de éstos conceptos el relativo a la inmatriculación que en ese momento se encontraba a la expectativa, en virtud de la existencia de otros múltiples problemas, resultado de la novedad, tanto de la institución como del sistema, que a partir de ese momento marca la primera etapa de la vida del Registro Público de la Propiedad en México hasta 1979.

5.- CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA DE 1884.

Este conjunto normativo no sufre cambios por lo que respecta a la institución del Registro público de la Propiedad, y de acuerdo con ello los artículos previstos por el Código Civil de 1870, en ésta materia, son contemplados en términos iguales por el legislador de 1884 y plasmados en éste Código. Ante ésta situación es indudable que la institución del Registro Público de la Propiedad a esa fecha con catorce años de vida jurídica, respondía mínimamente a las necesidades de la época, y debido a que el tráfico inmobiliario no encontraba una estabilidad social y jurídica, por la misma inestabilidad política y económica del país, los objetivos y funciones del Registro Público de la Propiedad quedaron relegados a segundo término y de ésta manera la función de ésta institución regulada a través del Código Civil de 1884, se mantiene sin cambios.

Es importante recalcar que en la legislación civil de 1884 en nuestro país, y por lo que al Registro Público de la Propiedad se refiere, todavía no se contemplaba en forma expresa la figura jurídica de la inmatriculación, aunque repito, los objetivos

fundamentales del Registro público coincidían con ésta figura ya que precisamente ésta institución fue creada buscando lograr un verdadero censo y control específico de la propiedad inmobiliaria y de todo lo relacionado con la misma, dentro de la competencia territorial de que se encuentran dotados éstos oficios. por lo que únicamente fue cuestión de que técnicamente se le diera un nombre específico a uno de los objetivos de ésta centenaria institución.

Para corroborar lo anterior, me permito transcribir los artículos 3184, 3185 y 3194 del Código Civil del Distrito federal y territorio de Baja California de 1884:

"Art. 3184.- En toda población donde haya tribunal de primera instancia, se establecerá un Oficio denominado Registro Público".

"Art. 3185.- El Oficio se compondrá de cuatro secciones:

I.- Registro de títulos traslativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales, diversos de la hipoteca impuestos sobre aquellos;

II - Registros de hipotecas;

III.- Registros de arrendamiento;

IV.- Registros de sentencias".

"Art. 3194.- Deben registrarse todos los contratos y actos entre vivos que transmitan o modifiquen la propiedad, la posesión o el goce de bienes inmuebles o de derechos reales impuestos sobre ellos".

6.- CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA DEL FUERO COMÚN Y PARA TODA LA REPÚBLICA PARA EL FUERO FEDERAL DE 1928.

Bajo un clima de aparente tranquilidad política y social, y aunque con manifiestos problemas económicos resultado de las contiendas revolucionarias, el legislador mexicano de 1928 al amparo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917, discute y aprueba el proyecto normativo que constituiría el Código Civil para el Distrito federal en materia del Fuero Común y para toda la República en materia del Fuero federal de 1928³³. Este código sin duda alguna supera en mucho a su antecesor de 1884 y sobre todo a lo que respecta al Registro Público de la Propiedad; de ahí que de una manera sistemática y completa en el apartado correspondiente a ésta institución, se contienen a partir del artículo 2999, una serie de preceptos que sin llegar a compararse con los actuales, responden ya a las exigencias de la época y sobre todo avivan los medios para llegar a cumplir con los objetivos propios de ésta institución, todo ello en virtud de que se contemplan y

³³ Mismo que entra en vigor a partir del primero de octubre de 1932, según decreto de 29 de agosto de 1932.

regulan en un sistema registral que aunque en los últimos años fue modificado radicalmente, no por ello dejó de ser aplicable por casi ocho décadas.

Es precisamente en éste código Civil de 1928, donde aparece regulado en forma expresa, aunque no todavía con el nombre que actualmente tiene, la figura jurídica de la inmatriculación. contemplándose en una forma más amplia el procedimiento judicial tendiente a obtenerla, sin que por ello se deje de contemplar el trámite administrativo que de manera paralela respondía también a las exigencias del momento.

"Art. 3010.- La inscripción de los títulos en el Registro puede pedirse por todo el que tenga interés legítimo en asegurar el derecho que se va a inscribir, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate".

"Art. 3013.- El registrador hará la inscripción si encuentra que el título presentado es de los que deban inscribirse; llena las formas intrínsecas exigidas por la ley y contiene los datos a que se refiere el artículo 3015. En caso contrario, devolverá el título sin registrar, siendo necesaria resolución judicial para que se haga el registro".³⁴

³⁴ ROJINA VILLEGAS, Rafael, "Derecho Civil Mexicano", editorial Porrúa S.A, México 1991, tomo II, pág. 775.

El trámite administrativo para obtener la inmatriculación de un inmueble tanto en el Código Civil de 1928, como en los anteriores a éste, contempla la condición de que para el caso de existir oposición al mismo por parte de un tercero que se considere afectado, lo suspendía por completo haciendo necesaria la intervención judicial para dilucidar tales intereses contrarios, en la inteligencia de que lo anterior se observaba no sólo en el trámite administrativo de inmatriculación de un inmueble, sino también en el procedimiento judicial, se podría ubicar dentro del procedimiento de jurisdicción voluntaria a la inmatriculación de inmuebles en su concepto actual, obtenida a través de la información de dominio (que conduce a la prescripción adquisitiva) o de información posesoria. De acuerdo a lo anterior, los artículos 3023,3024,3025,3026 y 3027 del Código Civil materia de éste inciso, contemplan la inmatriculación de inmuebles a través del trámite judicial la que no guarda mucha discrepancia con la regulación que actualmente contempla nuestra legislación civil en ésta materia.

"Art. 3023.- El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos y no tenga título de propiedad o teniendolo no sea inscribible por defectuoso, sino está en el caso de deducir la acción que le concede el artículo 1156, por no estar inscrita en el Registro Público de la propiedad los bienes a favor de persona alguna, podrá demostrar ante el juez competente, que ha tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles. A su solicitud acompañará precisamente certificado del Registro Público, que demuestre que los bienes no están inscritos.

La información se recibirá con citación del Ministerio Público, del respectivo registrador de la propiedad y de los colindantes.

Los testigos deben de ser por lo menos tres de notorio arraigo en el lugar de la ubicación de los bienes a que la información se refiere. No se recibirá la información sin que previamente se haya dado una amplia publicidad por medio de la prensa y de avisos fijados en lugares públicos, a la solicitud del promovente.

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

“Art. 3024.- El que tenga una posesión apta para prescribir de bienes inmuebles no inscritos en el registro a favor de persona alguna, aún antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el juez competente, ante quien la acredite del modo que fije el Código de Procedimientos Civiles.

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

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

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

**Art. 3026.- Cualquiera que se crea con derecho a los bienes cuya inscripción se solicite mediante información de posesión, podrá alegarlo ante la autoridad legal competente.*

La interposición de su demanda suspenderá el curso del expediente de información; si estuviere ya concluido y aprobado, deberá el juez ponerlo en conocimiento del registrador para que suspenda la inscripción; si ya estuviese hecha, para que anote la inscripción de la demanda. Para que suspenda la tramitación del expediente o de la inscripción, así como para que se haga la anotación de ésta, es necesario que el demandante otorgue fianza de responder de los daños y perjuicios que se originen si su oposición se declara infundada.

Si el opositor deja transcurrir seis meses sin promover en el juicio de oposición, quedará éste sin efecto, haciéndose en su caso la cancelación que proceda”.

“Art. 3027.- Transcurrido el plazo fijado en la parte final del artículo 3024, sin que en el Registro aparezca algún asiento que contradiga la posesión inscrita, tiene derecho el poseedor, comprobando éste hecho mediante la presentación del certificado respectivo, a que el juez competente declare que se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción. y ordene que se haga en el Registro la inscripción de dominio correspondiente”³⁵

Esta es la regulación, que prevé el Código Civil para el Distrito Federal en Materia del Fuero Común y para toda la república en Materia Federal de 1928 a partir de su entrada en vigor en el año de 1932, y hasta 1979, en que por lo anacrónico de los trámites que acresentaban el concepto burocrático en todas sus funciones de ésta institución, se hizo necesario modificar el sistema registral hasta ese momento utilizado, para dar pauta a un nuevo sistema más práctico, dinámico y funcional, que respondiera a las exigencias y necesidades de la época en concordancia con los principios y objetivos fundamentales de ésta dependencia. No obstante lo anterior, la inmatriculación como figura jurídica y lo trámites previstos por la ley para obtenerla, así como las autoridades ante quienes se agotan esto trámites, respondían satisfactoriamente a la solución del problema en concordancia con el trámite judicial, a pesar de que de manera sorpresiva y sin ser necesario, el Pleno de Tribunal Superior

³⁵ *Ibidem.* págs. 777 a 779.

de Justicia del Distrito Federal por acuerdo de fecha 8 de mayo de 1991, crea sin ser necesarios a mi entender, por ya existir ésta figura en materia administrativa, y llevarse acabo ante el Registro Público de la Propiedad; cinco juzgados denominados de inmatriculación judicial, cuyas funciones y atribuciones al paso del tiempo tendrán que ser las de un juzgado de lo civil del Distrito federal como ya se ha ido demostrando ya que de cinco solo existe en la actualidad uno de estos juzgados que a la postre sin duda alguna desaparecerán para dar paso a más juzgados civiles (como ya se ha estado dando en la actualidad), que podrán conocer de ésta materia por no ser un problema de suma importancia en el Distrito Federal.

7.- REFORMAS DE 1979 AL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA REGISTRAL.

Precidida por el C. Lic. Guillermo Colín Sánchez, en ese entonces Director del Registro Público de la Propiedad del Distrito federal, y por instrucciones del jefe del Departamento del Distrito Federal Prof. Carlos Hank González, éste a su vez instado por el Presidente de la República Lic. José López Portillo, se integró la comisión encargada de la realización de estudios y reformas legales para el anteproyecto del nuevo sistema registral, ante la inaplazable necesidad de responder a la problemática del tráfico inmobiliario, así como a otros problemas que aquejaban a la sociedad, a través de la simplificación y modernización de las funciones registrales que hasta ese momento se realizaban con una marcada lentitud, haciendo de ésta institución un verdadero molinero burocrático, apartado de las exigencias de la población a cuyo servicio fué creado.

Tres aspectos fundamentales comprendieron las reformas al sistema registral en 1979, según el maestro Guillermo Colín Sánchez: El jurídico, el técnico, y el arquitectónico, mencionados en su orden de importancia sin lugar a dudas.

Estos tres aspectos analizados conjuntamente por los integrantes de la comisión encargada del estudio e instrumentación jurídica del sistema registral en nuestro país, que dió lugar a las reformas de 1979, resultaron de fundamental importancia para éstas personas. en cuanto a lograr una adecuación y aplicación de las mismas a las necesidades y demandas inminentes de la sociedad en el tráfico inmobiliario; por ésta razón buscando una reforma adecuada en el aspecto jurídico, técnico y arquitectónico, concretamente el 3 de enero de 1979 se dá inicio al segundo de los sistemas registrales que ha existido en México, y con ello se deja atrás el sistema de libros que hasta esa fecha venía funcionando, dandose paso al nuevo sistema denominado de folio real. en donde se anotarán en un sólo documento todos y cada uno de los antecedentes y demás actos que tengan relación con cada uno de los inmuebles, abreviando con ello la consulta y demás trámites tanto para el público interesado como para el mismo personal de esa institución. A éste respecto la exposición de motivos que corresponde a éstas reformas señala lo siguiente:

“Es importante advertir, que mientras la legislación en materia de registro no ha evolucionado, en cambio, es impresionante como la problemática de la propiedad en sus múltiples manifestaciones se desenvuelve dentro de un complejo panorama que exige un margen amplísimo de seguridad jurídica que facilite el cumplimiento de una verdadera función social... Hasta ahora, el sistema para llevar acabo las inscripciones y los actos jurídicos que le son característicos, resulta inoperante y dificulta la información de la publicidad y demás principios registrales...al alcance de todo el mundo está advertir la inseguridad jurídica y material de las

múltiples inscripciones que en torno a un acto o inmueble se diseminan en diversos volúmenes de difícil manejo; ocasionándose con ello su fácil alteración y el entorpecimiento del despacho de los asuntos....Por tal motivo, la comisión encargada del estudio e instrumentación de un nuevo sistema registral, ha considerado pertinente instituir el FOLIO REAL, que substituirá a los libros, base del sistema antes mencionado, con el objeto de que a cada finca corresponda un FOLIO, en donde se inscribirán y anotarán todas las operaciones y actos relacionados con la misma. De ésta manera habrá una concentración de datos de un sólo instrumento, lo que facilitará la observancia de todos los principios registrales y con ello gran celeridad en la substanciación del procedimiento registral, mayor seguridad y publicidad registral".³⁶

Se reforma el título correspondiente al Registro Público, en el Código Civil, y con ello se hace necesaria la creación de un nuevo reglamento de esa institución, adecuado para llevar a cabo y cumplir con los objetivos de dichas reformas, y es por ello que en el mes de abril de 1980 aparece el nuevo reglamento del Registro Público de la Propiedad, el cual es substituido por el actual del 20 de julio de 1988.

Es importante destacar la existencia de cuatro clases de folio, según la figura jurídica de que se trate: el folio real de inmuebles; el folio real de muebles; el folio de personas morales; y el folio auxiliar.

³⁶ COLÍN SANCHEZ, Guillermo, "Procedimientos Registrales de la Propiedad", editorial Porrúa S.A., México 1991, pág. 40 a 42.

El primero de éstos folios es tricolor y cada una de sus partes se utiliza respectivamente para inscribir la propiedad o posesión (incluyendo aquí las inmatriculaciones); en la segunda parte se anotan las inscripciones de gravámenes y de limitaciones de dominio, y en la última, las inscripciones preventivas todo ello por su orden de importancia.

Algunos autores como el Maestro Ramón Sánchez Medal consideran a éste folio como hojas dispersas o cartones sueltos que fácilmente se pierden, traspapelan o desaparecen y fácilmente también se pueden adulterar, modificar o reemplazar; y desde nuevo son producto de un nuevo sistema registral contemplado en las reformas de 1979, que en nada beneficia y soluciona la problemática que en ésta materia aqueja en nuestra sociedad en el tráfico inmobiliario.

‘Nada de original en el fondo ofrece en lo esencial el nuevo sistema de registro que sigue apegado a los mismos principios generales de antes, pero ahora con mayores fallas, del sistema del registro francés. No está confiado a los tribunales judiciales, sino que continúa como una dependencia administrativa. Subsiste la separación y la falta de correspondencia entre el Registro y el Catastro. Sus inscripciones tienen efecto puramente declarativos, como lo establecen los nuevos artículos 3008 y 3009 del Código Civil, dado que los derechos reales nacen, se transmiten, se modifican y se extinguen entre las partes y aún para beneficio de terceros en virtud de acuerdos extraregistrales, cuya nulidad siempre produce, ahora como consecuencia, la nulidad de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad

y la consiguiente pérdida de derechos de quienes lo adquirieron fiados en la existencia de tal inscripción, de acuerdo con el citado artículo 3009³⁷

Desde mi particular punto de vista no es necesario adecuarnos o copiar los sistemas francés, australiano o de otros países en lo relacionado al tema que nos ocupa ya que con las reformas de 1979 no es necesario copiar otros sistemas ya que nuestra problemática ya sea política, económica o social es muy distinta a la de aquellos países y concretamente a lo relativo a este punto; debido a que las instituciones y demás figuras jurídicas son creadas para resolver o controlar la problemática de una sociedad con una idiosincracia característica a la que en todo caso deben adecuarse esas instituciones, ya que de nada serviría dar vida a un sistema registral que en otros países fuere casi perfecto si la problemática del tráfico inmobiliario y si nuestras propias instituciones en concordancia, no se materializa. Lo anterior sobre todo por que considero que el efecto declarativo con que funciona nuestro sistema registral responde a las exigencias de la sociedad en ésta materia y dan protección jurídica hacia terceros, se fundamenta en el principio legal del acuerdo de voluntades para la existencia y validez de los actos jurídicos.

Las reformas al sistema registral que se comenta, hicieron mella en el asentado burocratismo que caracterizaba los trámites de cualquier índole, llevados a cabo en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal; éste cambio fué notorio para quienes de alguna manera tenemos que llevar a cabo gestiones en ésta

³⁷ SANCHEZ MEDAL, Ramón, *ob.cit.*, pág. 539.

institución, sin embargo éste cambio positivo en la mentalidad del personal de esa dependencia, se vió limitado a un corto período de tiempo en donde coincidiendo con el cambio de su director, los trámites registrales se vieron nuevamente entorpecidos con disposiciones y gestiones internas basadas en el principio burocrático de lentitud que es característico de muchas dependencias gubernamentales y que desde luego causan un gran perjuicio a los interesados directos y a la misma sociedad y gobierno.

En lo referente a la inmatriculación de inmuebles, el maestro Ramón Sánchez Medal, considera que el término inmatriculación implica dos acepciones a saber: la primera en el sentido en la forma como lo señala el artículo 3046 del Código Civil para el Distrito Federal; y el segundo de ellos que consiste en: "abrir dentro del nuevo sistema registral del folio real o del registro de fincas, un folio real individual con un número registral o de matrícula, que será progresivo e invariable, y número catastral si lo ubiere a un determinado inmueble que tenga o no antecedentes registrales, para que apartir de ese momento, sólo en ese folio se incriban los títulos formales (escrituras públicas, resoluciones judiciales o escrituras privadas ratificadas) relativas a los títulos materiales (actos o hechos que producen efectos jurídicos reales) sobre dicho inmueble para dar publicidad a la existencia de la propiedad o de otros derechos reales sobre el mismo bien raíz de que se trate"³⁴

³⁴ *Ibidem*, pág. 542.

Este tipo de inmatriculación aparece, según éste autor, con las reformas al Código Civil en materia registral de 1979. Sin embargo, aunque de acuerdo con éste criterio y razonamiento, el sentido del término inmatriculación no se encuentra previsto por el Código Civil en el artículo 3046, sobre todo por que se señala como requisito fundamental para que opere ésta figura jurídica la ausencia de antecedentes registrales del inmueble y desde luego la instancia de parte interesada; ya que en la realidad los inmuebles inscritos en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, en el anterior sistema registral, quedan fuera de la figura jurídica de la inmatriculación y actualmente cuenta con un número de folio real, independientemente de haberse practicado o no algún acto jurídico relativo a los mismos, ya que la adecuación al nuevo sistema del folio real, en la mayoría de casos se llevó acabo de manera oficiosa e interna por el propio Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

**8.- ARTÍCULO 122 FRACCIÓN III DEL CÓDIGO DE
PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y SU
REFORMA DE 4 DE ENERO DE 1991.**

Es importante la reforma a la fracción III del artículo 122 llevada a cabo en el año de 1991, debido a que en la misma se inspira el Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito federal. para, cinco meses más tarde, crear los juzgados civiles especializados en la inmatriculación judicial de inmuebles en el Distrito Federal, cuya creación y estudio del procedimiento son las materias que dan vida a éste modesto trabajo de investigación. De acuerdo a lo anterior es importante saber como se regulaba éste procedimiento con anterioridad a la reforma de 1991.

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en su edición de 1985, establecía lo siguiente en su artículo 122 fracción III:

**procede la notificación por edictos:*

III.- Cuando se trate de inmatricular un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, conforme al artículo 3023 del Código Civil, para citar a las personas que

puedan considerarse perjudicadas. Los edictos se publicarán por tres veces consecutivas, de diez en diez días, en el Boletín Judicial y en los periódicos de mayor circulación si se tratare de inmuebles urbanos situados en el Distrito federal. Si los predios fueren rústicos se publicarán además en el Diario Oficial de la Federación en la misma forma y términos indicados. Los edictos se fijarán en lugares públicos. En la solicitud se mencionará el origen de la posesión, el nombre de la persona de quién en su caso la obtuviere el peticionario, del causahabiente de aquella si fuere conocido; la ubicación precisa del bien y sus colindancias; un plano autorizado por ingeniero titulado si fuere predio rústico o urbano sin construir; el nombre y domicilio de los colindantes. Terminada la publicación se correrá traslado de la solicitud a la persona de quien se obtuviera la posesión o su causahabiente si fuere conocido, al Ministerio Público, a los colindantes, al registrador de la propiedad por el término de nueve días. Contesten o no y sin necesidad de acuse de rebeldía, el juez, al vencerse el último término del traslado, abrirá una dilación probatoria por treinta días. 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 ubicación del predio del que se trate. La sentencia se pronunciará después del término de alegar, dentro de ocho días. En éste juicio no se entregarán los autos originales para formular alegatos. La sentencia es apelable en ambos efectos y el recurso se substancia como en los juicios ordinarios"

Por su parte el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en su edición de 1988, en esencia sigue el mismo sentido que el anterior, aunque señalándose algunas modificaciones importantes como es el fundamento sustantivo del artículo que se cita y en que se apoya ésta figura jurídica y procedimiento; la periodicidad en las publicaciones, ya que aquí se trata de diez en diez días; en lugares y medios donde deben publicarse los edictos; y sobre todo se hace notar desde luego que en ninguna de éstas dos ediciones se contemplaba como requisito de procedibilidad de ésta instancia, el certificado de no inscripción del inmueble, expedido por el Registro Público de la Propiedad tal y como fué contemplado en la reforma de 1991.

Tomando en consideración el espíritu de las reformas al Código Civil para el Distrito Federal, en materia registral del año 1979, el legislador tratando de contemplar y plasmar un procedimiento para llevar a cabo la figura jurídica de inmatriculación judicial de inmuebles, más íntegro y ágil, emite la reforma al artículo 122 en su fracción III, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal³⁹ modificando en lo substancial el procedimiento judicial contemplado con anterioridad a esa reforma, para quedar hasta nuestros días en los términos siguientes:

³⁹ Publicado en el Diario Oficial de la Federación del 4 de enero de 1991.

"Art 122.- procede la notificación por edictos:

III -Cuando se trate de inmatricular un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, conforme al artículo 3047 del Código Civil para el Distrito Federal en matena común, y para toda la República en matena federal,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 mayor circulación. Además se deberá fijar un anuncio de proporciones visibles en la parte externa del inmueble de que se trate 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 quién obtuviere 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 manifieste si el inmueble a inmatricular se encuentra o no afectado 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 éste 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”

Los capítulos tercero, cuarto y quinto de éste trabajo, estarán encaminados a determinar la clasificación del procedimiento a través del cual se obtiene la inmatriculación judicial y administrativa de un inmueble, para con ello analizar el mismo con las opiniones de algunas personas interesadas o afectadas con esta problemática, además de la opinión de peritos en la materia, para concluir con mi punto de vista en el sentido de lo ocioso e innecesario que resultó ser la creación y funcionamiento de cinco juzgados civiles especializados en la inmatriculación judicial, quedando actualmente solamente uno de ellos⁴⁰ ya que considero estaba siendo eficaz y plenamente atendido por los cuarenta y seis juzgados civiles que funcionaban

⁴⁰ Publicado en el Boletín Judicial del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal de fecha 24 de septiembre de 1997.

en ésta entidad; aclarando que más que creación de éstos cinco juzgados de inmatriculación judicial, fue una transferencia de funciones y facultades, debido a que cinco de los cuarenta y seis juzgados civiles que venían funcionando se convirtieron a partir de esa fecha en juzgados especializados en la inmatriculación judicial, antes más bien considero debería de ser derogada la figura de la inmatriculación judicial del Código Civil y con ello también desaparecer el único juzgado de unmatriculación judicial que queda actualmente en el Distrito Federal y sólo debería permanecer la figura de la inmatriculación administrativa.

CAPITULO III.

EL PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACIÓN ANTE LOS JUZGADOS DE ESA MATERIA EN EL DISTRITO FEDERAL.

- 1.- LA SOLICITUD Y SUS REQUISITOS**
- 2.- DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA SOLICITUD**
- 3.- ACUERDO QUE RECAE A LA SOLICITUD Y SUS MODALIDADES**
- 4.- PUBLICACIÓN DE EDICTOS**
- 5.- EMPLAZAMIENTO**
- 6.- EL TÉRMINO PARA CONTESTAR EL EMPLAZAMIENTO**
- 7.- AUTO QUE ORDENA UNA DILACIÓN PROBATORIA**
- 8.-CIERRE DE INSTRUCCIÓN Y CITACIÓN PARA OÍR SENTENCIA
DEFINITIVA**
- 9.- SENTENCIA DEFINITIVA**
- 10.- RECURSOS PROCEDENTES**
- 11.- EJECUCIÓN DE SENTENCIA**
- 12.- OPOSICIÓN AL PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACIÓN
JUDICIAL**

CAPITULO III

EL PROCEDIMIENTO ANTE LOS JUZGADOS DE INMATRICULACIÓN JUDICIAL DEL DISTRITO FEDERAL.

Al crearse los juzgados civiles de inmatriculación judicial en el Distrito Federal, en un principio su competencia se limitaba de manera convencional, al conocimiento de los asuntos de inmatriculación en ésta entidad, que en vía de jurisdicción voluntaria se iniciaran al respecto, para obtener una inscripción de dominio o de posesión de un inmueble y se dice que su competencia se limitaba de manera convencional o voluntaria, por que la parte actora interesada (o su abogado o representante legal) al momento de presentar una demanda de prescripción, podía elegir y decidir en ese momento si su demanda se enviaba o radicaba ante algún juzgado de lo civil en general, o ante alguno de los cinco juzgados civiles especializados en inmatriculación judicial, y por éste motivo, al principio la mayoría de los litigantes al desconocer el funcionamiento y criterio que habría de adoptarse y seguirse en é éstos nuevos juzgados, preferían que sus asuntos fueran turnados a los

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

juzgados civiles que hasta ese momento venían funcionando. Esta opción de la parte interesada, desde luego solamente funcionó algunos meses tomando en cuenta que con posterioridad se dió a conocer la determinación por parte de la Presidencia del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, de que todos los asuntos relacionados con la inmatriculación de inmuebles, así como todos los demás asuntos relativos a prescripciones positivas, problemas de derechos posesorios, etc., fueran turnados en forma directa a éstos nuevos juzgados civiles especializados en la inmatriculación judicial, por tener facultades jurisdiccionales; siendo que en la actualidad dichos juzgados ya conocen de todos éstos tipos de asuntos, pero no por ello se puede pasar por alto que su inicio se limitó al conocimiento y trámite de jurisdicciones voluntarias para obtener la inmatriculación de inmuebles en el Distrito Federal, por que incluso, esa fué la intención original de éstos juzgados, tal como lo señala el acuerdo de su creación:

“...y con el proposito 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”⁴¹

Por la jurisdicción que les asiste como autoridades que gozan de ésta facultad, en la actualidad los juzgados civiles especializados en la inmatriculación judicial, conocen no solo de trámites de jurisdicción voluntaria, para obtener

⁴¹ Publicado en el Boletín Judicial número 88 del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, de fecha 10 de mayo de 1981, págs. 1 y 2.

inmatriculaciones de inmuebles en el Distrito federal, por inscripción de dominio o de posesión, sino también de trámites contenciosos que se agotan por medios de juicios seguidos en la vía ordinaria civil, como es el caso de las prescripciones. Sin embargo la inmatriculación como figura jurídica substancial, fué la que dió lugar a la creación de éstos juzgados y de ahí su nombre " JUZGADOS CIVILES DE INMATRICULACIÓN JUDICIAL": y constituyendo por tanto el trámite de jurisdicción voluntaria, en cuanto a su análisis y estudio, el cuerpo y objetivo de éste capítulo.

Tomando en consideración que el procedimiento de jurisdicción voluntaria para obtener la inmatriculación de un inmueble en el Distrito Federal, se contempla y regula, casi en su totalidad, en la fracción III del artículo 122 de Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, procedo a transcribirlo de nueva cuenta, para el desarrollo ulterior de los puntos de éste capítulo:

"Art. 122. procede la notificación por edictos...

III - Cuando se trate de inmatricular un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, conforme al artículo 3047 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común. y para toda la República en Materia Federal, 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 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 de 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 petitionerario;
- 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 la contesten dentro del término de nueve días hábiles, a la persona de quién 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 manifieste si el inmueble a inmatricular se encuentra o no afectado 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 ésta 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 éste 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”.

1.- LA SOLICITUD Y SUS REQUISITOS.

