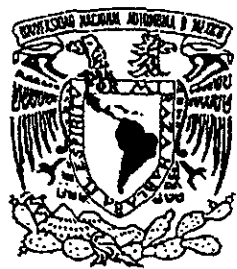


61



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES

CAMPUS ARAGON

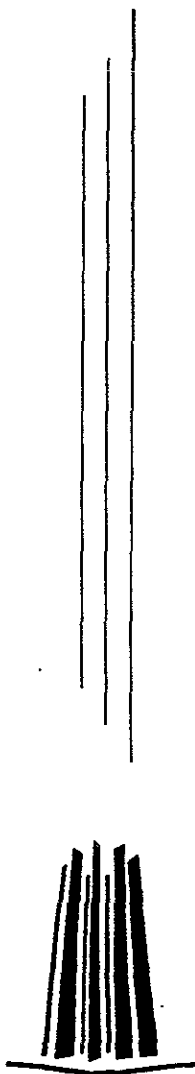
"EL JUICIO ESPECIAL DE INMATRICULACION COMO MEDIO DE OBTENCION DE UN TITULO DE PROPIEDAD"

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

ASESOR:
LIC. JAVIER CARREON HERNANDEZ

283972

AGOSTO DEL 2000





Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

A G R A D E C I M I E N T O S

A Dios

Porque El me ha permitido gozar de vida y salud, por dejarme sentir en mi la tranquilidad de ser leal conmigo misma; de haber aceptado que nuestro paso por la vida no es goce, ni es sufrimiento, que la vida es una misión.

A mi querida madre, Sara García Arias

Gracias por el infinito cariño que me has brindado, por esas noches de desvelo y preocupaciones para mi educación y desarrollo, por el deseo de verme permanente y bien fundada, sabiendo que llegaría a ser una persona de bien, y por el firme impulso moral para concluir mi carrera. "Mi infinito agradecimiento".

A mi padre, Fidel Calderón Mendoza

Te agradezco de corazón aquellos buenos ejemplos que llegaste a darme, y que te permitieron el desarrollo como persona, gracias por los buenos y malos ratos que me enseñaron a crecer como persona, a crear mis principios y valores, pero a pesar de las grandes tormentas que vivimos, te agradezco porque fueron las tormentas por las que ahora vivo la calma con la cual gozo y vivo los aciertos y errores en mi vida, aceptandolos tal como vienen.

A mis queridos hermanos Noé, Fidel y Elisa

Por todos los momentos inolvidables y felices de nuestra niñez y juventud, invitandolos a que redoblen esfuerzos y luchen para salvar los obstáculos que se les presenten en el camino a la meta que se han trazado.

*A mi abuelita **María Arias***

Por sus profundos consejos y sabiduría, como columna vertebral de mi querida familia, por enseñarme siempre que la unión y fortaleza de una familia se mantiene siempre con amor y comprensión.

*A mi amado esposo **Lic. Gerardo Valentin Guerrero Sotres***

Hombre trabajador e inteligente profesionista, por su dulce amor y agradable compañía, por compartir las alegrías y tristezas, por su apoyo moral, paciencia, desvelos y preocupaciones, nunca me dejaste de apoyar para culminar mi carrera; Gracias por estar siempre a mi lado.

*A mi asesor de tesis, **Lic. Javier Carreon Hernández***

Le agradezco especialmente el invaluable apoyo y dedicación al analizar con prontitud, eficiencia y profesionalismo este extenso trabajo, por sus atinadas observaciones y enriquecimiento académico para la culminación de la investigación.

A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

Por esa noble función que a través de la Escuela Nacional de Estudios Profesionales "Aragón", ha contribuido a mi formación como profesional.

Al honorable jurado

Mi más sincero agradecimiento por contribuir a la formación de tantos compañeros quienes como a mi honraran en el momento más relevante de nuestras vidas como estudiantes y quienes con esmero han brindado y brindaran su sabiduría.

Al Lic. Enrique Fernando Zepeda Alba

Por su invaluable opinión y ayuda en el contenido de investigación a pesar de su diaria labor, nunca olvidaré ésta atención. Muchas gracias.

A mis compañeros estudiantes

Como olvidarlos si formaron parte de los momentos más felices de mi vida, la época de estudiantes, gracias a RAFAEL, KURI, HEINCH, IVONNE, NEMESIO, ALEJANDRO, MARIO, BIBIANA Y RAUL, y con especial cariño a mi querido e inolvidable amigo LUIS RODRIGO BENITEZ que llegó a ser como mi hermano, que estuvo siempre conmigo y que a pesar de las circunstancias que ahora nos rodean extraño y quiero mucho, deseándole la mejor de las suertes en su presente y futuro como persona y profesionista. Muchas gracias a todos.

A mis buenas amigas Lic. Ruth y Lupita

Por su compañía en algunos momentos difíciles de mi vida, gracias Ruth por enseñarme tu fortaleza y por ser un ejemplo a seguir por tu gran capacidad, mi mas grande y sincera admiración. A ti Lupita por transmitir esa tranquilidad que a mí me faltó en algun momento, además por honrarme con esa confianza que depositas en mí.

En general a todas aquellas personas que han formado parte en mi vida y que no acabaría de nombrar en este momento, gracias a aquellas personas que me han brindado su amistad desinteresada e incondicional.

INDICE

INTRODUCCION.....I

CAPITULO I
ORIGEN Y EVOLUCION DE LA INMATRICULACION

A.- EN ROMA.....1
B.- EN EL DERECHO MEXICANO
1.- EPOCA PRECOLOMBINA.....29
2.- EPOCA COLONIAL.....32
3.- MEXICO CONTEMPORANEO.....40

CAPITULO II
LA INMATRICULACION

A.- INTRODUCCION.....51
1.- LOS BIENES.....53
2.- LA POSESION.....57
3.- LA PROPIEDAD.....70
B.- CONCEPTO.....86
C.- NATURALEZA JURIDICA.....93
D.- FORMAS DE INMATRICUACION.....97
E.- EFECTOS.....100

CAPITULO III
EL REGIMEN DE LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA

A.- PROCEDIMIENTO DE LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA.....110
B.- REFERENCIA AL MARCO NORMATIVO.....127

CAPITULO IV
JUICIO ESPECIAL DE INMATRICULACION

A.- JUICIO ESPECIAL DE INMATRICULACION	135
1.- ARTICULO 122 FRACCION III DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES COMO REGULADOR DEL JUICIO DE INMATRICULACION JUDICIAL.....	137
B.- LA INMATRICULACION JUDICIAL COMO MEDIO DE OBTENCION DE UN TITULO DE PROPIEDAD.....	182
1.- INMATRICULACION MEDIANTE LA INSCRIPCION DE UN TITULO FEHACIENTE Y SUFICIENTE PARA ADQUIRIR LA PROPIEDAD DE UN INMUEBLE.....	183
2.- LA INSCRIPCION DE LA SENTENCIA COMO TITULO DE PROPIEDAD ANTE EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL.....	189
3.- REQUISITOS PARA INSCRIBIR UN TITULO DE PROPIEDAD....	201
CONCLUSIONES.....	203
BIBLIOGRAFIA.....	208

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

En el Distrito Federal, se ha presentado en las últimas décadas un cuadro de desordenado e irregular asentamiento humano sobre la tierra, cuya posesión o propiedad originaria, presenta vicios de origen o titulación o que, debidamente acreditada, fue abandonada por sus legítimos propietarios y en tal situación fue apropiada por personas que consideraron procedente la vía legal de la prescripción adquisitiva.

Al entrar en conflicto los intereses jurídicos del propietario o poseedor originario con los derechos derivados de la posesión, de buena o mala fe, se provocó incertidumbre, inseguridad, agudos problemas y disputas sociales por la tierra para edificar la vivienda, derivando en problemas de tensión social y política.

En el presente trabajo se pretende destacar en primer término la trascendental y determinante actividad de inmatricular un bien inmueble ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio a través de la instrumentación de un procedimiento judicial de inmatriculación, que obedece a las necesidades de contar con un mecanismo ágil para incorporar bienes inmuebles al sistema registral y evitar así que la tramitación se lleve al margen de la seguridad jurídica que proporciona dicha institución.

Para ello, el derecho inscrito mediante

inmatriculación judicial surte todos sus efectos legales frente a terceros y legítima a su titular como propietario o poseedor según lo establezca la legislación.

Atendiendo a lo anterior, el presente trabajo de investigación, tiene por objeto indagar tanto en la doctrina y la legislación, visto a la luz de su importante efecto social, cuáles son las problemáticas actuales dado que para llevar a cabo el procedimiento de inmatriculación, sólo se cuenta con un juzgado competente para su tramitación donde nos apegamos a un solo criterio, y por lo que se encuentra revestido de una serie de conflictos que en la actualidad hace retardado el proceso y se deja de atender en la mayoría de ocasiones la finalidad principal que es el de proteger a los titulares que se han preocupado por obtener la seguridad jurídica que otorga el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal. Finalidad totalmente contraria a la pretendida con las reformas aplicadas al artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles en 1991.

La inquietud que condujo a la elaboración del presente trabajo de investigación, nació precisamente de la importancia de la seguridad jurídica respecto a la tenencia de la tierra, en razón de la problemática real de nuestros días presentando precisamente el juicio de inmatriculación judicial por estimar que adolece de lagunas y contradicciones.

La notoria escases de estudios teóricos doctrinales así como la insuficiente jurisprudencia existente, en relación a la interpretación del artículo 122

fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que funda el procedimiento de inmatriculación judicial, motivaron aún más la realización del presente trabajo.

La inmatriculación judicial tiene íntima relación con procedimientos de la prescripción positiva y la información *ad-perpetuam*, por lo que se estima importante su estudio haciendo posible su distinción entre sí.

En el primer capítulo del presente trabajo de investigación se destaca que tiene por objetivo mencionar los acontecimientos y legislaciones más trascendentales en el nacimiento y evolución de la propiedad tanto en el ámbito nacional como en el del Derecho Patrio. Si partimos de la idea de que son de todos conocidos los graves problemas que la inseguridad en la tenencia de la tierra ha venido provocando a lo largo de la historia, ya que no obstante haber pasado veinte siglos, los romanos dieron solución a problemas jurídicos que actualmente están en boga, otro aspecto que en éste capítulo trataremos de resaltar, es de ubicar en tiempo y lugar, el nacimiento de la inmatriculación como finalidad fundamental la de obtener la seguridad jurídica que el Registro Público otorga, en virtud de que la legislación en materia registral y civil desde sus orígenes hasta nuestros días ha venido presentando constantes cambios siempre tendientes a la creación de leyes que respondan a las necesidades sociales de la época, destacándose a su paso un contenido social que va en aumento.

El capítulo segundo se aboca principalmente al análisis de los conceptos generales que hablan sobre la tenencia de la tierra, así como determinar la naturaleza jurídica de la inmatriculación, cuáles son las formas que existieron hasta la actualidad para inmatricular un bien inmueble, ya que llegó el momento en que se tuvo que obedecer a la necesidad de controlar con un mecanismo ágil para incorporar bienes inmuebles al sistema registral y evitar así que la transmisión se llevara a cabo al margen de la seguridad jurídica proporcionada por el Estado; se señalan las características de las formas de inmatriculación que existieron y que en su momento surgieron en atención a la necesidad de controlar un mecanismo ágil que resolviera el problema de regularización de bienes que carecieran de antecedentes registrales y por supuesto de los efectos obtenidos por cada una de las formas de inmatricular bienes.

Al resultar insuficiente la inmatriculación judicial para ejecutar los programas sobre regularización de la tenencia de la tierra, problema que va en aumento, surge el procedimiento de inmatriculación administrativa, que a nuestra consideración es uno de los mecanismos más eficaces entre otros pero que presentaron una serie de conflictos en cuanto a la expedición del título de propiedad por parte del Registro Público de la Propiedad, mismo que habrá de desarrollarse en el capítulo tercero. El Estado a fin de proveerse de los mecanismos legales para proceder en estricto derecho a la ejecución de los programas sobre regularización de la tenencia

de la tierra, establece una vía accesible y llana mediante un procedimiento administrativo de trámite ágil, sencillo y expedito para remediar los problemas derivados de la defectuosa titulación de la tierra provocada por un tráfico inmobiliario irregular carente de seguridad jurídica, haciendo mención al marco normativo de ésta figura.

Finalmente, en el capítulo cuarto tratará lo relativo al juicio especial de inmatriculación. Capítulo que reviste gran importancia pues comprende los requisitos que se deben cubrir en el mismo dentro del cual se señalará con especial interés lo referente a la notificación que se debe hacer a las autoridades que nos marca el artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, como regulador del juicio en mención, desde el trámite inicial hasta su conclusión de lo cual resulta la obtención de un título de propiedad, y del cual también se tratará la forma y requisitos necesarios que el Reglamento del Registro Público de la Propiedad señala para la inscripción de bienes inmuebles. Cabe destacar en el presente capítulo, que una de las finalidades primordiales es hacer notar la importancia del juicio especial de inmatriculación, los problemas que se presentan actualmente y que hacen de éste procedimiento lento y en ocasiones inútil.

CAPITULO I

ORIGEN Y EVOLUCION DE LA INMATRICULACION

A. - EN ROMA

Son de todos conocidos los graves problemas que la inseguridad en la tenencia de la tierra ha venido provocando a lo largo de la historia. No obstante haber pasado veinte siglos, los romanos dieron solución a problemas jurídicos que actualmente están en voga.

En el Derecho Romano durante los períodos clásico y justiniano se da nacimiento a la legislación en materia registral. La aparición de las figuras de la *in jure cessio*, la *mancipatio* y la *traditio* como formas de transmisión de propiedad da inicio a un tipo de sistema cuyas normas a observar otorgan la titularidad de un derecho.

Legislación así creada, inicia una gradual evolución en materia registral, que va presentando a su paso cambios constantes dirigidos a la búsqueda de soluciones a las demandas sociales que van surgiendo al paso de las épocas en que se vive.

El estudio del origen y evolución del Derecho, permite a los grandes juristas adquirir la experiencia de un conocimiento acumulado a lo largo de veinte siglos de evolución, lo que viene a modelar sus ideas y plasmarlas en el

contenido de los preceptos del Código Civil.

La legislación en materia registral desde sus orígenes hasta nuestros días ha venido presentando constantes cambios siempre tendientes a la creación de leyes que respondan a las necesidades sociales de la época, destacándose a su paso un contenido social que va en aumento.

Los orígenes de nuestra legislación, acerca de la propiedad la encontramos en el derecho romano, mismo que en esa época floreciente tuvieron un gran auge que hasta nuestros días la mayoría de normas se asemejan con las de aquel derecho encaminadas a garantizar la propiedad, con el paso de los años se fue evolucionando hasta llegar a nuestros días.

De acuerdo con las líneas generales de evolución el principio de la propiedad individual no sería una creación propia de la civilización antigua, es necesario distinguir entre la propiedad mobiliaria y la propiedad de la tierra.

Existen razones para creer que la propiedad de los muebles es compatible con las más antiguas y rudimentarias formas de vida del hombre. En las primeras etapas de la historia de la humanidad, el hombre quien vivía de la pesca y la caza, poseía los elementos indispensables más rudimentarios para procurarse del sustento utensilios como son armas, pieles, etc. Lo que sería la primera etapa del proceso de evolución hacia el reconocimiento de la propiedad privada.

El derecho sobre la tierra habría de transcurrir un largo tiempo, si se tiene en cuenta que para

concretar la idea de su apropiación aparecería con los primeros asentamientos de las tribus en territorios que consideraban suyos para la caza.

El concepto de propiedad de la tierra alcanzó a perfilarse de un modo más o menos definido cuando los pueblos primitivos cambiaron su forma de vida de la pesca y la caza por el cultivo de tierra. Con la agricultura se realizaron las primeras manifestaciones del derecho de propiedad inmobiliaria, pero este momento tan importante para la humanidad no marca la consagración del principio de propiedad, ya que para llegar a ella tuvo que pasar por dos etapas: a).- Propiedad comunal y, b) Propiedad familiar.

La propiedad privada apareció ya tarde, cuando la diversificación del poder indiviso del paterfamilias determinó el reconocimiento de la capacidad patrimonial a los miembros de la comunidad gentilicia.

En el derecho romano la propiedad se conservó estable ya que era un derecho de usar, gozar y disponer de las cosas, aunque para los romanos este derecho no fue causa de un definición, ya que nunca aportaron un concepto de lo que significaba la propiedad.

Los tres aspectos que con anterioridad se mencionan son de suma importancia ya que la propiedad es absoluta, exclusiva, perpetua e individual.

Para entender lo anterior debemos analizar cada uno de los elementos expresados; así tenemos que el derecho de propiedad es exclusivo porque sólo el propietario

puede beneficiarse con las ventajas que le confiere su derecho y por lo tanto pertenece plenamente a un individuo, de igual manera también será individual, el derecho de propiedad también será absoluto porque si el propietario tiene el derecho sobre una cosa nadie puede restringirle el ejercicio de éste, aunque en casos como la servidumbre, ese derecho será limitado, el derecho de propiedad es perpetuo, esto equivale a que el titular del derecho no podrá ser privado del mismo y sólo por un acto de voluntad o en su defecto cuando la cosa se haya destruido, la propiedad no es temporal como otros derechos reales y tal derecho durará hasta que dure la cosa.

En el derecho romano la propiedad se clasificaba en dos formas: en propiedad *quiritaria* y la *bonitaria*. La primera de ellas, se establece por el derecho civil (*dominium quiritum*), la segunda de las propiedades aparece posteriormente y es la que se establece por el derecho honorario.

Más tarde se da la mezcla entre el derecho civil y el derecho honorario sin que se diere ninguna distinción.