Caracterizado por su naturaleza de jurisdicción voluntaria, éste trámite dá inicio con un escrito denominado SOLICITUD, que desde luego de estricto derecho no puede considerarse como una demanda.

Si consideramos la definición de demanda que nos proporciona el maestro Eduardo Pallares como: "El acto jurídico mediante el cual se inicia el ejercicio de la acción";⁴² considero que no resaltan los elementos suficientes de distinción entre éste concepto de solicitud de inicio de un trámite de jurisdicción voluntaria, por que el ejercicio de ambos actos procesales generan el concepto de acción; entendida ésta como: "El poder jurídico que faculta para acudir a los órganos de la jurisdicción"; o como: "El derecho que se tiene para provocar la función jurisdiccional, con o sin fundamento".⁴³ Siendo éstas las concepciones de las teorías modernas o de la autonomía de la acción, que sustentan procesalistas como Eduardo J.Couture, hugo Alsina, Alfredo Rocco, entre otros.

⁴² PALLARES, Eduardo. "Diccionario de Derecho Procesal Civil", editorial Porrúa S.A., México 1994, pág.228.

⁴³ GOMEZ LARA, Cipriano. "Teoría General del Proceso", editorial UNAM, México 1990, pág.131.

De acuerdo a los anteriores conceptos de acción tanto la demanda como la solicitud, en la jurisdicción voluntaria, se conducen y trasladan a través de éste medio que es la acción, en ambos casos, en ejercicio de un derecho que se presume asiste al accionista; pero aún cuando coinciden en el medio cuyo ejercicio provoca la función jurisdiccional, la distinción fundamental entre ambos actos procesales consiste en el contenido de las peticiones que en cada una de ellas se contemplan. Mientras en la demanda se contienen verdaderas pretensiones que indudablemente dan lugar a una controversia, por estar dirigidas siempre a otra persona (que tendrá el carácter de demandado y que inicia y da lugar a una contienda); en la solicitud no existen pretensiones propiamente dichas, si no peticiones fundadas en el derecho que dice asistirle al solicitante y que desde luego, en principio, su ejercicio no afecta derechos o intereses de terceros. El concepto de demanda implica o encierra una actitud imperativa y de exigencia de quien la promueve; mientras que la solicitud como su concepto mismo lo indica, encierra una actitud de petición hacia el órgano jurisdiccional y no como reclamo hacia un tercero.

El maestro Carlos Arellano García, nos proporciona un concepto más preciso de demanda:

“En opinión nuestra, la demanda es el acto procesal, verbal o escrito, por el cual una persona física o moral, denominada actor, acude ante el órgano jurisdiccional a ejercitar su derecho de acción en contra de una persona física o moral,

denominada demandado o reo, con el objeto de reclamar las prestaciones que pretende"⁴⁴

De igual forma al señalar los elementos del anterior concepto argumenta:

a) - "...se trata de un acto jurídico procesal.- Con ello queremos decir que se trata de un acto en el que hay una manifiesta voluntad hecha con la intención lícita de producir consecuencias jurídicas. Al manifestar que se trata de un acto jurídico, distinguimos la demanda del acto material y del hecho jurídico.

b).-Le atribuimos el carácter de acto procesal, pues se desarrolla en el proceso...

c).- La demanda no es necesariamente un escrito, en cuanto a que permite la demanda verbal...

d).- incluimos en el concepto propuesto de demanda la presencia de los sujetos que tienen necesaria injerencia en ella pues, sin tales sujetos el acto jurídico sería una simple solicitud y no una demanda.

e).- Sabemos que la demanda es el medio a través del cual se ejercita el derecho de acción...

f).- En el concepto de demanda aludimos al órgano jurisdiccional pues, es elemento imprescindible en ella..."⁴⁵

⁴⁴ ARELLANO GARCÍA, Carlos. "Práctica Forense Civil y Familiar", editorial Porrúa S:A, México 1984, pág.181.

⁴⁵ *Ibidem*, págs. 181 y 182.

A pesar de las diferencias que indudablemente existen entre los actos procesales de demanda y solicitud, en la práctica con frecuencia y por lo que se refiere a sus requisitos legales, la mayoría de los litigantes e incluso autoridades judiciales elaboran o ejecutan dichos actos bajo la forma escrita contemplada en el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; aún cuando que por lo que se refiere a la solicitud que dá origen al procedimiento de jurisdicción voluntaria para obtener la inmatriculación de un inmueble en el Distrito Federal, no hay tanta confusión por la indicación de los elementos substanciales y formales que debe contener tal solicitud.

Procedo a transcribir el modelo de la solicitud que dá inicio al trámite de jurisdicción voluntaria, para obtener la inmatriculación de un inmueble en el Distrito Federal, por prescripción positiva.

ALBERTO ZENDEJAS GONZÁLEZ
JURISDICCIÓN VOLUNTARIA,
INMATRICULACIÓN JUDICIAL.

C. JUEZ CIVIL DE INMATRICULACIÓN
JUDICIAL EN TURNO.

ALBERTO ZENDEJAS GONZÁLEZ, promoviendo por mi propio derecho y señalando como domicilio para oír y recibir todo tipo de

notificaciones, documentos y valores el inmueble ubicado Av. Insurgentes Sur 1991 – 1101 Colonia San Angel Inn, Delegación Alvaro Obregón,

Distrito Federal, y autorizando para tales efectos a los señores Licenciados Elizabeth Cabrera Torres, Jorge Herrera Pérez, Alvaro Ramos González e Ignacio Hernández Fragoso, así como a los pasantes en derecho Gregorio

Olgín Carricho y Guadalupe Zendejas González, conjunta o separadamente, ante usted con el debido respeto comparezco y expongo:

En la vía de jurisdicción voluntaria y con fundamento en lo dispuesto por la fracción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, y en ejercicio al derecho a que se refiere el artículo 3047 del Código Civil para el Distrito Federal, vengo a solicitar muy atentamente de su señoría lo siguiente:

a).- Se declare por su señoría que el suscrito se ha convertido en propietario, por haber operado en mi favor la prescripción positiva, respecto del predio y casa contruida en él, que será detallado e identificado en el hecho número uno de ésta solicitud, y de acuerdo al lote que tengo en posesión y que se describe más adelante, con base al plano de lotificación que de igual forma se anexa a éste curso al igual que las memorias técnicas correspondientes a dicho plano, para que corran agregadas a los presentes autos o en su caso se guarden en el seguro del juzgado.

b).- Asimismo se declare y ordene la inmatriculación judicial en mi favor, sobre el inmueble referido.

c). Se ordene al C. Director del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Distrito Federal, en el momento procesal oportuno, la inscripción de la Sentencia que en éste trámite se dicte, la cual surte efectos de título de propiedad.

Se funda la presente demanda en los siguientes hechos y preceptos de derecho:

HECHOS

1.- Tal como se acredita con el contrato privado de compra-venta de fecha 24 de octubre de 1969, que se anexa a ésta solicitud como uno de los documentos base de la petición, el suscrito adquirió del señor MARCO ANTONIO LÓPEZ LÓPEZ la propiedad y posesión del lote ubicado en la manzana Núm 1, de la Colonia el Molinito, Delegación Iztapalapa, Distrito Federal, el cual se localiza entre propiedad privada, calle el Fresno, calle el Durazno y propiedad privada, como se desprende del contrato de compra-venta y demás documentos que se anexan en los siguientes términos:

a).- Del contrato de compra-venta descrito en el hecho anterior, del cual se desprende el inmueble materia del mismo identificado

como lote de terreno denominado " Rancho el Molinito" ubicado en el molinito, Delegación de Iztapalapa, Distrito Federal; mismo que se encuentra liquidado en su totalidad y respecto a su precio, según se desprende de la cláusula segunda y de la carta finiquito; los cuales se exhiben también a ésta solicitud respectivamente. Se hace la aclaración que actualmente y de acuerdo con el plano manzanero que también se acompaña a ésta solicitud, el inmueble cuya inmatriculación se solicita, actualmente se identifica como lote 5 de la calle de el Fresno, de la Manzana 1 del predio Rancho del Molinito en la Colonia el Molinito, Delegación Iztapalapa, Distrito Federal, cuya superficie, medidas y colindancias son las siguientes:

SUPERFICIE: 147 90 Metros cuadrados.

COLINDANCIAS

AL NOROESTE 20.80 Metros con lote 4

AL SURESTE 20 00 Metros con calle
Fresno

AL NORESTE 7 35 Metros con propiedad
Privada

AL SUROESTE 8 80 Metros con calle el
Durazno

He mantenido la posesión de dicho inmueble en concepto de propietario por mas de 25 años, de manera pública, pacífica y continua

b).- Original de boletas de pago de impuesto predial de los años 1993,1994,1995,1996,1997,1998, las cuales se anexan para todos los efectos legales a que haya lugar.

c).- Original de boleta de pago por concepto de uso y aprovechamiento de la red de alcantarillado correspondiente a los años que van de 1993 a1998 que también se anexan para todos los efectos legales a que haya lugar.

d) - Original de la boleta de pago por derecho de servicio de agua correspondientes a los bimestres que corresponden a los años de 1993 a 1998 que también se anexan para todos los efectos legales a que haya lugar

e). original de la boleta de pago por concepto de derecho por servicio de agua, correspondiente al año de 1996, que también se anexa a la presente para todos los efectos legales a que haya lugar.

2. Es el caso que el Departamento del Distrito Federal a través de la Dirección General de Regularización Territorial a implantado un programa de regularización por la Vía Judicial, con el cual resulto beneficiado para obtener la seguridad jurídica de mi predio.

3. La Dirección General de Regularización Territorial del Departamento del Distrito Federal, ha realizado la lotificación del predio materia de ésta inmatriculación y tomando en consideración que en algunos casos no coinciden las superficies, medidas y colindancias, de los contratos privados de compra-venta, con el plano de lotificación y como consecuencia de la pérdida de metros por vialidad y servicios públicos, razones por las cuales solicito se tenga como medidas y superficies del inmueble para prescribir, las que se fijan en dicho plano especificadas en el hecho número uno de ésta solicitud así como en las memorias técnicas que también se exhiben, correspondientes a dichos planos de lotificación.

4. Desde la fecha de la celebración del contrato de compra-venta referido en el apartado número uno de ésta solicitud, de hecho y de derecho he detentado y ejercido la posesión sobre el inmueble indicado, en los términos y condiciones que establece el capítulo correspondiente del Código Civil, para que opere la prescripción positiva en mi favor, tal como se acredita y se acreditará en su momento procesal oportuno y con los documentos que a ésta solicitud se anexan.

5. El inmueble materia del presente procedimiento, carece de antecedentes registrales en la institución del Registro Público del Distrito Federal, tal como se demuestra y acredita con el certificado de no inscripción, expedido por esa institución registral, mismo que se exhibe a ésta solicitud para todos los efectos legales a que haya lugar y como documento indispensable para la procedencia de éstas diligencias.

6.- Hasta la presente fecha el suscrito no cuenta con documento alguno, con las formalidades legales necesarias, que ampare y acredite mi legítima propiedad sobre el inmueble materia de éste trámite, razones todas ellas por las que me veo en la necesidad de promover las presentes diligencias en el ejercicio del derecho que contempla el artículo 3047 del Código Civil para el Distrito Federal a fin de obtenerlo.

7.- En cumplimiento a lo que se contempla en el inciso e) de la fracción III del artículo 122 de la Ley Adjetiva Civil señalo bajo protesta de decir verdad el nombre y domicilio de los colindantes al inmueble por inmatricular:

a).- Erika Rosas Hernández, con domicilio en la calle el Fresno, lote 4, de la manzana 1, de la Colonia el Molinito, Delegación Iztapalapa, Distrito Federal, Código Postal 05330

b).- Ramón García Cabrera con domicilio en el lote 6, de la calle el Durazno, Colonia el Molinito, Delegación Iztapalapa, Distrito Federal, Código Postal 05330.

8 - Con fecha 6 de febrero de 1992, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el acuerdo por el que se establecen reducciones y apoyos fiscales para el pago de contribuciones al Departamento del Distrito federal, a favor de los grupos de contribuyentes que se indican, por el cual quedan subsidiados al 100% del impuesto sobre adquisiciones de inmuebles y los derechos del Registro Público de la Propiedad entre otros. Asimismo, de acuerdo al segundo párrafo del artículo 127 del reglamento de la Ley de Impuesto Sobre la Renta, no queda grabado el ingreso percibido por la prescripción positiva.

DERECHO

En cuanto al fondo son aplicables los artículos 790, 823, 824, 825, 826, 830, 1149, 1151, fracción I, 3047, 3048, y demás relativos y aplicables del Código Civil para el Distrito Federal.

En cuanto al procedimiento son aplicables los artículos 1º, 53, 122 fracción III, 156 fracción III, 255 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Por lo expuesto,

A USTED C. JUEZ, atentamente pido:

PRIMERO - Tenerme por presentado en los términos de éste escrito, en la vía y forma planteada, documentos que se acompañan, copias simples de traslado, solicitando la inmatriculación judicial respecto del inmueble descrito con anterioridad, así como respecto de las demás prestaciones.

SEGUNDO. Admitir a trámite las presentes diligencias ordenando se lleve acabo la publicación del edicto que corresponda para citar a las personas que puedan considerarse perjudicadas: edicto que deberá publicarse 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

TERCERO - Ordenar se lleve acabo la fijación del aviso del inicio del presente trámite de inmatriculación, en el inmueble materia del mismo, por conducto del fedatario que corresponda o de la persona que designe su señoría.

CUARTO - Tramitadas las publicaciones del edicto, con las copias simples que al efecto se exhiben correr traslado a las siguientes personas.

a). Al señor MARCO ANTONIO LÓPEZ LÓPEZ QUIEN TIENE SU DOMICILIO EN LA Calle 325 Núm. 836 de la Colonia Nueva Atzacualco Del Gustavo A. Madero C.P. 0710, por ser la persona de quien obtuve la posesión del inmueble materia de éste trámite.

b).- A mis colindantes señores ERIKA HERNÁNDEZ ROSAS Y RAMÓN GARCÍA CABRERA, en sus domicilios que han quedado especificados en el hecho número siete de ésta solicitud.

c).- Al Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal, para que manifieste si el inmueble a inmatricular se encuentra o no afecto al régimen ejidal o comunal; señalando como su domicilio el ubicado en la calle de Sevilla Núm. 1016, Colonia Portales, Delegación Benito Juárez, Distrito Federal, Código Postal 06770

d).- A la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología para que exprese si el predio es o no propiedad federal; señalando su domicilio para tales efectos el ubicado en la calle de Vicente Eguía Núm. 46, Colonia Tacubaya, Delegación Miguel Hidalgo, Distrito Federal, Código Postal 11870.

e).- Al C. Agente del Ministerio Público adscrito a éste H. Juzgado para que manifieste lo que a su representación social compete

QUINTO - Admitir la Testimonial de los CC. EDUARDO MENDOZA GUERRERO, NICANOR HERNÁNDEZ ROSAS; Y

BRENDA MIRANDA GALBERT, quienes tienen su domicilio respectivamente en: calle Fresno lote 9, manzana 2; calle Fresno lote 10, manzana 2 y calle Fresno manzana 8 lote 2 todos ellos de la Colonia el Molinito, Delegación Iztapalapa, Distrito Federal; y a quienes me comprometo a presentar el día y hora que al efecto señale su señoría para el desahogo de ésta probanza.

SEXTO.- Tramitado que sea en sus términos el procedimiento que nos ocupa, y en su momento procesal dictar Sentencia definitiva declarando que el suscrito sea convertido en propietario por prescripción positiva del inmueble materia de éste trámite, ordenando al C. Director del Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Distrito Federal la Inscripción de la Demanda que servirá como título de propiedad para el suscrito, en los términos de lo dispuesto por el artículo 3047 del Código Civil para el Distrito federal.

PROTESTO LO NECESARIO
México D.F., a 12 de diciembre de 1997.

ALBERTO ZENDEJAS GONZALEZ

El anterior modelo, es aplicable también para el caso de que la solicitud tenga por objeto obtener la inmatriculación de un inmueble, a través de la inscripción de posesión, observándose en éste caso las adecuaciones necesarias para la figura jurídica substancial de la posesión.

FORMALES:

Analizando lo expuesto con anterioridad y el modelo de solicitud transcrito, se advierte que el primer requisito en cuanto a su forma, de la citada solicitud, es que debe presentarse por escrito, éste escrito se elabora atendiendo los requisitos legales que contempla el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aún cuando el artículo que regula éste trámite (122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal) no nos remita a ello.

Estructuralmente la solicitud también se apega a los renglones o conceptos que la práctica y la costumbre han atribuido y asignado a los escritos de demanda, siendo éstos conceptos: el rubro, proemio, narración de hechos, invocación del derecho, puntos petitorio, el juramento de mancuadra y la correspondiente firma.

SUBSTANCIALES.

Estos requisitos los contempla la ley adjetiva civil del Distrito Federal en el artículo 122 fracción III, basados en los artículos 3047, 3048, 3049 del Código Civil para el Distrito Federal y se refieren:

1.- Se deberá mencionar el origen de la posesión.- Tomando en cuenta que se debe cumplir con los elementos que señala el Libro Segundo, Título Tercero y Séptimo Capítulo Segundo del Código Civil para el Distrito Federal, para obtener la

inscripción de propiedad o de posesión, en ambos casos, el origen de la posesión del inmueble es fundamental para determinar la buena o la mala fe en la misma. Este origen de la posesión no es otra cosa más que indicar y en su momento procesal acreditar al juzgador, que se posee el inmueble a inmatricular, por haberlo adquirido en virtud de una operación de compra-venta, donación, cesión, en forma violenta o sin derecho a ello, etc. Además se señala el momento de la posesión en cuanto a su inicio, para satisfacer los términos señalados por el Código Civil para el Distrito Federal en materia de prescripción.

2.- En su caso, el nombre de la persona de quien obtuvo la posesión el peticionario - El objeto de éste es proteger derechos de terceros y cumplir con la garantía constitucional de audiencia. Desde luego no solo se proporciona el nombre de la persona de quien se obtuvo la posesión, sino también su domicilio para que en su momento se le notifique y corra traslado de la solicitud presentada por el interesado.

3.- El nombre y domicilio del causahabiente de aquella si fuere conocido.- Este requisito debe cumplirse solo cuando exista causahabencia, por que de lo contrario bastará con dar cumplimiento al punto anterior.

4.- La ubicación precisa del bien inmueble y sus medidas y colindancias.- Es importante precisar éstos datos, por que el error en los mismos, ocasionaría problemas con los propietarios o poseedores de los predios colindantes, lo que se traduce en una suspensión o terminación inmediata del trámite de inmatriculación hasta en tanto se agotan otros trámites legales, que en todo caso deberán iniciarse para solucionar éstas diferencias.

5 El nombre y domicilio de los colindantes.- Este requisito tiene semejante finalidad a la señalada en el punto anterior, es decir, proteger derechos de terceros y cumplir con la garantía constitucional de audiencia.

Estos son los requisitos substanciales de la solicitud que deben cumplirse.

Es importante destacar que el trámite de jurisdicción voluntaria, regulado por la fracción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, es único y a través de éste se obtiene la inmatriculación de un inmueble inscribiendo el dominio (prescripción positiva), o la posesión del mismo (posesión apta para prescribir); por lo que los modelos de escritos, acuerdos y demás actos procesales que se transcriben en éste trabajo, se utilizan en forma indistinta para obtener la inmatriculación por prescripción o posesión, aún cuando lo que se toma de modelo es la primera de ellas, es decir inmatriculación por prescripción, ya que finalmente resulta ser la más completa en cuanto a que se observan todos y cada uno de los actos procesales.

Situación semejante se observa con el proceso en la vía ordinaria civil, en donde siendo éste único, a través del mismo se ejercitan diversas pretensiones y prestaciones que fundamentan o no en diversos derechos, Vrg: divorcios, cumplimientos de contratos, revindicaciones, etc.

2.- DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA SOLICITUD:

Como documentos base de la petición de inmatriculación judicial, y que el solicitante debe acompañar al escrito inicial para ser admitido a trámite son:

I.- Un plano autorizado por la Tesorería del Distrito Federal.- La razón de ser de éste documento consiste precisamente en un medio de convicción indubitable para la identificación plena del inmueble que se pretende inmatricular; además de incrementar y perfeccionar el censo inmobiliario para futuros pagos de impuestos, si es que esto no se realizan ya.

II.- Un certificado de no inscripción del inmueble expedido por el Registro Público de la Propiedad.- La razón de ser de éste documento es obvia si tomamos en cuenta la figura substancial que se solicita, que es precisamente la inmatriculación, entendida como: "la inscripción de la propiedad o de la posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad que carece de antecedentes registrales".

La exhibición de éste documento es de trascendental importancia en la inmatriculación judicial, porque su contenido determina la existencia misma de éste tipo de trámite, debido a que, si esa certificación arroja información contraria a la no inscripción del inmueble de que se trate, entonces cambia la naturaleza y la vía del trámite judicial a seguir, para identificarse plenamente con un juicio ordinario civil que tendrá que iniciarse en contra de quien o quienes aparezcan como propietarios de ese inmueble en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

Para la obtención de éste certificado de no inscripción del inmueble a inmatricular, es necesario solicitarlo por escrito y pagar los derechos correspondientes en el propio Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

III. El documento o documentos justificativos de la posesión o de la propiedad para el caso de registro -Tomando en cuenta que la inmatriculación judicial implica la inscripción de la propiedad o de la posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, en tales condiciones resulta necesario que el interesado acredite con el documento idóneo su carácter de propietario o poseedor de dicho inmueble, para el caso de contar con los documentos relativos, sobre todo por que tratándose de la inscripción de dominio, a través de la cual se obtiene la prescripción positiva o adquisitiva de ese inmueble, indudablemente que deben de observarse y cumplirse con todos los requisitos de la prescripción; caso semejante se observa en lo

relativo a la posesión del inmueble como elemento apto para, en su momento, poder prescribir el mismo.

IV.- El documento justificativo de la personalidad del promovente.- Para el caso de que éste sea una persona distinta al solicitante según lo señala el artículo 95 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Este documento es indispensable para la admisión de la solicitud.

V.- Documentos en poder del solicitante y relacionados con el inmueble a inmatricular, que constituyan pruebas idóneas para acreditar la posesión pública, pasífica, continúa y en concepto de propietario; documentos tales como: recibos de pago de servicios del inmueble (agua, luz, teléfono, etc.), identificaciones personales del solicitante, donde aparezca su domicilio; notas de remisión, facturas, recibos de pago de impuesto predial, etc. Lo anterior independientemente de las demás pruebas que deben ofrecerse.

VI.- Siete copias fotostáticas de la solicitud, así como de todos los demás documentos que a ésta se anexen, o las que sean necesarias, para correr traslado a las personas que se indican en el quinto párrafo de la fracción III del artículo 122 de la

ley adjetiva civil para el Distrito Federal. Estas copias no condicionan la admisión de la solicitud sin embargo es conveniente exhibirlas para evitar dilaciones procesales

Reunidos todos los documentos anteriores, así como todos aquellos que tenga en su poder el solicitante y que se refiera al inmueble a inmatricular, independientemente a la naturaleza de éstos documentos, es decir sean públicos o privados, se anexan a la solicitud, cuya presentación en conjunto ante el órgano jurisdiccional, da origen e inicia el trámite de jurisdicción voluntaria, para obtener la inmatriculación judicial del inmueble

3.- ACUERDO QUE RECAE A LA SOLICITUD Y SUS MODALIDADES.

La solicitud, para el inicio del trámite de inmatriculación judicial, con todos sus elementos formales y esenciales deberá presentarse desde luego firmada por el solicitante, ante la oficialía de partes común del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal; oficialía que se encargará de turnar la solicitud y demás documentos al juzgado civil de Inmatriculación correspondiente, devolviendo en el acto de la presentación una copia debidamente sellada al solicitante, donde aparecen entre otros datos, el número de expediente asignado, y la secretaría que le corresponde, juzgado que conocera del trámite, fecha de presentación, documentos que se exhiben y acompañan, entre otros.

Al día siguiente de presentar la solicitud de inmatriculación de oficialía de partes, esta la envía al juzgado designado descargándolo inmediatamente en el libro de gobierno de ese juzgado, previa las constancias de recibo que deben asentarse en la oficialía de partes de ese juzgado en la primer foja de la solicitud, para que se determine la fecha en que materialmente dicha solicitud llegó al juzgado.

Cumplíndose con todos los requisitos de registro y control de la solicitud en el juzgado que es un trámite aplicable a cualquier solicitud o demanda inicial, la multitudada solicitud en comento, pasa, mediante una lista de otros documentos semejantes que al efecto se elabora a diario en el juzgado, para que se dicte su acuerdo respectivo, mismo que de estricto derecho debe pronunciarlo el titular del juzgado, es decir el C Juez, pero que de hecho y en la práctica es dictado por el secretario de acuerdos encargado de vigilar y dar fé de las actuaciones de éste y otros asuntos

Aproximadamente a los dos o tres días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud de inmatriculación, en la oficialía de partes común, el juzgado que conoce de ese trámite publica en el boletín judicial, que emite a diario el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal a través de los anales de jurisprudencia, seccion especial boletín judicial, los datos de identificación del asunto, es decir el rubro, para que la parte interesada o las personas autorizadas por ésta en la solicitud acudan al local del juzgado y se enteren del acuerdo o de los acuerdos que se hayan dictado en relación a dicha solicitud. Por regla general es solo un acuerdo en esta etapa del procedimiento mismo que puede resultar o adoptar diversos sentidos o modalidades.

Si la solicitud de inmatriculación presentada, reúne y cumple a criterio del juzgador, todos los requisitos formales y substanciales que señala la ley, y se exhiben todos los documentos necesarios, el acuerdo que debe de recaer será el de admisión.

Del acuerdo antes mencionado destacan los siguientes datos importantes.

1. Se admite a trámite la solicitud de inmatriculación, reconociendo el carácter del solicitante o en su caso la personalidad del promovente.
2. Se ordena la publicación de edictos.
3. Se ordena fijar en el inmueble a inmatricular, el aviso de información de la existencia del trámite judicial
4. Se ordena correr traslado por el término de ley, a las personas que por disposición normativa deben conocer de este trámite, previo el acreditamiento de la publicación de edictos
5. Se ordena la publicación del acuerdo por los medios siguientes.

Si a criterio del juzgador, la solicitud de inmatriculación es omisa o no reúne y cumple con los requisitos y documentos a que se refiere la fracción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el acuerdo que dictará el c. Juez, será de prevención para que el solicitante actare, corrija o complete los requisitos o documentos omitidos.

Este acuerdo de prevención "verbal", normalmente no señala o indica el término que se concede al solicitante para desahogar esa prevención, aunque puede darse el caso de que se concedan tres días para tales efectos, con el apercibimiento

que de no desahogarse esa prevención dentro del término concedido se tendrá por no presentada la solicitud.

El fundamento legal en que se apoya el juzgador para dictar la prevención verbal a la solicitud la cual se hace una sola vez es el artículo 257 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aún cuando éste se encuadra dentro del capítulo que regula al juicio ordinario civil y se refiere a la demanda.

Desahogada en forma escrita la prevención verbal, por el solicitante, el juzgador debe dictar el auto admisorio a la solicitud, por que en caso de no hacerlo el interesado puede agotar el recurso de queja.

Ahora bien, si el solicitante considera que su escrito inicial reúne todos los requisitos legales, al igual que se exhiben todos los documentos necesarios y exigidos por la ley deberá desahogar por escrito la prevención que se le dé, llevando acabo éstos argumentos de hecho y de derecho y contando con el recurso de queja para el caso de que el C. Juez deseche su solicitud.

4.- PUBLICACIÓN DE EDICTOS.

El auto admisorio de la solicitud de la inmatriculación judicial, debe ordenar, en concordancia con las formalidades del procedimiento, que se realice la publicación de edictos por una sola vez, en diversos medios de comunicación como: Diario Oficial de la Federación; Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, Sección Boletín Registral; y, en un periódico de los de mayor circulación en la entidad, a criterio del juzgador.

A través del edicto, el órgano jurisdiccional hace saber a las partes o al público en general, alguna determinación judicial, emplazamiento, requerimiento, citación, o notificación, para que, éstas se considerarse perjudicadas o beneficiadas puedan comparecer ante el mismo a deducir sus derechos.