En cuanto a la propiedad *quirirtaria* el *dominium ex jure quiritum*, es la propiedad primitiva regulada por el derecho civil; apareció con las características propias del derecho de la época, basado en la distinción entre *res Mancipi* (cosas romanas) y *res nec Mancipi* (cosas no romanas), así como entre fundos itálicos y fundos provinciales éste es el tipo de propiedad que pertenecía solamente al ciudadano romano

y sus modos de transmisión estaban fuertemente influidos por el carácter formalista y solemne del derecho que regía en esa época.

En cuanto a esta clase de derecho, la propiedad *quiritaria* existió desde la época de la monarquía en Roma, y se le conoció con el nombre de *dominium ex iure quiritum*.

En virtud del principio de la accesión, todo cuanto se incorporaba al fundo pertenecía al propietario, otra característica de la propiedad romana, como ya se vió, era de la perpetuidad y el del dominio absoluto.

Más sin embargo con el correr del tiempo, los caracteres más resaltantes de la primitiva propiedad romana fueron atenuandose, así por ejemplo, cedió la virtud absorbente de la propiedad al admitirse la posibilidad de que un tercero tuviese derechos sobre cosas que se hallaren en la superficie o encima de ella o en el subsuelo. Normas dictadas para regular la adquisición de los tesoros, establecieron que si el hallazgo se realizaba en fundo ajeno, casualmente el descubridor tenía derecho a una porción de los tesoros hallados.

Asimismo se dió el principio de la inmunidad de los fundos itálicos, ya en tiempos de Dioclesiano la *res mancipi* típica del período clásico, estaba obligado a pagar impuesto, desapareciendo así el antiguo privilegio. La misma suerte corrió el carácter absoluto con la cual tuvo un espléndido desarrollo del derecho de las *servidumres*, los *jura in re aliena* (derechos reales sobre las cosas ajenas), desde

ese momento el propietario estaba obligado a permitir que terceros ejercieran algún derecho sobre su fundo, lo mismo ocurrió con la perpetuidad, que empezó a ceder a mediados del siglo II D.C., cuando se admitió que la propiedad podía transmitirse con un límite en el tiempo.

La terminología empleada para designar a la propiedad varió en el curso de la evolución del concepto, en los primeros tiempos se empleaba la palabra *mancipi* y más tarde, ya a fines de la República, apreciaron los términos *dominium* y *propietas*; el primero no fue utilizado para designar solamente a la propiedad sino que era comprensivo también de otras situaciones. El segundo uso en oposición a *usufructus* y es la que prevaleció, finalmente, por obra de los juristas postclásicos, para la designación técnica del supremo derecho.

La *dominium ex jure quiritium*, este tipo de propiedad sólo podía ser disfrutado por los ciudadanos romanos y se transmitía solamente por los medios civiles para que fuera válido; la *res Mancipi*, la única susceptible de propiedad antiguamente, debían transferirse necesariamente por las formalidades de la *mancipatio* y la *in jure cessio*, la primera de las nombras (*mancipatio*) se realizaba en presencia de testigos, del *libripens* y su validez estaba condicionada al cumplimiento de formas sacramentales, de esa manera se desarrolló la *mancipatio*, hasta desarrollarse la simple permuta en un acto jurídico bilateral formal, con una doble función de compra venta y transmisión de propiedad. La segunda señalada (*in jure cessio*), esta se verificaba ante el

Magistrado, es decir, *in jure* (en derecho).

La propiedad *quiritaria* fue la única reconocida por el derecho civil y exigía ciertos requisitos para su constitución, los cuales eran:

- 1.- El sujeto tenía que ser ciudadano romano,
- 2.- La cosa tenía que estar en el comercio,
- 3.- En el caso de que el objeto fuera inmueble, tenía que encontrarse en suelo *italico*,
- 4.- La tramitación se hacía mediante las formas y modos que establecía el derecho civil.

La protección procesal de la propiedad *quiritaria* se establecía por medio de la acción reivindicatoria, la cual era una acción real, con la que contaba el propietario y podía ejercitarla contra cualquier tercero y a su vez para pedir que se le reconociera su derecho exigiendo que le restituyeran la cosa.

Respecto de la propiedad *bonitaria* se encontraban aquéllos casos en que se adquiría la misma por la simple transmisión o entrega de la cosa, sin el empleo de modos civiles conocidos como la *mancipatio* y la *in jure cessio*.

Esta propiedad tenía lugar en los casos en que faltaba alguno de los requisitos exigidos por el derecho civil, la propiedad *bonitaria* era únicamente reconocida por el derecho honorario y solamente por el transcurso del tiempo o sea mediante la usucapión se podía convertir en propiedad *quiritaria*.

Esta propiedad es reconocida por el *ius honorarium* protegida por medidas procesales, la propiedad bonitaria o también llamada *in bonis habere* en este sentido cuando se adquiría una *mancipi* sin seguir el rito a la ceremonia de la *mancipatio* la *in iure cessio*, pero siendo propietario quitario por otro lado si se trataba de recuperar el objeto vendido por medio de la *reivindicatio*, el pretor concedía al comprador la *exemptio reivenditae et traditae*, la cual paralizaba la mala fe del comprador de la cual era usado por éste como *actio reivindicatio*..."(1)

Los romanos establecieron dos tipos de limitaciones a la propiedad, de los cuales podemos clasificar en: a).- Relaciones de vecindad y b).- Interés público.

En el primero de los casos, las relaciones de vecindad, según la ley de las Doce Tablas, establecía que el dueño de un fundo podía introducirse al fundo vecino y recolectar el fruto del árbol que estuyese caído, el pretor reconocía a su vez que la entrada al fundo podía hacerse cada tercer día, pero que esta recolección ya no sería de un sólo fruto, sino que podía recogerse todo tipo de fruto que estuviese caído del árbol inclusive también cualquier objeto caído en el fundo colindante. De igual manera se prohibía que las contrucciones obscurecieran las casas vecinas para el caso de que estas ya estuviesen construídas. El derecho de Justiniano establecía que quien ya tuviera una construcción a

(1) Iglesias, Juan, *Derecho Romano*, Editorial Ariel, México 1972, pág. 259.

menos de cien pies de distancia y tal construcción afectara al vecino, él tendría que soportar, o en defecto tolerar este saliente de muro; de igual manera se prohibían las contrucciones que le quitaran el aire al vecino.

Por lo que respecta a la segunda de las clasificaciones la cual se refiere al interés público, se establecía porque un propietario no podía demoler un edificio para especular con los materiales.

En este tipo de derecho romano (época clásica) no se conoce la expropiación por causa de utilidad pública, pero si existían algunas sanciones de carácter religioso, que no afectaban el *dominium ex iure quiritum*.

En la época clásica en el derecho romano surge la situación de que las minas que se encontraban en el fundperteneían al propietario; sin embargo en la época romano-helénica el propietario debía permitir las excavaciones de otras personas pagando a éstas una décima parte y la otra décima era para el estado. "En interés de la religión y de la salud pública se prohibía quemar y dar sepultura a los cadáveres dentro de la ciudad así como fuera de ella hasta una distancia de sesenta pies de los edificios..."(2)

Para los primeros romanos los medios de adquirir la propiedad era de dos formas: el *ius civile* y el *ius Gentium*.

Mediante el *ius civile* se da de la *mancipatio*,

(2) Idem, pág. 262

in iure cessio, la *usucapio*; y mediante el *ius gentium* surge la *ocupatio*, la accesión, la especificación, la *traditio*. Estas diferencias desaparecen con los bizantinos, surgiendo clasificaciones diversas que dan como resultado los modos originarios y derivados de adquirir la propiedad, los cuales fueron una mezcla de raíces romanas y bizantinas.

Para poder entender el significado de estas raíces primeramente tenemos que hacer la división entre lo que son los modos originarios y los derivados, de la siguiente manera:

A).- Modos originarios de adquirir la propiedad:

a).- La *ocupatio*,

b).- La adquisición de tesoro y frutos,

c).- La accesión

d).- La especificación

e).- La confusión,

f).- La *adjudicatio*,

g).- La *litis aestimatio*.

a).- La *ocupatio* se realizaba sobre cosas que no pertenecen a nadie; implica adquisición sin venta o transmisión; no se sucede a nadie en la propiedad, de donde se sigue que obtenemos una propiedad franca, libre de todo gravamen. En un sentido amplio, habrá ocupación todas las veces que espontáneamente y sin el hecho o la voluntad de un tercero,

tomemos un objeto cualquiera *ánimo domini* y éste sea aplicado a una cosa susceptible de propiedad privada que no tenga dueño.

En el Derecho romano muéstrase imperante el principio de la *ocupatio*. Aplicase la *ocupatio*, durante largo tiempo a un amplio círculo de *res nullius*, y su importancia es tal, que llega a verse en la misma fuente de la que surge la propiedad. Este modo de adquisición conservó una gran importancia entre los romanos, que se ha perdido en nuestros días, porque tenía por *res nullius* susceptibles de ocupación los bienes de sus enemigos y de los pueblos con los cuales no habían hecho contrato de alianza y amistad.

Para los romanos esta figura significaba "la adquisición de la propiedad mediante la toma de posesión de una cosa que no tiene dueño"...(3)

Las principales cosas que bajo Justiniano y en la época clásica que podían ser adquiridas por ocupación son las siguientes:

I. Los animales salvajes capturados por la caza y la pesca.

II. El botín hecho sobre el enemigo: *res hostiles*.- todo lo perteneciente a los pueblos con los cuales Roma estaba en guerra regular, o a los bárbaros, aún en tiempo de paz, se consideraba como *res nullius*. Los romanos podían por ocupación, apoderarse de sus bienes, lo mismo que de las personas. Los territorios conquistados, perteneciendo al pueblo

(3) *Ibidem*

romano, se hacian cosa pública.

III. *Res derelictae*: Cosas voluntariamente abandonadas, arrojadas. No se considera como tales cosas, la mercancía arrojada voluntariamente al mar para aligerar un barco que se encuentre en peligro, y el resto de naufragios.

IV. Las pidras preciosas, las perlas y el coral encontrados en el mar o en sus orillas, y aún la isla que se forma en el seno del mar y que todavía no pertenece a nadie.

b).- La adquisición de tesoro, se refiere precisamente a los objetos preciosos, dinero, joyas, etc., las cuales pertenecen ocultos y la propiedad de estos podran adquirirse cuando transcurra cierto tiempo; lo cual es necesario para que no sean reclamados por su dueño.

Para adquirir los tesoros se toma en cuanta el fundo; si el tesoro se encontraba escondido en determinado fundo, automáticamente el tesoro iba para el dueño de dicho fundo posteriormente se anuló este procedimiento y se continuó con los bienes vacantes. Según la Constitución de Adriano, establecía que si se encontraba un tesoro correspondía la mitad al dueño del fundo donde se encontró y la otra mitad al descubridor del tesoro.

c).- La accesión, esta figura significa que una cosa se adhiere a otra cosa mediante una obra natural o artificial, para que las cosas puedan integrarse a una sola.

"La accesión es por virtud de la cual el propietario de una cosa principal adquiere la propiedad de un conjunto cuando una cosa accesoria se combina con otra cosa

principal en forma inseparable. En cambio si los dos objetos son separados sin causar daños importantes, entonces el propietario de la cosa accesoria puede ejercitar la *actio reivindicatoria* mediante un *actio exhibendum*..." (4)

Los antiguos romanos decían que existía la cosa principal y la cosa accesoria; para los sabinianos la cosa principal era la cosa de mayor valor; para los proculeyanos la cosa principal era la que determinaba la función típica en la combinación.

"Por lo que respecta a la *accessio* es cuando una cosa se incorpora a otra principal y esto consiste en la adquisición que hace el propietario de la cosa, considerada como principal la que se incorporaba formando parte integrante de ella y cuya separación es importante e implica grandes perjuicios..." (5)

Existen diferentes formas de *accessio* como son:

1.- La unión de una cosa mueble con otra mueble, se da mediante el hierro fundido que se le llama *ferruminatio*, o mediante el plomo *plumbatio*, así también mediante tela e hilo *textura*, mediante la escritura *acriptio* y mediante la pintura y *pictura*.

2.- La unión de una cosa mueble con una inmueble que consistía en que una persona que sembraba una planta y ésta echaba raíces, lógicamente se encontraba sobre un

(4) Floris Margadat's, Guillermo, *Derecho Privado Romano*, Editorial Esfinge, México 1981, pág. 256.

(5) *Idem*, pág. 257.

terreno ajeno.

3.- La unión de un inmueble con otro inmueble, consistía en que cuando una cantidad enorme de tierras se arrancaba de un predio y se unía a otro, a esto los romanos le dieron el nombre de *avulsio*.

Pero si un fundo se incrementaba lentamente por el movimiento de agua o a costa de otro fundo los romanos le dieron el nombre de *alluvio*, en tal situación si en el río surgía una isla, los rivereños de los predios se repartían en partes iguales la isla.

d).- La especificación, se da cuando una persona no ha tenido ningún derecho, sobre una cosa la transformaba, la deformaba o la cambiaba, convirtiéndola en una cosa totalmente distinta de como era, dándosele el nombre de la *nova especies*.

La persona que transformaba la cosa, adquiría por especificación la misma, Vgr. cuando de hilo y seda se confeccionaba un vestido, cuando de piel se creaba un par de zapatos, cuando un trozo de oro se hacía un anillo. "En este caso para determinar cual era la cosa principal, los sabinianos señalaban la materia, los proculeyanos el trabajo, Justiniano daba razón a los sabinianos. El derecho moderno permitía al juez que decidiera sobre la materia el valor específico de la obra..." (6)

e).- La *confusión* y la *comixti6n*, surge sin

(6) Idem, pág. 259.

que los propietarios lo deseen, por una parte la confusión que significaba la mezcla de líquidos y la comixión la amalgama de sólidos, naciendo de esta manera lo que posteriormente sería la figura de la copropiedad, decía que la cantidad fuera la misma o de diferente clase pero que no pueda separarse.

f).- La adjudicación consistía en un pronunciamiento que hacía el *iudex* y era la adquisición de la propiedad en juicio, por medio de las cuales se dividían las cosas, herencias; esta propiedad se convertía en propiedad civil o pretoria según correspondiera o tuviera lugar en un *iudicium* o *iudicium continens*.

g).- La *litis aestimatio*, en esta figura del proceso clásico el juez no condenaba al demandado a regresar el objeto por el cual se litigaba, sino a pagar en dinero o sea en forma pecuniaria.

B).- Modos derivados de adquirir la propiedad

a).- La *mancipatio*,

b).- La *in jure cessio*,

c).- La *venditio sub-hasta*

d).- La *djudicatio*

e).-El legado *per vindicationem*,

f).- La *assignatio*,

g).- La *traditio*,

h).- La *usucapio*,

i).- La *prescriptio longi-temporis*.

a).- La *mancipatio* en la antigua Roma era una figura parecida a la figura de la compraventa real.

"Esta compraventa real que se sustanciaba en el inmediato de la cosa y el precio. La cosa debía estar presente y hasta es necesario que el comprador la tome en la mano, si es un mueble..."(7)

"Las características de la *mancipatio*, pues como las describía Gayo, son las siguientes: en presencia de cinco testigos ciudadanos romanos y púberes, así como de otras personas que sostengan una balanza y actúa de pesador o fiel contraste *librepens* el adquirente *mancipio accipiens*, teniendo en la mano un trozo de cobre, *raudusculum*, hace el ritual y categórica afirmación de que una cosa pertenece de conformidad con el derecho de los *quiritas* y que la compra mediante el cobre y la balanza de cobre: *HUNU HYOMINEM EX IURE QUIRITUM MEUM ESSE AIO ISQUE MIH EMPTUS HAC HERE CIBRA*, después golpea la balanza con el cobre y da este como precio. La declaración unilateral del adquirente termina el acto..."(8)

La *mancipatio* es un modo derivado de adquirir la propiedad de una cosa, eficaz entre ciudadanos romanos, pero esta figura no sólo era eso, sino que trataba de una ceremonia ya que como se dijo con anterioridad, para realizar la *mancipatio*, el trozo de bronce, que significaba el símbolo de precio, ya que era una época premonetaria. Posteriormente con el emperador Justiniano este procedimiento fue desapareciendo, por ser arcaico, pasado el tiempo la *mancipatio* desapareció al

(7) Iglesias Juan, *Op. cit.*, pág. 283 y 284.

(8) *Idem*, pág. 287.

final del primer milenio después de Justiniano.

b).- *In jure cessio*: Mientras que la *mancipatio* se realizaba entre particulares, la *in jure cessio*, exige la presencia del magistrado.

La *in jure cessio* se aplicaba a todos los negocios que versan sobre derechos reales o personales sancionados por la *vindicatio*.

I. Transmisión del dominio que tiene por objetos *res mancipi* o *nec mancipi*, importando poco que se trate de la propiedad íntegra, o de la *nuda proprietas*, o de cuotas de condominio;

II. Constitución de usufructo y derechos análogos;

III. Constitución de servidumbres rústicas y urbanas;

IV. Emancipación;

V. Adopción;

VI. Transmisión de la tutela legítima sobre las mujeres;

VII. Transmisión de los derechos inherentes a la legítima *hereditas*;

VIII. Manumisión *-manumissio vindicta-*

Del mismo modo que la acción reivindicatoria, se requiere de la presencia de tres personas: el adquirente juega el papel del actor, el enajenante como demandado y el Magistrado, llamado a conocer de este litigio ficticio. Tanto el adquirente y el enajenante comparecía *in jure*, es decir, delante del Tribunal del pretor en Roma, y del presidente en las provincias.