El maestro Eduardo Pallares se refiere al edicto en los siguientes términos:

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 anterioridad 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 interesadas en los autos que en éstos carecen de representante o cuyo domicilio se ignora".⁴⁶

Por su parte el maestro Cipriano Gómez Lara, considera que el edicto es "Un verdadero llamamiento judicial a posibles interesados o a personas de las cuales se ignora el domicilio y consiste en una publicación de tal llamamiento en periodicos de mayor circulación, en el Boletín Judicial, y en algunos casos, en el Diario Oficial de la Federación".⁴⁷

El sentido y objetivo del edicto siempre a sido el mismo a través de la historia, aún cuando en el derecho romano se le daba otra finalidad: "El edicto perpetuo fué una institución característica del derecho romano, y especialmente del llamado derecho honorario o sea el producido por los pretores y ediles. Acostumbraban éstos al iniciar sus funciones, publicar un edicto en el que daban a conocer las reglas y principios generales que iban a servirles de base para decidir y actuar en los asuntos que estaban a su cargo.

⁴⁶ PALLARES, Eduardo, *ob. cit.*, pag. 303.

⁴⁷ GÓMEZ LARA, Cipriano, "Teoría General del Proceso", editorial UNAM, México 1990, pág. 274

De esta manera los edictos se convirtieron en fuente del derecho por que mediante ellos se interpretaba la ley o se suplían sus lagunas.. después de publicarse éste programa, estaba prohibido al pretor cambiarlo en cualquier forma durante el año de su prefura¹².

Aun cuando ésta forma de notificación no es exclusiva del derecho procesal, en la actualidad resulta ser el lugar donde más se utiliza por encontrarse plenamente regulada.

A diferencia de las dos primeras fracciones del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el edicto a que se refiere la fracción III del citado artículo es más genérico por dirigirse a terceras personas que puedan considerarse perjudicadas con la iniciación y resolución del trámite de inmatriculación judicial, y no a una o varias personas que puedan ser determinadas, como lo es en el caso de las dos primeras fracciones que se indican.

Ahora bien, el edicto para la inmatriculación judicial, debe publicarse por una sola vez en diversos diarios teniendo ello su razón de ser en lo que se argumenta a continuación.

¹² PALLARES Eduardo, ob.cit. pág. 301

1. Diario Oficial de la Federación.- Para el conocimiento de las Secretarías de Estado, Departamentos Gubernamentales y demás organismos de la Administración Pública Federal, además del Público en general.

2. Boletín Judicial - Por tratarse de un trámite ante el órgano jurisdiccional para conocimiento de las autoridades judiciales, litigantes y público en general, sobre todo por que ésta publicación resulta ser más del dominio y consulta de éste grupo de personas y profesionistas.

3 - En la Gaceta del Departamento del Distrito Federal, Sección Boletín Judicial.- Esta es una publicación que se realiza en lo que generalmente conocemos como boletín registral y su razón de ser es muy obvia pues ante ésta institución inicia y concluye el trámite de inmatriculación judicial, con la solicitud del certificado de no inscripción de la sentencia definitiva que en su momento se dicte.

4 - Periódico de mayor circulación.- Para el público en general, en la inteligencia de que el citado periódico debe de ser uno de los de mayor circulación en el Distrito Federal, por razones obvias de que el inmueble a inmatricular se ubica en ésta entidad.

Además de todo lo anterior y también como forma de notificación a terceros, se debe fijar en la parte externa del inmueble a inmatricular, un anuncio de proporciones visibles el cual debe permanecer en el inmueble durante todo el trámite judicial, y deberá contener todos los datos de identificación del expediente de inmatriculación, así como la autoridad donde se encuentra radicado. Este letrero o aviso, es fijado en el inmueble mediante una diligencia judicial que practica el C. Secretario de acuerdos o Conciliador del juzgado, asentándose razón de ello en autos. Desde luego, materialmente el aviso debe ser proporcionado por el solicitante.

Una vez realizadas las publicaciones del edicto, deben exhibirse al juzgado las constancias respectivas para su acreditamiento y para solicitar se continúe con el procedimiento, a cuya solicitud le debiera recaer un acuerdo donde se tengan por exhibidas dichas publicaciones.

5.- “EMPLAZAMIENTO”.

Una vez que en el expediente de inmatriculación judicial, obran las constancias de haberse dado cumplimiento a la publicación de edictos, y a solicitud del interesado, el C. Juez en cumplimiento a lo ordenado en el acuerdo admisorio, determina a llevar acabo el acto procesal siguiente, que consiste en correr traslado de la solicitud a diversas personas y autoridades.

Aunque en la regulación de éste trámite de jurisdicción voluntaria, no se señala o identifica a éste acto procesal de correr traslado, como un emplazamiento, considero que el utilizar éste vocablo, que es característico aunque no exclusivo de la jurisdicción contenciosa, no afecta en nada la esencia de éste acto y por el contrario lo identifica plenamente, puesto que en la realidad y conceptualmente hablando, el término, “correr traslado” está mal empleado para identificar el acto procesal al que realmente se refiere éste punto

El mal empleo de la frase "correr traslado" en el caso concreto que nos ocupa, se puede apreciar con claridad si tomamos en cuenta que la propia ley adjetiva para el Distrito Federal, en su artículo 69 nos señala lo que significa correr traslado;

"En ningún caso se entregaran los autos a las partes para que los lleven fuera del tribunal. Las frases "dar vista" o "correr traslado" sólo significan que los autos quedan en la secretaría para que se impongan de ellos los interesados, para que se les entreguen copias, para tomar apuntes, alegar, o glosar cuentas. Las disposiciones de éste artículo comprenden al Ministerio Público".

Basado en la propia determinación legal, el término "correr traslado", se refiere más bien a una parte de lo que consiste el emplazamiento; o también el acto procesal que puede darse durante la secuela del procedimiento cuando es necesario que en el mismo juzgado se entreguen algunas copias a las partes, de los escritos o acuerdos que ellas mismas presenten o dicte el órgano jurisdiccional; pero no puede entenderse como un verdadero emplazamiento que por regla general se practica en un domicilio distinto al de la ubicación del juzgado

Para aclarar y concretizar mejor lo anterior, se debe tomar en cuenta que etimológicamente la palabra emplazar, significa conceder un plazo o señalar un plazo.

El diccionario de la lengua española define la palabra emplazamiento como:

'M. Acción y efecto de emplazar. Situación, ubicación, colocación, señalamiento de plazo. Emplazar T.R: Citar a una persona en determinado tiempo y lugar. Colocar situar".⁴⁹

Por su real significado, el término emplazamiento no puede considerarse exclusivo o propio de la jurisdicción contenciosa, puesto que el citar a una persona o concederle un plazo no necesariamente implica controversia o reclamo de una prestación.

Con las argumentaciones referidas, las frases correctas para identificar el acto procesal al que se refiere o quizo referirse el legislador en el párrafo quinto del citado artículo 122 fracción III de la ley adjetiva civil para el Distrito Federal, debe ser: **CORRER TRASLADO Y EMPLAZAR**, en la inteligencia de que el usar solamente el último de dichos términos también resulta correcto por encerrar el primero

Este acto procesal es propio del órgano jurisdiccional, el cual lo ejecuta por medio de sus funcionarios fedatarios (secretarios de acuerdos, conciliadores, actuarios).

El Maestro Cipriano Gómez Lara, se refiere al emplazamiento como un acto procesal propio de la jurisdicción contenciosa:

⁴⁹ Diccionario de la lengua española, editorial Porrúa, pág. 275.

“La palabra emplazar, en una de sus acepciones, significa dar un plazo que el juez le impone al demandado, desde luego con base en la ley, para que se apersona al juicio, para que comparezca a dar contestación a la demanda. La institución del emplazamiento cumple la garantía de audiencia establecida en la propia Constitución Política, básicamente en los artículos 14 y 16 constitucionales”.⁵⁰

El autor Eduardo Pailares, en relación a éste concepto señala lo siguiente:

“Significa el acto de emplazar. Esta palabra, a su vez, quiere decir “dar un plazo”, llamar a juicio al demandado. Caravantes dice: Aunque éstas palabras (citación, emplazamiento y notificación), latamente consideradas, suelen confundirse, según su significación estricta, aparecen entre ellas diferencias notables. Por citación se entiende el llamamiento que se dá de orden judicial a una persona, para que se presente en el juzgado o tribunal en el día y hora que se les designa, bien a oír una providencia, o precenciar un acto o diligencia judicial que suele perjudicarlo, bien a prestar una declaración...por emplazamiento...se entiende el llamamiento que hace a alguno que venga ante el juzgador a hacer derecho o a cumplir su mandamiento; esto es, la citación que se hace a una persona de orden judicial, poniendo en su conocimiento la promoción de una demanda, apelación u otro recurso para que en el término que se sefala conteste a la primera o se conforme con ella...Llámase emplazamiento por la designación del plazo dentro del cual debe comparecer la

⁵⁰ GOMEZ LARA, Cipriano. “Derecho Procesal Civil”. editorial Trillas, México 1990, pág. 44

persona citada, porque ésta designación es lo que constituye la esencia del acto...Por notificación se entiende el acto de hacer saber jurídicamente alguna providencia para que la noticia dada a la parte le pare perjuicio en la omisión de las diligencias que deba practicar en su consecuencia, o para que le corra un término...Cuando la notificación se hace con el especial objeto de que se haga algo o se entregue alguna cosa, se llama requerimiento. Así pues, la citación y el emplazamiento pertenecen a la clase de notificaciones, y puede decirse que comprenden a éstas, porque dan una noticia o ponen un acto en conocimiento de una persona: más la citación se diferencia de la notificación en que aquella tiene por objeto, no sólo notificar una providencia, sino que comparezca a presenciarla o a efectuarla; y se distingue del emplazamiento, en que se designa un día fijo para presentarse, más no un término como en éste, dentro del cual se verifique la presentación y en que se refiere a distintos actos".⁵¹

Con la anterior aclaración se puede decir que el emplazamiento que ordena el juzgador en el auto admisorio, en concordancia con el multicitado artículo 122 fracción tercera, se lleva a cabo a las siguientes personas y autoridades:

A la persona de quién se obtuviere la posesión o a su causahabiente.- la intervención de ésta persona en el procedimiento judicial es importante debido a que constituye el antecedente inmediato del derecho de posesión o propiedad sobre el inmueble a inmatricular, representando también un elemento importante para justificar el origen de la posesión del solicitante; independientemente de observarse y

⁵¹ PALJARES, Eduardo, ob.cit., págs. 337 y 338.

respetarse la garantía de legalidad de audiencia para ésta persona, que en su momento detentó la posesión o gozó del dominio del inmueble.

Los sujetos a que se refiere éste punto, son excluyentes, de tal suerte que dada la existencia de la persona de quien el solicitante obtuviera la posesión del inmueble, excluye a su causahabiente, y con ello en el procedimiento que nos ocupa interviene como parte la persona de quien se obtuvo la posesión, o su causahabiente, pero no ambos.⁵²

Al Ministerio Público - como órgano administrativo dependiente del Poder Ejecutivo, ésta institución tiene a su cargo velar por que la Ley sea generalmente respetada, constituyéndose en un verdadero representante del Poder Ejecutivo frente a la autoridad judicial.

Sin embargo, no en todos los procesos y procedimientos judiciales interviene el Ministerio Público como parte, destacando con ello que su intervención se vé propiciada sobre todo en aquellos procesos o procedimientos donde se reclama o están en juego derechos de orden publico (alimentos, familia, etc.) e interés social; o cuando se afectan derechos o bienes del propio Estado. En el caso concreto que nos ocupa, no se puede pasar por alto la intervención de ésta autoridad administrativa, y con ello se justifica la misma, por tratarse de bienes inmuebles con irregularidades en

⁵² Causahabiente: "el sucesor jurídico de una persona, o sea quien ha adquirido una propiedad o un derecho de otra persona que a su vez se llama causante" PAL LA RES, Eduardo, ob.cit., pág. 149.

los documentos o situaciones de hecho, que una persona ejecuta o ejerce en relación con los mismos.

En relación con ésta figura se encontró lo siguiente:

“El Ministerio Público ha sido considerado por Chiovenda como un órgano procesal, cuya función constituye un oficio activo que tiene por misión fundamental promover el ejercicio de la función jurisdiccional en interés público, y determinar acerca del modo de ejecutar”.⁵¹

A los colindantes.- siendo uno de los requisitos substanciales de la solicitud de inmatriculación el que se proporcione la ubicación precisa del inmueble a inmatricular, así como sus medidas y colindancias, resulta importante el que los colindantes a ese predio tengan oportunidad de conocer la existencia del trámite de inmatriculación, así como los hechos y demás elementos en que el solicitante fundamenta su petición; siendo lo más importante las medidas y colindancias aportada, ya que en éste punto podrá existir alguna afectación o error que perjudicaría a esos colindantes y daría pauta a oponerse al procedimiento. Por regla general son tres colindantes, aunque pueden existir más según la forma y ubicación del inmueble materia de inmatriculación.

⁵¹ PINA, Rafael de y CASTILLO LARRAÑAGA, José “Derecho procesal Civil”, editorial Porrúa, México 1993, pág. 136

Al Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria del Distrito Federal.

El porqué de la intervención de ésta autoridad, deriva de la propia Ley: "para que manifieste si el inmueble a inmatricular se encuentra o no afectado al régimen ejidal o comunal".

A la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.- "Para que exprese si el predio es propiedad Federal o no"

La diligencia o acto procesal, mediante la cual se corre traslado y emplaza a las personas y autoridades referidas con anterioridad, debe ajustarse a lo previsto por los artículos 110, 111, 112, 113 114 fracciones I y VII, 117, 118, 119, 122 fracciones I y II, 124 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

La práctica nos ha enseñado que la forma legal más común de llevar a cabo los emplazamientos es por medio de cédula.

La cédula de emplazamiento es: "Un documento que contiene fundamentalmente la copia literal de la resolución que debe notificarse, el nombre de la persona a quien debe hacerse la notificación, el motivo por el que se hace la notificación por cédula, la naturaleza y objeto del juicio del cual emana, los nombres y apellidos de los litigantes, la identificación del Tribunal de donde emana dicha notificación, así como la fecha en que se extiende ésta, la hora en que se deja y la firma del que notifica".⁵⁴

⁵⁴ GOMEZ LARA, Cipriano. "Teoría General del proceso, editorial UNAM, México 1990, pág. 272.

Si el funcionario encargado de practicar el emplazamiento localiza en forma personal en el domicilio señalado para ello, a la persona buscada, la Ley le determina emplazarlo de manera personal, esto implica el que el Actuario o notificador de viva voz le hace saber al buscado el contenido del acuerdo que ordena su emplazamiento, el Juzgado o Tribunal que dicta tal determinación, el nombre de la persona que presenta ante el órgano jurisdiccional su reclamo, la naturaleza de lo que se reclama, los datos de identificación del expediente donde se le dictó el auto que se le notifica, y el término que se le concede para comparecer ante la autoridad; debiendo levantar el actuari o funcionario encargado de practicar la diligencia un acta circunstanciada donde haga constar todos éstos datos y elementos para con ello dar cuenta al juez. Lo característico de ésta diligencia es que todo es de manera verbal y al buscado no se le entregan documentos.

El acto procesal de emplazamiento de manera personal casi no se utiliza en la práctica por la oralidad de éste acto, frente a la formalidad escrita del proceso mismo, razones por las cuales, aún cuando el buscado (actor, demandado, testigo, etc.) se localiza de manera personal, se le notifica, corre traslado o emplaza por medio de cedúla que es concordante con la formalidad escrita y que por lo regular no deja lugar a dudas.

El correo y el telégrafo, como medios de comunicación procesal, se limitan al cumplimiento de notificaciones ordenadas durante el proceso, resultando casi nula su aplicación en lo que respecta al acto procesal del emplazamiento. lo mismo

sucede con el boletín judicial, por que su utilización por el órgano jurisdiccional es de fundamental importancia para notificar a las partes y demás interesados en el trámite, casi la totalidad de acuerdos, diligencias, requerimientos y demás providencias que se dicten durante el proceso, incluyéndose en algunos casos, como el que nos ocupa, la sentencia definitiva.

A la diligencia de correr traslado y emplazar, el juez debe dictarle un acuerdo

Con éste acto procesal de correr traslado y emplazar, se determinan las partes que conforme a la ley, mínimamente pueden intervenir en el trámite de inmatriculación considerando que el concepto "parte", dentro del proceso, nos obliga a explicar y entender su significado y acepciones.

El Maestro Cipriano Gómez Lara señala que el concepto de "parte" no es exclusivo del derecho procesal y lo diferencia del sujeto procesal de la siguiente manera:

"El concepto de sujeto procesal es más amplio que el de parte, y a su vez, el concepto de parte formal, es más amplio que el de parte material. Así, sujetos del proceso son: El juez, los peritos, los testigos, otra serie de auxiliares de la función jurisdiccional y, desde luego las propias partes. Las partes en sentido formal lo pueden ser las propias partes en sentido material, en cuanto estén capacitadas para,

por sí, actuar en el proceso persiguiendo una resolución jurisdiccional que podrá afectarlos concretamente y en forma particular en su esfera jurídica, pero son además partes formales aquellos sujetos del proceso que, sin verse afectados concretamente y en forma particular su esfera jurídica por la resolución jurisdiccional que resuelva la controversia o conflicto, cuenten con atribuciones dadas por la ley, para impulsar la actividad procesal con objeto de obtener la resolución jurisdiccional que vendrá a afectar la esfera jurídica de otras personas: las partes materiales".⁵⁵

Del criterio manejado por el maestro Gómez Lara, podemos señalar los siguientes elementos:

1.-Que el concepto de parte no es exclusivo del derecho procesal y que por ello tiene su concepto etimológico "porción determinada de un todo".⁵⁶

Que aplicando éste concepto de parte al derecho procesal puede entenderse, de manera material, identificando a los sujetos que generan el nexo de fondo o substancial, (derechos u obligaciones controvertidos) y que están por debajo o atrás del proceso; y de manera formal: identificando a aquellos sujetos del proceso

⁵⁵ *Ibidem*, pag. 217

⁵⁶ Diccionario de la lengua española - *ob cit.* , pág. 274

que sin ver afectada su esfera jurídica impulsen la actividad procesal por objeto de obtener la resolución jurisdiccional.

3.- Que la parte material y formal pueden coincidir.

4.- Que algunas ocasiones la parte formal puede considerarse parte material, pero sólo en un acto procesal concreto que no se refiere al fondo o sustancia. Por ejemplo, incidente de falta de personalidad, recusaciones, excusas, etc.

5.- Que el sujeto procesal es un concepto más amplio que el de parte.

6.- Que el concepto de parte procesal tiene un sentido por esencia formal.

Ahora bien, en el trámite de inmatriculación judicial el concepto de parte material correspondería al solicitante en estricto sentido; y en su caso a los colindantes, a las personas de quien se obtuvo la posesión o su causahabiente, a la Secretaría de la Reforma Agraria, y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología. Las partes formales serían los demás sujetos y autoridades que intervienen en éste trámite: Ministerio Público, testigos, peritos, apoderados, abogados, etc.

6.- EL TÉRMINO PARA CONTESTAR EL EMPLAZAMIENTO:

Por cada una de éstas diligencias practicadas (aún cuando la regulación adjetiva de éste trámite no la señala) el interesado debe presentar un escrito al Juzgado, solicitando se ordene a la secretaría de acuerdos a la que corresponda el expediente, realice la certificación donde conste el término de nueve días concedidos al o a los emplazados para comparecer en ese expediente, tomando en cuenta la fecha de notificación de cada caso.

Los nueve días que concede la ley adjetiva civil a los emplazados, en el caso que nos ocupa, no tiene una explicación concreta e individual, por lo que se relaciona a éste término con el que se maneja en el juicio ordinario civil, en beneficio del demandado, basado en que se trata de un tiempo suficiente para que éste prepare la contestación de su demanda y no se vea apresurado. La coincidencia de éste término de nueve días, entre el trámite de jurisdicción voluntaria, para obtener la inmatriculación judicial y el juicio ordinario civil, para que el demandado conteste su demanda, pone de manifiesto la utilización indistinta de figuras procesales en ambos casos, como se ha venido señalando en el transcurso de éste trabajo.

El correr traslado y emplazar a las personas y autoridades en éstas diligencias de jurisdicción voluntaria, tiene el objetivo de hacerlas sabedoras de la iniciación y trámite de la solicitud, para que puedan comparecer al mismo, en el caso de que tengan interés o cuando se afecten sus derechos; pero no debe entenderse que con la presentación de la solicitud se les afecte; razones por las cuales los emplazados pueden o no comparecer al trámite; si no lo hacen, se conforman tácitamente con el mismo, en el caso de que comparezcan puede ser por dos motivos:

1.- Para substituir la conformidad tácita por la expresa.

2.- Para oponerse a la continuación del trámite judicial.- Este supuesto, en cuanto a su planteamiento y consecuencias, será materia de un apartado posterior de éste capítulo.

7.- AUTO QUE ORDENA LA DILACIÓN PROBATORIA.

Una vez que se corre traslado y emplaza a la persona de quien se obtuvo la posesión; o a su causahabiente; al Ministerio Público; a los colindantes; al Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal; y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, y obrando en el expediente constancia de esos actos procesales, y desde luego habiendo fenecido el último término del traslado, el juzgador, de oficio, debe ordenar se abra una dilación probatoria por, quince días, que podrán ampliarse a treinta a solicitud del interesado en la inmatriculación o de cualquiera de las partes

Es muy común que para que se dicte el auto que ordena abrir una dilación probatoria, sea necesario que el interesado presente un escrito al juzgado solicitándolo aún cuando el juzgador debe hacerlo de manera oficiosa, porque de lo contrario podría pasar mucho tiempo sin que ese acuerdo sea dictado.

Es importante señalar que la prueba constituye, no solamente en éste tipo de procedimiento, sino en cualquier otro de carácter judicial, y sobre todo en donde existe controversia, un elemento importante y trascendente para el resultado que las partes (formales y materiales) busquen con la sentencia o resolución. Resulta tan importante la prueba, que incluso existen autores que señalan: "Por eso se ha podido decir, exactamente, que quien tiene un derecho y carece de los medios probatorios para hacerlo valer ante los Tribunales en caso necesario, no tiene más que la sombra de un derecho".⁵⁷

Ahora bien, la prueba no es un concepto exclusivo del derecho procesal; desde el punto de vista etimológico significa: "Acción y efecto de probar".

Aplicando éste concepto al proceso, encontramos definiciones tales como:

"Es un medio de contról de las proposiciones que los litigantes formulan en juicio".⁵⁸

⁵⁷ DE PINA, Rafael y CASTILLO LARRAÑAGA, José, *ob.cit.*, pág. 274.

⁵⁸ COUJURE, Eduardo J. "Fundamentos de Derecho Procesal Civil", editorial Nacional, México 1990, pág. 217.

“Es el acto o serie de actos procesales por los que se trata de convencer al Juez de la existencia o inexistencia de los datos lógicos que han de tenerse en cuenta en el fallo”³⁹

“La prueba es el conjunto de elementos de conocimiento que se aporta en el proceso y que tienden a la demostración de los hechos o derechos aducidos por las partes, con sujeción a las normas jurídicas vigentes”.⁴⁰

Con el acuerdo que ordena una dilación probatoria, se dá inicio en todo proceso y muy concretamente en el de inmatriculación judicial, a la fase probatoria que forma parte de una de las tres grandes etapas en que la doctrina divide al proceso.

Aunque respecto de la fase probatoria el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, es omiso no señala de manera expresa los actos o momentos procesales en que se deberá desenvolver la etapa probatoria, y en la práctica usualmente ya es conocido por todos el desenvolvimiento que en unjuicio se le dá ha dicha etapa del procedimiento, así tenemos que no se señalan ni para un juicio ordinario civil, y mucho menos en el trámite de inmatriculación judicial, y como ya

³⁹ GUASP, Jaime. “Derecho Procesal Civil”, 2ª ed. Instituto de Estudios Políticos, Madrid 1991, tomo I, pág. 333.

⁴⁰ ARELLANO GARCÍA Carlos. “Derecho Procesal Civil”, editorial Porrúa, México 1993, pág. 220.

dijimos anteriormente se advierten en la práctica, al menos por lo que respecta al primero de ellos es decir al juicio ordinario civil, que ésta etapa se desarrolla con los siguientes momentos:

- 1.- Ofrecimiento de las pruebas
- 2.- Admisión de las pruebas.
- 3.- Preparación de las pruebas
- 4.- Desahogo de las pruebas.

Estos actos procesales o momentos en que se desarrolla la etapa probatoria en todo proceso no es excluyente del trámite de inmatriculación judicial, de tal suerte que se aprecian y distinguen aún cuando no se regule expresamente por la ley. Así tenemos, que el juzgador, de oficio, y una vez que venza el último término de traslado, deberá ordenar se abra una dilación probatoria, en donde se observarán las cuatro fases o actos procesales señalados.

El auto que ordena la dilación probatoria, en el trámite de inmatriculación judicial, se refiere al término de quince días hábiles, o en su caso treinta, éste último a solicitud del interesado; dentro del cual deberán agotarse los cuatro momentos o actos procesales de la etapa probatoria, es decir, ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de las pruebas; debiendo observarse para cada uno de esos momentos y para la etapa probatoria en general las formalidades que se contemplan en el capítulo de pruebas, para el juicio ordinario civil, en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Por lo que se refiere al plazo que comprende la dilación probatoria en el trámite de inmatriculación judicial, considero que resulta adecuado si coincide con los treinta días a que se puede ampliar, por solicitud del interesado, ya que en éste tipo de procedimientos la mayoría de pruebas que se ofrecen, a excepción de confesionales, testimoniales o de inspección no requieren de mucho tiempo para su preparación, por tratarse incluso de pruebas documentales que se desahogan por su propia y especial naturaleza y que el solicitante exhibe con su escrito inicial.

Además de lo anterior, la dilación probatoria de treinta días, no es fatal o improrrogable, porque si vencido éste plazo aún no se han desahogado todas las pruebas admitidas a las partes, por estar pendiente su preparación, el juzgador de manera oficiosa o a solicitud de las partes, debe dejar subsistente la etapa probatoria y no tenerla por agotada, limitándose exclusivamente ésta prórroga indefinida, por la figura de la caducidad y aplicándose al respecto lo que señalan los siguientes artículos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal:

Artículo 299.- El Juez, la audiencia se celebrará con la pruebas que estén preparadas, dejándose a salvo el derecho de que se designe nuevo día y hora para recibir la pendientes, y para el efecto se señalará la fecha para su continuación, la que tendrá verificativo dentro de los quince días siguientes. En éste caso no hay que seguir el orden establecido para la recepción de las pruebas".

"Artículo 388.- Las pruebas ya preparadas se recibirán, dejando pendientes para la continuación de la audiencia las que no lo hubiesen sido".

TÉRMINO PARA OFRECER PRUEBAS.

Aunque en ninguna parte de la fracción tercera del artículo 122 de la ley adjetiva civil para el Distrito Federal, se señala y regula el término que, dentro de la dilación probatoria, tiene el interesado y las partes para ofrecer pruebas, no por ello se debe argumentar que no existe éste momento de la citada etapa probatoria o que en todo ese término puedan ofrecerse pruebas. En ésta etapa del proceso, como en algunas otras, se tienen que aplicar las disposiciones legales que regulan el juicio ordinario civil y muy concretamente en materia probatoria. De acuerdo con ello el artículo 290 del Código señalado, establece el plazo para ofrecer pruebas en el trámite de inmatriculación judicial, plazo que constituye diez días hábiles los cuales resultan fatales para las partes.

Éste plazo de diez días hábiles, además de resultar fatal e improrrogable, de tal suerte que la parte que no ofrezca sus pruebas dentro de ese plazo perderá su derecho y difícilmente podrá acreditar las peticiones de su solicitud, teniendo como único beneficio alguna prueba superveniente.⁶¹

⁶¹ Son aquellas de las que no se tiene conocimiento en el momento del ofrecimiento o se refieren a hechos no sucedidos hasta entonces.

Como consecuencia lógica, los veinte días restantes de la dilación probatoria, se emplearán para la admisión, preparación y desahogo de las pruebas.

El ofrecimiento de pruebas se refiere al acto procesal de las partes, a través del cual proponen las pruebas que según su criterio y teniendo su fundamento legal, serán adecuadas para acreditar sus peticiones, todo ello basado en el principio procesal de que las partes deben asumir la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones.

“El ofrecimiento es un acto de las partes: son las partes las que ofrecen al Tribunal los diversos medios de prueba, documentos, testigos, confesional de la contraparte, etc.”.⁶²

PRUEBAS IDONEAS.

Nuestra legislación procesal civil está basada en el sistema de prueba mixto, de acuerdo al cual “algunos aspectos de la prueba están previstos y regulados detalladamente por el legislador, mientras que otros se dejan al albedrío razonable del juzgador. La ley fija los medios probatorios de que puede hacer uso para acreditar los puntos materia de la controversia pero, el enunciado no es limitativo, es ejemplificativo,

⁶² GOMEZ LARA, Cipriano, *ob.cit.*, pág. 127

y tanto las partes como el juez pueden aportar otros elementos de prueba sin más limitación que no contravengan a la ley y a la moral".⁶³

La idoneidad de las pruebas, en principio queda a criterio del solicitante, o de sus abogados, o de las partes en general, en base a los hechos que se pretenden probar; aunque posteriormente: en la admisión tendrá que ser calificada por el juzgador.

La idoneidad implica una relación lógica jurídica y procesal, entre el medio de prueba y los hechos que se pretenden acreditar, limitando esto a la misma enunciación legal que de los medios de prueba contempla el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en su artículo 278, si lo que se pretende acreditar es el origen de la posesión la prueba pericial no resultaría ser idonea para ello.

En la inmatriculación judicial los medios de prueba que resultan idóneos y que mínimamente deben ofrecerse por el interesado o en su caso por las partes que intervienen son:

1.- La confesional de las partes.

2.- La testimonial.

⁶³ ARELLANO GARCIA, Carlos, ob. cit. pag. 221.

3. La documental o instrumental pública y privada.

4. La inspección

Entre otras.

Además de la idoneidad, la prueba debe reunir otros requisitos legales a saber:

“Debe haber una congruencia, una pertinencia de la prueba para que el Tribunal la admita y además de esa congruencia y de esa pertinencia y procedencia, en el caso concreto, no debe olvidarse que hay una cuestión sumamente importante ya antes mencionada, o sea, la de que la prueba esté directamente relacionada con los hechos que se investigan”.⁶⁴

PRUEBA TESTIMONIAL. REQUISITOS

Una de las pruebas importantes que deben ofrecerse en el proceso de inmatriculación judicial, es sin duda alguna la testimonial.

⁶⁴ GOMEZ LARA, Cipriano “Derecho Procesal Civil” editorial Trillas, México 1990, pág. 87.

El testigo no es un sujeto exclusivo de la relación procesal; cuando su intervención es fuera del proceso se puede vincular a varios actos jurídicos, para darle cierta solemnidad o integridad, cuando intervienen en el proceso es como medio de prueba.

Los autores Rafael de Pina y José Castillo Larrañaga definen al testigo dentro del proceso como: "llamamos testigo a la persona que comunica al juez el conocimiento que posee acerca de determinado hecho o hechos cuyo esclarecimiento interesa para la decisión de un proceso".⁶³

Los testigos como parte formal en el proceso, tienen obligatoriedad de comparecer al mismo y declarar en relación con los hechos litigiosos o en relación con los hechos que las partes pretendan probar, cuando sean citados para ello o cuando las partes se lo soliciten. Esta obligatoriedad deriva de la misma ley según se desprende del artículo 357 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que señala:

"Todos los que tengan conocimiento de los hechos que las partes deben probar, están obligados a declarar como testigos"

⁶³ DE PINA, Rafael y CASTILLO LARRANAGA, José., *ob.cit.*, pág. 321.

La prueba testimonial, al igual que las demás pruebas que se ofrecen en el proceso de inmatriculación judicial, deben reunir los requisitos de admisibilidad que contemplan los capítulos II, III y IV, del Título Sexto del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, pero además y por lo que respecta a la prueba testimonial se adicionan otros dos requisitos que la ley señala como preferentes y que son: que los testigos propuestos sean colindantes del inmueble a inmatricular o en su caso que tengan bienes raíces en el lugar de ubicación del predio de que se trata (artículo 122 fracción III, párrafo séptimo del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal).

Este requisito es obvio, puesto que existe mayor certeza de que a ninguna persona le pueden constar mejor los hechos que se pretenden probar, en el trámite de inmatriculación judicial, que a las mismas personas que habitan en la comunidad donde se ubica el predio a inmatricular; así como en los problemas familiares, en donde los propios miembros de la familia (hijos, nietos, abuelos, padres, etc.) se convierte en testigos preferentes para acreditar los problemas que se puedan generar dentro del seno familiar.

Estos requisitos preferenciales en la prueba testimonial que se ofrece en el proceso de inmatriculación judicial, puede presentar el problema de que las personas colindantes al predio por inmatricular, se vean impedidas procesalmente para intervenir como testigos, por tener al mismo tiempo el carácter de parte y en cuyo caso su intervención sería a través de la prueba confesional; sin embargo, éste

problema no es tan perjudicial para el interesado, por quedar subsistente la otra alternativa que le concede la ley: el que los testigos que proponga sin ser colindantes, tengan bienes raíces en el lugar de ubicación del predio a inmatricular.

En principio y por disposición legal (artículo 357 de la ley adjetiva Civil para el distrito Federal) las partes tienen la obligación de presentar a sus testigos ante el juzgador para que se les tome su declaración el día y hora que al efecto se señale; sin embargo cuando se encuentran imposibilitadas para ello, deben manifestarlo así, bajo protesta de decir verdad, solicitando se les cite por el tribunal. En éste último caso, el Tribunal tiene obligación de citar y hacer comparecer a los testigos para que declaren en relación con los hechos para los cuales fueron ofrecidos. En la práctica, sin embargo se pone de manifiesto que en la mayoría de los casos el Tribunal se limita a citar por una sola vez a los testigos propuestos por las partes, apercibiéndoles con una medida de apremio, consistentes en una multa o arresto, para el caso de incomparecencia, y aún cuando no comparezca el citado testigo, se le hace efectivo el apercibimiento y se procede a declarar la deserción de la prueba por supuesta imposibilidad en su desahogo, sin que el juzgador adopte el papel que realmente le corresponde y con las medidas de apremio más eficaces pueda hacer comparecer al testigo o testigos para no causar un estado de indefensión a la parte oferente, al declarar la deserción de esa probanza.

A continuación procedo a transcribir el modelo del escrito donde se *ofrecen pruebas en el proceso de inmatriculación judicial.*

ALBERTO ZENDEJAS GONZÁLEZ
 JURISDICCION VOLUNTARIA IN-
 MATRICULACIÓN JUDICIAL, PRES-
 CRIPCIÓN ADQUISITIVA.
 EXP.306/98
 SECRETARIA "B"

C JUF-2 PRIMERO DE INMATRICULACIÓN JUDICIAL
 EN EL DISTRITO FEDERAL.

ALBERTO ZENDEJAS GONZÁLEZ, por mi propio derecho promoviendo en el expediente al rubro indicado, ante Usted con todo respeto comparezco y expongo:

Que por este medio vengo a ofrecer de mi parte las siguientes .

PRUEBAS:

1 - La testimonial, a cargo de los señores GERARDO SALDAÑA MADRID, ROBERTO GONZÁLEZ VÁZQUEZ y JAIME GARCÍA ZENDEJAS, quienes tienen su domicilio respectivamente en: Calle fresno lote 9, manzana 2, calle fresno lote 10, manzana 2 y calle fresno lote 11 manzana 2, todos ellos en la colonia El Molinito, Delegación Iztapalapa, Distrito Federal, a quienes me comprometo a presentar el día y hora que su señoría señale para el desahogo de ésta probanza, a fin de acreditar los hechos narrados en la solicitud. Esta prueba se relaciona con todos y cada uno de los hechos de mi escrito inicial.

2 - La documental pública, consistente en el plano manzanero realizado por la Secretaría General de Gobierno de la Dirección General de Regularización Territorial del Departamento del Distrito Federal, el cual se encuentra debidamente autorizado por dicha tesorería, a través de la subtesorería de catastro y padrón territorial, documento que se anexa a este escrito para todos los efectos legales a que haya lugar. Esta prueba se relaciona con todos y cada uno de los hechos de mi escrito inicial.

3 - La documental pública, consistente en el certificado de no inscripción expedido por la dirección general del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, el cual corre agregado a los presentes autos por haberse exhibido con el escrito inicial de solicitud.

Esta probanza se relaciona con todos y cada uno de los hechos de mi escrito inicial.

4 - La documental, consistente en los originales del contrato de compra venta y cartas finiquito, los cuales también corren agregados en autos por haber sido exhibidos con el escrito inicial. Esta prueba se relaciona con todos y cada uno de los hechos de mi escrito inicial.

5 - La documental consistente en los diversos documentos correspondientes a pagos por concepto de impuesto predial, agua, teléfono, luz y otros servicios relativos al inmueble materia de éste trámite, y a través de los cuales se desprende también el domicilio e identificación del mismo, documentos con los cuales se acredita el tiempo que el suscrito ha detentado la posesión del predio, documentos que se anexan a este escrito para todos los efectos legales a que haya lugar. Esta prueba se relaciona con todos y cada uno de los hechos de mi escrito inicial.

6 - La instrumental pública de actuaciones, consistente en todo lo actuado en el presente trámite

7 - La Presuncional legal y humana, en todo aquello que favorezca a los intereses del suscrito.

Estas dos últimas pruebas se relacionan con todos y cada uno de los hechos de mi escrito inicial

Por lo antes expuesto.

A USTED C. JUEZ, atencamente pido:

ÚNICO. Tenerme por presentado en los términos de éste escrito ofreciendo en tiempo y forma las pruebas de mi parte, mismas que se encuentran debidamente relacionadas, resultando procedente se dicte el auto admisorio respectivo y se señale el día y hora que corresponda para el desahogo de las mismas.

PROTESTO LO NECESARIO

México D. F. a 3 de octubre de 1998

ALBERTO ZENDEJAS GONZÁLEZ.

.....

ADMISIÓN, PREPARACIÓN Y DESAHOGO DE LAS PRUEBAS OFRECIDAS Y ADMITIDAS.

Transcurrido el plazo de diez días hábiles que se le concede a las partes para ofrecer pruebas, y previo el escrito o escritos que presenten las partes, acusando la rebeldía a los demás por no ofrecer pruebas y solicitando se dicte el auto admisorio de las mismas, el juzgador debe dictar el acuerdo correspondiente.

Si las pruebas ofrecidas por las partes reúnen los requisitos legales de admisibilidad por estar ofrecidas en tiempo, debidamente relacionadas con los hechos, resultar idóneas, precisas, no ser contrarias a la moral ni al derecho, además de las preferentes para el caso que nos ocupa el juez debe admitirlas y ordenar su preparación, señalando fecha para el desahogo de las que así lo ameriten.

Para el caso de que injustificadamente el juez no admita una prueba, el perjudicado podrá hacer valer el recurso de apelación en contra de tal determinación, según quedará señalado en el inciso j) de éste capítulo. Asimismo, contra el auto que admita una prueba, no hay más recurso que el de responsabilidad (artículo 298 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal).

La admisión de pruebas es otro acto procesal en que se divide la etapa probatoria en todo proceso, y concretamente en el que nos ocupa, éste acto procesal es propio y exclusivo del órgano jurisdiccional:

“ La admisión, es un acto del tribunal, a través del que se está aceptando o se está declarando procedente la recepción del medio de prueba que se ha considerado idóneo para acreditar el hecho o para verificar la afirmación o negativa de la parte con dicho hecho. El tribunal generalmente puede rechazar o no admitir los medios de prueba, en varios supuestos: si dichas pruebas se ofrecen fuera de los plazos legales, o bien cuando no sean idóneas para aprobar lo que la parte pretende”.⁵⁴

Del auto admisorio de pruebas dependerá la complejidad de las otras dos fases de la etapa probatoria: la preparación y el desahogo.

En el mismo auto admisorio de pruebas, y fundamentándose en la disposiciones legales aplicables, el juez ordena y determina la forma en que deben prepararse las pruebas admitidas, de tal suerte que:

1 - Si se trata de la prueba confesional, ordenará la notificación personal de la persona o personas que deban absolver posiciones, con el apercibimiento que de no comparecer o justificar su incomparecencia, será declarado confeso de las posiciones que previamente haya exhibido el oferente en sobre cerrado (artículo 114 fracción II, 308, 309, 310 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal).

⁵⁴ GOMEZ LARA, Cipriano, “Teoría General del Proceso”, editorial UNAM, México 1990, pág. 127

Aunque la admisión de la prueba confesional, no se condiciona a la exhibición del pliego de posiciones si es importante exhibirlo porque, si no comparece el absolvente a pesar de haber sido citado, se le declarará confeso de las posiciones que se califiquen de legales, en base al pliego exhibido. De no estar exhibido dicho pliego no podrá declararse confeso al absolvente, a pesar de que no comparezca a la audiencia estando legalmente citado.

La citación del o los absolventes, es por conducto del órgano jurisdiccional, pero no obstante ello, la parte interesada en el desahogo de ésta prueba debe vigilar y acelerar los actos del órgano jurisdiccional.

2.- Si se trata de prueba testimonial, pueden darse dos supuestos:

El oferente se comprometa a presentar a sus testigos.- en éste caso la preparación de la prueba se limita a que el interesado oferente se entreviste con sus testigos para enterarlos de la diligencia en que deben intervenir y sobre todo la fecha, modo y lugar en que se desarrollará.

El oferente pide sean citados sus testigos.- en éste caso la preparación de la prueba consistirá en la diligencia que corresponde al órgano jurisdiccional que deberá practicarse para notificar a los testigos propuestos en domicilio o domicilios señalados por el oferente.

Las citaciones tanto de los testigos como de las partes que deban absolver posiciones, por regla general se lleva a cabo a través de una cédula de notificación. En la cédula se transcribe todo el auto admisorio, así como los datos de identificación del expediente y del órgano jurisdiccional.

3 - Si se trata de documentales o instrumentales. Aquí también se aplican varios supuestos.

Si ya obran en el expediente o se anexan al escrito ofertorio de pruebas, en éste caso no se requiere preparación y en su momento serán desahogadas por su propia y especial naturaleza.

Si no obran en autos y tampoco fueron exhibidas por el oferente, el juez debe solicitar su envío al juzgado, y en éste caso la preparación consistirá en que el interesado gestione el trámite de oficios, solicitudes, cartas, etc. , que el juzgado tenga a bien ordenar a otras autoridades para la preparación de ésta prueba.

Si se acompaña al escrito ofertorio sólo copias fotostáticas y se solicita su cotejo con sus originales, señalando el lugar donde se encuentran, la preparación de ésta prueba consistirá en acompañar al fedatario encargado de realizar el cotejo para facilitarle la identificación y el trámite de la preparación.

4. Si se trata de una prueba de inspección. La preparación consiste en acompañar y trasladar al personal del juzgado encargado de practicarla, al lugar a inspeccionar, pudiendo realizarse las observaciones pertinentes en éste acto, o señalando las cosas a inspeccionar.

Por regla general estas son las pruebas que el proceso de inmatriculación judicial requieren preparación.

La preparación consiste en el conjunto de actos que debe realizar el tribunal con la colaboración muchas veces de las propias partes y de los auxiliares del propio tribunal. Así, como por ejemplo, citar a las partes o a los testigos o peritos para el desahogo de determinada prueba; fijar fecha y hora para determinada diligencia, etc.³²

Para el desahogo de las pruebas, siendo ésta la última parte de la etapa probatoria se debe partir del principio legal y general de que las pruebas se desahogan en forma oral y en la audiencia que es conocida como audiencia de pruebas y alegatos. De tal suerte que aun cuando se trate de pruebas documentales, que se desahogan por su propia y especial naturaleza, la declaratoria correspondiente a su desahogo debe realizarla el órgano jurisdiccional en la audiencia citada (artículo 299 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal).

³² *Ibidem*, pág. 127

El señalamiento del día y hora en que tendrá verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, en el proceso de inmatriculación judicial, la realiza el juzgador en el auto admisorio. Por lo que encontrándose preparadas las pruebas se procede a su desahogo en la multitudinaria audiencia.

Modelo de la audiencia de ley en el proceso de inmatriculación judicial

En la Ciudad de México, Distrito Federal, siendo las doce horas del día once de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, día y hora señalados para que tenga verificativo la audiencia de ley y estando debidamente constituido éste H. Juzgado presidiendo la audiencia el C. Juez ante el C. Secretario de acuerdo que autoriza y da fe se hace constar que comparece a la misma el solicitante ALBERTO ZENDEJAS GONZÁLEZ por su propio derecho y quien se identifica con credencial de elector expedida por el Instituto Federal Electoral de fecha 2 de octubre de 1991 y con número de folio 21073, asistido de su abogado patrono Licenciado Álvaro Ramos González quien se identifica con copia certificada de cédula profesional número 7189403 expedida por la Dirección General de Profesiones, de fecha veintitrés de junio de mil novecientos setenta y uno, comparecen el C. GERARDO SALDAÑA MADRID, quien se identifica con Cédula profesional número 9657770, expedida por la Dirección General de Profesiones, el C. ROBERTO GONZÁLEZ VÁZQUEZ, quien se identifica con Licencia para conducir expedida por la Secretaría de transporte y vialidad número 23567890 el C. JAIME GARCÍA ZENDEJAS, quien se identifica con credencial de elector expedida por el Instituto Federal Electoral folio 29348; comparece la C. Agente del Ministerio Público Licenciada ELIZABETH CABRERA TORRES, quien se identifica con credencial expedida por la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal número 280274, documentos que se tienen a la vista y se devuelven a los interesados en éste acto. Abierta la audiencia por el C. Juez, la Secretaría da cuenta que no existen promociones pendientes relativas al expediente que se actúa, por lo que se procede al desahogo de las pruebas que fueron ofrecidas y admitidas al solicitante en el presente procedimiento y muy concretamente al interesado único oferente iniciándose con el desahogo de las pruebas documentales marcadas con los números dos, tres, cuatro y cinco de su escrito ofertono, las cuales por obra en autos se desahogan por su propia y especial naturaleza, así como la instrumental pública de actuaciones y la presuncional legal y humana, pruebas todas

ellas que serán valoradas en su momento procesal oportuno. A continuación se procede al desahogo de la prueba testimonial ofrecida por el solicitante y admitida en autos a cargo de los testigos GERARDO SALDAÑA MADRID, ROBERTO GONZÁLEZ VÁZQUEZ Y JAIME GARCÍA ZENDEJAS: quienes se encuentran identificados y a quienes en éste acto se les protesta para que se conduzcan con verdad en las diligencias que van a intervenir advertidos en las penas en que incurren los falsos declarantes ante autoridad judicial; quienes manifestaron que protestan conducirse con verdad, procediéndose a la separación de los testigos quedando en el juzgado el primero de los nombrados quien se encuentra identificado y protestado en los términos de ley y quien por sus generales manifestó llamarse como ha quedado escrito, ser de 48 años de edad casado, ocupación Médico Internista, escolaridad profesionista, originario de ésta Ciudad, con domicilio actual en Calle Fresno lote dieciseis, manzana uno de la colonia el Molinito, Delegación Iztapalapa, Distrito Federal A preguntas formuladas por el Tribunal manifestó que no tiene ningún interés en éste trámite ni tampoco tiene parentesco con su presentante, no correspondiéndole las demás tachas de ley, interrogado por su presentante por voz de su abogado patrono y previa calificación de legales contestó; a la PRIMERA; que conoce al solicitante y que se llama ALBERTO ZENDEJAS GONZÁLEZ, desde hace aproximadamente veinte años a la SEGUNDA que sabe el domicilio del solicitante ALBERTO ZENDEJAS GONZÁLEZ que es la calle de Fresno, lote cinco de la manzana uno, colonia El Molinito, Iztapalapa, Distrito Federal, perteneciente al predio, Rancho el Molinito - a la TERCERA - que sabe que el solicitante habita el bien inmueble materia de éste trámite desde hace veinte años, es decir el tiempo que tiene de conocerlo - a la CUARTA que sabe que su representante se ostenta como dueño del lote materia del presente trámite - a la QUINIA - que sabe que su representante adquirió su predio a través de un contrato de compra-venta celebrado con el Señor MARCO ANTONIO LÓPEZ LÓPEZ con fecha catorce de febrero de mil novecientos setenta y ocho. - a la SEXTA. que sabe que su representante nunca ha tenido problemas con nadie, es decir, que vive en forma pacífica, continúa porque siempre ha vivido ahí y de buena té porque realizó un contrato, pública porque todos sus vecinos saben que es el propietario de su lote - a la SEPTIMA.- que sabe que su representante ha realizado la construcción de su casa y que además paga predio, agua y luz.- a la RAZÓN DE SU DICHO.-la funda en que han asistido a las juntas de vecinos y asimismo que ha tenido a la vista los documentos, boletas prediales, de agua, de luz, así como el de la voz también se encuentra realizando trámites para la regularización de su predio. Al no haber más preguntas que formularle al testigo, previa lectura de su declaración la ratifica y firma al margen para constancia legal. Se procede al desahogo de la testimonial a cargo del Señor ROBERTO GONZÁLEZ VÁZQUEZ, quien se encuentra identificado en términos de ley, quien por sus generales manifestó llamarse como ha quedado escrito, ser de 55 años de edad, casado, ocupación comerciante escolaridad profesionista, originario de Guadalajara Jalisco, y con domicilio actual en la calle de Fresno, lote trece, manzana uno, Colonia El Molinito, Iztapalapa, Distrito Federal A preguntas formuladas por el Tribunal, manifestó que no tiene ningún interés en éste trámite, ni tampoco parentesco con su

presentante, no correspondiéndolo las demás tachas de ley. Interrogado por su presentante por voz de su abogado patrono y previa calificación de legales contestó. A la PRIMERA - que si conoce a su presentante desde mil novecientos setenta y ocho y responde al nombre de ALBERTO ZENDEJAS GONZÁLEZ.- a la SEGUNDA.- que sabe que el domicilio de su presentante es la calle de Fresno lote cinco, manzana uno, colonia El Molinito, Iztapalapa, Distrito Federal.- a la TERCERA.- que sabe que su presentante habita el inmueble desde que lo compró en mil novecientos setenta y ocho.- a la CUARTA - que sabe que su presentante habita el inmueble en calidad de propietario - a la QUINTA.- que sabe que su presentante adquirió el inmueble materia de éste trámite por medio de contrato privado de compra-venta celebrado con el Sr. MARCO ANTONIO LÓPEZ LÓPEZ - a la SEXTA.- que sabe que su presentante siempre ha habitado ese lote materia de éste trámite, y sabe que lo ha hecho en forma pública porque sus vecinos saben que es el propietario y posee el lote porque se le vendió por medio de un contrato de compra-venta, ya que lo manifestó anteriormente y nunca han tenido problema con ninguno de sus vecinos.- a la SEPTIMA.- que sabe que su presentante ha construido su casa en el inmueble materia de éste trámite, ya que el de la voz fue el que le vendió el material para tales objetivos, y que además sabe que pagan agua, luz, drenaje y predio.- a la RAZON DE SU DICHO - la funda porque le constan los hechos y además él vendió el material para la construcción de su casa y por conocerlo desde hace mucho tiempo. Al no existir más preguntas que formular al testigo, previa lectura y ratificación de lo declarado firma al margen para constancia. Se procede al desahogo del testimonio del Sr JAIME GARCÍA ZENDEJAS, quien se encuentra protestado en términos de ley y por sus generales manifestó llamarse como ha quedado escrito, ser de 53 años de edad casado ocupación ingeniero en computación, escolaridad profesionista, originario de ésta ciudad, con domicilio en la calle de Fresno lote diecinueve, manzana uno, Colonia El Molinito, Iztapalapa, Distrito Federal. A preguntas formuladas por el Tribunal manifestó que no tiene ningún interés en éste trámite, ni tiene parentesco con su presentante, no correspondiéndole las demás tachas de ley, interrogado por su presentante y previa calificación de legales contestó.- a la PRIMERA - que sabe que su presentante se llama ALBERTO ZENDEJAS GONZÁLEZ y que lo conoce desde hace aproximadamente veinte años.- a la SEGUNDA.- que sabe que el domicilio de su presentante es el lote cinco, de la manzana uno, colonia El Molinito, Iztapalapa, Distrito Federal.- a la TERCERA.- que sabe que es el predio Rancho el Molinito - a la CUARTA - que sabe que el Sr. ALBERTO ZENDEJAS GONZÁLEZ habita el inmueble desde el año mil novecientos setenta y ocho - a la QUINTA - que sabe que su presentante ocupa el lote materia de éste trámite en calidad de dueño.- a la SEXTA.- que sabe que su presentante adquirió el inmueble por medio de un contrato de compra-venta celebrado con el Sr. MARCO ANTONIO LÓPEZ LÓPEZ, catorce de febrero de mil novecientos setenta y ocho - a la SÉPTIMA - que sabe que su presentante ha detentado la propiedad del lote materia de éste trámite de buena fé, porque no ha tenido problemas, ya que realiza todos sus pagos y que sabe que todos los vecinos saben que su presentante es el propietario del lote y siempre han vivido ahí. a la OCTAVA.- que sabe que su

presentante ha construido su casa en el lote materia de éste trámite así como también ha pagado el agua, predial, etc... a la RAZON DE SU DICHO.- la funda en que es vecino de su presentante además de que le compró a la misma persona. Es todo lo que declara y previa lectura lo ratifica y firma al margen para constancia, con lo que concluyó la presente audiencia, teméndose por agotada la etapa de desahogo de pruebas y por corresponder al estado de los autos se cita a las partes para oír sentencia definitiva que en derecho corresponda. Con lo que terminó la presente audiencia firmando los que en ella intervinieron en unión del juez y el C. Secretario de acuerdo UU Y HE.

8.-CIERRE DE INSTRUCCIÓN Y CITACION PARA OIR SENTENCIA DEFINITIVA.

La última etapa de la instrucción (etapa pre-conclusiva), la comprenden los actos procesales de alegatos y citación para sentencia definitiva. En el proceso de inmatriculación judicial, el precepto legal que lo regula, determina que: “En éste juicio no se entregarán los autos originales para formular alegatos”.

De acuerdo con lo anterior, la etapa de alegatos en el proceso de inmatriculación judicial queda suprimida a partir precisamente de la reforma al artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de enero de 1991 debido a que anterior a ésta reforma el mismo artículo si contemplaba la etapa de alegatos e incluso señalaba el término que se aplica en el juicio ordinario civil para el agotamiento de éste acto procesal, sin embargo en la actualidad la misma quedó suprimida.

No obstante lo anterior, cabe señalar que los alegatos son un proyecto de sentencia que formulan las partes en base a lo solicitado y probado durante la fase postulatoria y la probatoria.³⁸

El cierre de la instrucción e inicio de la segunda etapa en que se divide el proceso jurisdiccional, es precisamente el acuerdo dictado por el juez ordenando citar a las partes para oír sentencia definitiva; hasta aquí, momentáneamente se suspende la actividad de las partes para dar paso a la resolución jurisdiccional.

³⁸ Cf. GÓMEZ LARA, Cipriano, "Derecho Procesal Civil", editorial Trillas México 1990, pág.123.

9.-SENTENCIA DEFINITIVA.

El pronunciamiento de la sentencia definitiva por parte del juzgador, constituye la segunda etapa denominada "Juicio", en que se divide el proceso civil y en el caso concreto, el proceso de inmatriculación judicial

Gramaticalmente la palabra sentencia tiene su origen en el vocablo latino "sentencia = que significa decisión del juez o del arbitro, en su acepción forense...a su vez la palabra sentencia aplicada a la actuación final del juez en un proceso resuelto por él, se origina del verbo latino sentire, sentido, porque el juzgador decide el problema controvertido que le ha sido sometido conforme a lo que él siente de lo actuado ante él".⁶⁹

⁶⁹ ARELLANO GARCIA, Carlos, *ob.cit.* pag. 419

El maestro Eduardo Pallares define la sentencia como: "Sentencia es el acto jurisdiccional, por medio del cual el Juez resuelve las cuestiones principales materia del juicio o las incidentales que hayan surgido durante el proceso".⁷⁰

La sentencia que el juzgador debe dictar en el proceso de inmatriculación judicial debe contener los siguientes requisitos legales (al igual que en el proceso contencioso):

FORMALES- Debe redactarse en español (artículo 56 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal); contener la indicación del lugar, fecha y juez o tribunal que la dicta; los nombres de las partes contendientes y el carácter con el que litigan y el objeto del pleito (artículo 86 del mismo ordenamiento); llevar fechas y cantidades escritas con letra (artículo 56 del mismo ordenamiento); no debe contener raspaduras o enmiendas poniéndose sobre las frases equivocadas una línea delgada que permita su lectura, salvándose el error al final con toda precisión (artículo 57 del mismo ordenamiento); estar autorizadas con la firma entera del juez o magistrado que la dicta (artículo 80 del mismo ordenamiento).