La cosa debía estar presente. Siendo un inmueble, era menester transportarse a esos lugares; es posible que en la época clásica no fuera exigida esta condición contentándose con llevar un fragmento que representase el inmueble. El adquirente, poniendo entonces la mano sobre la cosa, afirmaba ser el propietario según el derecho civil, y el magistrado preguntaba después al cedente si oponía alguna pretensión contraria. Si éste consentía en la enajenación y no protestaba de dicha afirmación, el magistrado por la *adictio-adjudiciación* sancionaba la pretensión del adquirente, pasando a éste la propiedad *ipso jure*- por propio derecho.

"La *in jure cessio* no es más que la imagen de un proceso de reivindicación bajo las acciones de la ley; proceso ficticio, en que las partes están de acuerdo, y donde todo se termina *in jure* por la adhesión del demandado, es decir, del cedente, a la pretensión del adquirente..."(9)

c).- La *venditio sub-hasta*, era la venta pública de objetos cosas y tesoros, que se obtenían de la guerra, siendo dicha venta toda una ceremonia bajo la balanza y significaba el símbolo de la propiedad.

d).- El legado *per vindicationem*, significaba que un legatario aceptaba la herencia para un heredero extraño.

e).- La *assignatio*, significaba el otorgamiento de la propiedad parcelas a los propietarios urbanos y veteranos.

(9) Bravo González, Agustín y Bravo Valdez, Beatriz, *Primer Curso de Derecho Romano*, Editorial Pax-México 1976, pág. 246.

Es el hecho sin la intención; así que es necesario que estos dos elementos vayan reunidos para constituir la tradición considerada como manera de adquirir la propiedad, pero si se renuncia al *animus* -intención-, la *traditio* tiene por efecto hacer adquirir al *accipiens* la *justa possessio* -posesión legal-.

Esta figura consistía en varios elementos:

"1.- De la intención de enajenar y adquirir:

Es el elemento esencial sin el cual la tradición no transfiere la propiedad. Consiste en la conformidad de las dos partes: una, el *tradens*, tiene la voluntad de ceder la propiedad; y la otra, el *accipiens*, tiene la voluntad de adquirirla. La transferencia con ayuda de la tradición es únicamente un modo de realizar una operación que tenga entre manos; por ejemplo una venta, una donación o un cambio. Es por este acto, y con motivo del cual se manifiesta la voluntad de las partes, lo que los textos llaman *causa de la tradición, justa causa traditionis*, y;

2.- La remisión de la propiedad: En el Derecho Romano no es suficiente la voluntad de las partes para transferir la propiedad. Es necesario que se manifieste por alguna señal exterior; y aquí es la remisión de la posesión, que es una señal de propiedad. Para realizar una traslación de propiedad, según el derecho natural, el *tradens* tiene que entregar al *accipiens* la posesión de la cosa, esto es, el elemento material de la tradición. Resulta también que la

tradicción sólo se aplica a las cosas corporales, que son las únicas susceptibles de ser poseídas.

La remisión de la posesión se efectúa poniendo la cosa a disposición del adquirente, de manera que pueda realizar sobre ella los actos de propietario".(11)

h).- La *usucapio* era la forma de adquirir el dominio de la posesión continuada de una cosa durante cierto tiempo.

La *usucapio* tenía el fin de convertir en propietario a quien no lo era, por lo que la *usucapio* transformaba en verdadera la situación jurídica porque adquiría de buena fe.

La Ley de las Doce Tablas establecía que para que se pudiera adquirir la propiedad, era necesario haber estado en posesión continua durante dos años si la cosa era mueble y para los inmuebles se requería de un año, y al cabo de ese tiempo, el poseedor se convertiría en propietario y tenía derecho de reivindicar la cosa de cualquier poseedor.

La usucapición era un modo de adquirir la propiedad y beneficiaba a los ciudadanos romanos, por lo tanto esto no era aplicable a los fundos situados en provincia, sólo a los fundos itálicos.

La función de la usucapición era:

1.- Convertir al poseedor de buena fe, en propietario civil.

(11) Idem, pág. 249.

2.- A su vez convertir a la propiedad civil en *bonitaria* y de esta manera facilitaba la comprobación de la misma.

En el imperio romano se requería cumplir varios requisitos para poder usucapir; entre ellos se tenía que dar un hecho jurídico anterior, que fundamentara la posesión, que la cosa objeto de usucapición estuviera en el comercio y que hubiere sido poseído cuando menos un año para los bienes inmuebles y dos para los muebles.

i).- La *prescriptio longi temporis*, ésta figura fue hecha para los fundos provinciales, ya que estos no se podían usucapir. Esta figura no establecía diferencias entre bienes muebles e inmuebles, pero hacía la distinción entre bienes presentes que era de diez años para los bienes ausentes, los que requerían de veinte años, siendo los mismos requisitos de usucapición.

Etimológicamente *possessio* proviene de *sedere*, que significaba sentarse, pero al hablar de la palabra posesión, nos recuerda al asentamiento, establecimiento o el poder de hecho sobre una cosa, con intención de retenerla para uno mismo.

Esto trae aparejado dos elementos fundamentales: el *corpus* y el *animus* pero estos no pueden ser independientes uno del otro, necesariamente debe de estar uno junto al otro.

Así tenemos, que si una persona entra en contacto para sentarse en una cosa, consigue tenerlo

físicamente, entonces estamos en presencia del *corpus*, siendo este el elemento materia de la posesión.

Al conocer los elementos de la posesión, podemos intentar crear un concepto de lo que es la misma:

La posesión es entonces, el acto y el hecho de tener en nuestro poder alguna cosa, con la intención de retenerla materialmente para de alguna manera adjudicárnosla y disponer de ella de la mejor manera que sea posible, como si se tratara de su dueño.

"La posesión es una presunción a favor de la propiedad, el hecho de la posesión autoriza a presumir el derecho de propiedad..."(12)

Respecto de la posesión, el maestro Rojina Villegas señala que la posesión en el derecho romano era considerada como una relación o estado de hecho que permitía ejercer un poder físico exclusivo, para ejecutar actos materiales sobre una cosa.

"En el derecho romano también se dió una distinción fundamental entre la posesión de la cosa y la cuasi posesión de los hechos. Los romanos sólo admitieron como verdadera posesión, la de las cosas. En cuanto a los derechos, decían que el goce de los mismos para ostentar como titular, con fundamento o sin él, demostraban una situación semejante al goce de las cosas, pero de naturaleza distinta y por eso le denominaron a dicho fenómeno posesión..."(13)

(12) Bravo González, Agustín, Baravo Váldez Beatriz, *Ob. cit.*, pág. 208.

(13) Rojina Villegas, Rafael, *Compendio de Derecho Civil, Derechos reales y Sucesiones*, Editorial Porrúa, S.A., pág. 183.

La posesión trae consecuencias jurídicas, como son:

1.- El poseedor esta protegido en su posesión por medio de los interdictos.

2.- Si la posesión es de buena fe el poseedor hace suyos los frutos.

3.- La *possessio ad usucapionem* hace que el poseedor mediante la prescripción, adquiera la propiedad.

4.- El poseedor por el sólo hecho de serlo conserva el objeto, mientras se aclara la cuestión de su propiedad.

Los elementos que integran la posesión, son el *corpus* y el *animus*.

Al analizarlos encontramos que el *corpus* es un poder exclusivo y físico, en el cuerpo, el objeto y en este sentido la persona debe de tener la cosa o el objeto físicamente, pero existe la excepción y ésta consiste en que el *corpus* puede tenerlo otra persona y éste será un tercero, por lo tanto el *corpus* será objetivo.

En cuanto al *animus*, era sólo la intención que el poseedor tenía para hacerlo objeto, siempre y cuando la persona no perdiera la voluntad de poseerlo, por lo tanto el *animus* será subjetivo.

Si una persona pierde el elemento subjetivo *animus*, el poder que ejerce sobre la cosa, ya no tiene la calidad de posesión, entonces estaríamos en hablando de la figura de la detentación, a la que los romanos dieron el nombre

de la *detentio*, y ésta simplemente carecía de consecuencias jurídicas que surgían de la posesión.

La adquisición de la posesión surge por dos elementos, los que ya conocemos con el nombre de *corpus* y *animus*, y la misma se pierde cuando se deja de tener el *animus possidendi*, el *corpus* y cuando se pierden a la vez ambos elementos.

La posesión se pierde entonces cuando faltan esos elementos y además en los siguientes casos:

1.- La pérdida de la posesión corpórea.- La posesión se pierde cuando otro se apodera de ella, no importando que ésta haya ocurrido clandestinamente o por medio de la violencia.

a).- Se pierde la posesión cuando una persona esconde o entierra una cosa y ésta olvida donde la escondió, en su caso ésta pérdida de la cosa tiene efectos.

b).- En el caso de que la persona recupere la memoria y recuerde el sitio donde escondió el objeto, se da inicio a una nueva posesión.

c).- Termina la posesión de animales salvajes cuando éstos escapan.

d).- Cuando la finca es abandonada temporalmente no da como resultado que la posesión se pierda.

e).- Cuando existe un accidente, como por ejemplo una inundación pasajera, no se podrá perder la posesión de un inmueble, sólo en caso de que ya no se pueda actuar sobre el.

f).- En caso de apoderamiento, si el poseedor tiene que salir del inmueble al médico, al mercado, en tal caso el intruso se apodera del bien, entonces el poseedor, con todo derecho podrá arrojarlo, inclusive por la fuerza, mediante la violencia, de su posesión, pero si el intruso resulta ganador de la pelea entonces el despojado perderá la posesión mediante despojo violento (*corpore*).

2.- La pérdida de la posesión por defecto del *animus possidendi*.- Esta pérdida se efectúa porque se daba la falta del *animus*. En este caso el defecto del *animus*, cuando el poseedor del inmueble prefiere lanzar al intruso utilizando o actuando por vía jurídica y mediante la reivindicación y no utilizar la fuerza, entonces el poseedor pierde su posesión, perdiéndola por defecto del *animus*.

c).- Pérdida de la posesión *animus et corpore*.- se da cuando tiene lugar el abandono voluntario de la cosa, por muerte del poseedor y la posesión nunca se pierde porque el poseedor caiga en demencia.

En la época romana el pretor portegía a la posesión mediante los interdictos que significaban:

"Ordenes giradas a un ciudadano por el magistrado (generalmente el pretor), a petición de otro ciudadano, sin que el magistrado investigue la veracidad de la afirmación del solicitante y sin que cite a la parte contraria a quien se dirige el interdicto..."(14)

(14) Oropeza A., Dioclesiano, *Derecho Romano*, Editorial UNAM, México 1985, pág. 178.

En Roma debió obedecerse el interdicto, en este caso terminaba el problema, pero cuando el interdicto no era ofrecido, se iniciaba un juicio para deducir si la desobediencia era justificada o no, en tal circunstancia, si era justificada en condición a la realidad, la persona que recibió el interdicto debía pagar una multa privada al solicitante, pero al contrario, si no era justificada la condición, el solicitante debía pagar a la persona que le fue ordenado el interdicto.

La posesión se protege por los siguientes interdictos:

- a).- Interdictos para adquirir la posesión,
- b).- Interdictos para retenerla o evitar perturbaciones en la posesión,
- c).- Interdictos para recuperar la posesión cuando se ha perdido.

Con el tiempo los interdictos pierden su antigua forma, siendo resuelta por vía ordinaria y pasando a la historia en la *ius civile*, siendo únicamente un recuerdo.

En la antigua Roma aparecían distintas clases de posesión, pero no todas son protegidas por el amparo procesal romano, de estas tenemos las siguientes:

a).- *Possesio* o *possesio ad interdicto*, esta posesión no estaba protegida por los interdictos, sino mediante el poder que se ejercía sobre el objeto.

b).- *Possesio naturalis* o *possesio corpore detinere* o *tenera*; que significaba una simple tenencia de la

cosa, no tiene protección procesal judicial, sólo cuando el detentador tiene el *corpus*.

c).- *Possesio civiles*, ésta se da sobre el objeto mediante el dominio de hechos sobre el objeto.

d).- *Possesio* de buena fe, esta se manifiesta por parte del titular, y era una creencia de que la cosa le pertenecía legalmente, esta forma da origen a lo que los romanos llamaron *usucapio*.

e).- Posesión de mala fe, esta posesión se manifestaba cuando el titular estaba consciente de que la cosa o el objeto no le pertenecía legalmente, mediante título derivado.

f).- Posesión *ad-usucapionem*, como su nombre lo indica, es cuando se reúnen los requisitos para que manifieste la usucapión.

La posesión da origen a los siguientes efectos:

- 1.- Da pauta a la propiedad,
- 2.- Es causante de que el poseedor de buena fe adquiriera los frutos,
- 3.- Tenía una función importante en la propiedad romana clásica, la cual era el proceso reivindicatorio,
- 4.- El pretor daba protección al poseedor mediante los interdictos.

"La *quasi possessio* era llamada a su vez *possesio iuris*, es la forma de posesión de los derechos reales

diversos a la propiedad, tratándose del derecho de servidumbre, superficie, el usufructo, etc.,. La cuasi-possessio implica para su titular el ejercicio del derecho real correspondiente, la cuasi-possessio se asimila a la posesión por cuanto está protegida por los interdictos y motiva la usucapión fundamentalmente..."(15)

B.- EN EL DERECHO MEXICANO

1.- EPOCA PRECOLOMBINA

El régimen de la propiedad pertenecía, más bien, al derecho público, ya que era la base del poder citado y sólo dentro de un círculo limitado de influyentes había una forma de tenencia de la tierra que se parecía a nuestra propiedad privada.

En el año de 1521, el régimen de propiedad de la tierra era de la siguiente manera:

1.- Propiedad comunal, que correspondían a los núcleos de población, a su vez eran de dos clases: a) del *calpulli*; b).- el *altepetlalli*.

a) La propiedad comunal, llamada *calpulli*, pertenecía a los hombres libres quienes eran sujetos al tributo, y aunque no podían enajenar la tierra si podían transmitirla por herencia. Las tierras del *Calpulli* se repartían o se dividían en parcelas, cuyo usufructo lo tenían

(15) *Idem*, pág. 177.

las familias que lo detentaban, pero las tierras se transmitían por herencia entre los miembros de la misma (tierras de barrio).

Calpulli significa unidad socio-política, barrio de gente conocida o linaje antiguo.

"Las tierras pertenecientes al núcleo de población que integraban el Calpulli, se dividían en parcelas que les denominaban Tlalmilli, estas parcelas se otorgaban a las familias del barrio así como su dominio de posesión, quienes las trabajaban, siendo esta en forma familiar y mediante una vara con la punta moldeada a fuego llamada cóatl. La parcela podía ser heredada por el titular de la misma y no podía enajenarse, ni gravarse ya que cada familia tenía el derecho a una parcela que se entregaba al jefe de familia, quien la usufructuaba de por vida, pero si el poseedor moría sin haber heredado, la parcela volvía a la corporación, no permitiéndose el acaparamiento de parcelas, sólo se permitía el arrendamiento de parcelas a una persona; siempre y cuando el producto de este arrendamiento se utilizara para los gastos comunales del Calpulli..."(16)

El anciano de mayor edad, pariente, miembro del Consejo de ancianos, tenía la facultad de hacer la distribución del titular de esta, podía ser destinada, desposeída de ella solamente por causa muy poderosa como que el titular de la tierra abandonara el barrio para refugiarse en

(16) Lemus García, Raúl, *Derecho Agrario Mexicano*, Editorial Porrúa, México 1978, pág. 246.

otro, de este modo si la persona no cultivaba su parcela sin causa legítima en el transcurso de dos años seguidos, era amonestado exigiéndosele que la cultivara; perdía su parcela o regresaba al *calpulli*.

Los antiguos mexicanos llevaban un riguroso control de tierras que correspondía a cada barrio y dentro de este a cada poseedor; ellos realizaban sus inscripciones o escrituras en jeroglíficos.

b) *Altepetlalli*.- eran las tierras de los barrios que estaban enclavadas en barrios, este tipo de tierras eran trabajadas en forma colectiva por comuneros, en determinadas horas y sus productos eran destinados a servicios públicos e interés colectivo, así como el pago de los tributos.

2.- Las tierras públicas.- el producto de estas se destinaba al sostenimiento de los órganos de gobierno que eran:

a).- *Tecpantlalli*,

b).- *Tlatocalalli*,

c).- *Mitlchimalli*,

d).- *Tectlalpan*,

e).- Tierras de los señores.

a).- *Tecpantlalli*, con el producto de estas tierras se financiaban los gastos para la conservación de los templos y palacios del jefe supremo.

b).- *Tlatocalli*, eran tierra cuyos productos se destinaban para el sostenimiento del Consejo de Gobierno.

c).- *Mitlchimalli*, eran tierras en donde los frutos se destinaban para la sobrevivencia y manutención del ejército así como para gastos de guerra.

d).- *Teotlalpan*, eran las tierras cuyo producto se destinaban a sufragar gastos de la función religiosa y del culto público.

e).- Las tierras de los señores, se otorgaban estas para recompensarlos por sus servicios, de las cuales eran el *Pillali* y el *Tecpillalli*.

1.- *Pillali*, eran las posesiones que se les daba a los pipiltzin, con la condición de que se transmitiera por herencia a sus descendientes.

2.- *Tecpillalli*, eran las tierras de los tecpantlaque, que servían en el palacio del jefe supremo.

Se describía otro tipo de tierras que se les denominó *Yahuatlalli*, que eran tierras de conquista y que los aztecas no habían dado un destino específico, por lo cual se encontraban a merced de las autoridades.

Las tierras *Yahuatlalli*, podemos compararlas con lo que fue en tiempo de la conquista las tierras realengas y en la actualidad las denominadas tierras nacionales.

2.- EPOCA COLONIAL

Los españoles, al conquistar nuestro país, se encontraron con que el dominio que ejercían los indígenas sobre el territorio que habitaban, guardaban una relación precisa con

el estado de éstos, pues es bien sabido que encontraron tribus sedentarias pero móviles, las que carecían absolutamente de toda noción de propiedad territorial: otros pueblos con noción de ocupación, pero no con el de posesión; otros con la noción de posesión, pero no con la propiedad, y otros, como el azteca, con la de propiedad, si es que así le podemos llamar, pero con las limitaciones que dejamos apuntadas anteriormente.

Podemos decir, pues, que el verdadero concepto de la propiedad nace, en México, con la conquista, y es más, podemos afirmar que tuvo su origen en la famosa Bula de Alejandro VI, conocida con el nombre de Noverint Universi, que fue la disposición legal de la que más tarde se dedujo la legitimidad de las conquistas, pues de ésta se derivaron los derechos patrimoniales de los Reyes de España y estos derechos, a su vez fueron el punto de partida de los cuales se desprendió toda la organización jurídica de las colonias, entre las cuales encontramos los derechos de propiedad territorial; y, cuando menos en teoría, todo derecho a las tierras americanas, tenía que deducirse de los mencionados derechos patrimoniales de los reyes españoles. Se ve, que el origen de la propiedad en México, jurídicamente hablando, así como en todas las colonias españolas, lo fue la mencionada Bula, porque como sabemos hubo muchas apropiaciones de las cuales, los reyes de España, ni siquiera tuvieron conocimiento. Ahora bien, a esta Bula podríamos llamarla fuente general del derecho de propiedad, y como fuentes particulares tenemos la Merced, la posesión, comenzada antes o a raíz de la conquista, la ocupación definida

el estado de éstos, pues es bien sabido que encontraron tribus sedentarias pero móviles, las que carecían absolutamente de toda noción de propiedad territorial: otros pueblos con noción de ocupación, pero no con el de posesión; otros con la noción de posesión, pero no con la propiedad, y otros, como el azteca, con la de propiedad, si es que así le podemos llamar, pero con las limitaciones que dejamos apuntadas anteriormente.

Podemos decir, pues, que el verdadero concepto de la propiedad nace, en México, con la conquista, y es más, podemos afirmar que tuvo su origen en la famosa Bula de Alejandro VI, conocida con el nombre de Noverint Universi, que fue la disposición legal de la que más tarde se dedujo la legitimidad de las conquistas, pues de ésta se derivaron los derechos patrimoniales de los Reyes de España y estos derechos, a su vez fueron el punto de partida de los cuales se desprendió toda la organización jurídica de las colonias, entre las cuales encontramos los derechos de propiedad territorial; y, cuando menos en teoría, todo derecho a las tierras americanas, tenía que deducirse de los mencionados derechos patrimoniales de los reyes españoles. Se ve, que el origen de la propiedad en México, jurídicamente hablando, así como en todas las colonias españolas, lo fue la mencionada Bula, porque como sabemos hubo muchas apropiaciones de las cuales, los reyes de España, ni siquiera tuvieron conocimiento. Ahora bien, a esta Bula podríamos llamarla fuente general del derecho de propiedad, y como fuentes particulares tenemos la Merced, la posesión, comenzada antes o a raíz de la conquista, la ocupación definida

de los indígenas incorporados, y la ocupación precisa de los dispersos.

En relación a lo anterior, cabe señalar que la Corona Española y la Portuguesa se disputaban la primicia de haber sido los descubridores de las Indias Occidentales, surgiendo disputas en el siglo XVI en torno a los legítimos títulos.

El Papa Alejandro VI para dirimir la controversia, promueve la Bula que lleva su nombre, Bulas Alejandrinas, el 3 de mayo de 1493, la primera de las Bulas en las que establecía el territorio que sería de España. Desafortunadamente no contemplaba un límite para el dominio por lo que se creó la segunda Bula por la mañana del 4 de mayo de 1493 y por la tarde del mismo día y año se estableció el reconocimiento y respeto a las tierras de Portugal. Dos de las Bulas se conocen con el nombre de *Inter Caetera*, que significaba *poco a poco, día con día*, la otra se le denominó *Hodie Siquidem*.

El objetivo de las Bulas era precisamente fundar y justificar el derecho de la Corona de Castilla sobre las tierras de América y que en sus términos dice lo siguiente:

Mediante la Ley primera de Indias el 14 de septiembre de 1511, se legitima la propiedad fundándose en las Bulas pontificias, disponiendo que:

"Por donación de la Santa Sede y/o justos y legítimos títulos, somos Señor de las Indias Occidentales, islas de tierra firme de mar océanos descubiertas y por

descubrir y estan incorporadas a nuestra real Corona de Castilla. Y porque es nuestra y le hemos prometido y jurado, que siempre permanezcan unidas para su mayor perpetuidad y firmeza, pidiendo la enajenación de ellas y mandamos que en ningún tiempo puedan ser separadas de nuestra real Corona de Castilla, desunida, ni dividida en parte, ni sus ciudades, villas, ni poblaciones por ningún motivo ni en favor de ninguna persona. Y considerando la fidelidad de nuestros basallos los trabajos que los descubridores y pobladores pasaron en su descubrimiento y población, para que tenga certeza y confianza que siempre estaran y permanecieran unidas en nuestra real Corona prometemos y damos nuestra fiel palabra real por nos, y los reyes, nuestro sucesores de que para siempre jamás no serán enajenados, ni aportados en todo o en parte, ni sus ciudades, ni sus poblaciones por ninguna causa o razón ni en favor de ninguna persona, y si nos o nuestros sucesores hicieramos alguna donación o enajenación contra lo susodichos será nula, y por tal la declaramos..." (17)

Después de la conquista, en México colonial se dan varias formas para adquirir la propiedad entre las cuales destacan:

1.- La *ocupatio*.- modo de adquirir la propiedad mediante el cual una persona física o moral adquiriría la propiedad de un bien que no tuviera dueño con anterioridad, en base a dos requisitos: a) que fuera susceptible la cosa o

(17) Araujo Valdivia, Luis, *Derechos de las cosas y de las sucesiones*, Editorial Cajica Jr., S.A., pág. 2283 y 284.

bien de encontrarse en el comercio; b) ejercer actos de dominio sobre la cosa.

La *ocupatio* era una figura originaria del derecho de gentes en Roma, en virtud de la cual una persona adquiría la propiedad de un bien, ya fuera mueble o inmueble que no pertenecía a nadie, con la forma material del ánimo de dominio. Para ello era necesario que concurrieran las siguientes circunstancias:

- a) Una toma material del objeto sin dueño,
- b) Un objeto sin dueño, susceptible de propiedad privada,
- c) El ánimo de dominio, de que no era suficiente el ánimo *possidendi*.

2.- La prescripción positiva: en la cual se adquiría la propiedad de un bien por el simple transcurso del tiempo, una vez que se cumplían los siguientes requisitos:

- a) Que el bien esté dentro del comercio,
- b) Que no haya sido robado.
- c) Que fueran bienes que se encontraran en el lugar,
- d) De buena fe (5 años de mala fe y 10 años de buena fe)
- e) Posesión pública, pacífica, continúa,
- f) Ejercer actos de dominio (a título de dueño),
- g) Un justo título.

3.- Derecho de conquista: esta forma de adquirir la propiedad fue ejercida por los aztecas y sufrido a la llegada de los españoles consistente, en que el pueblo vencedor se apropiaba de los bienes y tierras del vencido convirtiéndola en tributaria y a las personas como vasallos.

El derecho de conquista no fundó un justo título, ya que nunca ha tenido una validez permanente ni universal, en base a que se apoyo en la Ley del más fuerte.

De esta manera las autoridades de España no usaban el derecho de conquista para fundarse en él y justificar sus pretenciones sobre las tierras descubiertas, prefirieron llamarle evangelización, pacificación y población de las tierras conquistadas.

En el caso de la conquista tales requisitos no se cumplieron, porque España se adjudicó tierras por la fuerza.

Durante la Colonia la propiedad de los bienes quedarían de la siguiente manera:

I.- Propiedad de los españoles.- ésta propiedad se daba a los españoles para compensarlos por los servicios prestados a la Corona durante la conquista, la cual adopta dos modalidades: a).- la individual y b).- la comunal.

a) La propiedad individual.- fue realizada por Hernán Cortés y se dividía en:

- Merced real: era la potestad del soberano para donar las tierras a efecto de compensar servicios prestados a la Corona o estimular la lealtad.

- Las caballerías: eran tierras asignadas en función del grado militar y los cuales consistían en un solar de 100 pies de ancho y 200 de largo.

- Las poenias: era una porción de tierra designada a título personal a los conquistadores que integraban la infantería siendo un solar de 50 pies de ancho por 100 de largo.

- Las suertes: que son tierras otorgadas a los colonos destinados a sufragar el sostenimiento de la familia.

- La compraventa: es la institución jurídica del derecho romano a fin de formalizar y apropiarse los terrenos de los indígenas. Se tenía prohibido enajenar las tierras antes de cuatro años, así como a los clérigos y órdenes que formaban.

- La confirmación: figura por medio de la cual quienes poseían mayor extensión de tierra de la que amparaba su título regularizaban su posesión para transformarla en propiedad.

- La prescripción: forma de adquirir la propiedad por el simple transcurso del tiempo. Existiendo bienes del reino en los cuales no operaba la prescripción.

b).- La propiedad comunal.- no tiene mayor importancia que la que tiene la propiedad individual, plasmándose sus instituciones en la Nueva España, siendo:

- Fundo legal: área destinada a la fundación de los pueblos para resolver necesidades colectivas como

escuelas, mercados, plazas, templos y viviendas, contemplaban el crecimiento que a futuro tuviera el pueblo.

- Dehesa: porción de tierra destinada para la cría de ganado.

- Propios: terrenos propiedad del ayuntamiento destinados a pagar los gastos corrientes del pueblo así como los servicios públicos. Su extensión estaba en relación del núcleo de población.

- Reducciones de indígenas: localización de pueblos indígenas donde se divulgaba el idioma y religión que tenía como carácter proteger sus propiedades.

- El ejido: tierra o campo a las orillas de los pueblos.

- Tierras de común repartimiento: eran lotes asignados a los indígenas; para satisfacer sus necesidades como usufructuarios, tenían una posición precaria ya que no se podía enajenar y se transmitía por herencia y si en tres años no se sembraba se les privaba de sus derechos sobre el lote.

- Montes, pastos y aguas: bienes que se usufructuaban en beneficio de la colectividad y cuando se requería un reparto, se daba preferencia las regiones que no tenían.

II.- Propiedad comunal de los indígenas: La Corona había establecido que las propiedades y posesiones de la tierra de los indígenas fueran respetadas, para organizar de alguna manera a los pueblos que tuvieran condiciones parecidas a las que tenían con anterioridad, creando las famosas

reducciones, que consistían en reducir a los pueblos indígenas que vivían separados y divididos por montañas, sierras, creando un beneficio corporal, así como para hacer más factible su evangelización.

III.- Propiedad eclesiástica: En un principio la Iglesia no podía adquirir los bienes de ningún modo, porque se consideraba que las tierras debían ser repartidas entre los descubridores pobladores, así como a los ascendientes y descendientes que hubieran permanecido en la tierra y de ninguna manera podían venderse a los monasterios, ni a otra persona, que perteneciera al Clero.

Pero a pesar de esta medida, las instituciones religiosas llegaron a tener grandes territorios, como consecuencia de la gran cantidad de donaciones por parte de personas creyentes.

3.- MEXICO CONTEMPORANEO

Desde la dominación española hasta el año de 1856, las condiciones de la propiedad raíz, no habían variado sensiblemente sólo los títulos de propiedad mercedada sufrieron una interrupción como consecuencia de la guerra de Independencia y algunas concesiones que se hicieron de los agobierno federal retenía en su poder. Por lo demás, podemos afirmar que la propiedad conservaba su estado anterior.

Ese México nuevo, recientemente nacido a la vida de la libertad no se constituyó sobre nuevas bases, sino

que tuvo necesidad de calcar los moldes institucionales del coloniaje; pues aunque se rompieron definitivamente los vínculos políticos que le unían con España, heredó su organización jurídica, con las modificaciones consecuentes del derecho histórico que se consumaba. También siguieron rigiendo las leyes propias de la Colonia, como la recopilación de Ley de Indias. Pero la vieja legislación no sufrió modificaciones serias hasta que se operó el movimiento de la Reforma; entre tanto, el país continuo sujeto, a lo que, por lo que toca al derecho civil, se consideró representado fundamentalmente por las Partidas; éstas fueron la médula del derecho privado primitivo de México Independiente.

Posteriormente a nuestra independencia, los gobiernos siguieron preocupados por titular terrenos, realengas, baldíos y por dictar leyes de colonización.

En los albores de la Independencia, por derecho de las cortes, de fecha 4 de enero de 1813, se ordenó que todos los terrenos baldíos de propios, excepto los ejidos necesarios y los pueblos, fueran reducidos a propiedad particular.

En el año de 1824 se les autorizó a los estados para enajenar las tierras del dominio público, y a expedir los títulos de propiedad correspondientes; en 1856 se les retiró la autorización otorgada ya que sólo el Gobierno central asumía el dominio y sólo él autorizaba las ventas y concesiones.

El movimiento revolucionario de 1910, mismo que trajo como consecuencia un cambio totalmente radical en cuanto a dicho marco, ya que se creyó que con reformar las leyes, vendría la solución de las desigualdades sociales.

Las incontables luchas armadas y confrontaciones ideológicas dieron como resultado la caracterización del Estado mexicano durante el siglo XIX con la estructura jurídico política derivada de la Constitución de 1857, y su consolidación material con el triunfo de la República después del experimento monárquico intentado por el partido conservador.

Bénito Juárez, que había sido el gran caudillo de la Reforma, murió en 1872, y después vino un breve período de gobierno de Sebastián Lerdo de Tejada, uno de los más puros ideológicos del liberalismo, que logró incorporar al texto constitucional las Leyes de Reforma.

El régimen porfirista, por lo que respecta a la tenencia y explotación de la tierra, las condiciones que se dieron fueron las siguientes:

Por un lado, la concentración de grandes extensiones de tierra en pocas manos, fue propiciada por la aplicación de la legislación liberal, las tierras que estaban en manos de la iglesia por virtud de dicha legislación quedó en manos de un grupo reducido de políticos, principalmente del partido liberal.

Las comunidades indígenas que habían sido protegidas desde la época virreinal por la Legislación de

Indias, resistieron dos duros golpes: primero la aplicación de las leyes de desarmotización que los consideró corporaciones civiles y posteriormente la acción de las compañías, que a pretexto de deslindar terrenos baldíos, en realidad despojaron a muchas comunidades.

Encontramos que la propiedad territorial mexicana estaba en manos de dos grupos perfectamente definidos: el de los latifundistas y el de pequeños propietarios; la desproporción entre las propiedades de unos y otros era enorme.

Hasta antes de la Constitución de 1917, el concepto de propiedad tenía una profunda raíz civilista, es decir, se tenía que acceder a la legislación civil para encontrar las características específicas y la naturaleza de tal concepto, esta situación se modifica sustancialmente con el contenido del artículo 27 Constitucional, puesto que ahora es éste el que determina las características esenciales y ha dado origen a la aparición, dentro del orden jurídico, de una disciplina denominada derecho Agrario, que completa al derecho civil en la formulación del concepto de propiedad.

La Reforma es una etapa importante en la vida de nuestro país, ya que se dictan leyes trascendentales que dejan huella. La reforma marca el camino y concientiza a los mexicanos respecto a los males que aquejaban al país, dando lugar a proyectos de ley encaminados a resolver problemas de la concentración de la propiedad en manos del clero, así como el latifundismo eclesiástico, de este modo se marca la aceptación total Iglesia-Estado.

Pero algunos bienes del clero se encontraban estancados, lo cual significaba que estaban amortizados, que quiere decir "la vinculación o perpetuidad de bienes a ciertas personas, familias e instituciones es la propiedad que pasa a manos muertas, sale del comercio de la circulación económica quedando encadenada a la perpetuidad de la iglesia, causando graves males, trastornos e inquietudes a la sociedad y al Estado..."(18).

De modo contrario a la anterior figura, encontramos la desamortización que es "la acción de dejar libres los bienes amortizados e implica un fenómeno económico cuyos efectos son contrarios al acto amortizador..."(19).

La Ley de nacionalización de bienes eclesiásticos fue expedida por Don Benito Juárez el 12 de julio de 1859, como presidente interino de la República en Veracruz.

Una vez expedida la ley de Desamortización por el presidente Comonfort, el 25 de junio de 1856, se motiva abiertamente la guerra de los 3 años por parte del Clero, apoyado por el gobierno de Comonfort, determinandose la nacionalización de los bienes eclesiásticos.

Por su parte Ignacio Comonfort, desconoce la Constitución de 1857, dejando el poder en 1858, en tal efecto Juárez en calidad de presidente de la Suprema Corte de Justicia establece su gobierno en Guanajuato.

(18) Lemus García, Raúl, *Ob. Cit.*, pág. 295.

(19) *Idem*, pág. 299.

Mediante lo anterior se decreta la Ley de Nacionalización por Bénito Juárez, en la que se marcan los puntos importantes:

Artículo 10.- Entran al dominio de la Nación, todos los bienes que el clero secular irregular ha estado administrando con diversos títulos, sea cual fuere el tipo o clases de predios, derechos y acciones en que consisten, el nombre y aplicación que hayan tenido.

Artículo 20.- Una Ley especial determinará la manera y forma de hacer ingresar al tesoro de la nación todos los bienes de que trata el artículo anterior.