Debe ser congruente. éste es: "La conformidad en cuanto a la extensión, concepto y alcance entre lo resuelto por el órgano jurisdiccional y las pretensiones que los litigantes han formulado en el juicio"⁷¹

⁷⁰ PALLARES, Eduardo, *ob.cit.*, pag. 725

⁷¹ DE PINA, Rafael, *ob.cit.*, pag. 338.

Debe motivarse. "La motivación de la sentencia es una garantía real y eficaz para los litigantes y una necesidad para el pueblo, pues es uno de los medios de evitar la arbitrariedad".⁷²

Debe ser exhaustiva.- Decidir todos los puntos sujetos a resolución que son los puntos litigiosos y peticiones en el caso de la jurisdicción voluntaria.

ESTRUCTURALES.- Bajo éste concepto la sentencia definitiva por costumbre se organiza y divide en cuatro partes a saber:

1. Preámbulo, que contiene todos los datos de identificación del asunto (autoridad, partes, número de expediente etc).

2 - Resultandos - Que son: "Simple consideraciones de tipo histórico o descriptivo. En ellos, se relatan los antecedentes de todo el asunto..."⁷³

3.- Considerandos - Tomando en cuenta los antecedentes del asunto (resultandos) para darle un sentido a su resolución, resolviendo el caso concreto mediante la aplicación de la ley.

⁷² *Ibidem*, pág. 338.

⁷³ GÓMEZ LARA, Cipriano "Teoría General del Proceso", editorial UNAM, México 1990, pág. 127.

4. Puntos resolutivos. Su parte final donde se precisa en forma concreta los concederáudos, determinando si la resolución es favorable al actor o al reo.

A continuación procedo a transcribir el modelo de la sentencia definitiva que se dicta favoreciendo al solicitante en el proceso de inmatriculación:

México Distrito Federal a doce de diciembre de mil novecientos noventa y ocho. Vistos para dictar Sentencia Definitiva en los autos sobre el juicio de Inmatriculación Judicial de inmuebles por prescripción adquisitiva, promovido por ALBERTO ZENDEJAS GONZÁLEZ. Y.

RESULTANDO:

-----1 - Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes de éste H. Juzgado el doce de diciembre de mil novecientos noventa y siete, el promovente ALBERTO ZENDEJAS GONZALEZ demando conforme a la vía que estatuye el artículo 122 fracción III del Código Adjetivo Civil, la inmatriculación por prescripción adquisitiva respecto del lote de terreno cuya superficie medidas y colindancias describe en su libelo y por ende. a) - Que se declare por Sentencia que se ha convertido en propietario por haber operado en su favor la prescripción positiva, respecto del predio y construcción que existe del mismo y que tiene en posesión el actor, en base al plano que se exhibe y del que se requiere formar parte integrante de ésta solicitud. b).- que se declare la inmatriculación judicial a su favor sobre el lote y construcción de terreno del inmueble en cuestión. C) - se ordene al C. Director del Registro Público y del Comercio del Distrito Federal, la inscripción de la Sentencia que se dicte a su favor conforme al plano de lotificación exhibido. Se fundamento para ello en las consideraciones de hecho y preceptos de derecho expresados en su demanda, los cuales se tienen aquí por reproducidos como si se insertaren a la letra. -

-----2.- Admitida la demanda en la vía y forma propuesta, se ordenó la publicación de los edictos coprespondientes, hechos los cuales, no compareció al presente juicio persona alguna a pesar de la publicación de referencia, como consta en autos. Asimismo, se cumplió con la fijación del anuncio respectivo del que se dió té haber permanecido durante todo el procedimiento en el frente del lote materia de ésta inmatriculación. Se corrió traslado con la solicitud para que en el término de ley manifestaran lo que a sus intereses conviniera. Al C. Agente del Ministerio Público, C. Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal para que manifieste si el inmueble a inmatricular se encuentra o no

afecto al régimen ejidal o comunal: Colindantes y el C. Marco Antonio Lopez Lopez, persona de quien se obtuvo la posesión respectiva del lote materia del presente juicio.-----

-----3.- Abierta la dilación probatoria, el promovente demandante ofreció las pruebas que estimó idóneas a sus intereses, desahogadas que fueron conforme al estado procesal de los autos se dio por concluida la dilación probatoria, ordenandose traer los autos a la vista de la suscrita a efectos de emitir la Sentencia Definitiva, misma que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes:-----

CONSIDERANDOS:

I.- Este juzgado es competente para conocer y resolver sobre el presente Juicio, atento a lo dispuesto por los artículos 156 fracción III del Código de Procedimientos Civiles y 54 de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal -----

II.- Conforme a lo dispuesto por el artículo 81 del Código de procedimientos Civiles, se procede al estudio y análisis de la acción deducida por el promovente demandante, que en la especie lo es la Inmatriculación Judicial por prescripción positiva, respecto del lote de terreno y construcción existente en el mismo que poseé en la Manzana 1, del predio Rancho el Molinito, Colonia el Molinito, Delegación Iztapalapa, ubicado en la calle de Fresno Distrito Federal y que se identifica plenamente en el escrito inicial de solicitud -----

III.- Como lo establece el artículo 281 del Código Adjetivo civil, las partes asumen la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, al analizar las probanzas ofrecidas por el promovente como lo son: Documental Pública consistente en el Certificado de no Inscripción expedido por el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Distrito Federal, al que se le otorga valor probatorio pleno en términos de los artículos 327 fracción III y 402 del Código Procesal Civil, con lo que se acredita que el lote de terreno en cuestión no se encuentra inscrito en la dependencia referida -----

IV.- Ahora bien por lo que hace a las Documentales consistentes en contrato privado de Compra-Venta de fecha 24 de octubre de 1969, por una parte como vendedor MARCO ANTONIO LÓPEZ LÓPEZ y por otra parte como comprador ALBERTO ZENDEJAS GONZÁLEZ, así como carta de finiquito de fecha 2 de octubre de 1984 a favor de ALBERTO ZENDEJAS GONZÁLEZ, respecto del lote sujeto a inmatricularse.-----

V - Con las documentales descritas se acredita la causa generadora de la posesión que ostenta el promovente, demandante a título de dueño, documentos éstos que al no haber sido objetados en cuanto a su alcance y valor probatorio se les otorga valor pleno conforme a los artículos 334, 335, y 402 del Código de Procedimientos Civiles; pruebas éstas que administradas con las boletas de pago del impuesto predial, consumo de agua, alcantarillado y credencial de elector, así como las testimoniales a cargo de GERARDO SALDAÑA MADRID, ROBERTO GONZÁLEZ VÁZQUEZ Y JAIME GARCÍA ZENDEJAS, quienes fueron acordes y contestes con los hechos

narrados en la solicitud así como con las constancias de autos, conllevan a concluir que el lote de terreno cuya Inmatriculación Judicial se solicita, lo adquirió el promovente demandante en la forma y términos aludidos en el considerando que antecede, y desde la fecha de su adquisición se encuentra poseyéndolo en calidad de propietario en forma pacífica, pública continúa y de buena fé, además de que a sido éste el que ha venido cubriendo los impuestos correspondientes de los servicios públicos de que goza el inmueble (agua, drenaje, luz, etc.) otorgándosele a las testimoniales valor probatorio y eficacia por venir de personas de notorio arraigo en el lugar de ubicación del lote del terreno materia del Juicio, toda vez que tales declaraciones fueron contestes y uniformes respecto de la posesión que ostenta el promovente desde la fecha en que celebró respectivamente su contrato privado de Compra Venta con el señor MARCO ANTONIO LÓPEZ LÓPEZ, con un tiempo superior a los cinco años que exige la Ley Sustantiva Civil y en tal virtud debe considerarse que ha satisfecho los requisitos que establecen los artículos 806, 824, 825, 1151, y 1152 del Código Civil vigente para el Distrito Federal. Por lo tanto debe declararse que se a consumado a su favor la prescripción adquisitiva respecto del lote de terreno que pose y construcciones en él edificadas, en consecuencia se ha convertido en legítimo propietario del mismo, cuya descripción deberá ser conforme al plano de lotificación debidamente autorizado por la Tesorería del Departamento del Distrito Federal y elaborado por la Dirección General de Regulación Territorial del Distrito Federal, mismo que el promovente acompañó a su demanda, el que se le otorga valor probatorio pleno en términos de los artículos 327 fracción III y 402 del Código de Procedimientos Civiles. A mayor abundamiento la Secretaria de Desarrollo Social, los colindantes y la persona de quien se obtuvo la posesión del lote de terreno materia del presente juicio, se constituyeron en rebeldía al no haber realizado manifestación alguna dentro del termino de ley. El C. Agente del Ministerio Público adscrito manifiesto su no oposición; una vez que se cumplieron los requisitos que establecen los preceptos legales que rigen la procedencia de la acción de la inmatriculación instaurada, que como consta en autos, los mismos quedaron plenamente satisfechos. Asimismo la Secretaria de la Reforma Agraria expresó a través del Subdelegado de Asuntos Agrarios, que el inmueble materia del juicio no pertenece al régimen ejidal ni comunal. Por lo que una vez que cause ejecutoria el presente fallo, deberá de girarse atento oficio al C. Director del Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Distrito Federal, a efecto de que proceda a Inscribir ésta Sentencia a nombre del promovente demandante en forma individual; así como de expedir al demandante copia certificada de la misma para que le sirva de título de propiedad, conforme a lo dispuesto por el artículo 1157 en relación con el artículo 3047 ambos del Código civil; toda vez que las personas que pudieran considerarse perjudicadas en virtud de la demanda de origen de éste Juicio, se les notificó debidamente por edictos y se fijó el anuncio que ordena el artículo 122 fracción III párrafo segundo del Código de Procedimientos Civiles, se declara que ésta Sentencia es oponible y le surte efectos una vez que cause ejecutoria atento a lo dispuesto por el artículo 92 del Ordenamiento Legal antes citado-----

-Por lo expuesto y fundado, es de resolverse y se:

RESUELVE:

PRIMERO - Este juzgado es competente para conocer y resolver sobre el presente juicio.

SEGUNDO.- Ha procedido la vía intentada en la que el promovente demandante probó su pretensión de Inmatriculación Judicial de inmuebles por prescripción adquisitiva: la Secretaría de Desarrollo Social, los colindantes y las personas de quien se obtuvo la posesión del lote de terreno materia de la inmatriculación, se constituyeron en rebeldía. el C. Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria, y el C. Agente del Ministerio Público adscrito manifestaron su no oposición con el presente procedimiento de inmatriculación instaurado.

TERCERO.- Se declara que se consumó la prescripción positiva del lote de terreno y construcción realizada en el mismo, que poseé el promovente y por tanto que se ha convertido el legítimo propietario de dicho lote ubicado en la Manzana 1 del predio Rancho el Molinito, Colonia el Molinito, en Iztapalapa Distrito Federal.

CUARTO.- Se declara a ALBERTO ZENDEJAS GONZÁLEZ como legítimo propietario del lote 5 de la calle Fresno de la manzana 1, del predio Rancho el Molinito, Colonia el Molinito Delegación Iztapalapa, Distrito Federal, con una superficie de 147.90 metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE: 20.80 Metros con lote Núm. 4. AL SURESTE: 20.00 Metros con calle Durazno AL NORESTE: 7.35 Metros con propiedad privada AL SUROESTE: 8.80 Metros con Calle Fresno. Así como las construcciones existentes en dicho lote de terreno, constituyendo ésta Sentencia SU TITULO DE PROPIEDAD.

QUINTO.- Se declara que la superficie medidas y colindancias del lote de terreno materia de éste juicio, quedan en definitiva determinadas conforme al plano de lotificación debidamente autorizado por la Tesorería del Departamento del Distrito Federal y elaborado por la Dirección General de Regularización Territorial del Departamento del Distrito Federal

SEXTO.- Gírese atento oficio al C. Director del Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Distrito Federal, con las inserciones necesarias a efecto de que inscriba ésta Sentencia a nombre del promovente en forma individual.

SEPTIMO.- Una vez que cause ejecutoria ésta Sentencia, expídase al promovente demandante, copia certificada de la misma para que le sirva de TITULO DE PROPIEDAD como lo establece el artículo 1157 del Código Civil vigente en el Distrito Federal

OCTAVO.- Se declara que ésta Sentencia es oponible y surte efectos contra de las personas que pudieren considerarse perjudicadas y que fueron llamadas a juicio

NOVENO.- Notifíquese.

Así DEFINITIVAMENTE, Juzgado lo resolvió y firma el C. Juez x de Inmatriculación Judicial Licenciado xx, ante el Secretario de Acuerdos que autoriza .

10.- RECURSOS PROCEDENTES :

Basado en el principio de falibilidad humana, afortunadamente nuestra legislación procesal civil, contempla una serie de recursos que las partes (formales y materiales) que intervienen en el proceso pueden hacer valer, cuando consideren que las determinaciones del juzgador se apartan o van en contra de las formalidades esenciales del procedimiento o de los derechos sustantivos.

Una de las características que aparecen en relación con el tema de los recursos es que su objetivo siempre será una determinación judicial o del órgano jurisdiccional

El proceso de inmatriculación judicial, no es la excepción en materia de recursos, a favor de las partes, y aunque la disposición legal que regula éste trámite especial, no lo señala de manera expresa, se aplican las normas generales que sobre ésta materia rigen en el juicio ordinario civil.

INCIDENTE DE NULIDAD DE ACTUACIONES.

La nulidad de actuaciones, es uno de los recursos que pueden hacer valer las partes cuando a su juicio existan violaciones a las normas del procedimiento en su perjuicio. Esta nulidad es un recurso netamente procesal por tener su origen y razón de ser en el mismo proceso

La nulidad de una actuación se puede entender como la sanción por la cual la ley priva a uno o varios actos procesales, de sus efectos normales por no haberse observado las formas que deben realizarse para ello.⁷¹

El artículo 74 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, contempla éste tipo de recursos.

Las actuaciones serán nulas, cuando les falte alguna de las formalidades esenciales de manera que quede sin defensa alguna de las partes, y cuando la ley expresamente lo determine, pero no podrá ser invocada esa nulidad por la parte que dió lugar a ella

Actualizándose la hipótesis que contempla el artículo señalado, es decir, cuando al acto procesal le falte alguna formalidad; cuando esa irregularidad deje sin defensa a alguna de las partes, y cuando la parte que se dice a fectada no dió lugar a

⁷¹ Cf. COUTURE, Eduardo J. "Fundamentos del Derecho Procesal Civil" editorial Nacional 1990 pág. 372.

esa irregularidad entonces podrá impugnarse por escrito y en la vía incidental la nulidad de esa actuación o actuaciones. Las nulidades más comunes en el proceso de inmatriculación judicial, así como en la mayoría de los procesos, se refieren a notificaciones o emplazamientos defectuosos.

Lo característico de la nulidad de actuaciones, es el hecho de que el propio juzgador a quien se le imputa la irregularidad del acto procesal, debe conocer y resolver dicho recurso. Para la admisión e iniciación del incidente de nulidad, debe presentarse el escrito con copia de traslado y en la actuación subsiguiente a la de cuya nulidad se solicita por que de lo contrario puede desecharse o quedar convalidada fácilmente.

La resolución interlocutoria que dicte el juzgador al resolver la nulidad de actuaciones planteada admite el recurso de apelación en el efecto devolutivo.

-REVOCACION

Como recurso que es "Tiene por objeto la modificación total o parcial de la resolución recurrida por el mismo órgano jurisdiccional que la ha dictado".¹²

¹² DE PINA, Rafael y CASTILLO LARRAMENDIA, José Ob. cit., por 365.

Este tipo de recurso igualmente se interpone, tramita y resuelve ante el mismo tribunal que dicta la determinación recurrida. Debe interponerse dentro de las veinticuatro horas siguientes a la fecha que surte efectos de notificación el acuerdo cuya revocación se solicita

Este acuerdo es procedente también en el proceso de inmatriculación judicial y se hace valer en contra de las resoluciones clasificadas como decretos y en contra de los autos que no sean apelables por no serlo la sentencia definitiva. Cualquiera de las partes litigantes puede hacerlo valer.

-APELACIÓN.

Una vez dictada la sentencia definitiva en el proceso de inmatriculación judicial y habiendo sido notificada legalmente a las partes, corre el término para que ellas puedan inconformarse en contra de dicha sentencia a través del recurso de apelación, siendo éste término el de cinco días hábiles.

Si ninguna de las partes interpone, dentro del término, el recurso de apelación en contra de esa sentencia, entonces la misma se ubica bajo el beneficio procesal de haber causado ejecutoria

La parte a quien beneficia la sentencia definitiva dictada en el proceso de inmatriculación judicial (que en éste sentido debe ser siempre al solicitante interesado)

debe presentar un escrito, transcurrido el término de ley para interponer el recurso de apelación, solicitando cause ejecutoria la sentencia definitiva.

En el proceso de inmatriculación judicial, la apelación de la sentencia definitiva en caso de darse, por regla general tendría que ser a cargo del solicitante interesado por razones obvias

El recurso de apelación es, según el tratadista Eduardo J. Couture: "Es el recurso concedido a un litigante que ha sufrido agravio por la sentencia del juez inferior para reclamar de ella y obtener su revocación por el juez superior".⁷⁶

El concepto anterior pasa por alto las apelaciones en contra de autos y sentencias interlocutorias, de igual forma sólo contempla uno de los tres objetivos de éste recurso que es revocar la sentencia: pasando por alto la modificación o confirmación.

Por su parte el maestro Carlos Arellano García define la apelación como: "Es uno de los recursos concedidos por el legislador a las partes, a los terceros y a los demás interesados, para impugnar ante el superior las resoluciones jurisdiccionales del inferior, que el propio legislador fije como impugnables".⁷⁷

⁷⁶ COUTURE, Eduardo J., *ob. cit.*, pag. 530.

⁷⁷ ARELLANO GARCÍA, Carlos, *ob. cit.*, pag. 530

El artículo 685 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal establece los objetivos del recurso de apelación, que son: "el que el tribunal de alzada revoque, modifique o confirme la sentencia apelada".

Este recurso de apelación puede ser interpuesto:

- 1.- Por el litigante que crea haber recibido algún agravio.
- 2.- Por los terceros que hayan salido a juicio.
- 3.- Por los demás interesados que estimen les perjudique la resolución.

La característica fundamental de éste recurso, a diferencia de la revocación y nulidad de actuaciones es que, aunque se interpone ante la propia autoridad judicial que dicta el acuerdo o sentencia que se impugna su trámite y resolución es competencia del tribunal de alzada, en éste caso las salas civiles del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, según la adscripción del juzgado.

En el proceso de inmatriculación judicial el recurso de apelación es procedente en contra de la sentencia definitiva o de los autos intermedios que se dicten y que por su naturaleza sean apelables. En el caso de apelación de la sentencia definitiva, la admisión y trámite de éste recurso será en ambos efectos, es decir, suspende la continuación del trámite, hasta que se resuelva el recurso, quedando

mientras tanto suspendida la jurisdicción del juez responsable. Ahora bien, en el caso de apelaciones de autos su admisión y trámite será en efecto devolutivo, sin suspensión del procedimiento.

OTROS

Los anteriores recursos (nulidad de actuaciones, revocación, apelación) constituyen la especie dentro del género integrado por los medios de impugnación, que con motivo del proceso y resolución de la inmatriculación judicial, pueden interponer y hacer valer las partes en nuestro régimen de derecho "no todo medio de impugnación es un recurso pues, hay medios de impugnación que constituyen un juicio autónomo como sucede con el amparo".

³ Bidero, pag. 516

11.- EJECUCION DE SENTENCIA

Una vez que la sentencia definitiva, dictada en el proceso de inmatriculación judicial, ha causado ejecutoria, es decir que ha quedado firme en cuanto a su contenido y eficacia jurídica, o como señala el tratadista Eduardo J. Couture⁷⁹ refiriéndose a la cosa juzgada: "Es la autoridad y eficacia de una sentencia judicial cuando no existe contra ella medios de impugnación que permitan modificarla"; una vez que se dá éste supuesto el interesado debe presentar un escrito al juzgado, solicitando la ejecución y cumplimiento de esa sentencia (desde luego habiendo resultado favorable a sus intereses).

⁷⁹ COUTURE, Eduardo J., *ob.cit.* pág. 401.

SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.

A diferencia del procedimiento contencioso en donde, por disposición legal, al solicitar la ejecución de una sentencia, el juzgador debe otorgar un plazo para su posible cumplimiento voluntario, por la parte obligada a ello; en el proceso de inmatriculación judicial la ejecución de la sentencia definitiva consiste en la elaboración de un oficio que debe dirigir el juzgador al Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, acompañando copias certificadas de la sentencia definitiva, para que el Registrador las inscriba en esa institución y en el folio real que se asigne y que marca el inicio de la vida registral de ese inmueble con un titular determinado. Hecho lo anterior, se debe informar al juzgado el debido cumplimiento que se haya dado a lo ordenado. Por ser una determinación judicial la que ha de cumplirse, por regla general el C. Director del Registro Público y sus distintos departamentos proceden a dar cumplimiento a lo ordenado, sin obstaculizar o frenar injustificadamente el trámite, como sucede en otro tipo de inscripciones.

La inscripción de la sentencia en el Registro Público, es la culminación a la fase procesal de ejecución de sentencia y al proceso mismo de inmatriculación judicial.

OFICIO DIRIGIDO A DICHA DEPENDENCIA PARA SU INSCRIPCIÓN.

Este oficio como medio de comunicación procesal entre autoridades de distinta naturaleza debe ser elaborado y requisitado por el juzgador, describiéndose en el mismo la sentencia que ha de cumplirse y anexando copia autorizada de ella. Se dirige al C. Director del Registro Público de la propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

Este oficio y sus anexos son entregados al interesado o a las personas autorizadas por él, dejando en el expediente constancia de recibido, para que por su conducto se haga llegar a su destinatario y se le dé debido cumplimiento. El interesado debe ingresar éste oficio y documentos a la oficina de partes del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, quien se encargará de turnarlo al departamento correspondiente para su atención. Una vez agotado el trámite, el Registro Público, por medio de oficio, hace del conocimiento del juzgador el debido cumplimiento que haya dado a lo ordenado. En caso de existir algún problema para la inscripción de la sentencia también es comunicado por medio de oficio al juzgador.

ARTÍCULO 3058 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

Este artículo contempla algunas hipótesis, que actualizadas, impiden la inscripción de las informaciones judiciales o administrativas de posesión o dominio:

"Artículo 3058. No se inscribirán las informaciones judiciales o administrativas de posesión, ni las de dominio cuando se violen los programas de desarrollo urbano o las declaratorias de usos, destinos o reservas de predios, expedidos por la autoridad competente, o no se hayan satisfecho las disposiciones legales aplicables en materia de división y ocupación de predios, a menos que se trate de programas de regularización de la tenencia de la tierra aprobadas por la autoridad".

La disposición normativa transcrita, resalta, de nueva cuenta, la razón de ser, en cuanto a la intervención en el proceso de inmatriculación judicial, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, así como de la Secretaría de la Reforma Agraria, a través de su delegado en el Distrito Federal, como partes materiales en éste proceso.

De actualizarse cualquiera de esas hipótesis contenidas en el citado artículo 3058 del Código Civil para el Distrito Federal, se deben hacer saber al juzgador por las autoridades correspondientes, a través de la oposición al procedimiento de inmatriculación judicial; sin embargo en caso de no hacerlo, al momento de inscribirse la sentencia en el Registro Público, pueden aflorar éstos impedimentos legales que imposibilitarán la inscripción de esa sentencia y que por un lado se traduce en un manifiesto revés al solicitante de la inmatriculación, y por otro lado subsana las omisiones y negligencias de las autoridades que debieron de haber informado de estos impedimentos legales, en su momento procesal oportuno, esto es, dentro de los nueve días que se les concede para comparecer al trámite de inmatriculación judicial.

12.-OPOSICIÓN AL PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACIÓN JUDICIAL.

Dada la naturaleza jurídica del trámite para obtener la inmatriculación (por información de dominio y por información posesoria), en donde su característica fundamental es la ausencia de controversia o contienda entre las partes, reduciéndose a una simple solicitud, la intervención del órgano jurisdiccional se ve limitada, para resolver la oposición que presentare un tercero o cualquiera que intervenga como parte en el proceso de inmatriculación judicial, por ser éste trámite en vía de jurisdicción voluntaria.

La presentación de un escrito de oposición al proceso de inmatriculación judicial, trae como consecuencia siempre y cuando dicha oposición sea fundada y legalmente justificada, la suspensión y en su caso terminación de éste proceso, para dar paso a un verdadero proceso contencioso ante el juez competente en donde se dilucidarán los posibles derechos del opositor.

ARTÍCULO 3049 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

Este precepto legal contempla el aspecto substancial y formal del derecho de oposición al proceso de inmatriculación judicial:

**Artículo 3049 Cualquiera que se concidere 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 estuviese ya concluído y aprobado, deberá el juez poner la demanda en conocimiento del Director del Registro Público de la Propiedad para que suspenda la inscripción, y si ya estuviese hecha, 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 su caso, la cancelación que proceda.*

De éste artículo se pueden señalar los siguientes comentarios.

1.-En primer lugar éste derecho de oposición se generaliza para cualquier persona con la salvedad de que se concidere con derecho a los bienes cuya propiedad o posesión se solicita inscribir. Esta generalidad puede traer problemas y pérdida de tiempo para el solicitante, porque el opositor no requiere justificar legalmente su oposición, para que se le haga caso y suspenda el proceso judicial en cualquier etapa en que se encuentre: de tal suerte que cualquier persona, sin tener ni justificar su derecho, se puede oponer al trámite de inmatriculación judicial y suspenderlo para dar inicio a un trámite contencioso ante el órgano jurisdiccional, que al final de cuentas concluirá con una sentencia que determine la improcedencia y falta de justificación de su derecho o que incluso, después de iniciado se abandone por falta de interés; pero en ambos casos sin ninguna responsabilidad legal en su contra (más que la simple condena en gastos y costas en su caso). Por el contrario genera un grave daño al solicitante de la inmatriculación judicial que ve suspendida o terminada su jurisdicción voluntaria por una oposición infundada e improcedente.

Afortunadamente en la práctica, el criterio del órgano jurisdiccional, subsana ésta imprecisión u oscuridad de la ley, para exigir que el opositor al proceso de inmatriculación judicial, justifique, en éste, legalmente su derecho a oponerse, porque de lo contrario no se suspende y se ordena su continuación. Antes de la reforma de 1991, al artículo 122 fracción III del Código de procedimientos Civiles para el Distrito Federal, la hipótesis normativa contemplaba, en la oposición, la figura de la

fianza por parte del opositor, por los daños y perjuicios que pudiera ocasionar, si su oposición fuese declarada judicialmente infundada. lo que considero que no debió haber desaparecido por ser una figura benefica en éste trámite judicial.

La oposición deberá iniciarse ante juez competente mediante la demanda respectiva para que surta sus efectos. sin que sea suficiente la presentación del escrito de oposición al trámite de inmatriculación, lo que considero acertado.

CAUSAS QUE PRODUCE.

Aclarando que más que motivos o causas, quise hacer referencia a los efectos que genera la oposición a la inmatriculación judicial, señalo como más importantes los siguientes:

1.- En primer lugar suspende el proceso de inmatriculación judicial en la etapa en que se encuentre. de tal suerte que si éste se encuentra concluido, el juez debe ordenar al C: Director del Registro Público la suspensión de la inscripción de la sentencia; para el caso de que tal inscripción estuviese hecha.

2.- En segundo lugar deja a salvo los derechos del solicitante para que en su caso los haga valer como corresponda en el proceso contencioso de oposición.

3.- Condiciona al opositor a continuar su trámite con el apercibimiento que de no hacerlo así, con seis meses de abandono, quedará éste sin efectos y se procederá a su cancelación.

4.- El inminente daño y perjuicio para el solicitante de la inmatriculación judicial, si la oposición es declarada infundada y dolosa.