Artículo 40.- Los Ministros de culto, por la administración de los sacramentos y demás funciones de su ministerio, podrán recibir ofrendas que se les ministren y acordar libremente con las personas que los ocupan, la indemnización que deberán darles por el servicio que les pidan; ni las ofrendas ni las indemnizaciones podrán hacerse en bienes raíces.

Artículo 19.- Todos los bienes sobrantes de dichos conventos ingresarán al tesoro general de la Nación conforme a lo proveído en el artículo 10. de ésta ley.

Artículo 22.- Es nula y de ningún valor toda enajenación que se haga de los bienes que se mencionan en esta ley, ya sea que se verifique, haya recibido y algún individuo del Clero o por alguna persona que no haya recibido expresa autorización del gobierno constitucional.

El Código Civil de 1884 establece en su artículo 882 que la posesión es la tenencia de una cosa o el goce de un derecho por nosotros mismos o por otro en nuestro nombre.

El Código Civil en mención, establece en el citado artículo los dos elementos, los cuales conocemos como el *corpus* y el *animus*; el *corpus* que es la tenencia o el goce del derecho y *animus* porque esa tenencia se realizaba por nosotros mismos o por otro.

En el artículo 824 se consideraba, que una persona capaz de poseer a los que lo eran para adquirir, esto es que la posesión que se establecía en este Código hacía referencia a la adquisición de la cosa poseída.

En cuanto a los artículos 825 y 826, estos confieren al poseedor presunción de poseer por sí mismo y niega expresamente la calidad de poseedor en derecho al que posee en nombre de otros.

El artículo 827, presume que el que comenzó a poseer de este modo continúa poseyendo con igual carácter. El artículo 828 daba a quien tiene posesión la presunción de propietario para todos los efectos legales.

El artículo 829 establece que el poseedor actual, que prueba haber poseído en tiempo anterior, tiene la presunción de haber poseído en el intermedio, con lo que establece la continuidad de la posesión, útil para contar el término de la usucapión.

El artículo 864 dispone que todas éstas presunciones subsisten mientras no se pruebe lo contrario.

En consecuencia tenemos que el que impugna la posesión tiene la obligación de probar contra las presunciones. No se necesita probar por el poseedor el ánimo de poseer a título de dueño, sólo tiene y le basta probar el hecho de la posesión, ya que cuando la posesión se realizaba en nombre propio tendrá en consecuencia un acto o un hecho jurídico, siendo ilícito éste.

Para algunos la ley agraria del 6 de enero de 1915 fue sorprendente porque en su contenido manifestaba el enorme afán por establecer la justicia social, a través de la lucha desesperada por la restitución y dotación de tierras a los pueblos, y el enorme deseo de desaparición del latifundismo. La ley fue expedida por Don Venustiano Carranza en Veracruz, tiene su antecedente inmediato en el decreto del 12 de diciembre de 1914, en donde se establecían las leyes agrarias que favorecían a la comunidad.

La ley se componía de 12 artículos y en un resumen general se expone el siguiente contenido:

"Se establece la restitución y dotación como procedimientos para entregar las tierras, así como son nulas las ventas, composiciones, concesiones, apeos y deslindes si ilegalmente se afectaran terrenos comunales de los pueblos, se decreta la nulidad de fraccionamientos solicitado por las dos terceras partes de los vecinos cuando tengan algún vicio que afecte su legalidad, y se crean los Comites Ejecutivos, La

Comisión Nacional Agraria y las comisiones Locales Agrarias, señalan como autoridades agrarias al presidente de la República y a los gobernadores de los estados..."(20)

La Constitución Política de 1917, marca un paso gigantesco en la vida de México, toda vez que precisamente en su artículo 27, establece lo relacionado al campo, a los campesinos, a las propiedades, aguas, montes y valles y que de alguna manera cambió el ritmo del país, rompiendo con lo tradicional, avanzando hacia otra forma de vivir.

En el artículo 27, se consagran fundamentalmente los principios de la Reforma Agraria ya que con anterioridad la Constitución Política tenía solamente dos campos a enfocar los cuales eran, una parte dógmatica donde se consagraba las grantías individuales y la otra la orgánica, donde se establece la organización política del estado.

Por lo que hace a los antecedentes de la posesión y la propiedad, en el artículo 27 de nuestra Carta Magna encontramos los siguientes elementos:

1.- La pequeña propiedad, que consiste en la extensión de tierras de riego o su equivalente en otras clases de tierras, una de riego por dos de temporal, 4 de agostadero de buena calidad y 8 de agostadero de mala calidad.

Asimismo se considera pequeña propiedad agrícola, la que no exceda por individuo de 100 hectáreas de riego o húmedad de primera o su equivalente en otra clase de tierra.

(20) Idem, pág. 318.

Para los efectos de la equivalencia, se computaba una hectárea de riego por dos de temporal, por cuatro de agostadero de buena calidad, por ocho de bosque, monte o agostadero de terrenos áridos.

Se considera así mismo, como pequeña propiedad, de superficie que no exceda por individuo de 150 hectáreas cuando las tierras se dediquen al cultivo de algodón, si reciben riego de 300 cuando se dediquen al cultivo de plátano, caña, azúcar, café, enequén, hule, vid, olivo, quina, vainilla, cacao, agave, nopal, árboles frutales.

2.- La posesión ejidal consiste cuando una parte de tierra que ha sido de todos, al núcleo de población ejidal o incorporadas al régimen ejidal.

3.- La posesión comunal, son las tierras de uso común que constituyen el sustento económico de la vida en comunidad del ejido y esta conformado por las tierras que no hubieren sido especialmente reservadas por la Asamblea para el asentamiento del núcleo de población, y sean tierras parceladas.

En el Código Civil de 1928, se trata la posesión en el artículo 790, que establece que es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo dispuesto por el artículo 793. Por ser un derecho el que goza de él.

En éste artículo no se define propiamente la posesión pero si al poseedor, asimismo nuestra legislación no aclara si la posesión es un hecho o un derecho.

Y por cuanto a la propiedad, el artículo 830 del Código Civil establece, que el propietario de una cosa puede usar y disponer de ella con las modalidades y limitaciones que fijen las leyes.

También para la propiedad en el Código Civil, el legislador no señala una definición precisa de la propiedad, sino únicamente establece que la persona llamada propietario podrá disponer de una cosa, según lo marque la ley.

CAPITULO SEGUNDO

LA INMATRICULACION

A.- INTRODUCCION

La inmatriculación es una figura que tiene sus antecedentes en el sistema australiano, creado por Robert Torrens y consistía en el acceso por primera vez al Registro Público de la Propiedad dando un paso más en la movilización de los bienes raíces, para llegar a la creación de verdaderos títulos reales, cuya negociación facilitaría de modo extraordinario la trascendencia y el gravamen de las fincas que quedan incorporadas y fundidas en un sólo título representativo.

La inmatriculación era voluntaria o facultativa, pero una vez hecha queda sujeta al sistema registral.

La inmatriculación forma el punto de partida de la propiedad sometida al régimen de *Acta Torrens*, el certificado entregado al particular, como consecuencia de esta inmatriculación, constituye el título inatacable de la propiedad ahí descrita, a cualquiera que sea el número de manos a las que pueda pasar.

Dada la trascendencia y relevancia de sus efectos, la inmatriculación va precedida de un minucioso proceso, que se centra en torno de dos problemas fundamentales:

la identificación física del inmueble y el derecho de propiedad de aquél que solicita la matriculación. El jefe del Registro es a quien compete comprobar la identidad de la finca, comparando el plano presentado con los existentes con anterioridad en la oficina registral, hecha esta comprobación previa, el asunto pasaba los funcionarios técnicos encargados de investigar el aspecto jurídico de la inmatriculación. Finalmente, los comisarios de los títulos, reunidos bajo la presidencia del Registrador General, decidían, admitiendo o rechazando la solicitud y fijaban al mismo tiempo el plazo, variable entre los dos y los tres años, que debe mediar entre la primera solicitud y la entrega del certificado del título con el objeto de que se formularan las reclamaciones y si no se formulaban éstas, se procedía a la entrega del certificado.

Es hasta la segunda mitad del siglo XIX, cuando aparece la figura de la matrícula o inmatriculación, ya perfectamente estructurada y con características propias, con una formalidad diferente del Registro, siendo paulatinamente adoptada por las diversas legislaciones pero siempre conservando su significado y el fin que persigue.

En México se regula la inmatriculación hasta el año de 1979, cuyas reformas sufrió el Código Civil en materia de Registro Público de la Propiedad y el entonces nuevo Reglamento del propio Registro.

Se llama inmatriculación al ingreso de una finca en el Registro.

Nuestro Código Civil en su artículo 3046 la define como: "La inscripción de propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad que carece de antecedentes registrales".

De los conceptos anteriores hay que advertir la diferencia que exista entre primer inscripción en sentido formal y primera inscripción en sentido material.

Es materia de nuestro estudio la segunda, es decir, la primera inscripción en sentido sustantivo o material es el primer asiento en el folio registral respecto del derecho de propiedad que un sujeto tiene en relación a una finca que carece de soporte causal en otra inscripción anterior estableciendo así el inicio al tracto sucesivo.

La primera inscripción atiende a la necesidad de dar publicidad a una titularidad jurídica, es decir, su objeto es la publicidad del derecho de propiedad a un sujeto en relación con una finca por lo que mediante la primera inscripción del derecho de propiedad de un sujeto respecto de una finca que inmatricula aquélla; por lo tanto la inmatriculación siempre será una consecuencia de la inscripción de un auténtico título de propiedad.

1.- LOS BIENES

Concepto: "Son bienes tanto las cosas como los servicios o derechos subjetivos sobre conducta ajena a los que

el Código Civil denomina hechos al establecer que son objeto de los contratos, las cosas y los hechos.

No todas las cosas son bienes pues para que sean considerados tales se requiere que puedan ser objeto de apropiación, es decir, que estén o puedan ser objeto de los actos jurídicos; están fuera del comercio por su propia naturaleza las cosas que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente (el aire atmosférico, los astros, etc.) y por disposición de la ley cuando ésta los declara fuera de la propiedad particular. Los hechos o derechos a ellos han sido llamados bienes o cosas incorporales..." (21)

Las cosas se consideran como bienes, jurídicamente, no sólo cuando son útiles al hombre, sino cuando son susceptibles de apropiación. Las cosas apropiables son consideradas como bienes, no solamente cuando tienen dueño, sino también cuando no lo tienen. Entonces se dicen que son bienes vacantes o sin dueño.

Entre las diversas clasificaciones en uso, hay unas que conciernen únicamente a las cosas materiales; otras se extienden a todos los bienes, incluso a los que no son cosas.

Las distinciones que tienen un alcance general son tres.

Los bienes son:

I.- Muebles o inmuebles,

II.- Corpóreos o incorpóreos, y

(21) Baqueiro Rojas, Edgard y Buenrostro, Rosalía, *Introducción y personas*, Editorial Harla, México 1995, pág. 15.

III.- Privados o públicos.

Las distinciones que no se aplican más que a las cosas materiales son igualmente tres. Se distinguen en:

I.- Cosas consumibles por el primer uso, y cosas no consumibles;

II.- Cosas fungibles y cosas no fungibles, y

III.- Cosas que tienen dueño y cosas que no lo tienen o cosas vacantes.

El Código civil clasifica los bienes (tanto cosas como derechos) en muebles e inmuebles.

Los *inmuebles* a su vez han sido divididos en inmuebles por su naturaleza (la tierra, las construcciones, los árboles) por su destino cuando un mueble está incorporado a un inmueble formando parte de él (los aparatos eléctricos o hidráulicos de los edificios), por el objeto al cual se aplican (los abonos, semillas, tractores, bombas, etc.) se trata de inmuebles cuyo objeto es su incorporación o aprovechamiento en un inmueble, por disposición de la ley son derechos reales sobre inmuebles.

El Código Civil no nos da propiamente una definición de los bienes inmuebles, sino más bien nos enumera cuales son los bienes inmuebles en su artículo 750.

Los *muebles* los son por su naturaleza cuando se trata de cosas que pueden trasladarse de un lugar a otro, si se mueven por sí mismos reciben el nombre de semovientes. Son muebles todos aquéllos que no considere la ley como inmuebles.

Son considerados como muebles las acciones o partes sociales aunque las personas colectivas tengan propiedades inmuebles.

Los muebles pueden ser fungibles o no fungibles, según puedan o no ser reemplazados por otros de la misma especie o calidad. También se han clasificado en consumibles y no consumibles al primer uso (alimentos, combustibles o máquinas y enseres durables).

Según la persona a la que pertenecen los bienes son del poder público o de los particulares. La venta de los bienes inmuebles del incapaz aun emancipado debe hacerse mediante autorización judicial. Cuando no se conoce el propietario los muebles reciben el nombre de mostrencos y los inmuebles de vacantes.

Otras clasificaciones a los que el Código Civil hace referencia son: bienes divisibles y bienes indivisibles; bienes presentes y bienes futuros; bienes principales y bienes accesorios; bienes simples y bienes compuestos, bienes singulares y bienes universales.

Ahora bien, entonces se puede decir que el derecho de bienes es el conjunto de reglas que rigen los derechos reales, es decir, la apropiación de las riquezas, la cual se traduce en derechos reales y la transformación de las riquezas. El derecho de los bienes está constituido desde el punto de vista positivo por disposiciones exclusivamente de derecho civil, y desde el punto de vista negativo por múltiples

disposiciones de derecho público, especialmente administrativo que limitan el dominio de aplicación de aquéllas.

2.- LA POSESION

"La posesión es un hecho jurídico consistente en el dominio ejercido sobre una cosa mueble o inmueble, que se traduce por actos materiales de uso, de disfrute o de transformación, realizados con la intención de comportarse como propietario de la cosa o como titular de cualquier otro derecho real".(22)

El Código civil define como poseedor al que ejerce un poder de hecho sobre una cosa, salvo que lo haga a nombre de otro y posee un derecho el que lo disfruta.

Esta definición es resultado de una síntesis de las doctrinas clásicas sobre la posesión que han preocupado a los juristas por más de un siglo. La tesis de Savigny y la de Von Ihering fijaron el concepto. Ambas teorías aceptan el principio de que la posesión consta de dos elementos el *corpus* y el *ánimus*. Para Savigny el *corpus* es el poder de hecho a que se refiere nuestro Código Civil mientras que para Von Ihering no es sólo tal poder sino todos los hechos que conducen al aprovechamiento de la cosa, aunque de hecho no la tenga en su poder. Para Savigny el ánimo de la posesión es un *ánimus domine*, es decir, con intención a título de dueño, sólo es

(22) Bonnecase, Julien, *Tratado Elemental de Derecho Civil*, Tomo I, Vol. I, Editorial Harla, México 1997, pág. 475.

posesión la que tiene tal carácter, los que tienen la cosa sin tal ánimo no son poseedores, son detentadores o precarios.

Para Von Ihering el *animus* es de poseer, es decir, tener la cosa no sólo como propietario sino por cualquier otro título o intención como el depositario o arrendatario. El que posee a título de propietario tiene una posesión originaria, el que tiene la cosa por entrega del primero tiene la posesión derivada.

Nuestro Código Civil parece tomar de Savigny el concepto del *corpus* y de Von Ihering la concepción de dos posesiones: la originaria y la derivada. Ambas posesiones son dignas de respeto y ambos poseedores, originario y derivado deben ser protegidos, mantenidos y restituidos en su posesión si son molestados.

"Sólo la posesión a título y con ánimo de propietario *animus domine* es útil para adquirir la propiedad por usucapión o prescripción positiva. Salvo prueba en contrario el que posee tiene a su favor la presunción de que posee como propietario. La posesión derivada se origina en el título por el que se entró a poseer..."(23).

La posesión que sirve de base a la adquisición de propiedad por el transcurso del tiempo debe ser a título de dueño, *animus domine*, continúa, pacífica, no perturbada ni interrumpida, pública y de buena o mala fe, es de buena fe el que posee por virtud de un título legítimo o que ignore sus

(23) Baquero Rojas, Egard, *Derecho Civil*, Tomo I, Vol. I, Editorial Harla, México 1997, pág. 83 y 84.

vicios, de mala fe es el que carece de título o conoce los vicios del mismo; la mala fe no impide la usucapión sólo aumenta el tiempo para consumarla.

Otro de los conceptos que nos encontramos y a nuestra consideración son de los más apropiados es el que realiza el maestro Rojina Villegas al decir que: " La posesión puede definirse como una relación o estado de hecho, que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamientos, animus domini o como consecuencia de un derecho real o personal, o sin derecho alguno..."(24).

El artículo 790 establece que es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo por lo dispuesto por el artículo 793. Posee un derecho el que goza de él.

La posesión que nos interesa estudiar es aquella que reduce efectos jurídicos y que puede llegar inclusive a modificar la propiedad y el dominio del bien poseído, por lo cual el Derecho exige que reúna ciertas condiciones y características. Antes de referirnos a estos elementos, veamos las diferentes clases de ella. La posesión puede ser originaria o derivada y plena o precaria.

La posesión originaria es la que tiene el propietario de una cosa y la ocupa o disfruta por sí mismo; la

(24) Rojina Villegas, Rafael, *Derecho civil mexicano*, Tomo III, Vol. II, Editorial Porrúa, México 1986, pág. 188.

posesión derivada es la que cede el propietario a otra persona mediante un contrato expreso o tácito; el usufructuario, arrendatario, depositario, acreedor pignoraticio, etc., ejercen una posesión derivada; un inquilino dice esta es mi casa, cuando el propietario es otro. La posesión derivada presupone el consentimiento del propietario o un mandato legal, pues de otro modo estaríamos en presencia de un despojo arbitrario; el que tiene la posesión originaria puede reivindicar el bien; hasta que se le restituya conforme a Derecho.

Según nuestro Código Civil en su artículo 794, dispone que "Sólo puede ser objeto de posesión las cosas y derechos que sean susceptibles de apropiación".

Primeramente pueden poseerse los muebles, los inmuebles y los derechos, pero las limitaciones en los bienes que pueden ser apropiados necesitan estar en el comercio, luego entonces son susceptibles de posesión los bienes de propiedad privada de los particulares, no así los bienes del dominio público, porque estos son inalienables e imprescriptibles.

Cuando una persona entra en posesión de un bien y nadie se la disputa puede llegar a convertirse en dueño siempre que esta posesión sea pacífica, pública y continua durante ciertos años. Mientras no se cumplan con estos requisitos se dice que la posesión es precaria, puesto que otra persona con mejor derecho o algún título justificativo puede recobrar el bien poseído o cuando menos, interrumpir la posesión.

En cambio la posesión es plena cuando se funda en un título válido universalmente, de tal modo que la propiedad y posesión resulten incuestionables, como por ejemplo: la que se obtiene por compraventa, donación expresa, cesión de derechos, etc.

Sin embargo para acreditar la posesión es necesario cubrir los requisitos establecidos en la ley como es el artículo 1151 del Código Civil que nos dice que: La posesión necesaria para prescribir debe ser:

I. En concepto de propietario.- Posee en concepto de dueño el que posee ostentando el concepto de propietario.

Sólo la posesión que se adquiere y se disfruta en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio.

"La posesión en concepto de dueño es título de legitimación de la cualidad de propietario, es decir, signo suficiente que habilita respecto de todos para la actuación como propietario. El poseedor en concepto de dueño tiene a su favor la presunción legal de que posee con justo título". (25)

II. Pacífica.- La posesión pacífica, es aquella que se adquiere sin violencia, atento a lo dispuesto por el artículo 823 del ordenamiento legal invocado.

Por su parte los autores de Pina y de Pina Vara, definen a la violencia como: "...Acción física o moral lo

(25) *Diccionario Jurídico Espasa*, Editorial Espasa Calpe, S.A, Madrid 1998, pág. 768 y 771.

suficientemente eficaz para anular la capacidad de reacción de la persona sobre quien se ejerce". (26)

El mismo Código Civil al referirse a los vicios del consentimiento determina en qué circunstancias existe violencia:

El artículo 1819 señala que: Hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que importan peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge de sus ascendientes de su descendientes y de sus parientes colaterales dentro del segundo grado.

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

III. Continúa.- está establecida en el artículo 824 del Código Civil, siendo la que no se interrumpe por alguno de los medios que la Ley establece en el título XVII, en este caso el poseedor debe manifestar con sus actos que tiene la intención de ejercitar un derecho sobre la cosa, de esto se desprende que en ningún momento cesó el ejercicio del poder de hecho.

(26) De Pina, Rafael, *Elementos de Derecho civil mexicano, bienes y sucesiones*, Editorial Porrúa, México 1987, pág. 44.

Rojina Villegas establece que "...la posesión debe ser continúa, si no lo es adolece del vicio de interrupción..." (27)

IV. Pública.- El último de los elementos de la posesión apta para prescribir es la que se refiere a la posesión pública que es cuando se disfruta de modo que pueda ser conocido por todos los interesados en interrumpirla si no es pública, da nacimiento al vicio de la clandestinidad.

El Código Civil en su artículo 825, define a la posesión pública diciendo que es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos o también lo es la que está inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

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

La posesión cierta es otra de las cualidades de la posesión que aunque no la determina la ley se deriva de ésta y por consiguiente es indispensable: "la posesión debe ser cierta, debe existir absoluta seguridad por razón del título, de que la posesión se tiene en concepto de dueño..." (28)

"Cuando no se presenta ésta cualidad se considera a la posesión viciada por la equivocidad; es decir, que se trata de una posesión dudosa respecto al concepto por el

(27) Rojina Villegas, Rafael, *Ob.cit.*, pág. 498.

(28) *Idem*, pág. 673.

cual se tiene..."(29)

Otro de los elementos indispensables para prescribir un inmueble por medio de la prescripción adquisitiva es la buena fe que es en la cual el poseedor entra en la posesión civil en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También lo es el que ignore los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

La creencia o persuasión en que uno está de que aquel de quien reciba una cosa por título lucrativo u oneroso, es dueño legítimo de ella y puede transferir su dominio; y el modo sincero y justo con que uno procede en sus contratos, sin tratar de engañar a la persona con quien lo celebra.

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

Por ello consideramos a la buena fe, como la creencia de haber adquirido el dominio pleno del inmueble poseído, lo cual se traduce en una condición, y que su ausencia no vicia ni hará inútil la posesión apata para prescribir, sólo infiere en el tiempo para que opere la prescripción, tal como lo refiere el artículo 1152 del Código Civil.

En cuanto a lo anterior la posesión debe cubrir los requisitos que ya se mencionaron; de lo contrario

(29) *Ibidem*

aparecen los vicios de la posesión.

Se llaman vicios de la posesión a aquellos defectos que sin recaer sobre la existencia de la posesión, la privan de ciertas consecuencias jurídicas que normalmente produce. Estos vicios son cuatro: 1. La discontinuidad; 2. La violencia; 3. La clandestinidad; 4. El equívoco. La discontinuidad supone que el poseedor no realiza los actos materiales que requiere el aprovechamiento del bien poseído. Puede haber intervalos en la sucesión de los actos, pero lo importante es que éstos produzcan el uso regular de la cosa. Los actos de violencia no pueden fundar una posesión capaz de operar la prescripción. La posesión útil no empieza sino cuando haya cesado la violencia. La clandestinidad supone que la posesión es disimulada. En fin, el vicio de equívoco se refiere a la situación de quien realiza los actos materiales de posesión, pero respecto a los cuales existen dudas sobre el *animus*. Cuando existen estos vicios o uno de ellos, la posesión no produce todos sus efectos, principalmente en lo que concierne a la prescripción. En efecto, según el artículo 1151 del Código Civil, vigente nos dice que para poder prescribir es necesario que sea en concepto de propietario; en forma pública, pacífica y continua.

Con respecto a la naturaleza de la posesión se han debatido diversas teorías y opiniones, ya que algunos tratadistas consideran que la posesión es un hecho, otros dicen y afirman que es un derecho.

"Plianol y Ripert, han definido la posesión como un estado de hecho, la cual consiste en retener una cosa de modo exclusivo y realizar en ella los mismos actos materiales de uso y disfrute como si fuera propietario de ella, el que lo realiza..."(30).

Pero no olvidemos las teorías eclécticas, las cuales definen que "la posesión es la facultad de goce en nombre propio de una cosa o derecho legitimada por una situación de hecho que establece una presunción favorable al que lo ejerce..."(31)

Hemos definido la posesión como un hecho jurídico, es decir, como un hecho que es tomado en consideración por el derecho y que por tanto, produce consecuencias jurídicas. Debido a lo anterior la posesión es protegida por sí misma, demostrando esto la existencia, respecto a la posesión de inmuebles, de acciones posesorias: recuperatoria, que y denuncia de nueva obra.

Existen tres efectos de la posesión; a).- La protección mediante las acciones posesorias; b).- La presunción de la propiedad; c).- La adquisición de la propiedad.

a) Las acciones posesorias.- El poseedor ya sea de buena o de mala fe se encuentra protegido por las acciones posesorias contra toda perturbación que se origine a causa de su posesión. Las acciones posesorias tienen como finalidad la protección de la posesión permitiendo al poseedor

(30) De Pina, Rafael, *Ob.cit.*, pág. 44.

(31) *Idem*, pág. 45.

que obtenga a través del juez la supresión de la perturbación, por lo cual dichas reacciones no protegían el derecho en sí, las acciones recaen sobre el hecho de la posesión y no se refieren al derecho de propiedad; las acciones deberán ejercitarse dentro del año en que fue la perturbación de la posesión.

Dentro de las mencionadas acciones posesorias encontramos las siguientes:

1.- Interdictos de retener, el cual se le concede unicamente al poseedor para protegerlo de las perturbaciones que puedan surgir con motivo de su posesión. Estas perturbaciones son de hecho y de derecho, las de hecho consisten en el acto material, Vgr. un despojo total; las de derecho se refieren a la negación de la posesión. Según el artículo 16 del Código de Procedimientos Civiles, el que establece que "al perturbado en la posesión jurídica o derivada de un bien inmueble compete al interdicto de retener la posesión contra el que a sabiendas y directamente se aprovecha de ella contra el sucesor del despojante. El objeto de esta acción es poner término a la perturbación, indemnizar al poseedor, y que el demandado afiance no volver a perturbar y sea conminado con multa o arresto para el caso de reincidencia.

2.- Interdicto de obra nueva, ésta se concede en caso de perturbación a futuro, teniendo como resultado la suspensión de obras ya iniciadas. Según el artículo 19 del Código de Procedimientos Civiles establece que "al poseedor de predio o derecho real sobre él, compete la acción para

suspender la conclusión de una obra perjudicial a sus posesiones su demolición o modificación en su caso y la restitución de las cosas al estado a la obra nueva. Compete también al vecino del lugar cuando la obra nueva se constituye en bienes de uso común.

Será contra quien la manda construir, sea poseedor o detentador de la heredad donde se construye.

Para los efectos de ésta acción por obra nueva, se entiende por tal no sólo la construcción de nueva planta, sino también la que se realice sobre edificio antiguo, añadiéndole, quitándole o dándole forma distinta.

El juez que conozca del negocio podrá, mediante fianza que otorgue el actor para responder de los daños y perjuicios que se causen al demandado, ordena la suspensión de la construcción hasta que el juicio se resuelva. La suspensión quedará sin efecto a el propietario de la obra nueva da a su vez contrafianza bastante para restituir las cosas al estado que guardaban antes, y pagar los daños y perjuicios que sobrevengan al actor, en caso de que se declare procedente la acción salvo que la restitución se haga físicamente imposible con la conclusión de la obra o con estas se siga perjuicio al interés social o contravenga disposiciones de orden público.

3.- Interdicto de recuperar, mediante este se castiga el despojo y se requiere que el mismo sea por medio de actos violentos, según el artículo 17 del Código de Procedimientos Civiles, establece que "El que es despojado de

la posesión jurídica o derivada de un bien inmueble, debe ser ante todo restituído y le compete la acción de recobrar contra el despojador, contra el que ha mandado el despojo, contra el que a sabiendas y directamente se aprovecha del despojo, y contra el sucesor del despojante. Tiene por objeto reponer al despojado en la posesión indemnizarlo de los daños y perjuicios, obtener del demandado que afiance su abstención y, a la vez, conminarlo con multa y arresto para el caso de reincidencia".

b) La presunción de la propiedad, con respecto a este punto tenemos que el propietario es quien posee por lo tanto la posesión hace presumir la propiedad en el que es poseedor.

Sin embargo, esta presunción es destruída cuando existe prueba en contrario. La presunción convierte al poseedor en el demandado, exigiendo el propietario que pruebe su derecho y esta prueba es difícil ya que que muchos pleitos se han perdido por falta de pruebas adecuadas en cuanto a los derechos y en tal caso la posesión asigna el papel del demandado en la acción reivindicatoria.

c) La adquisición de la propiedad, por lo que respecta a esta figura, se puede ver en el tema de los modos de adquirir la propiedad.

La posesión desaparece naturalmente, cuando cesan de existir sus dos elementos constitutivos, lo que sucede cuando el poseedor enajena la cosa o la abandona. Pero la posesión puede desaparecer también con la pérdida de alguno de

estos elementos. Si un tercero se ampara de la cosa o si ésta se sustrae al dominio del poseedor, ya no habrá posesión por falta del *corpus*; por ejemplo la pérdida de un animal o de cosas inanimadas. La pérdida del elemento intencional conduce al mismo resultado; es más rara, pero puede presentarse, tal es el caso del poseedor, que al vender una casa, acepta conservarla por cuenta del comprador. De lo anterior resulta que puede conservarse la posesión por intermediación de otra persona; el hecho de que el poseedor arriende el inmueble poseído no hace que pierda, en ninguna forma, la posesión. De deducción, en deducción se ha llegado a admitir que es posible conservar la posesión de inmuebles por la sola intención; en otras palabras, el poseedor que no ejerza actos materiales sobre un inmueble conserva la posesión, si tal es su intención, a condición de que la cosa quede materialmente a su disposición, es decir, que nadie se poseione de ella.

3.- LA PROPIEDAD

"Del latín *propietas*, propiedad, y ésta de *prope*, cerca, significando una idea de proximidad. Son muy diversas las acepciones de esta palabra. Así, en el terreno filosófico supone cualidad distintiva de una cosa; desde el punto de vista económico representa el aprovechamiento que hace el hombre de las cosas de la naturaleza; y en sentido jurídico, que es el que nos interesa, se usa generalmente como sinónimo

dominio, es decir, como equivalente al derecho real pleno".
(32)

El maestro de Pina nos dice que "La propiedad es el derecho de goce y disposición que una persona tiene sobre bienes determinados, de acuerdo con lo permitido por las leyes, y sin perjuicio de tercero." (33)

Por otra parte el maestro Moto Salazar define a la propiedad como "el derecho de gozar y disponer libremente de nuestras cosas, en cuanto a las leyes no se opongan." (34)

El artículo 630 del Código Civil, vigente, dispone lo siguiente: El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las modalidades y limitaciones que fijen las leyes.

Entonces podemos decir que, se entiende por propiedad una pertenencia, la adquisición de bienes útiles al hombre, por lo cual se hacen apetecibles.

La propiedad es el derecho que una persona tiene sobre una cosa para gozar y disponer de ella con las modalidades y limitaciones que fijen las leyes. Se desprende de esta definición que la propiedad es un derecho real que se tiene sobre una cosa; cuyo dominio corresponde a una persona sin limitación de tiempo y con las restricciones que dispongan las leyes.

(32) Casso y Romero, Ignacio de, *Diccionario de Derecho privado*, Editorial Porrúa, pág. 3927.

(33) De Pina, Rafael, *Ob.cit.*, pág. 404 y 405.

(34) Moto Salazar, Efraim, *Elementos de Derecho civil*, Editorial Porrúa, S.A., México 1989, pág. 203.

En el Derecho Romano los atributos de la propiedad eran designados con las palabras *fruendi*, *utendi* y *abutendi*, que traducidas representan la facultad de disfrutar, usar y abusar de la propiedad sin ninguna clase de impedimentos.

No se trata de saber si la propiedad ha sido justa en un principio. Se trata únicamente de saber si esta institución merece actualmente ser conservada.

Notemos que la propiedad individual es un hecho histórico, extremadamente antiguo, muy anterior a las leyes que la reglamentan actualmente; que su organización actual es el resultado de una lenta evolución; que en verdad es, al igual que la familia y el matrimonio, una fuerza social que se ha desarrollado y crecido en medio de muchas vicisitudes.

"La propiedad individual justifica ampliamente su existencia por los servicios que presta a la humanidad. La prueba de esos servicios se desprende de una comparación entre los pueblos que practican la propiedad individual y los que no la practican. Así en las regiones habitadas por nómadas, es preciso una legua cuadrada de terreno por cabeza, para procurar al hombre medios pobres de existencia. Aún en las regiones de población sedentaria, donde el suelo es cultivado, la ausencia de la propiedad individual es una causa de pobreza, se prueba esto en las comunidades agrarias de Rusia, donde reina la

rutina. Al contrario en Europa occidental podemos admirar los prodigios de la propiedad privada." (35)

De esto podemos concluir que la propiedad individual y libre es, para las sociedades civilizadas de poblaciones compactas, una necesidad económica.

En suma, la propiedad individual es un hecho que se impone al legislador. Podemos esforzarnos por encontrar su historia, pero se pierde el tiempo disertando sobre la legitimidad de una cosa cuya modificación no depende de nosotros: cómo podemos modificar la configuración de los continentes o la diversidad de las razas humanas.

La función social de la propiedad, desde el punto de vista interno, esto de su contenido, como se ha mencionado lo constituye el *jus utendi* y *jus fruendi*, o sea las facultades de usar de la cosa según su naturaleza, hacer suyos los frutos y accesiones que la cosa sea susceptible de producir, frutos civiles, naturales o industriales y el incremento por aluvión, avulsión, edificación e incorporación según los establezca la ley; y el *jus abutendi* en la facultad de consumir, modificar y destruir la cosa propia. Ahora desde el punto de vista externo, o sea las relaciones del propietario con terceros, estos son de carácter jurídico y se concreta en las características de ser un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo, siguiendo en ello una enseñanza romana que en la actualidad ha sido grandemente al considerar a la propiedad

(35) Marcel Planiol, Georges Ripert, *Derecho Civil*, Tomo VIII, Vol. VIII, Editorial Harla, pág. 399 y 400

como una función social antes que un derecho primario y natural del ser humano.

De acuerdo a este concepto tenemos que la propiedad ha sido limitada en sus atributos y cualidades.

Tomando en cuenta que la propiedad tenía un matiz individualista, no siendo la misma, porque precisamente y en cuanto a las limitaciones que se le imponen, la propiedad pierde el artículo de abutendi, o sea, abusar de la propiedad tal y como los romanos lo describían en sus conceptos.

En efecto el propietario puede gozar y disponer de sus bienes, siempre y cuando no cause perjuicios a un tercero y apegandose a las limitaciones que fije la ley.