LA CADUCIDAD EN PROCEDIMIENTO DE OPOSICIÓN Y SUS CONSECUENCIAS.

Lo que en estricto derecho operaría, para el caso de que el opositor abandonare por seis meses su trámite de oposición sería la caducidad de la Instancia, pero subsistiendo "el derecho" del opositor para iniciar una nueva demanda. Sin embargo, lo que considero que realmente el legislador quiso contemplar en ésta parte del artículo 3049 del Código Civil para el Distrito Federal, es un desistimiento tácito de la acción y no una caducidad procesal; de modo que de actualizarse éste supuesto el opositor no podrá volver a ejercitar su supuesto derecho para suspender el trámite que de nueva cuenta se inicie o se continúe por el Interesado en la inmatriculación; todo lo anterior en base al principio de seguridad jurídica.

CAPITULO IV.

EL PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACIÓN ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO EN EL DISTRITO FEDERAL.

- 1.-CONFORME AL ARTÍCULO 3050 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.**
- 2.-CONFORME AL ARTÍCULO 3051 DE CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.**
- 3.-CONFORME AL ARTÍCULO 3052 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.**
 - a).-LA SOLICITUD.**
 - b).-DOCUMENTOS QUE DEBE ACOMPAÑAR A LA SOLICITUD.**
 - c).-ACUERDO QUE RECAE A LA SOLICITUD.**
 - d).-EMPLAZAMIENTO.**
 - e).-PUBLICACIÓN DE EDICTOS.**
 - f).-TÉRMINO PARA CONTESTAR EL EEMPLAZAMIENTO.**
 - g).-OPOSICIÓN AL PROCEDIMIENTO Y SUS CONSECUENCIAS.**
 - h).-ETAPA DE OFRECIMIENTO ADMISIÓN Y PREPARACIÓN DE PRUEBAS.**
 - i).-AUDIENCIA DE DESAHOGO DE PRUEBAS Y SU DESARROLLO.**
 - j).-RESOLUCIÓN DEL DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO.**
- 4.-CONFORME AL ARTÍCULO 3053 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.**
- 5.-RECURSOS PROCEDENTES CONFORME AL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO PARA EL DISTRITO FEDERAL.**

CAPITULO IV.

EL PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACIÓN ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL.

La figura de la inmatriculación, nos da la opción de llevarla a cabo ya sea por vía judicial, detallada en el capítulo anterior; y la vía administrativa, que será objeto de estudio del presente capítulo, y que es un procedimiento que se realiza en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, ante el propio registrador cumpliendo con los requisitos que señala el Código Civil para el Distrito Federal en sus artículos 3046 Fracción II, 3050 al 3054 y el propio reglamento del Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Distrito Federal en sus artículos 106,107,108,109,110,111,112,y 113.

Desde mi particular punto de vista es el procedimiento administrativo de inmatriculación el que debe existir y prevalecer por encima del procedimiento de

inmatriculación judicial, ya que lo podemos llevar a cabo ante el propio registro para obtener la publicidad registral de un inmueble y llegar al conocimiento del estado que guardan en un momento determinado, y en consecuencia crear la seguridad jurídica en torno al tráfico inmobiliario.

Con la presentación de la solicitud de inscripción de la propiedad ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, cumpliendo con todos los requisitos que marca la ley y el reglamento, se busca que un inmueble tenga la publicidad necesaria para hacer saber a terceras personas de la propiedad del mismo, y toda vez que la finalidad es que quede inscrita la propiedad a favor del solicitante, el encargado de realizar dicha inscripción ha de ser el Registrador, quien deberá inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio; del Distrito Federal por lo tanto es por demás importante y factible que sea el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal quien lleve a cabo todo el procedimiento para que en base a lo que en dicho procedimiento pruebe en solicitante, le sea inscrita la propiedad. Y como en el procedimiento de inmatriculación (ya sea judicial o administrativa) no hay controversia, ya que si se presentara controversia estaríamos en presencia de cualquier otra situación jurídica y no de una inmatriculación; es por lo que no veo motivo por el cual tenga algún juzgado que resolver al respecto, y mucho menos razón para que existan juzgados especializados en esta materia, cuando no presenta exigencias que puedan dar origen a la creación de tales juzgados.

Por lo que en el desarrollo de éste capítulo se señalarán la forma medios y procedimientos por los cuales se puede inmatricular de manera administrativa un inmueble.

Artículo 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 de la propiedad emita un certificado que acredite que el bien de que se trate no esté inscrito, en los términos que se precisan en las disposiciones administrativas que para el efecto se expidan.

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.- La inmatriculación por resolución judicial se obtiene:

a).- Mediante información de dominio, y

b). *Mediante información posesoria.*

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 para adquirir la propiedad de un inmueble en los términos del artículo 3051 de éste 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 reuna los requisitos de aptitud para prescribir, en los términos del artículo 3053 de éste Código.”*

1.- CONFORME AL ARTICULO 3050 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

"Artículo 3050.- La Inmatriculación administrativa se realizará por resolución del Director del Registro Público de la Propiedad y el Comercio quien la ordenará de plano o en los casos previstos por los incisos a) y b) de la fracción segunda del artículo 3046.

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

Este inciso es de los mas sencillos, ya que dicha inmatriculación se lleva a cabo entre autoridades, sin la intervención de particulares, ya que una vez publicado el decreto mediante el cual se incorpora al dominio público federal o local un inmueble, el director del Registro Público de la Propiedad tiene la obligación de ordenar la inscripción de la propiedad de dicho inmueble a favor del dominio público. Como es el caso de la figura de la expropiación, es decir de resoluciones pronunciadas en los expedientes de expropiación y que sean atributivas de propiedad. Hablamos de

expropiación como la facultad constitucional del Estado, la cual se ejerce por decreto y para utilidad pública.

La connotación jurídica del término expropiación, también nos hace referencia al apoderamiento de bienes particulares que lleva a cabo el Estado, por causa de utilidad Pública y mediante indemnización.

Nuestra Carta Magna previene en el artículo 27 que:

“La propiedad de tierras y aguas comprendidas dentro del territorio nacional, corresponde originalmente a la Nación, pero ésta puede transmitir el dominio de aquellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada, a la cual puede imponer las modalidades que dicte el interés público e incluso por la misma razón expropiarla.”

“Es claro que, revertido el dominio de tierras y aguas a favor de su titular originario, por efecto de la expropiación, y con objeto de regular el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación para hacer una distribución equitativa de la riqueza pública”.

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

El inciso a desarrollar nos habla de un decreto mediante el cual se desincorpora del dominio público un bien inmueble, el cual se vuelve susceptible de inscribir en beneficio de un particular por medio de autoridades correspondientes encargadas de dictar las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas, y destinos de tierras, a efecto de ejecutar obras públicas para el mejoramiento y crecimiento de los centros de población, como lo es C.O.R.E.T.T.

Tras el acto expropiatorio en ocasiones puede venir una atribución de propiedad a favor de particulares, caso en el cual los títulos respectivos deberán ser registrados en el Registro Público de la Propiedad. previa inscripción del decreto correspondiente.

2.-CONFORME AL ARTICULO 3051 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

**Artículo 3051.- Quien se encuentre en el caso previsto por el inciso c) de la fracción II del artículo 3046, podrá ocurrir directamente ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio para solicitar la inmatriculación, la cual será ordenada si se satisfacen los siguientes requisitos:*

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

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

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

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

La fracción I establece como requisito que el solicitante deberá acreditar la propiedad del inmueble mediante un título fehaciente y suficiente, requisito que se puede cumplir presentando un contrato de compra venta realizado ante Notario Público el cual se encargará de otorgar fé pública y la formalidad que el acto requiere para que dicho título tenga validéz plena y sea suficiente para acreditar la propiedad; el cual con posterioridad y previo los trámites de inmatriculación podrá quedar inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

En relación a la fracción II del citado artículo el solicitante de la inmatriculación del inmueble debe poseer un título con una antigüedad mayor a los cinco años, es decir que una vez que se realiza el contrato de compra venta ratificado ante Notario se deberáa dejar transcurrir un periodo mayor de cinco años para poder solicitar la inmatriculación del inmueble y poder presentar dicho título y que éste sea fehaciente y suficiente. Otra opción que nos señala esta fracción es que si el título del solicitante no cumple con el requisito de la antigüedad, éste podrá presentar los títulos de sus causantes que reúnan la antigüedad citada. y los cuales deberán ser de la misma forma títulos fehacientes y suficientes para adquirir la propiedad.

La fracción III del multicitado artículo nos señala que el solicitante deberá manifestar bajo protesta de decir verdad si es él quien se encuentra poseyendo el predio o en dado caso de que sea una persona diversa quien lo está poseyendo deberá de establecer en la solicitud el nombre de dicha persona si fuere el caso. Entendiéndose por poseer “ acto de poseer o tener una cosa corporal con el ánimo de conservarla para si o para otro”²⁰

La fracción IV nos señala que solo para el caso de que el solicitante tuviere constancias relativas al estado catastral y predial del inmueble deberá presentar, de lo que se deduce que éste no es un requisito substancial y que en dado caso el solicitante no está obligado a presentarlas; aunque en la práctica vemos que es benéfico el presentarlas para acreditar el tiempo de posesión que se tiene en relación con dicho inmueble para obtener de manera mas rápida dicha Inmatriculación.

²⁰ “Diccionario Enciclopédico Quillet”, séptimo tomo, editorial Argentina, Buenos Aires 1991, pág. 234.

3.- CONFORME AL ARTÍCULO 3052 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

**Artículo 3052.- Quien se encuentre en el caso del inciso d) de la fracción II del artículo 3046, podrá ocurrir directamente ante el Registro Público de la Propiedad para acreditar que ha operado, la prescripción conforme al siguiente procedimiento:*

1.- El interesado presentará solicitud que exprese

a).- su nombre completo y domicilio

b).- La ubicación precisa del bien, su superficie, colindancias y medidas.

c).- La fecha y causa de su posesión, que consiste en el hecho o acto generador de la misma.

d) *Que la posesión que invoca es de buena fe.*

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

f) *- El nombre y domicilio de los colindantes*

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

a) *- El documento con el que se acredita el origen de la posesión, si tal documento existe;*

b) *- Un plano autorizado por ingeniero titulado en el que se identifique en forma indubitable el inmueble; y*

c) *- Constancias relativas al estado catastral y predial del inmueble, si existieren.*

III.- Recibida la solicitud el Director del Registro Público de la Propiedad la hará del conocimiento, por correo certificado y con acuse de recibo, de la persona de quien se obtuvo la posesión y de su causante, si fuere conocido, así como de los

colindantes, señalándoles un plazo de nueve días hábiles para que manifiesten lo que a su derecho convenga

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

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

V.- Si no existiere oposición, el director del Registro Público señalará día y hora para una audiencia, en la cual el solicitante deberá probar su posesión, en concepto de propietario y por el tiempo exigido por este Código para prescribir, por medios que le produzcan convicción, entre los cuales será indispensable el testimonio de tres testigos que sean vecinos del inmueble cuya inmatriculación se solicita.

El Director del Registro Público podrá ampliar el examen de los testigos con las preguntas que estime pertinentes para asegurarse de la veracidad de su dicho. y

VI - La resolución administrativa del Director del Registro Público de la Propiedad será dictada dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia a que se refiere la fracción anterior, concediendo o denegando la inmatriculación y declarando en el primer caso que el poseedor ha hecho constar los antecedentes y circunstancias que conforme a éste Código se requieren para adquirir por virtud de la prescripción; dicha resolución deberá expresar los fundamentos en los que se apoya”.

a).- LA SOLICITUD Y SUS REQUISITOS

Este trámite da inicio con un escrito denominado SOLICITUD, que desde luego como ya se había manifestado y explicado en el capítulo anterior en lo que se refiere al tema de la solicitud de estricto derecho no puede considerarse como una demanda.

La distinción fundamental entre ambos actos procesales consiste en el contenido de las peticiones que en cada una de ellas se contemplan. En la solicitud no existen pretensiones propiamente dichas, sino peticiones fundadas en el derecho que dice asistirle al solicitante y que desde luego, en principio, su ejercicio no afecta

derechos o intereses de terceros, aunado a todo lo anterior se debe considerar que se trata meramente de una solicitud toda vez que ante el Registro Público de la Propiedad no se dirime controversia alguna por no ser la instancia ni mucho menos la autoridad indicada en caso de existir conflicto alguno.

A continuación se procede a transcribir el modéto de la solicitud que dá inicio al trámite para obtener la inmatriculación de un inmueble en el Distrito Federal, por prescripción:

**ELIZABETH CABRERA TORRES
INMATRICULACIÓN ADMINIS-
TRATIVA.**

**C. DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO
EN EL DISTRITO FEDERAL.**

ELIZABETH CABRERA TORRES, promoviendo por mi propio derecho y señalando como domicilio para oír y recibir notificaciones, documentos y valores el inmueble ubicado en Av. Instituto Politécnico Nacional N. 1833, Despacho 5-D, Colonia Lindavista, Delegación Gustavo A. Madero, Distrito Federal, y autorizando para tales efectos a los señores Licenciados Alvaro Ramos González, Jorge Herrera Pérez, Ignacio Hernández Fragoso conjunta o separadamente así como a los pasantes en derecho Agustín Pérez Flores y Gregorio Olguín Carriche, conjunta o separadamente, ante usted con el debido respeto comparezco y expongo:

En la presente vía y con fundamento en el artículo 1052 del Código Civil para el Distrito Federal, así como de los artículos 106, 107, 108, 109 y demás relativos y aplicables del Reglamento del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal, vengo a solicitar muy atentamente de ésta H. Autoridad lo siguiente:

a).- Se declare por esta H. Autoridad que el suscrito se ha convertido en propietario por haber operado la prescripción positiva, respecto del predio y casa construída en él, que será detallado e identificado en el hecho número uno de ésta

solicitud, y de acuerdo al lote que tengo en posesión y que se describe más adelante, con base al plano de lotificación que de igual forma se anexa a éste recurso al igual que las memorias técnicas correspondientes a dicho plano, para que corran agregadas a los presentes autos o en su caso se guarden en el seguro del juzgado.

b).- así mismo se declare y ordene la inmatriculación judicial en mi favor, sobre el inmueble referido.

c).- Ordene el C. Director del Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Distrito Federal, en el momento procesal oportuno, la inscripción de la resolución que en éste trámite se dicte, la cual surte efectos de título de propiedad.

Se funda la presente demanda en los siguientes hechos y preceptos de derecho:

HECHOS:

1.- Tal como se acredita con el contrato privado de compra-venta de fecha 23 de junio de 1990, que se anexa con ésta solicitud como uno de los documentos base de la petición, la suscrita adquirió de la señora Margarita González Ramos la propiedad y posesión del lote ubicado en la manzana 10, Calle 325, de la Colonia Nueva Atzacualco, Delegación Gustavo A. Madero, Distrito Federal, el cual se localiza entre propiedad privada, calle 325, propiedad privada y propiedad privada, como se desprende del contrato de compra-venta y demás documentos que se anexan en los siguientes términos:

a).- Del contrato de compra-venta descrito en el hecho anterior, del cual se desprende el inmueble materia del mismo identificado como lote 10 de la Calle 325 de la Colonia Nueva Atzacualco, Delegación, Gustavo A. Madero, en el Distrito Federal, mismo que se encuentra liquidado en su totalidad y respecto a su precio, según se desprende de la cláusula segunda y de la carta finiquito; los cuales se exhiben también a ésta solicitud respectivamente y cuya superficie medidas y colindancias son las siguientes:

SUPERFICIE: 147.90 Metros Cuadrados

COLINDANCIAS

AI NOROESTE: 20.80 Metros con lote Núm.9

AL SURESTE: 20.00 Metros con calle 323

AL NOROESTE: 7.35 Metros con lote 11

AL SUROESTE: 8.80 Metros con calle 325

He mantenido la posesión de dicho inmueble en concepto de propietario, por mas de 9 años, de manera pública, pacífica y continúa.

b).- Original de boletas de pago de impuesto predial de los años 1990,1991,1992,1993,1994,1995,1996,1997,1998,y 1999, las cuales se anexan para todos los efectos legales a que haya lugar.

c).- Original de boleta de pago por concepto de uso y aprovechamiento de la red de alcantarillado correspondiente a los años que van de 1990 a 1999 que también se anexan para todos los efectos legales a que haya lugar.

d).- Original de la boleta de pago por concepto de derecho por servicio de agua, correspondientes a los años 1990 a 1999, que también se anexan a la presente para todos los efectos legales a que haya lugar.

2.- Desde la fecha de la celebración del contrato de compra-venta referido en el apartado número uno de ésta solicitud, de hecho y de derecho he detentado y ejercido la posesión sobre el inmueble indicado, en los términos y condiciones que establece el capítulo correspondiente del Código Civil, para que opere la prescripción positiva en mi favor, tal y como se acredita y se acreditará en su momento procesal oportuno y con los documentos que a ésta solicitud se anexan.

3.- El inmueble materia del presente procedimiento, carece de antecedentes registrales en la institución del Registro Público del Distrito Federal, tal y como se demuestra y acredita con el certificado de no inscripción, expedido por ésta institución registral, mismo que se exhibe a ésta solicitud para todos los efectos legales a que haya lugar y como documento indispensable para la procedencia de éstas diligencias.

4.- Hasta la presente fecha el suscrito no cuenta con documento alguno, con las formalidades legales necesarias, que ampare y acredite mi legítima propiedad sobre el inmueble materia de éste trámite, razones todas ellas por las que me veo en la necesidad de promover las presentes diligencias en ejercicio del derecho que contempla el artículo 3052 el Código civil para el Distrito Federal a fin de obtenerlo.

5.- En cumplimiento a lo que se contempla el inciso f) de la fracción I del artículo 3052 del Código Civil para el Distrito Federal señalo bajo protesta de decir verdad el nombre y domicilio de los colindantes al inmueble por inmatricular:

a).- Gabriel Zendejas Cabrera, con domicilio en Calle 325 de la Manzana 9, en la Colonia Nueva Atzacualco, Delegación Gustavo A. Madero, Distrito Federal

b).- Alberto Zendejas García, con domicilio en calle 325 Manzana 11, Colonia Nueva Atzacualco, Delegación Gustavo A. Madero, Distrito Federal.

DERECHO:

Son aplicables los artículos 790, 823, 824, 825, 830, 1149, 1151 fracción I, y 3052 del Código Civil para el Distrito Federal, así como los artículos 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, y 113 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

Por lo expuesto.

A USTED C. DIRECTOR, atentamente pido.

PRIMERO - tenerme por presentado en los términos de éste escrito, en la vía y forma planteada, documentos que se acompañan, copias simples de traslado solicitando la inmatriculación administrativa respecto del inmueble descrito con anterioridad, así como respecto de las demás pretenciones.

SEGUNDO.- Admitir a trámite las presentes diligencias ordenando se lleve a cabo la publicación del edicto que corresponda para citar a las personas que puedan considerarse perjudicadas, edicto que deberá publicarse por una sola vez en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, y en un periódico de los de mayor circulación ya que se trata de inmueble urbano.

TERCERO - Se haga del conocimiento por correo certificado y con acuse de recibo a las siguientes personas:

a).- A la señora Margarita González Ramos quien tiene su domicilio en la calle 323 Número 836 de la Colonia Nueva Atzacualco, Delegación Gustavo A. Madero, Distrito Federal, por ser la persona de quien obtuve la posesión del inmueble materia de éste trámite.

b).- A mis colindantes señores Gabriel Zendejas Cabrera y Alberto Zendejas García, en sus domicilios que han quedado especificados en el hecho número cinco de ésta solicitud.

CUARTO.-Admitir la testimonial de los CC. Ricardo Zendejas Colomer, Miriam Zendejas García y Gabriela Colomer Hernández, quienes tienen su domicilio respectivamente en la calle 323 Número 740, calle 318 Número 702, y calle 321 Número 706, todos ellos de la Colonia Nueva Atzacualco, Delegación Gustavo A.

Madero, Distrito Federal, y a quienes me comprometo a presentar el día y hora que al efecto señale el C. Director del Registro Público de la Propiedad para el desahogo de ésta probanza.

QUINTO.-Tramitado que sea en sus términos el procedimiento que nos ocupa, y en su momento procesal dictar resolución correspondiente declarando que el suscrito se ha convertido en propietario por prescripción positiva del inmueble materia de éste trámite, ordenándose la inscripción de la resolución que servirá como título de propiedad para el suscrito, en los términos de lo dispuesto por el artículo 3052 del Código Civil para el Distrito Federal.

PROTESTO LO NECESARIO

México, D.F. a 25 de febrero de 1999.

ELIZABETH CABRERA TORRES.

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

b).- DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑARSE A LA SOLICITUD:

I.- El documento con el que se acredita el origen de la posesión, si tal documento existe.- Es importante hacer notar que los documentos justificativos de la propiedad o de la posesión, de existir, deben ser exhibidos por el solicitante de manera anexa a su escrito inicial, ahora bien, de no existir estos documentos, entonces el solicitante deberá, en su mismo escrito inicial ofrecer los medios de convicción para acreditar los hechos o actos jurídicos consignados o que pudieron haber sido consignados en esos documentos faltantes.

II.- un plano autorizado por ingeniero titulado en el que se identifique en forma indubitable el inmueble.- La razón de ser de éste documento es para conocer la ubicación exacta e indubitable del inmueble a inmatricular y que mejor que sea necesariamente realizado por un profesionista con experiencia en ello.

III.-Constancias relativas al estado catastral y predial del inmueble, si existieren.- Este documento tiene su razón de ser en virtud de que con ello se acreditará el tiempo que se tiene con el predio a inmatricular en calidad de propietario a si como acreditar que se encuentra al corriente del pago de los impuestos respectivos.

Asi mismo el artículo 3046 nos señala que se tendrá que presentar un certificado de no inscripción del inmueble expedido por el propio Registro Público de la Propiedad cuyos requisitos para obtenerlo son:

1.- Descripción del inmueble, calle, manzana, superficie, medidas y colindancias, y nombre del predio de ser rustico.

2.- Original del plano autorizado o expedido por la oficina del 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, on 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 o 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 Secretaria de Desarrollo Social en el que indique que el inmueble no forma parte del patrimonio inmobiliario de la federación.

8.-Constancia del uso del suelo, alineamiento y número oficial. Registro del programa de desarrollo urbano.

9.-El pago por concepto de derechos.

10 - Croquis de localización

11 - Oficio de petición.

La exhibición de éste documento es de trascendental importancia en la inmatriculación administrativa, porque su contenido determina la existencia misma de

ésto tipo de trámite, debido a que, si esa certificación arroja información contraria a la inscripción del inmueble de que se trate, entonces cambia la naturaleza y la vía del trámite judicial a seguir, para identificarse plenamente con un juicio ordinario civil que tendrá que iniciarse en contra de quien o quienes aparezcan como propietarios de ese inmueble en el Registro Público de la Propiedad y el comercio entonces su juicio que se tendrá que dirimir ante un juzgado civil correspondiente por encontrarse en el caso de una controversia que daría como consecuencia una demanda y no una solicitud.

Reunidos todos los documentos anteriores, así como todos aquellos que tenga en su poder el solicitante y que se refieren al inmueble a inmatricular, independientemente de la naturaleza de éstos documentos, es decir sean públicos o privados, se anexan a la solicitud y que da origen e inicia el trámite de inmatriculación administrativa del inmueble

c).- ACUERDO QUE RECAE A LA SOLICITUD.

Si la solicitud de inmatriculación presentada, reúne y cumple a criterio del Director del Registro Público, todos los requisitos formales y substanciales que señala la ley, y se exhiben todos los documentos necesarios, el acuerdo que debe de recaer será el de admisión cuyos datos importantes destacan los siguientes:

1.- Se admite a tramite la solicitud de inmatriculación, reconociendo el carácter del solicitante o en su caso la personalidad del promovente.

2 - Se ordena se haga del conocimiento por medio de correo certificado con acuse de recibo de la persona de quien se obtuvo la posesión o de su causante si fuere conocido así como de los colindantes.

3 - Se ordenará la publicación de los edictos correspondientes.

d).-EMPLAZAMIENTO.

El auto admisorio de la solicitud de inmatriculación administrativa, deberá ordenar que se haga del conocimiento por correo certificado y con acuse de recibo de la persona de quien se obtuvo la posesión y de su causante, si fuere conocido así como de los colindantes es decir se debe de realizar el emplazamiento de las personas correspondientes que a diferencia de la inmatriculación judicial donde el emplazamiento se realiza directamente en el domicilio de las personas indicadas por medio del actuario adscrito al juzgado donde se promueven las diligencias correspondientes y en este caso se realizan por medio del correo certificado que a mi parecer es lo mas práctico por no existir controversia alguna ahora bien se entiende por emplazamiento:

“Acción y efecto de emplazar. Situación, ubicación, colocación. Citación, señalamiento de plazo. Emplazar T R Citar a una persona en determinado tiempo y lugar”.⁸¹.

Por su real significado, el término emplazamiento no puede considerarse exclusivo o propio de la jurisdicción contenciosa, puesto que al citar a una persona o concederle un plazo no necesariamente implica controversia o reclamo de una prestación como es el caso que nos ocupa ya que solo se trata de hacer del conocimiento a las personas referidas con anterioridad.

Dicho emplazamiento se lleva a cabo a las siguientes personas:

1. A la persona de quien se obtuvo la posesión o a su causahabiente si fuere conocido. La intervención de ésta persona en el procedimiento administrativo es importante debido a que constituye el antecedente inmediato del derecho de posesión o propiedad sobre el inmueble a inmatricular, representando también un elemento importante para justificar el origen de la posesión del solicitante; independientemente de observarse y respetarse la garantía de legalidad y audiencia para ésta persona, que en su momento detentó la posesión o gozó del dominio del inmueble.

2.- A los colindantes.- Siendo uno de los requisitos substanciales de la solicitud de inmatriculación, el que se proporcione la ubicación precisa del inmueble a

⁸¹ “Diccionario de la Lengua Española” editorial Porrúa, Pág. 275

inmatricular, así como sus medidas y colindancias, resulta importante el que los colindantes a ese predio, tengan oportunidad de conocer la existencia del trámite de inmatriculación, así como los hechos y demás elementos en el que el solicitante fundamenta su petición; siendo lo más importante las medidas y colindancias aportadas, ya que en éste punto podrá existir alguna afectación o error que perjudicaría a esos colindantes y daría pauta a oponerse al procedimiento. Por regla general son tres los colindantes aunque pueden existir más según la forma y ubicación del inmueble materia de la inmatriculación.

e) -PUBLICACIÓN DE EDICTOS.

El auto admisorio de la solicitud de inmatriculación administrativa, deberá ordenar, en concordancia con las formalidades del procedimiento, que se realice la publicación de edictos por una sola vez, en diversos medios de comunicación como: La Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal en el periódico de mayor circulación, si se tratare de bienes inmuebles urbanos y si los predios fueren rústicos, se publicarán además por una sola vez en el Diario Oficial de la Federación.

A través del edicto, el órgano jurisdiccional hace saber a las partes o al público en general, alguna determinación judicial, emplazamiento, requerimiento, citación, o notificación, para que, éstas se considerarse perjudicadas o beneficiadas puedan comparecer ante el mismo a deducir sus derechos.

Procedo a transcribir el modelo de edicto que se ordena publicar en el procedimiento de inmatriculación administrativa, el cual es único para todos los medios que deben publicarlo.

EDICTO.

En el procedimiento de Inmatriculación Administrativa, promovido por Elizabeth Cabrera Torres, expediente 306/99, radicado ante el C. Director del Registro Público de la Propiedad y el Comercio en el Distrito Federal, se ordenó la publicación del presente edicto, para hacer del conocimiento a todas las personas que puedan considerarse perjudicadas vecinos y público en general, la existencia del procedimiento de Inmatriculación Administrativa, para que comparezcan a éste Registro Público de la Propiedad a deducir sus derechos, respecto del lote de terreno Núm. 10 localizado en la calle 325, Colonia Nueva Atzacualco, Delegación Gustavo A. Madero, Distrito Federal, con una superficie de 147.90 metros cuadrados; y el cual tiene los siguientes linderos y colindancias:

COLINDANCIAS

AL NOROESTE.	20.80 Metros con lote 9
AL SURESTE:	20 00 Metros con calle 323
AL NORESTE.	7.35 Metros con lote 11
AL SUROESTE	8 80 Metros con la calle 325

México, D.F. a 3 de Marzo de 1999.

**C. Director del Registro Público de la Propiedad
y el Comercio en el Distrito Federal.**

f) -TÉRMINO PARA CONTESTAR EL EMPLAZAMIENTO.

Las partes emplazadas por correo certificado en el procedimiento de inmatriculación administrativa cuentan con nueve días hábiles para manifestar lo que a su derecho corresponda y se trata de un tiempo suficiente para el caso de oponerse a dicho procedimiento lo haga y no se vea tan apresurado.

El emplazar a las personas en éstas diligencias tiene el objetivo de hacerlas sabedoras de la iniciación y trámite de la solicitud, para que puedan comparecer al mismo, en el caso de que tengan interés o cuando se afecten sus derechos; pero no debe entenderse que con la presentación de la solicitud se les afecte, razones por las cuales los emplazados pueden o no comparecer al trámite; sino lo hacen, se conforman tácitamente con el mismo; y en el caso de que comparezca puede ser por dos motivos:

1 - Para substituir la conformidad tácita por la expresa.

2 - Para oponerse a la continuación del trámite administrativo.

g).- OPOSICIÓN AL PROCEDIMIENTO Y SUS CONSECUENCIAS.

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

Lo mismo sucede en la inmatriculación judicial si existe oposición se dará por terminado y la controversia será resuelta por un juez competente de ahí la innecesaria existencia de los juzgados de inmatriculación judicial ya que al igual que en la inmatriculación administrativa en caso de litigio no lo podrán resolver ellos directamente si no un Juez competente por lo que yo veo innecesaria la existencia de dichos juzgados si es prácticamente el mismo procedimiento que en el Registro Público lo que únicamente da origen a una fuga de capital por parte del Estado de manera innecesaria

Artículo 3054 - Si la oposición a que se refiere la fracción IV del artículo 3052 se presentara una vez concluido el procedimiento y aprobada la inmatriculación, el Director del Registro Público de la Propiedad suspenderá la inscripción, si aún no la hubiese practicado, y si ya estuviese hecha, anotará la citada oposición en la inscripción respectiva

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

h).- ETAPA DE OFRECIMIENTO, ADMISIÓN Y PREPARACIÓN DE PRUEBAS.

Una vez que se emplaza a la persona de quien se obtuvo la posesión a su causabiente si se conociere y a los colindantes y obrando en ese expediente constancia de esos actos procesales, y desde luego habiendo fenecido el término el Director del Registro Público de la Propiedad debe señalar día y hora para una audiencia en la cual el solicitante deberá probar su posesión, en concepto de propietario.

Es importante señalar que la prueba constituye, no solamente en éste tipo de procedimiento, sino en cualquier otro de carácter judicial y sobre todo donde existe controversia, un elemento importante y trascendente para el resultado que las partes busquen con la sentencia o resolución.

Para el ofrecimiento de las pruebas estas se harán desde el mismo momento en que se presente la solicitud donde se acompañarán los documentos necesarios que la propia ley señala así como los que se tengan y que cuenten con elementos de convicción para el Director del Registro Público de la Propiedad así como señalar el nombre de tres testigos que sean vecinos del inmueble cuya inmatriculación se solicita. cuyas pruebas serán admitidas por el Director del Registro Público y una vez ofrecidas y admitidas se llevará a cabo la preparación de dichas pruebas como son la testimonial ya que es una de las pruebas importantes que se deben ofrecer en el proceso de inmatriculación administrativa.

Los testigos como parte formal del proceso, tienen obligatoriedad de comparecer al mismo y declarar en relación con los hechos que las partes pretenden probar, cuando sean citados para ello o cuando las partes se lo soliciten, puesto que a ninguna persona le pueden constar mejor los hechos que se pretenden probar, en el trámite de inmatriculación administrativa que las mismas personas que habitan en la comunidad donde se ubica el predio a inmatricular.

Si el oferente se compromete a presentar a sus testigos la preparación de la prueba se limita a que el interesado oferente se entreviste con sus testigos para enterarlos de la diligencia en que deben intervenir y sobre todo la fecha, modo y lugar en que se desarrollará.

Una vez transcurrido el término de los nueve días del emplazamiento y preparadas las pruebas se señala el día y hora para la celebración de la audiencia.

1).- AUDIENCIA DE DESAHOGO DE PRUEBAS Y SU DESARROLLO.

Modelo de la audiencia de ley en el proceso de inmatriculación administrativa.

En la ciudad de México, Distrito Federal siendo las diez horas del día veinti cuatro de Mayo de Mil Novecientos Noventa y Nueve, día y hora señalados para que tenga verificativo la audiencia de ley, y estando debidamente constituido éste H. Registro Público de la Propiedad y el Comercio presidiendo la audiencia el C. Director de la

Institución antes mencionada, se hace constar que comparece a la misma el solicitante ELIZABETH CABRERA TORRES por su propio derecho, y quien se identifica con licencia de conducir expedida a su favor por la secretaría de transporte y vialidad de fecha Diez de Junio de Mil Novecientos Noventa y Ocho y con número de folio N34053757 asistido de su abogado patrono Licenciado Alvaro Ramos González quien se identifica con copia certificada de su Cédula Profesional número de folio 1627879 expedida por la Dirección General de Profesiones, de fecha 23 de junio de mil novecientos noventa y nueve, comparecen la C. Gabriela Colomer Hernández quien se identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral con número de folio 84793649; el C. Ricardo Zendejas Colomer quien se identifica con licencia para conducir expedida por la Secretaría de Seguridad Pública tipo A, número 7840356; la C. Miriam Zendejas García quien se identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral con número de folio 96858570; documentos que se tienen a la vista y se devuelven a los interesados en éste acto. Abierta la audiencia por el C. Director del Registro Público de la Propiedad se da cuenta que no existe opositor alguno a la solicitud en que se actúa, por lo que se procede al desahogo de las pruebas que fueron ofrecidas y admitidas al solicitante en el presente procedimiento y muy concretamente al interesado, único oferente, iniciándose con el desahogo de las pruebas documentales ofrecidas en su escrito inicial de la solicitud las cuales por obrar en autos se desahogan por su propia y especial naturaleza, pruebas que serán valoradas en su momento procesal oportuno. A continuación se procede al desahogo de la prueba testimonial ofrecida por el solicitante y admitida a cargo de los testigos Gabriela Colomer Hernández, Ricardo Zendejas Colomer y Miriam Zendejas García, quienes se encuentran identificados y a quienes en éste acto se les protesta para que se conduzcan con verdad en las diligencias que van a intervenir, quienes manifestaron que protestan conducirse con verdad, procediéndose a la separación de los testigos quedando la primera de los nombrados quien se encuentra identificada y protestada en los términos de ley y por sus generales manifiesto llamarse como ha quedado escrito, ser de 30 años de edad, casada, ocupación el hogar, escolaridad profesionista, originaria de esta ciudad con domicilio actual en Calle 321, Núm 706, Colonia Nueva Atzacualco, Delegación Gustavo A. Madero, en México Distrito Federal. A preguntas formuladas manifestó que no tiene ningún interés en éste trámite, ni tampoco tiene parentesco con su presentante, no correspondiéndole las demás tachas de ley; interrogado por su presentante por voz de su abogado patrono y previa su calificación de legales contesto.- A LA PRIMERA.- Que conoce al solicitante y que se llama ELIZABETH CABRERA TORRES, desde hace aproximadamente quince años.- A LA SEGUNDA.- que sabe el domicilio del solicitante que es la calle 325 manzana 10 de la colonia Nueva Atzacualco, Delegación Gustavo A. Madero, Distrito Federal.- A LA TERCERA.- Que sabe que el solicitante habita el bien inmueble materia de éste trámite desde hace nueve años.- A LA CUARTA.- que sabe que su presentante se ostenta como dueño del predio materia del presente trámite.- A LA QUINTA.- Que sabe que su presentante adquirió su predio a través de un contrato de compra-venta celebrado con la señora MARGARITA GONZÁLEZ RAMOS en fecha 3 de Marzo de

1989. A LA SEXTA.- Que sabe que su presentante nunca a tenido problemas con nadie, es decir, que vive en forma pacífica, continúa por que siempre ha vivido ahí, y de buena té por que realiza un contrato, pública por que todos sus vecinos saben que es el propietario de su lote.- A LA SÉPTIMA.- Que sabe que su presentante ha realizado la construcción de su casa y que además paga predio, agua y luz.- A LA RAZÓN DE SU DICHO - La funda en que han asistido a las juntas de vecinos y así mismo que ha tenido a la vista los documentos boletas prediales, de agua, luz, así como la de la voz también se encuentra realizando trámites para la regularización de su predio. Al no haber mas preguntas que formularle a la testigo previa lectura de su declaración la ratifica y firma al margen para constancia legal. Se procede al desahogo de la testimonial a cargo del señor RICARDO ZENDEJAS COLOMER, quien se encuentra identificado en términos de ley quien por sus generales manifestó llamarse como ha quedado escrito, ser de 40 años de edad, casado, ocupación Médico Cirujano escolaridad profesionista originario de México Distrito Federal, y con domicilio actual en Calle 323, Número 740, de la Colonia Nueva Atzacualco, Delegación Gustavo A. Madero, Distrito Federal. A preguntas formuladas manifestó que no tiene ningún interés en éste trámite, ni tampoco parentesco con su presentante, no correspondiéndole las demás tachas de ley. Interrogado por su presentante por voz de su abogado patrono y previa calificación de legales contestó.- A LA PRIMERA.- Que si conoce a su presentante y responde al nombre de ELIZABETH CABRERA TORRES desde 1974 que es el año en que la conoció.- A LA SEGUNDA.- Que sabe que el domicilio de su presentante es la calle 325, Manzana 10, de la Colonia Nueva Atzacualco, Delegación Gustavo A. Madero, Distrito Federal - A LA TERCERA.- Que sabe que su presentante habita el inmueble desde que lo compró en el año de 1989 - A LA CUARTA.- Que sabe que su presentante habita el inmueble en calidad de propietario - A LA QUINTA.- Que sabe que su presentante adquirió el inmueble materia de éste trámite por medio de contrato de compra-venta celebrado con la señora MARGARITA GONZALEZ RAMOS.- A LA SEXTA.- Que sabe que su presentante siempre ha habitado ese ese lote materia de éste trámite, y sabe que lo ha hecho en forma pública por que sus vecinos saben que es el propietario y posé el lote por que se le vendió por medio de un contrato de compra-venta ya que lo manifestó y nunca han tenido problemas con ninguno de sus vecinos.- A LA SÉPTIMA. Que sabe que su presentante ha construído su casa en el inmueble materia de éste trámite, ya que el de la voz fue el que les vendió el material para tales objetivos y que además sabe que paga agua, luz, drenaje y predio.- A LA RAZÓN DE SU DICHO.- La funda por que le consta los hechos y además el vendió el material para la construcción de su casa y por conocerlo además desde hace mucho tiempo. Al no existir mas preguntas que formular al testigo previa lectura y ratificación de lo declarado firma al margen para constancia. Se procede al desahogo del testimonio de la señorita MIRIAM ZENDEJAS GARCÍA, quien se encuentra protestada en términos de ley y por sus generales manifestó llamarse como ha quedado escrito, ser de 28 años de edad, soltera, ocupación licenciada en Administración de Empresas, escolaridad profesionista, originaria de esta ciudad, con domicilio en calle 318, Número 702, de la Colonia Nueva Atzacualco, Delegación

Gustavo A. Madero, Distrito Federal. A preguntas formuladas manifestó que no tiene ningún interés en éste trámite, ni tiene parentesco con su presentante no correspondiéndoles las demás tachas de ley interrogada por su presentante y previa calificación de legales contestó.- A LA PRIMERA.- Que sabe que su presentante se llama ELIZABETH CABRERA TORRES y que la conoce desde hace 9 años aproximadamente.- A LA SEGUNDA.- Que sabe que el domicilio de su presentante es la manzana 10 de la Calle 325, Colonia Nueva Atzacualco, Delegación Gustavo A. Madero - A LA TERCERA.-Que sabe que es de ella el predio que habita .A LA CUARATA.- Que sabe que la señora ELIZABETH CABRERA TORRES habita el inmueble desde el año de 1989 - A LA QUINTA.- Que sabe que su presentante ocupe el lote materia de éste trámite en calidad de dueño.- A LA SEXTA.- Que sabe que su presentante adquirió el inmueble por medio de un contrato de compra-venta celebrado con la señora MARGARITA GONZÁLEZ RAMOS.-A LA SÉPTIMA.- Que sabe que su presentante ha detentado la propiedad del inmueble materia de éste trámite de buena fé por que no ha tenido problemas ya que realiza todos sus pagos, y sabe que todos sus vecinos saben que su presentante es el propietario del inmueble y siempre ha vivido ahí. A LA OCTAVA. Que sabe que su presentante ha construido su casa en el predio materia de éste trámite así como también ha pagado el agua, predial, etc A LA RAZON DE SU DICHO - La funda en que es vecino de su presentante y además de que le compró ella a la misma persona. Es todo lo que declara y previa lectura lo ratifica al margen para constancia, con lo que concluyó la presente audiencia, teniéndose por agotada la etapa de desahogo de pruebas y por corresponder al estado de los autos se cita a las partes para oír la resolución que corresponda conforme a derecho Con lo que terminó la presente audiencia firmando los que en ella intervinieron en unión del C. Director del Registro Público de la Propiedad. Doy Fé

XX

J).-RESOLUCIÓN DEL DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO.

Una vez concluida la audiencia correspondiente el Director del Registro Público de la Propiedad cuenta con ocho días para dictar la resolución administrativa correspondiente donde concede o deniega la inmatriculación

Debe redactarse en español, contener la indicación del lugar, fecha y nombre del Director que la dicta, los nombres de las partes y el carácter con el que actúan y el objeto de su proceder, llevar fechas y cantidades escritas con letras, no debe contener raspaduras o enmiendas poniéndose sobre las frases equivocadas una línea delgada que permita su lectura, salvándose el error al final con toda precisión estar autorizada con la firma del Director que la dicta.

Debe ser congruente, esto es: La conformidad en cuanto a la extensión, concepto y alcance entre lo resuelto por el Director del Registro Público de la Propiedad y las pretensiones que los solicitantes han formulado en su petición. Debe motivarse y ser exhaustiva.

Y al igual que una sentencia en un juicio llevado ante un órgano jurisdiccional debe contener preámbulo, resultandos, considerandos y puntos resolutiveos.

A continuación se procede a transcribir el modelo de una resolución administrativa:

México, Distrito Federal a Veintitrés de Junio de Mil Novecientos Noventa y Nueve. Vistos para resolver el expediente iniciado bajo el número ---- presentado en la oficina registral correspondiente al Distrito Federal relativo a la solicitud de inmatriculación administrativa presentada por ELIZABETH CABRERA TORRES, y:

RESULTANDO:

1.- *Mediante escrito presentado ante la oficina registral correspondiente, el veinticinco de Febrero de Mil Novecientos Noventa y Ocho, la promovente*

ELIZABETH CABRERA TORRES solicitó conforme a la vía que estatuye el artículo 3052 del Código Civil para el Distrito Federal, la inmatriculación administrativa respecto del lote de terreno cuya superficie medidas y colindancias describe en su libelo. y por ende: a).- Que se declare por resolución administrativa que se ha convertido en propietario por haber operado en su favor la prescripción positiva, respecto del predio y construcción que existe en el mismo y que tiene en posesión el solicitante, en base al plano que se exhibe y que se requiere formar parte integrante de ésta solicitud. b) - Que se declare la Inmatriculación Administrativa a su favor sobre el lote y construcción de terreno del inmueble en cuestión. c).- se ordene la inscripción de la resolución que se dicte a su favor conforme al plano de lotificación exhibido. Se fundamentó para ello en las consideraciones de hecho y preceptos de derecho expresados en su solicitud, los cuales se tienen aquí por reproducidos como si se insertaran a la letra.-----

-----2 - Admitida la solicitud en la vía y forma propuesta, se ordenó la publicación de los edictos correspondientes, hechos los cuales, no compareció al procedimiento persona alguna que pudiere considerarse perjudicada con la solicitud, ni se dedujo derecho alguno a pesar de la publicación de referencia, como consta en autos. Así mismo se les hizo del conocimiento de la solicitud a la persona de quien se obtuvo la posesión respectiva del lote de terreno materia del presente juicio así como a los colindantes.-----

-----3.- Abierta la audiencia el solicitante ofreció las pruebas que estimó idóneas a sus intereses y desahogadas que fueron se ordenó traer los autos a la vista del suscrito para emitir la resolución correspondiente, misma que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes:-----

CONSIDERANDOS :

-----I - Este Registro Público de la Propiedad es competente para conocer y resolver sobre la presente solicitud, atento en lo dispuesto por los artículos 3052 del Código Civil así como los artículos 106 al 113 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.-----

-----II.- Conforme a lo dispuesto por el artículo 3052, se procede al estudio y análisis de la acción deducida por el promovente, que en la especie lo es la Inmatriculación Administrativa por prescripción positiva, respecto del lote de terreno y construcción existente en el mismo que posé en la Manzana 10 de la Calle 325, de la Colonia Nueva Atzacolco, Delegación Gustavo A. Madero, Distrito Federal y que se identifica plenamente en el escrito inicial de la solicitud. -----

-----III - Las partes asumen la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, al analizar las probanzas ofrecidas por el promovente como lo son: Documental pública consistente en el Certificado de no Inscripción expedido por el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del

Distrito Federal, lo que acredita que el lote de terreno en cuestión no se encuentra inscrito en la dependencia referida.-----

-----IV - Ahora bien, por lo que hacen a las documentales consistentes en el contrato de compra-venta de fecha veintitres de junio de mil novecientos ochenta y nueve, por una parte como vendedor MARGARITA GONZALEA RAMOS y por la otra parte como comprador ELIZABETH CABRERA TORRES, respecto del lote sujeto a inmatricular con dichas documentales se acredita la causa generadora de la posesión que ostenta el promovente a título de dueño; así como las testimoniales a cargo de GABRIELA COLOMER HERNANDEZ, RICARDO ZENDEJAS COLOMER Y MIRIAM ZENDEJAS GARCIA, quienes fueron acordes y contestes con los hechos narrados en la solicitud así como con las constancias de autos, conllevan a concluir que el lote de terreno cuya inmatriculación administrativa se solicita, lo adquirió el promovente solicitante en la forma y términos aludidos en el considerando que antecede y desde la fecha de su adquisición se encuentra poseyéndolo en calidad de propietario en forma pacífica, pública, continua y de buena fe, además de que ha sido éste el que ha venido cubriendo los impuestos correspondientes de los servicios públicos de que goza el inmueble, otorgándosele a las testimoniales valor probatorio y eficacia por venir de personas de notorio arraigo en el lugar de ubicación del lote de terreno materia del procedimiento administrativo toda vez que tales declaraciones fueron contestes y uniformes respecto de la posesión que ostenta el promovente desde la fecha en que celebró respectivamente su contrato privado de compra-venta con la señora MARGARITA GONZALEZ RAMOS, con un tiempo mayor a los cinco años como lo exige la ley, en tal virtud debe considerarse que ha satisfecho los requisitos que establece el artículo 3046 y 3052 en sus fracciones I, II, III, IV, V, Y VI del Código Civil vigente para el Distrito Federal -----

-----Por lo anterior, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 3046, 3052 fracción I a la VI, 3055 y 3056 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, se resuelve; -----

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Registro Público de la Propiedad y el Comercio es competente para conocer y resolver sobre la presente solicitud.-----

SEGUNDO Sin perjuicio de derechos de terceros se declara procedente la inmatriculación administrativa solicitada por ELIZABETH CABRERA TORRES.-----

TERCERO.- En consecuencia, se ordena al C.Registrador de la Propiedad, la inscripción del documento que se acompaña al procedimiento, previo el pago de los derechos respectivos.-----

CUARTO.- En cumplimiento a lo anterior, deberá insertarse ésta resolución en el asiento que se practique, agregándose al apéndice respectivo copia de la misma, así como todas y cada una de las constancias que integran el expediente en que se actúa-----

-----Así lo resolvió y firma el Director del Registro Público de la Propiedad y el Comercio en el Distrito Federal.

4.- CONFORME AL ARTÍCULO 3053 EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

-Artículo 3053 - Quien se encuentre en el caso del inciso e) de la fracción II del artículo 3046, podrá ocurrir directamente ante el Registro Público de la Propiedad para acreditar la posesión de un inmueble, apta para prescribirlo, conforme al procedimiento establecido en el artículo anterior, con excepción de que en la audiencia a que se refiere su fracción V, el solicitante deberá probar su posesión presente, por los medios que produzcan convicción al Director del Registro Público, entre los cuales será indispensable el testimonio de tres testigos que sean vecinos del inmueble cuya inmatriculación se solicita."

En éste artículo se observa que los requisitos para obtener la inmatriculación administrativa se observarán los mismos que se requieren en el artículo anteriormente desarrollado con excepción a lo señalado en su fracción V ya que lo que se acreditará es éste caso para prescribir el inmueble será la posesión presente del mismo materia de la solicitud y en el artículo anterior igualmente solo que en concepto de propietario y en éste caso no es necesario

**5.- RECURSOS PROCEDENTES CONFORME AL REGLAMENTO
DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO
PARA EL DISTRITO FEDERAL.**

El único recurso con el que se cuenta es el de INCONFORMIDAD.

Artículo 114.- Procede el recurso de inconformidad contra las resoluciones del Registro Público que suspenda o deniegue el servicio registral.

Artículo 115.- Si el área jurídica confirma la resolución suspensiva o denegatoria del registrador y el interesado manifiesta su inconformidad, el servidor público que conozca del asunto, dará entrada al recurso de inconformidad que se sustanciará ante el Director general en la forma y términos previstos por el artículo siguiente y ordenará a instancia del recurrente, que se practique la anotación preventiva a que se refiere el artículo 3043 fracción V del Código Civil, todo lo cual se publicará en la sección de la gaceta, relativa al boletín registral.

"Artículo 116 - El Director General conocerá del recurso, que puede ser interpuesto en forma verbal de inmediato o por escrito en un plazo no mayor de cinco días hábiles contados a partir de la publicación a que se refiere el artículo anterior. El Director General resolverá el recurso dando por terminada la instancia."

"Artículo 117.- Si la resolución del Director General fuese favorable al recurrente, se notificará de ello al registrador que calificó el documento y se lo remitirá éste para su inscripción. En caso contrario, el documento será puesto a disposición del notificante, previa la cancelación de la nota de presentación por el área jurídica "

"Artículo 118.- El mismo procedimiento se seguirá en lo sustancial, cuando los interesados objeten la cotización de los derechos de registro o cuando el registrador rehuse practicar la certificación de algún asiento por considerarla infundada."

CAPITULO V

PROBLEMÁTICA ACTUAL DE LA INMATRICULACION JUDICIAL Y

ADMINISTRATIVA EN EL DISTRITO FEDERAL.

(DIVERSAS OPINIONES)

1.-PODER JUDICIAL.

2.-AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS.

3.-AUTORIDADES LEGISLATIVAS.

4.-ABOGADOS LITIGANTES CON EXPERIENCIA EN

LA MATERIA.

CAPITULO V

PROBLEMÁTICA ACTUAL DE LA INMATRICULACIÓN JUDICIAL Y ADMINISTRATIVA EN EL DISTRITO FEDERAL (DIVERSAS OPINIONES).

CUESTIONARIO

A RESOLVER

a).- ¿qué opina usted acerca de la Inmatriculación como figura jurídica en el Distrito Federal?

b).- ¿Concidera usted que la Inmatriculación sigue teniendo aplicabilidad y vigencia en el Distrito Federal?

c).- ¿Por qué?

d).- Considera usted que la inmatriculación representa en la actualidad un problema social en el Distrito Federal?

e).- ¿Por qué?

f).- Que opina usted respecto de la especialización de juzgados civiles en materia de Inmatriculación en el Distrito Federal?

g).- ¿Considera usted que es suficiente, excesivo o innecesario el número de juzgados civiles especializados de Inmatriculación en el Distrito Federal?

h).- ¿Qué opina usted del trámite de Inmatriculación administrativa?

i).- ¿Considera que es suficiente o insuficiente el trámite administrativo para dar solución al "problema" de la Inmatriculación en el Distrito Federal.

j).- Comentario como conclusión.

1.- PODER JUDICIAL. (SECRETARIO DE ACUERDOS)

a).-Es una figura jurídica que hasta hace pocos años se tenía conocimiento limitado de su regulación pero el suscrito tenía la obligación de conocer al respecto y en la actualidad ésta figura como tal tiene mayor proyección y conocimiento general por la misma problemática que representa en ésta entidad y por la existencia misma de autoridades con conocimientos técnicos al respecto.

b).-Si tiene aplicabilidad en el Distrito Federal y prueba de ello es la existencia de un juzgado de inmatriculación judicial.

c).-Por que desde hace ya tiempo en lo que respecta a la inmatriculación ya se venía necesitando una impartición de justicia mas adecuada y actualizada para solucionar éste problema de allí la creación de los juzgados de inmatriculación judicial.

d).-Esto no solamente se da en la actualidad si no desde años atrás por tantas manifestaciones de los solicitantes de la necesidad de crear instancias adecuadas para dar solución a los problemas de inmatriculación si tomamos como base el valor que tiene un inmueble para una persona tanto para él y su familia por lo que necesitan tener una seguridad jurídica de lo que poseen.

e).-Por lo ya mencionado con anterioridad.

f).-Fue un paso importante realizado en ésta materia y una buena desición por parte del Pleno del Tribunal Superior de Justicia en el Distrito Federal por la problemática que se venia arrastrando tiempo atrás.

g).-En un principio fueron necesarios la creación de cinco juzgados pero con el paso del tiempo se fue disminuyendo las necesidades de inmatriculación por lo que por lógica fue necesaria la disminución de los juzgados de inmatriculación quedando en la actualidad solo uno de ellos.

h).-Es otra solución al problema de la inmatriculación en la cual los solicitantes al igual que en lo judicial pueden tener una seguridad jurídica en sus bienes que en mi opinión debería de seguir subsistiendo y seguir adelante.

i).-Es insuficiente y siempre debe contemplarse y agotarse el trámite judicial que dá mayor formalidad y seguridad tanto al solicitante como a los terceros.

j).-Que no se deben de dejar a un lado los problemas que tiene la sociedad no solo en materia de inmatriculación sino en todas las materias que sean necesario resolver de manera inmediata y así como en su momento se especializaron los juzgados de inmatriculación yo considero debe existir especialización en otras materias.

2.- AUTORIDAD ADMINISTRATIVA (REGISTRADOR)

a).- Como figura jurídica en el Distrito Federal es aceptada su contemplación en la legislación civil vigente, puesto que existen conductas que se actualizan en ésta hipótesis y que por lo tanto la hacen efectiva.

b).- Esta figura sigue teniendo aplicabilidad en la actualidad pero sobre todo en lo que se refiere a la inmatriculación judicial ya que en el Registro Público de la Propiedad ya no se lleva a cabo, pero afortunadamente para las personas que quieran inmatricular su inmueble para obtener seguridad jurídica al inscribir su posesión o dominio cuentan con otra instancia que es la judicial.

c).- Remítase a la respuesta anterior.

d).- Pues realmente no considero un gran problema social en el Distrito Federal y que si es cierto que existen muchos predios de los cuales no existen antecedentes registrales no reviste un gran problema y prueba de ello es que de cinco juzgados de inmatriculación solo queda uno de ellos y aunado a esto el Registro Público ya no lleva a cabo dicho procedimiento.

e).- Remítase a la contestación anterior.

f).- Mi opinión al respecto es que fue buena la especialización de dichos juzgados aunque considero que a un principio fue un poco excesivo y prueba de ello es que en la actualidad ya solo queda un juzgado de Inmatriculación y fue buena por que en el Registro Público aproximadamente desde 1982 ya no se lleva a cabo éste procedimiento.

g).- Considero que es suficiente con la existencia de un solo juzgado especializado ya que como lo había dicho con anterioridad cinco eran excesivos pero en la actualidad con uno es suficiente.

h).- Que a un principio fue buena para que la gente obtuviera seguridad sobre sus inmuebles pero conforme paso el tiempo los solicitantes abusaron de dicho procedimiento y aunque ni siquiera fueran propietarios de los inmuebles pretendían inmatriculizarlos y con ello afectar a terceras personas que realmente les asistía el derecho.

i).- Como lo mencione con anterioridad en un principio fue bueno pero con el tiempo considero que insuficiente por lo que fue necesario la creación de los juzgados especializados.

j).- Como conclusión yo diría que las autoridades correspondientes deberían decidir si subsiste la inmatriculación administrativa o solo la judicial ya que aunque el

Código Civil regula las dos en la práctica sólo se lleva acabo la inmatriculación judicial lo que origina una confusión entre los solicitantes.