La propiedad se caracteriza porque es:

1.- Un derecho real, esto es, que el ser humano para la satisfacción de sus necesidades requiere de las cosas o bienes, ya en forma directa o a través de otras personas. En otras palabras podemos decir que es la facultad que otorga a una persona un poder inmediato y directo sobre el objeto material con la finalidad de usar y gozar de él.

2.- Un derecho relativo, con esta característica tenemos que la propiedad es un derecho relativo porque la Ley pone límites, condiciona e impide su ejercicio, de acuerdo a las necesidades del país.

De esto deriva que la propiedad ha dejado de ser una propiedad absoluta, para simplemente convertirse en propiedad privada.

Nuestra Carta Magna en su artículo 27, nos dice:

"La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponden originalmente a la nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares constituyendo la propiedad privada".

3.- Un derecho exclusivo, supone que sólo el propietario o un tercero autorizado por aquél puede aprovechar los beneficios de la cosa, sin embargo, la existencia actual de las servidumbres legales, de paso, desague, acueducto y otras como la condición de energía eléctrica, oleoductos o teléfonos muestran que en la actualidad esta característica clásica de exclusividad no es total y está limitada por el interés de la comunidad o de terceros. En este aspecto la doctrina ha desarrollado la tesis de los actos inicuos, aceptada por alguna jurisprudencia, en el sentido de que los terceros pueden usar de la cosa ajena siempre que no se dañen o entorpezcan los derechos del propietario.

4.- Un derecho perpetuo, significa que el no uso o abandono de la cosa no termina con el derecho de la propiedad y que el dueño puede recuperarlo o reivindicarla de terceros mientras no se opere la prescripción positiva, esto es, no haya otro dueño por usucapión.

¿Cómo se adquiere la propiedad?

Se entiende por modo de adquirir "el acto o hecho jurídico, cuyo efecto según la ley es la transmisión de la propiedad y de los derechos reales en general.." (36)

Lo anterior se diversifica en múltiples variantes que pueden clasificarse en la siguiente forma: 1. Modos de adquirir a título universal y modos de adquirir a título particular. Los primeros operan la transmisión de la propiedad y de los derechos reales, con motivo de la transmisión de todo o de parte del patrimonio, como las sucesiones, los segundos únicamente operan la transmisión de uno o varios derechos determinados, independientes de toda la cuestión de patrimonio; 2. Modo de adquirir entre vivos y modo de adquirir por defunción. Los primeros suponen que el derecho real se transmite de una persona viva, a otra que vive también; las transmisiones entre vivos son a título particular. En cambio, las transmisiones por defunción pueden ser a título particular, como los legados particulares, o a título universal, como el legado universal. Las transmisiones por defunción suponen, en todo caso, que el autor de la transmisión ha muerto y que sólo vive el beneficiario; 3. Modos de adquirir a título gratuito y modos de adquirir a título oneroso. En los primeros el beneficiario no hace ningún sacrificio, en tanto que en los segundos proporciona una contra-prestación; y los que nos interesan 4. Modos de adquirir originario y modos de adquirir derivados. Se designa por modo de adquirir originario

(36) Idem, pág. 484.

el medio legal de apropiación de una cosa que no pertenecía antes a nadie. Por el contrario, los modos de adquirir derivados se refieren a los medios legales de transmisión de una cosa o de un patrimonio, en todo o en parte. Solamente existe un modo de adquirir originario: la ocupación. Por el contrario, son varios los modos de adquirir derivados: la accesión, el contrato, la usucapión, los legados, la ley, la tradición. No nos referiremos aquí a los legados, tampoco a la sucesión *ab intestat* que es una aplicación de la ley, como modo de adquirir. Asimismo, no estudiaremos la tradición pues su dominio de aplicación se encuentra en las donaciones. La adjudicación a su vez pertenece al derecho procesal o al administrativo, por ejemplo, en el caso de expropiación por causa de utilidad pública.

Primeramente nos ocuparemos de los modos originarios ya que los derivados son motivo de estudio de contratos y sucesiones los cuales se analizarán en el transcurso de este tema.

La ocupación es un modo de adquirir una cosa no perteneciente a nadie, por la toma de posesión de ella, efectuada con intención de convertirse en su propietario. Este modo de adquirir consiste únicamente en una toma de posesión.

Por lo que respecta a los inmuebles los terrenos que nunca han sido objeto de un derecho de propiedad privada forman parte ya sea del dominio del Estado y de los departamentos, o del municipio. Los que han sido o que actualmente son propiedades privadas no pueden dejar de serlo

sino de dos maneras: 1. Por falta de herederos; y 2. Por abandono voluntario. El primer caso se supone una sucesión abierta que nadie reclama ésta pertenece al Estado; En el segundo caso un particular puede abandonar su terreno cuando es improductivo para sustraerse al impuesto, pero entonces este inmueble vacante no beneficia al Estado, pues el abandono debe hacerse en provecho del municipio. Ni en uno ni en otro caso, el inmueble se convierte en vacante, desde el punto de vista de la propiedad suerte que su adquisición por ocupación nunca es posible.

Según el artículo 27 Constitucional señala que las tierras y aguas del territorio nacional, corresponde a la Nación, pero si la Ley se aplicara al pie de la letra no habría posibilidad de ocupación de inmuebles. El Código Civil establece a los bienes vacantes y da una parte al descubridor pues realiza procedimientos de adquisición por prescripción de inmuebles que no esten inscritos en el Registro Público de la Propiedad, a nombre de persona alguna.

"Se llama accesión, al derecho en virtud del cual el propietario de una cosa adquiere la propiedad de todo lo que natural o artificialmente se une o incorpora a su cosa. Así, se dice que el propietario de un terreno es propietario también, por medio de la accesión, de los materiales empleados en un edificio construido sobre el mismo terreno." (37)

La cosa principal en cuyo provecho se realiza

(37) Idem, pág. 449.

ESTA TESIS NO DEBE SALIR DE LA BIBLIOTECA

la accesión puede ser mueble o inmueble, siendo la accesión unas veces efecto de un fenómeno natural (accesión natural). Cuando éste trabajo se efectúa sobre un inmueble es una construcción o una plantación, según que recaiga sobre materiales o vegetales.

El Código Civil define la accesión como el derecho que tiene el propietario de un bien a adquirir todo lo que el bien produce, se le une o incorpora natural o artificialmente. La accesión puede ser en forma natural (arts. 895 al 905 del Código Civil), de inmueble a inmueble: aluvión, avulsión, mutación de cauce y nacimiento de isla; de mueble a inmueble en forma artificial: edificación, plantación y siembra; de mueble a mueble: incorporación, confusión, mezcla y especificación.

a) Aluvión.- Existe accesión por aluvión cuando los predios por los que pasa una corriente de agua, se acrecienta su superficie por la decantación de las materias que la corriente transporta. (art. 908 del Código Civil).

La figura del aluvión es un aumento lento, que una finca o un predio vecino, con corrientes de agua reciba debido a la suministración de pequeñas partículas de tierra, las cuales son arrastradas y depositadas en riveras, sin que se pueda saber a quien pertenece.

b).- Avulsión.- Con respecto a esta figura nuestro Código Civil, en su artículo 910 dispone que hay avulsión cuando la fuerza de la corriente desprende en forma

violenta una porción considerable, reconocible, de una ribera llevándolo a la ribera contraria.

En tal caso el propietario original o sea, el cual sufrió la pérdida de la porción de tierra, pueda reclamar su propiedad dentro de dos años contados desde que el hecho sucedió, pasado este plazo, su derecho se iniciará, pero tendrá sólo una oportunidad de recuperar su propiedad siempre y cuando el propietario del campo al cual se unió la porción no haya aún tomado posesión de ella.

c) Mutación de cauce.- La mutación de cauce de un río es el cambio de la canal de éste.

En esta figura es indispensable saber si la corriente pertenece a la Federación o es propiedad particular.

Si en todo caso la cauce abandonada es de la Federación seguirá siendo de éste, así como el cauce que se ocupe.

Si el cauce abandonado es de propiedad particular, pertenece al dueño del mismo predio, en tal situación el derecho se ve con la limitante en su posesión por inundación o cambio de corriente, pudiendo ejercer dominio sobre las aguas en lo que se pueda.

d) Formación de isla.- Esta se da cuando hay una fuerza brusca o por la aportación y acarreo de tierra, partículas de piedras: da como resultado una porción de terreno en el centro de un curso de agua, en costas marítimas, o en lagos y lagunas.

Otro modo de adquirir la propiedad es la prescripción positiva, que se reconoce como el medio de obtener bienes por el simple transcurso del tiempo y de acuerdo a lo que la ley establece. Esta figura es llamada por los romanos como la usucapión, la prescripción positiva la cual es importante para nuestro estudio y que es cuando se adquiere una cosa en virtud de la posesión.

Para que proceda se requiere que se posea a título de dueño, esto es, que se tenga posesión originaria, por título traslativo de dominio o por un hecho que puede incluso ser delictivo con *animus domini* o intención de actuar como propietario de la cosa poseída; además, la posesión debe ser pacífica, o sea que no haya sido adquirida por violencia y si así lo hubiera sido pero posteriormente continuó, sin necesidad de actos violentos, se considera de mala fe; debe la posesión ser continua pues si es interrumpida el tiempo se contará a partir de la nueva adquisición; sin embargo, el que posee y ha poseído en tiempo anterior se presume que poseyó en el intermedio. Debe la posesión ser pública, esto es del conocimiento de aquéllos que pueden tener interés en interrumpirla por lo que la inscripción de la misma en el Registro Público de la Propiedad hace que se reúna este requisito.

La enajenación es otra forma de adquirir la propiedad, que significa la traslación que del dominio de una cosa hace el propietario en favor de otra persona.

Dentro de esta enajenación encontramos el contrato, por el cual este puede ser oneroso o gratuito, luego entonces la enajenación puede ser onerosa cuando por ejemplo se trate de una compraventa, de igual manera será enajenación gratuita cuando estemos en presencia de la enajenación.

La herencia es otro modo de adquirir la propiedad ya que la sucesión por causa de muerte, es la causa por la cual los bienes y deudas del difunto se transmiten a sus sucesores. Esta puede ser diferida, es decir, asignada por la voluntad del *de cuius*, manifestada de forma expresa y formal por medio del acto jurídico testamento, y recibe el nombre de sucesión testamentaria o por disposición de la ley a falta de testamento, se le conoce como sucesión *ab intestato*, intestada o legítima.

En su condición normal, la propiedad es enajenable, y salvo el efecto de la incapacidad personal del propietario, pero en ciertas situaciones excepcionales la propiedad es inalienable, es decir, que su titular pierde la facultad de disponer válidamente de su derecho por vía de enajenación. Los bienes inalienables adquieren este carácter a veces por virtud de la ley, o por la voluntad de los particulares, y las cláusulas de inalienabilidad establecidas por éstos, se hayan autorizadas en ocasiones por un texto positivo; y en otras simplemente por la jurisprudencia.

Según la teoría clásica, el propietario de un predio tenía derecho al suelo en el área limitada por sus linderos, al subsuelo en todo lo que hubiera bajo su suelo

hasta el centro de la tierra, incluyendo minerales, hidrocarburos, aguas, etc., y el cielo o vuelo correspondientes a los límites del suelo sin limitación en la altura. Esta concepción teórica es antihistórica; pues de hecho nunca se pudo ejercer y el derecho sufrió innumerables limitaciones que en la actualidad han restringido los límites de la propiedad, al aprovechamiento del suelo, con las limitaciones administrativas que las leyes fijan a la edificación y al uso del suelo.

Las limitaciones de propiedad surgen a través de que las exigencias del interés público aumentan, ello se deriva que sea una de las más antiguas limitaciones que es la explotación forzosa, así como otras instituciones que son: las relaciones de vecindad, servidumbres, actos emolutivos, etc.

Para efectos del presente análisis, consideramos de mayor importancia a la expropiación, la cual es el "acto de autoridad por el cual se ocupa una propiedad particular. Según la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización, la falta de esta última sería un caso de confiscación y por lo tanto ilícita".(38)

La ley de expropiación en su artículo 10. establece que son causas de utilidad pública:

1.- La ampliación o alineamiento de calles, la

(38) Baqueiro Rojas, Edgard, *Diccionarios Jurídicos Temáticos*, Tomo I, Vol. I. Editorial Harla, México 1997, pág. 47.

construcción de calzadas, caminos, túneles, puentes para poder facilitar el tránsito.

2.- La construcción de hospitales, parques, jardines, panteones, deportivos, así como de cualquier obra destinada a prestar servicios de beneficencia colectiva.

3.- La explotación de algún servicio público.

4.- Así como las demás causas previstas por la Ley.

Los autores difieren sobre la calificación de la expropiación, para algunos es una limitación al derecho del propietario que es privado de su propiedad en beneficio del interés colectivo, para otros es una garantía que protege al propietario de la arbitrariedad y el abuso de la autoridad al establecer los requisitos de utilidad pública y pago del valor de la cosa. La utilidad pública se establece de manera general y en abstracto por la ley de expropiación que puede ser federal o estatal y es competencia del poder Legislativo, la declaración en concreto sobre un bien determinado y basado en la ley corresponde a la autoridad administrativa.

En el artículo 833 del Código Civil, se establece que el gobierno podrá expropiar las cosas que pertenezca a los particulares y que se consideren como notables y características manifestaciones de nuestra cultura nacional, de acuerdo con la Ley especial correspondiente.

En el artículo 834 del mismo ordenamiento legal, establece que quienes actualmente sean propietarios, de las cosas mencionadas en el artículo anterior no podran

enajenarlas ni gravarlas ni alterarlas en tal forma que pierdan sus características sin autorización del C. Presidente de la República, concedida por la Secretaría de Educación Pública y el Instituto Nacional de las Bellas Artes.

En cuanto a las relaciones de vecindad, las cuales son otra forma a las limitaciones de propiedad, contempladas en el Código Civil y tales son:

El artículo 839 establece que "en un predio no podrán hacerse excavaciones que puedan hacer perder el sostén necesario al suelo de la propiedad vecina a no ser que se realicen obras para evitar los daños".

El artículo 843 dispone que "nadie podrá edificar o plantar cerca de plazas fuertes, fortalezas y edificios públicos a menos que se sujeten a las disposiciones exigidas en los reglamentos especiales".

Por su parte el artículo 845 establece que "nadie podrá construir cerca de pared ajena, cloacas, fosas, acueductos, hornos, establos, así como depósitos de substancias corrosivas, fábricas que sean peligrosas o nocivas, sin que sean guardadas las distancias establecidas por los reglamentos".

Por lo que respecta a los actos emolutivos, que consisten en los actos que el propietario realiza sobre sus pertenencias o con ocasión del ejercicio de los derechos que le corresponden y tiene la finalidad de ocasionar un perjuicio o un mal sin obtener un beneficio personal, éstos actos son considerados como un abuso del derecho.

B. - CONCEPTO

Debemos de tratar de esclarecer un punto, que ha constituido una gran controversia, nos referimos a la definición del concepto de inmatriculación; si nos atenemos a la definición etimológica, que entre paréntesis, puede ayudar a esclarecernos así mismo, diremos que, inmatricular viene de dos palabras latinas: *in* y *mátrixcis*. *In*, aquí en este caso, es una preposición privativa, que equivale a *non*, es decir, no. Matrícula es una palabra derivada de *matrix* que significa matriz y ésta, a su vez, viene de *mater* igual a madre, luego la palabra inmatriculación significa no matriculación, es decir, una cosa que no está matriculada.

La definición real de inmatriculación es que el hecho, por el cual un bien, mueble o inmueble, que no está inmatriculado, o sea no tiene una matrícula.

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

Otros señalan que el término inmatriculación es un neologismo jurídico que fue introducido por la ley Hipotecaria Española. Esto quiere decir que, el legislador Español de aquel tiempo no fue afortunado y, ha provocado hasta la fecha muchos problemas semánticos. Desde muchísimos años, matricular ha significado inscribir.

Así dichas las cosas, no hay duda que matriculación es un término positivo e inmatriculación es un término negativo; dado que, como decíamos anteriormente, el prefijo latino, que en este caso es preposición, denota privación o negación. En otras palabras, lo inmatriculado es toda cosa que no está matriculado, de donde podemos inferir que, si una finca no tienen su matrícula o registro en el catastro, o libro-madre (matriculación), entonces está inmatriculada y lo que procede es la matriculación. A pesar de todo esto, este término erróneo o barbarismo se ha consagrado y adoptado teniendo un significado *latu sensu*, diremos que, se da a entender por inmatriculación, el acto por el cual se inscribe, en el Registro Público perteneciente a cualquier entidad Federativa, a las personas, cosas, actos y derechos, haciendo pública la existencia de los mismos, a fin de que produzca determinados efectos. En sentido *stricte dictae*, la inmatriculación es el proceso inscripcional por el cual una finca se incorpora al sistema registral en el Registro Público de la Propiedad.

La abierta aceptación de este inveterado término equívoco de gran trascendencia negativa, porque generalmete se confunde el simple acto de matricular o inscribir un bien o un derecho a través de la serie de formalidades procesales, dándose el caso de que, aún personas versadas en derecho, soliciten el registro de una inmatriculación. Es más, el Código Civil para el Distrito Federal da legitimidad al ya generalizado barbarismo. El artículo

3019 dice que: "Para inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrito anotado el derecho de la persona que otorgó aquel o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación".

Siendo de los conceptos más aceptados señalamos al de Roca Satre que define a la inmatriculación como "el ingreso de una finca en la vida registral, realizado en virtud de una primera inscripción de su dominio en favor de la inmatriculante, la cual abre folio de registro particular, es obtenida por medios particulares y surte efectos específicos..." (39)

La exégesis de este concepto destaca el ingreso de la finca en la vida registral, realizado en virtud de una primera inscripción de su dominio , pues no se acepta inscripción de una finca que no pertenezca a nadie.