3.- AUTORIDAD LEGISLATIVA. (DIPUTADO)

a).- se trata de aquellos predios que crecen de antecedentes registrales.

b) - Si, por que existen muchos predios irregulares que no tienen un propietario.

c).- Remitase a la contestación anterior.

d).- Asi como un problema social "NO" pero si es un problema que amerita atención.

e) - Por que existen muchos predios irregulares.

f) - Que es buena ya que asi existen mas instancias donde los solicitantes pueden solucionar los problemas que se presentan respecto de sus predios.

g).- Suficiente.

h).- Buena.

i).- Insuficiente por lo que existe un juzgado de inmatriculación.

j).- Que es necesario que toda la gente regularice sus predios por medio de la inmatriculación ya que es por su propia seguridad y la de su familia.

4.-ABOGADO LITIGANTE CON EXPERIENCIA EN LA MATERIA.

a).- Pues para empezar dicha palabra ésta mal empleada por que en lugar de ser INMATRICULAR debería ser MATRICULAR, si tomamos en cuenta que se trata de registrar los inmuebles que carecen de antecedentes en el Registro Público, sin embargo éste y otros términos jurídicos representan los errores y negligencias del legislador que no obstante de ser obvios, se han venido observado desde tiempo atrás.

b).- Si tiene aplicabilidad y sigue observándose como tal en ésta entidad e incluso desde antes de la creación de los juzgados especializados se venía llevando a cabo dicho procedimiento en los juzgados civiles que en la vía de jurisdicción voluntaria tramitaban para obtener ésta figura.

c).- Por que repito es una figura que sigue teniendo vigencia en la actualidad y sobre todo por que asi lo establece el Código Civil para el Distrito Federal.

d).- No considero que sea un problema social que realmente necesite de la creación de juzgados especializados por no ser un problema relevante del cual podía seguir conociendo desahogadamente el propio Registro Público e inclusive los juzgados civiles de ser necesario pero sin necesidad ser especializados.

e).- Me remito a lo contestado con anterioridad agregando que el único problema al que se podrían enfrentar las autoridades sería al de las personas que de manera dolosa y de mala fe pretenden apoderarse y poseer sin derecho alguno de predios que nunca jamás han sido de su propiedad por lo que las autoridades deben verificar que los documentos son los necesarios para obtener dicha inmatriculación.

f).- Como ya lo he mencionado con anterioridad considero un error por parte de las autoridades correspondientes ya que con esto lo único que se consiguió fue encarecer el presupuesto gubernamental, si tomamos en cuenta las carencias económicas que aquejan al Distrito Federal, ya que antiguamente se venían resolviendo desahogadamente en los juzgados civiles, y tan es así que fue un error, que en la actualidad sólo queda un juzgado de inmatriculación judicial.

Sin embargo yo considero que debieron poner mayor atención al procedimiento de Inmatriculación administrativa que sin ninguna causa realmente justificada el Registro Público dejó de llevar a cabo dicho procedimiento.

g). Como se había mencionado anteriormente los cinco juzgados que originalmente existían fueron excesivos y tan es así que las autoridades correspondientes se dieron cuenta dejando en la actualidad un sólo juzgado que si bien no es excesivo, si lo considero innecesario por poder agotar el trámite en el Registro Público de la Propiedad que sin causa justificada lo dejó de llevar a cabo o bien en un juzgado civil.

h).-Considero que es un trámite que no debió de dejarse de llevar a cabo ya que era una manera de desahogar el trabajo a los juzgados que conocían de la inmatriculación judicial y mas bien deberían de poner mas atención al trámite de inmatriculación administrativa que se debe llevar acabo en el Registro Público de la Propiedad.

i).- Considero que debería ser suficiente sin embargo como ya lo dije anteriormente de manera por demás burocrática dejaron de llevarlo a cabo en el Registro Público de la Propiedad sin justa razón es decir ahora es judicial o judicial.

j).- Considero que una tesis sobre estos temas son interesantes considerando que no son tan conocidos o mejor dicho llevados a cabo o estudiados por los litigantes ni por las propias autoridades y prueba de ello es que en lugar de solucionar los problemas que se venían presentando en el Registro Público de la Propiedad optaron por dejar de llevar a cabo el trámite de inmatriculación

administrativa sin una justa causa a pesar de estar regulado en el Código Civil y el propio reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Y en todos los casos y desde luego cualquiera que sea el trámite a seguir en la inmatriculación, es importante que las autoridades cuiden que se respeten las garantías de audiencia y desde luego verifiquen y comprueben la legalidad y buena fe en los poseedores de los predios a inmatricular.

JURISPRUDENCIA.

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN.

OCTAVA ÉPOCA

INSTANCIA TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO

FUENTE SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN

TOMO: XII-SEPTIEMBRE

PÁGINA: 243

INMATRICULACIÓN. SUS EFECTOS. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).

Las diligencias de jurisdicción voluntaria sobre inmatriculación, no tienen como efecto 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 perpetuam para inscribir la posesión de un inmueble que no tiene asiento registral. De modo que las resoluciones que se dicten en vía de jurisdicción voluntaria no son título de propiedad ni tiene valor para invocarse en juicios contenciosos en los que se convierte la propiedad de un inmueble.

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

TOMO: XIV-DICIEMBRE

TÉSIS: 1. 3º C. 741 C

PÁGINA: 448

SENTENCIA FIRME. CARECE DE VALOR PROBATORIO CUANDO LA DEMANDA SE EXCEPCIONA CON ELLA, SI LA ACTORA NO INTERVINO EN ESE PROCEDIMIENTO, COMO PARTE O TERCERO.

Cuando un enjuiciado opone la defensa de falta de legitimación en un juicio de terminación de contrato de arrendamiento, aduciendo que con motivo del procedimiento que siguió en un diverso juicio de inmatriculación judicial, según copia certificada del mismo, se le declaró propietario de ese inmueble y con base en tal prueba, la responsable consideró que había cambiado la situación jurídica del accionando dejando de ser titular de los derechos del contrato locativo, de ninguna manera se puede aceptar que esa probanza tenga valor y alcance que le otorgó la sala responsable, dado que conforme al artículo 92 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, la sentencia firme produce acción y excepciones contra los que litigaron y contra terceros llamados legalmente a juicio, de ahí que si la actora en el juicio de origen no intervino con ese carácter en aquel procedimiento, la enjuiciada no podía excepcionarse con base en la sentencia antes aludida.

Amparo directo 5013/94 Socorro Ramirez de Castro. 20 de octubre de 1994.
Unanimidad de votos. Ponente: José Luis García Vasco Secretario: Norberto Martínez Chávez.

TOMO: XV – FEBRERO
TÉSIS: 1.º. C. 759 C
PÁGINA 154

DILIGENCIAS DE INMATRICULACION POR RESOLUCION JUDICIAL, LA SENTENCIA QUE LAS DECIDE NO ES IMPUGNABLE EN AMPARO DIRECTO.

Las diligencias de que se trata se comprenden dentro del Título Decimoquinto del Código de Procedimientos Civiles, que rige para los actos de jurisdicción voluntaria, y en particular en su Capítulo V, aplicable a las informaciones ad perpetuam. Siendo así, es inconcluso que la sentencia de segunda instancia que confirma la resolución definitiva pronunciada en dichas diligencias, no es afecta a impugnarse a través del amparo directo, de conformidad con lo dispuesto en la fracción V del artículo 107 constitucional, y artículos 158 de la Ley de Amparo y 44, fracción I, inciso c), de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, toda vez que la sentencia referida no pone fin a un juicio, que es la materia de los preceptos invocados, sino al procedimiento que se indica. Por consiguiente, corresponde a un Juzgado de Distrito en materia civil la resolución del amparo contra la sentencia mencionada.

Amparo directo 6083/94. Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. 2 de diciembre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Gustavo Sosa Ortiz.

TOMO: XV – FEBRERO
TÉSIS: 1.3º.C.761 C
PÁGINA: 175

INMATRICULACIÓN JUDICIAL DE INMUEBLE. LA PROVIDENCIA QUE SE DICTA EN LAS DILIGENCIAS DE, EN LA FASE DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA, ES APELABLE CONFORME AL ARTÍCULO 898 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL.

Quando un procedimiento de inmatriculación judicial de inmueble se encuentra en la etapa en la que no ha habido oposición, es claro que está en la fase de jurisdicción voluntaria, no contenciosa, ya que ésta da principio cuando existe oposición por cualquiera que se considere con derecho a los bienes cuya propiedad o posesión se solicite inscribir, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 3049 del Código Civil y 896 del Código de Procedimientos Civiles, y como el artículo 898 de este último ordenamiento previene que las providencias de jurisdicción voluntaria serán apelables, es obvio que el desechamiento de una demanda de amparo por falta de cumplimiento al principio de definitividad que rige a éste es correcto, en virtud de que procedía contra la resolución impugnada el recurso de apelación, no sólo por que así lo dispone el preirvocado artículo 898 del referido Código procesal, sino también porque el artículo 122 último párrafo del citado ordenamiento establece que la sentencia que se dicte en el procedimiento de inmatriculación judicial es apelable, por lo que es evidente que también son apelables las resoluciones intermedias.

Amparo en revisión 2023/94. Fidel Angeles Alba. 14 de diciembre de 1994.
Unanimidad de votos. Ponente: José Rojas Aja. Secretario: Amulfo Moreno Flores.

TOMO: XV - FEBRERO

TÉSIS: 1.3º. C.760 C

PÁGINA: 176

INMATRICULACIÓN POR RESOLUCIÓN JUDICIAL, IMPUGNACIÓN DEL AUTO QUE NIEGA INTERVENIR EN ESE PROCEDIMIENTO.

Tratándose de un auto dictado en el procedimiento de inmatriculación por resolución judicial, comprendido dentro del Título Décimo quinto del Código de Procedimientos Civiles, que rige para los actos de jurisdicción voluntaria y en particular en su Capítulo V, aplicables a las informaciones ad perpetuam, por cuyo proveído se niega la intervención de una persona a ese procedimiento, el mismo sólo es susceptible de impugnarse a través del recurso de apelación, en términos de lo que estatuye el artículo 898 del cuerpo de leyes en consulta

Amparo en revisión 1933/94 Isaias Villanueva León. 2 de diciembre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra. Secretario: Gustavo Sosa Ortíz.

TOMO: 111, MAYO DE 1996

TÉSIS: 11.1º.C.T.44 C

PÁGINA: 715

USUCAPIO: ES TENEDOR DE MALA FE, QUIEN PROMUEVE PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACIÓN, A SABIENDAS DE QUE EL PROPIETARIO ES PERSONA DISTINTA A QUIEN LE TRANSMITIÓ EL DOMINIO DEL INMUEBLE.

No es factible considerar tenedor de buena fe, en el juicio de usucapión, a quien para acreditarla promueve un procedimiento de inmatriculación, conociendo que el propietario es una persona distinta de quien le transmitió el dominio del inmueble.

Amparo directo 992/95 María Dolores Bañuelos Sánchez. 31 de octubre de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Salvador Bravo Gómez. Secretario: José Fernando García Quiróz.

FUENTE: SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN
VOLÚMEN: 88 SEXTA PARTE
PÁGINA: 76

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. ACCIONES DE INMATRICULACIÓN DE UN INMUEBLE, FUNDADAS EN EL ARTÍCULO 122, FRACCIÓN III DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL. NO CONSTITUYEN DILIGENCIAS DE JURISDICCIÓN 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 apelación en ambos efectos, todo lo cual revela que no se trata de meras diligencias de jurisdicción voluntaria.

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

FUENTE: SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN
VOLÚMEN: 80 SEXTA PARTE
PÁGINA: 44

INMATRICULACIÓN 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 deslindar el inmueble objeto de la pretensión que antes 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 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.

Amparo directo 234/75. Clara Tomasa Morales Fuentes. 29 de agosto de 1975.
Unanimidad de votos. Ponente: Efraín Angeles Sentles.

TOMO: 1, MAYO DE 1995
TÉSIS: 1.º.C.2 C
PÁGINA: 377

INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA. CONCATENADA A LA PRUEBA TESTIMONIAL ES APTA PARA ACREDITAR LA ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA.

Los artículos 3053, 3055 y 3057, del Código Civil para el Distrito Federal, antes de la reforma de mil novecientos noventa y ocho, disponían que la Inmatriculación administrativa sólo era para el efecto de que el bien inmueble inmatriculado tuviera antecedentes registrales ante el Registro Público de la Propiedad, sin que prejuzgara sobre derechos de propiedad o posesión que pudiera existir a favor de los solicitantes o de terceros, en tanto que el artículo 3046 del Código Civil para el Distrito Federal vigente, dispone que 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. Así, la Inmatriculación realizada, aún de acuerdo con los preceptos legales abrogados, constituye un principio de prueba a favor del interesado, respecto de la fecha en que comenzó a darse la propiedad o posesión del inmueble inmatriculado. De manera que, si a la presunción de los derechos declarativos de propiedad o posesión, se concatena la prueba testimonial mediante la cual se demuestra que el promovente de la acción de prescripción positiva por inmatriculación, ha poseído el inmueble a prescribir en concepto de propietario, en forma pacífica, pública y continua, es evidente que la abminiculación de dichas probanzas hace procedente la acción intentada.

Amparo directo 39/95, Libia Tapia Blancas. 16 de febrero de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Guadalupe Olga Mejía Sanchez. Secretario: Gilberto Cueto López.

TOMO: VI. DICIEMBRE DE 1997
TÉSIS: P. /J. 96/97
PÁGINA: 23

SUSPENSIÓN PROVISIONAL CUANDO SE RECLAMA EL DESPOSEIMIENTO DE UN BIEN. EL JUEZ DEBE PARTIR DEL SUPUESTO QUE LOS ACTOS RECLAMADOS SON CIERTOS, PERO PARA ACREDITAR EL REQUISITO DEL ARTÍCULO 124, FRACCIÓN I, DE LA LEY DE AMPARO, EL QUEJOSO DEBE DEMOSTRAR, AUNQUE SEA INDICIARIAMENTE, QUE TALES ACTOS LO AGRAVIAN.

Quando se solicita la suspensión provisional señalándose como acto reclamado el desposeimiento de un bien, el Juez de Distrito, atendiendo a las manifestaciones bajo protesta de decir verdad, debe partir del supuesto de que los actos reclamados son ciertos, pero en acatamiento a lo establecido en el artículo 124, fracción I, de la Ley de Amparo, debe constatar si el quejoso demuestra, aunque sea indiciariamente, que tales actos lo agravian. Es verdad que para acreditar la posesión, según criterio generalmente aceptado, la prueba idónea es la testimonial, medio de convicción cuya recepción no es factible en la hipótesis examinada, pero también es verdad que puede acreditarse de manera indiciaria, entre otros elementos, con escritura pública de propiedad, certificación del Registro Público de la Propiedad y el Comercio, documento privado de contrato de compraventa debidamente inscrito, inmatriculación judicial o administrativa, recibo del impuesto predial a nombre del promovente, contrato de arrendamiento, certificado de derechos agrarios, fe de hechos ante fedatario público y otras probanzas que, por sí solas, no son aptas para acreditar plenamente la posesión y que, por tanto, pueden ser desvirtuadas en la secuela del procedimiento, pero que pueden ser suficientes para conceder la suspensión provisional, ya que el dictado de la medida cautelar no presupone un análisis en cuanto a la calidad de la posesión, es decir, si ésta es originaria, derivada, legítima, ilegítima, de buena fe o de mala fe, porque la finalidad es, solamente, decidir si procede suspender los actos que presumiblemente causarán daños y perjuicios de difícil reparación al agraviado.

Contradicción de tesis 37/97. Entre las sustentadas por el Primer Tribunal Colegiado en Materia Penal del Tercer Circuito y el entonces Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil y de Trabajo del Segundo Circuito. 4 de noviembre de 1997. Unanimidad de diez votos. Ausente: Genaro David Góngora Pimentel. Ponente: Juan Díaz Romero. Secretario: Edgar Humberto Muñoz Grajales.

CONCLUSIONES.

1.- La palabra matriculación significa dotar de matrícula y en su significado abarca el objetivo de la inmatriculación, pero como el concepto de matriculación es muy amplio, con el objeto de limitarla a los inmuebles se le aplicó el prefijo IN a ésta palabra con la finalidad de tratar de distinguir cuando se trata de dotar de matrícula a bienes inmuebles. Aunque si tomáramos en cuenta solamente el concepto de la palabra matriculación, parecería que el concepto de inmatriculación estuviere mal utilizado o no fuera necesario el agregar el prefijo IN, pero como ya se dijo, esto sirve como especificación, puesto que nos limita únicamente a bienes inmuebles.

2.- En el año de 1871 con la creación del Registro público de la Propiedad y del comercio, en nuestro sistema jurídico y concretamente en el Distrito Federal aparece el término de la inmatriculación, que es la inscripción de la posesión o de la propiedad en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de lo que se puede concluir que existe una dependencia entre la creación del Registro Público de la Propiedad y la aparición de la inmatriculación como término jurídico, puesto que no se

podría concebir una inmatriculación si no existe un Registro Público de la propiedad en donde ésta pueda ser inscrita. lo cual no tendría razón de ser legalmente hablando.

3 -Al solicitar la inmatriculación , el solicitante debe de reunir requisitos esenciales como es la posesión directa y que dicha posesión reúna los requisitos establecidos en la Ley para la figura de la prescripción. de lo que se puede concluir que aunque la ley establezca que se deben reunir los mismos requisitos necesarios para la prescripción. lo que diferencia a la inmatriculación de aquella es que el inmueble no debe de tener antecedente registral alguno, ya que de tenerlo entonces procedería una prescripción a favor del solicitante y en contra de quien aparezca como propietario en los antecedentes registrales del inmueble en cuestión.

4. La finalidad de la inmatriculación es que en aquellos bienes inmuebles que carecen de antecedentes registrales. pueda inscribirse la propiedad a favor del solicitante en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de lo cual se puede concluir que si quien realiza dicha inscripción es el Director del Registro Público de la Propiedad, él es la autoridad idónea para conocer de todos los procedimientos de inmatriculación; además de que representa ahorro de tiempo y de dinero, puesto que desde el inicio hasta el fin del procedimiento éste es conocido por una misma autoridad y en una misma institución.

5.-El Tribunal Superior de Justicia por acuerdo de fecha 13 de mayo de 1991. ordena la creación de cinco juzgados especializados en inmatriculación judicial con lo que dejan de conocer de éstos procedimientos los juzgados civiles, que hasta entonces venían conociendo y resolviendo de los mismos: lo cual resultó ser un gasto por demás obsoleto, ya que la problemática de los bienes inmuebles carentes de antecedentes registrales en el Distrito Federal no representaban a esa fecha una situación de gravedad social, puesto que son minoría los inmuebles de los que no existen antecedentes registrales: por lo que fue intrascendente y prueba de ello es el hecho de que a partir del primero de octubre de 1997 y hasta la fecha solamente existe un juzgado especializado en inmatriculación.

6.-Tomando en consideración que el territorio que comprende el Distrito Federal es pequeño en comparación con otros Estados de la República, es indudable que los inmuebles con problemas e irregularidades en su detentación de dominio y posesión legítima, y que además no se encuentran inscritos en el Registro Público de la Propiedad a favor de determinada persona son minoría y éstos inmuebles generalmente son los que se encuentran localizados en los límites del propio Distrito Federal.

7.-De la conclusión anteriormente señalada se deduce que la inmatriculación en el Distrito Federal no es un problema social que amerite la creación de juzgados especializados. puesto que son pocos los bienes inmuebles de los que no

se tenga una certeza jurídica sobre el dominio o posesión legítima a favor de persona alguna, y por lo tanto no representa problema de impacto social en el Distrito Federal.

8.-Si tomamos en cuenta que el procedimiento de inmatriculación judicial o administrativo se lleva a cabo de una manera sencilla porque no existe una contienda o litigio con otra persona, ya que si éste se diera estaríamos hablando de cualquier otra situación jurídica en la que sí exista litigio, la cual sí forzosamente se tendría que ventilar ante un juzgado competente, pero no ante uno de inmatriculación ni ante el Registro Público de la Propiedad, ya que se estaría hablando de cualquier otra figura menos de inmatriculación.

9.-La Suprema Corte de Justicia de la Nación sostiene el criterio de que la inmatriculación judicial no constituye una jurisdicción voluntaria, sino que la considera como todo un verdadero juicio con todas las características concernientes a la jurisdicción contenciosa, porque así lo considera el legislador en el artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito federal, ya que deben acompañarse a la solicitud copias 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 la litis planteada y procediendo en contra de su sentencia el recurso de apelación en ambos efectos.

Difero de lo anteriormente señalado ya que considero que no se le puede llamar juicio al procedimiento de inmatriculación ya que no existe actor ni demandado, puesto que se trata solamente de una solicitud y si bien es cierto que la

ley exige al solicitante que se les notifique a los colindantes así como a sus causahabientes (si fueren conocido), eso es simplemente una notificación y no un emplazamiento a juicio, puesto que queda a criterio de los notificados el intervenir u oponerse al procedimiento y no como obligación de dar contestación. Y en caso de que alguno de los notificados presentara oposición al procedimiento fundándose en un mejor derecho(que en todo caso debe ser legítimamente comprobable), esto daría origen a un juicio donde sí habría litis y las partes tendrían que probar sus pretensiones, las cuales serian totalmente distintas a una inmatriculación. Aunque en el procedimiento de inmatriculación se presenten etapas similares al juicio contencioso (dilación probatoria, alegatos, sentencia y recursos), no significa que por ese hecho constituya un juicio.

10. El procedimiento de inmatriculación como ya se habla mencionado anteriormente no se puede considerar como un juicio, toda vez que en caso de oposición al procedimiento éste se suspenderá mientras el Juez competente resuelve sobre dicha oposición, esto en la inmatriculación judicial; y en la inmatriculación administrativa se dá por terminado el procedimiento y se ordena se resuelva dicha oposición por un juez competente. .

Asimismo si el procedimiento de inmatriculación se tratara de un juicio entonces la inmatriculación administrativa sería antijurídica, toda vez que un juicio debe ser resuelto por una autoridad judicial y no por una autoridad administrativa como lo es el Director del Registro Público de la Propiedad, el cual está legalmente facultado para llevar a cabo dicho procedimiento de inmatriculación. Además,

considerando que las etapas del procedimiento tanto en la Inmatriculación judicial como en la inmatriculación administrativa son similares.

11 -Desde mi particular punto de vista considero que en lugar de crear juzgados especializados de inmatriculación judicial, más bien la inmatriculación por resolución judicial debería ser derogada del Código Civil y del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, ya que éste procedimiento se puede llevar a cabo ante el Registro Público de la Propiedad. llamada inmatriculación administrativa y considero que lo más apropiado es llevarla a cabo ante dicha institución, ya que se puede manejar éste trámite de manera más rápida, pues no se trata de un juicio sino mera regularización de la propiedad o posesión ante el Registro Público de la propiedad y del Comercio, y este procedimiento ésta legalmente fundado, motivado y autorizado en el Código Civil para el Distrito Federal.

Desafortunadamente desde 1982 el Registro Público de la propiedad y del comercio del Distrito Federal, dejó de conocer de los procedimientos de inmatriculación administrativa sin fundamento legal alguno, a pesar de estar debidamente establecido en el Código Civil y en el reglamento del Registro Público de la Propiedad.

12.-A pesar de que desde la fecha que se menciona en la conclusión anterior el Registro Público de la Propiedad, se ha abstenido de conocer de los procedimientos de inmatriculación administrativa, situación que no se sustenta en la ley. El Registro Público de la Propiedad desde su creación había venido resolviendo

de éstos procedimientos de manera adecuada por lo que considero que deberían de ser derogados los artículos 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, así como los artículos 3046 fracción I, 3047, 3048 y 3049 del Código Civil para el Distrito Federal en materia del fuero Común y para toda la República en materia del fuero federal y dejar subsistentes únicamente los artículos que hablan de la inmatriculación administrativa.

BIBLIOGRAFÍA.

- 1.-ARELLANO GARCÍA, Carlos. "Derecho Procesal Civil", editorial Porrúa, S.A. México 1993, tercera edición.
- 2.-ARELLANO GARCÍA, Carlos. "Práctica Forense Civil y Familiar", editorial Porrúa, S.A. México 1994, 14ª edición.
- 3.-ARELLANO GARCÍA, Carlos. "Procedimientos Civiles Especiales", editorial Porrúa, S.A. México 1991, Segunda Edición.
- 4.-BAÑUELOS SÁNCHEZ, Froylan. "Práctica Civil Forense" Apéndice de Reformas al Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal. México 1991, 15ª edición.
- 5.-BRISÑO SIERRA, Humberto. "Legislación y Jurisprudencia", editorial Trillas S.A., México 1990, 17ª Edición.
- 6.-CARNELLUTI, Francesco. "Sistema de Derecho Procesal Civil", Buenos Aires, 1987, editorial Uteha., 12ª edición
- 7.-COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo. "Procedimiento Registral de la Propiedad", editorial Porrúa, S.A. México 1991, tercera Edición.
- 8.-COUTURE, Eduardo J. "Fundamentos del Derecho Procesal Civil", editorial Nacional, México 1990, 5ª edición
- 9.-FLORIS MARGADANT S, Guillermo, "Derecho Romano", editorial Esfinge S.A. México 1993, 20ª edición.
- 10.-GÓMEZ LARA, Cipriano. "Teoría General del Proceso", U.N.A.M., México 1990, 8ª edición

- 11.-GÓMEZ LARA, Cipriano. "Derecho Procesal Civil" , U.N.A.M., México 1990, 7ª edición
- 12.-GUASP, Jaime. "Derecho Procesal Civil", 12ª edición, Instituto de Estudios Políticos, Madrid 1991, Tomo I.
- 13.-OBREGON HEREDIA, Jorge. "Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal Comentado y Concordado", editorial Porrúa S.A., México, 1991.
- 14.-PALLARES , Eduardo. "Derecho Procesal Civil" editorial Porrúa S.A., México 1992, 13ª Edición.
- 15.-PINA, Rataél de. "Principios de Derecho Civil", editorial Porrúa S.A, México 1990, 17ª edición.
- 16.-PINA, Rafaél de y CASTILLO LARRAÑAGA, José. "Derecho Procesal Civil", editorial Porrúa S.A, México 1993, 20ª edición.
- 17.-ROCCA SASTRE, Ramón Ma. "Derecho Hipotecario", editorial Bosh, 1989, Vol. I.
- 18.-ROJINA VILLEGAS, Rafaél. "Derecho Civil Mexicano, Bienes, Derechos Reales y Posesión", editorial Porrúa S.A., México 1991, 7ª edición, Tomo III.
- 19.-SANCHEZ MEDAL, Ramón. "De Los Contratos Civiles" editorial Porrúa S.A., México 1994, 13ª edición.

LEGISLACIÓN.

1.-Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 106ª edición, México 1998, editorial Porrúa.

2.-Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal. 64ª. edición, México 1998, editorial Porrúa S.A.

3.-Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, 44ª Edición, México 1998, Editorial Porrúa, S.A.

4.-Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio para el Distrito federal. México 1998. Editorial Porrúa S.A.

OTRAS FUENTES.

1.-Diccionario de la Lengua Española.- Real Academia Española, 28ª edición, Madrid 1990, editorial Espasa-Calpes S.A, tomo I.

2.-OCHOA RESTREPO, Guillermo. "Enciclopedia Jurídica OMEBA", (comentario), editorial Bibliográfica Argentina S.R.L, Buenos Aires 1989, tomoXIX.

3.-PALLARES, Eduardo. "Diccionario de Derecho Procesal Civil", editorial Porrúa S.A, México 1994, 21ª edición.

4.-PINA, Rafaél de y PINA VARA, Rafaél. "Diccionario de Derecho", editorial Porrúa S.A, México 1993, 19ª edición.

5.-SECO, Manuel. "Diccionario de Dudas de la Lengua Española", editorial Aguilar, México 1990.

6.-WACH, Adolf. "Manual de Derecho Procesal Civil", Traducción de Tomás A. Banzhaf, Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires 1989, vol. VII.