La inmatriculación como ya lo hemos dicho es el primer asiento de incorporación de una finca al sistema registral y tiene por objeto comprobar la existencia de la finca, su ubicación, sus límites, así como acreditar el derecho del inmatriculante y hacer aceptable este derecho, con el requisito de que tal inmueble no debió de tener antecedentes registrales.

Así se tiene como consecuencia, que cuando un inmatriculante inscribe un inmueble en el Registro Público de

(39) *Diccionario Jurídico Espasa*, pág. 521.

la Propiedad, produce efectos jurídicos frente a terceros y en general a la sociedad mediante la publicidad registral.

Los sujetos que intervienen en el procedimiento de la inmatriculación, son: el solicitante, también llamado inmatriculante, que viene a ser la parte actora en un juicio, la autoridad a quien se le solicita la inmatriculación de un inmueble, que anteriormente era el Director del Registro Público de la Propiedad y actualmente se lleva a cabo ante el juez competente: el tercero, surge cuando existe oposición de alguna persona que tenga un interés jurídico sobre el inmueble objeto.

La falta de inscripción de la transmisión de un bien inmueble, solo va a surtir efectos entre las partes contratantes, por lo que únicamente se adquiere la posesión del bien y se ejerce sobre el un poder de hecho.

El poseedor de un bien inmueble así adquirido, carece de seguridad jurídica respecto de ese bien, sin embargo tiene opción en ejercicio del derecho que la ley le otorga de hacer valer su acción y recurrir a los medios legales que el Código Civil establece referente a la inmatriculación para obtener mediante cualquiera de ellos la seguridad jurídica del inmueble a través de su inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.

La inscripción de inmatriculación de inmuebles ante el Registro Público de la Propiedad va a producir efectos declarativos de derechos, teniendo por objeto en este particular caso otorgar publicidad a su inscripción como primer

asiento de una finca, que de esta forma es incorporada a la actividad registral dándole publicidad a su existencia, proporcionándole seguridad jurídica.

El Registro Público de la Propiedad, es una institución creada y regulada por el Estado, que tiene por objeto dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la ley deban surtir efectos en contra de terceros, proporcionando así seguridad jurídica.

Al primer problema al que nos enfrentamos en los casos en que no hay antecedentes sobre un inmueble en el Registro Público, es la falta de un proceso normativo uniforme que regule adecuadamente el problema de la tenencia de la tierra fundamentalmente la urbana, en el país y concretamente en el Distrito Federal.

Es indudable que uno de los más grandes problemas a resolver para los habitantes de esta Ciudad, es la falta de seguridad jurídica en la tenencia de la tierra; provocada por un desmedido crecimiento de los asentamientos humanos, que tiene su causa en una severa crisis Política-Económica y que conlleva lógicamente a la necesidad, ineludible a corto y mediano plazo, de ofrecer en el plano de la realidad satisfactores inmediatos a la creciente demanda de vivienda.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad en sus artículos 1. y 2. establece que el Registro Público de la Propiedad es una institución administrativa mediante la cual el Gobierno del Distrito Federal se encarga de prestar un servicio público consistente en proporcionar

seguridad jurídica al tráfico de inmuebles, mediante la publicidad de los actos jurídicos que conforme a la ley precisan de este requisito para surtir sus efectos frente a terceros. (art. 3007, 3009 y 3011 del Código Civil).

Dicha publicidad se logra a través de la inscripción o anotación de los actos jurídicos referentes a la constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción, gravamen y limitación de los derechos reales y posesión de bienes inmuebles; dandosele de esta forma legitimidad y fé pública a lo asentado en el Registro Público.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial del 13 de julio de 1940; en su artículo 55 establecía que: "tratándose de fincas no inscritas, puede inscribirse el título que se presente, sin exigirse inscripción anterior. Dicha inscripción se asentará como la primera de la finca".

Ahora bien, el actual Reglamento, en sus artículos 60, fracción III y 80 señala que corresponde al Gobierno del Distrito Federal por conducto del Director General participar en las actividades tendientes a la inscripción de predios no incorporados al sistema registral e instrumentar los procedimientos que para ese fin señalen las leyes, mismos que serán instrumentados y substanciados mediante la participación del área jurídica del propio Registro.

La actividad de regularización de la tenencia de la propiedad inmueble, comprende todos los bienes del poder Público, procurando el ingreso de los mismos al sistema

registral y la obtención de los títulos de propiedad correspondientes para tratar con ello de impedir que el patrimonio de la Nación sufra menoscabo por el apoderamiento ilícito que de sus propiedades hagan los particulares.

Para que un asiento o anotación produzca sus efectos debe constar en el folio real, la solcitud de dicha inscripción en el Registro Público de la Propiedad no se realiza de oficio, es un acto potestativo y rogado.

Por su parte los artículos 21 y 23 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad describen a los folios de la siguiente manera: la finca constituye la unidad básica registral; el folio numerado y autorizado, es el documento que contiene sus datos de identificación así como los actos jurídicos que en ellos incidan.

El folio real en su carátula describirá la unidad básica registral y sus antecedentes; las subsecuentes partes contendrán los asientos que requieran publicidad.

Las inscripciones contribuyen la finalidad propia del Registro y se inscriben en la primera parte del folio, títulos traslativos de dominio.

En la segunda parte del folio real se asientan las hipotecas, gravámenes y limitaciones de dominio a que estén sujetas las líneas.

Por último, la tercera parte del folio se destinará a anotaciones preventivas, embargos, fianzas y otros derechos los cuales deberán ser autorizados por el Registrador.

Por lo anteriormente expuesto podemos concluir que hasta antes de la Reforma de 1980 el Código Civil; el primero de la finca es lo que hoy conocemos como la inmatriculación; la que consiste en la primera inscripción de un inmueble que carecía de antecedentes registrales.

C.- NATURALEZA JURIDICA

Como veremos en el apartado siguiente, la inmatriculación era de dos tipos: judicial y administrativa, por lo que nos ocuparemos ahora de analizar la naturaleza jurídica de cada una de ellas.

Naturaleza jurídica de la inmatriculación judicial.- El procedimiento especial de inmatriculación, se denomina así porque su procedimiento se encuentra regulado específicamente por la fracción III del artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles.

De acuerdo a la ley aplicable a este procedimiento, sus características son: de conocimiento, en virtud de que esto reconoce situaciones preexistentes, como son la propiedad o posesión en este tipo de asuntos; y contencioso, por la forma en que debe desarrollarse, lo cual lo distingue de la información *ad perpetuam* y la inmatriculación por resolución administrativa llevada a cabo anteriormente.

En nuestra legislación se establecen procedimientos similares en especial de inmatriculación, que por cierto ya analizaremos por separado, los procedimientos administrativos establecidos en los artículos 3046 fracción II

incisos c), d) y e), 3051, 3052 y 3053 de la ley adjetiva civil, y; las informaciones *ad perpetuam*, reguladas por el artículo 927 fracciones II y III del Código de Procedimientos Civiles.

Las resoluciones emitidas en los procedimientos especiales de inmatriculación, que gracias a su carácter contencioso y a la publicidad que se genera, les dan seguridad, definitividad y son oponibles a terceros, llegandose a considerar como cosa juzgada.

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

"INMATRICULACION DE INMUEBLES, PROCEDIMIENTO CONTENCIOSO EN LA. La reforma en la fracción III del artículo 122 del Código Procesal Civil publicado 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 prevista 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 no existía; establece que de la solicitud que formula 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 habrá una dilación probatoria por 30 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 inferencia de tres testigos que tengan bienes raíces en el lugar de la ubicación del predio de que se trata, 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 las reformas de

que trata." (40)

"REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD. ACCIONES DE INMATRICULACION DE UN INMUEBLE, FUNDADAS EN EL ARTICULO 122, FRACCION III DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL, NO CONSTITUYEN DILIGENCIAS DE JURISDICCION VOLUNTARIA. La acción que el interesado deduzca, apoyándose en el artículo 122, fracción III, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, con el fin de inmatricular un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, da origen a un verdadero juicio con todas las características concernientes a la jurisdicción contenciosa porque, 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 meras diligencias de jurisdicción voluntaria." (41)

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

Naturaleza jurídica de la inmatriculación administrativa.- Las actividades de inmatriculación administrativa pertenecían al grupo de los procedimientos denominados de jurisdicción voluntaria.

(40) Seminario Judicial de la Federación, Tribunales Colegiados de Circuito, 72 época, Volumen 80, p. 44, Amparo Directo 234-75, Clara Tomasa Morales, 24 de agosto de 1975. Unanimidad de votos, Ponente: Efraín Angeles Senties.

(41) Seminario Judicial de la Federación, Volumen 85, P. 76, Amparo en revisión 162/76, Quintín Ballesteros Castro, 30 de abril de 1976, Unanimidad de votos, Ponente: Edmundo Elaurdy.

Razón por la cual se ha formado el capítulo correspondiente en los códigos procesales aparece concentrada en el artículo 893 del ordenamiento procesal para el Distrito Federal, al señalar que comprende todos los actos en que por disposición de la ley o por la solicitud de los interesados se requiere la intervención del juez, sin que esté promovida ni se promueva cuestión alguna entre partes determinadas.

Sobresale en ésta caracterización la circunstancia de la ausencia de cuestión como le llama la ley, o conflicto, como método lógicamente resulta más apropiado designarle. Para que pueda tramitarse el procedimiento respectivo, no debe existir, ni siquiera potencialmente el conflicto, o sea, el posible choque de intereses jurídicos entre el solicitante y terceros afectables para bien o para mal por la intervención de la autoridad, ni mucho menos entre los solicitantes en el caso de que su número sea plural. Esta circunstancia explica el por qué de diversas relaciones o situaciones jurídicas han salido del campo judicial y se ha encomendado, o a la autoridad administrativa, o a sus auxiliares, como en el caso de los corredores públicos, pues en todo caso lo importante es la necesaria intervención de terceros a quienes se les hayan conferido facultades públicas para realizar determinadas funciones que, inclusive, pueden ser sencillamente de dación de fe, de certificación, de autenticidad o de registro.

Queda de manifiesto que se necesita, primero una instancia de petición y, en seguida, una relación jurídica

que constituir, o una situación jurídica que declarar y, en seguida, un acto vicario proveniente de un tercero, autorizado por la ley para dar eficacia a las manifestaciones de los gobernandos. Se diría que estos últimos expresan algo, que para surtir efectos válidamente debe ser completado autoritariamente, por lo que cabe hablar de un negocio jurídico, recordando las raíces latinas del vocablo, que dan la idea de que colma o llena un vicio, precisamente el que resulta de que no baste la voluntad del particular para que la relación o situación alcance su plena eficacia, y este extremo viene a ser el vicio que negocialmente se tiene con la intervención del tercero legalmente facultado para dar a los actos su mayor eficacia.

En realidad, las exigencias de la práctica cotidiana están dirigidas hacia una forma legal que comience por distribuir las figuras contenidas en el título décimo quinto del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal entre las diversas autoridades administrativas y las profesiones auxiliares, pues lo determinante es que en ninguna circunstancia se substancia un proceso y, por lo mismo, tampoco se ejerce jurisdicción.

D.- FORMAS DE INAMTRICULACION

En nuestro derecho se distinguen dos clases de inmatriculación, establecidas en el artículo 3046 del Código Civil para el Distrito Federal:

I.- La que se obtiene por resolución judicial, mediante información de dominio o información posesoria.

II.- La que se obtiene por resolución administrativa, que se lleva a cabo en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio y que actualmente no es llevado a cabo.

Al respecto el ya mencionado artículo 3046 del Código Civil nos dice: "Art. 3046.- La inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la propiedad, que carece de antecedentes registrales. Para cualquiera de los procedimientos de inmatriculación a que se refieren los artículos siguientes es requisito previo que el Registro Público emita un certificado que acredite que el bien de que se trate no está 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 de un decreto por el que se incorpore el 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 un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble, en los términos del artículo 3051 del Código Civil;

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

e) Mediante la inscripción de la posesión de buena fe de un inmueble, que reúne los requisitos de aptitud para prescribir, en los términos del artículo 3053 del ordenamiento legal invocado.

Bases legales: éstas se determinan mediante las siguientes características:

1.- Según información de dominio y 2.- De acuerdo a información posesoria.

Las informaciones de dominio y posesión son una especie del género de la *información ad perpetuam*, que es el acto de jurisdicción voluntaria que tiene por objeto llevar a cabo una averiguación o prueba destinada a justificar algún hecho o acreditar algún derecho, para que en lo sucesivo conste

inequívocamente, éstas informaciones están reguladas por los artículos 927 al 931 del Código de Procedimientos Civiles y se protocolizarán con el notario que designe el promovente, quien llevará el testimonio respectivo para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

3.- Mediante resolución judicial que ordene y que haya citado como consecuencia de la representación del título fehaciente que abarque sin interrupción un período de por lo menos cinco años.

4.- Mediante la inscripción del decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación, que convierta en bien de dominio privado un inmueble que no tenga tal carácter, o títulos que se expidan con fundamento en aquel decreto.

5.- Mediante la inscripción de contrato privado de compraventa con certificado de no inscripción de la misma finca.

E.- EFECTOS

Dentro de la actividad registral, corresponde al rubro de los procedimientos contenciosos las relaciones que por su íntima conexión con la inmatriculación son primas del servicio público de la inscripción. Es simplemente lógico que una información de dominio se tramite ante aquélla dependencia

de la administración estatal que tiene los antecedentes necesarios para determinar su procedencia.

Si se observa detenidamente la función registral, se advertirá que su objetivo publicitario consiste en una información universal por medio de la consulta incondicionada de los instrumentos protocolarios.

Ahora bien, la inscripción en los libros del Registro es una actividad jurídica declarativa, en virtud de la cual se acredita la existencia del documento transcrito o referido, sin entrar a su valoración legal.

La inmatriculación por sí misma, produce esa eficacia publicitaria a la que se destina la institución, pero para ello es preciso que se elabore negocialmente, a través del procedimiento instancia del gobernado, que pretenda la intervención del funcionario para que realice la inscripción, autenticando la existencia del documento presentado a la satisfacción de las condiciones circunstanciales impuestas por la ley.

Para cumplimentar la intención del legislador, se estableció la inmatriculación administrativa, teniendo como propósito incorporar todos los predios que estuvieran sin regularizar al sistema registral, evitándo así que la transmisión de predios ocurriera al margen de la seguridad jurídica que otorga el Registro Público de la Propiedad frente a terceros.

La inmatriculación administrativa recogía toda esa contratación privada, que sige generándose incluso después

de 1980 y a través de una requisitación procedimental muy detallada, subsanaba, lo irregular de la tenencia de la tierra y concluye inscribiéndose el predio de que se trate en el Registro Público, a través de la determinación correspondiente tomada al mas alto nivel de la institución que es su Dirección General.

El efecto legal que produce un contrato privado de compraventa, es pleno pues la cuestión se reduce a la forma no al fondo, pues de cualquier manera ocurre una transmisión de la propiedad, lo cual se corrobora con lo dispuesto por el artículo 1796 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, que en su parte conducente versa: "Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquéllos que deben revestir una forma establecida por la ley...", y si bien es cierto en algunos casos dicho precepto se interpreta en el sentido de que, en tratándose de compraventa de inmuebles dicho contrato debe constar en escritura pública, también resulta cierto, que en estricto sentido, se refiere a la forma no a la formalidad, en otras palabras, por disposición de la ley, el consentimiento en este tipo de efectos debe ser expreso y lo cual se cumple cabalmente al constar el mismo por escrito.

En ese orden de ideas, es factible aseverar que la falta de forma de un contrato y que se encuentre expresamente establecida por la ley, produce una nulidad relativa del contrato no del acto jurídico que contiene, ya que dicha nulidad se extingue con la confirmación de ese acto en la

forma establecida y en consecuencia el acto jurídico produce todos sus efectos, aún cuando sea en forma provisional.

En tal virtud el contrato privado de compraventa, inscrito mediante una resolución de inmatriculación administrativa, existía y surtía todos sus efectos legales, hasta en tanto no se declarare, en su caso, la nulidad absoluta del mismo por la autoridad judicial como consecuencia de la ilicitud del objeto o la falta de consentimiento o bien existiendo éste se haya otorgado por error, arrancado con violencia o sorprendido por dolo.

Finalmente cabe agregar que tanto el título exhibido en un procedimiento judicial de inmatriculación, como el exhibido en el anterior procedimiento administrativo de inmatriculación, es susceptible, si ese fuera el caso, de ser declarado nulo y en consecuencia ordenarse la cancelación de la inscripción correspondiente; de igual forma sucede con la resolución pronunciada en una información de dominio o *ad-perpetuam*, pues al no causar ejecutoria, la misma puede ser decretada nula en virtud de falsedad del promovente o del fraude procesal, incluso porque se demuestre que los bienes inmuebles objeto de dichos procedimientos si cuentan con antecedentes registrales.

En cuanto a los efectos registrales, debe afirmarse que una vez inscrita la propiedad en el Registro Público, por cualquiera de las vías que establece la ley, incluyendo por supuesto la inmatriculación administrativa, ese derecho real surte todos sus efectos frente a terceros.

Podemos abundar diciendo que la materia registral es sumamente compleja, por ello debe acudirse a veces, a ciertas directrices y orientaciones a las que se denomina principios registrales y que estan consagrados en la ley; uno de ellos es el llamado principio de legitimación registral, que establece que el derecho registrado existe, que pertenece al titular inscrito y este principio legitima al titular como dueño y como tal puede vender o hipotecar.

De lo anterior se desprende que el recelo y reservas que algunas personas, instituciones crediticias e incluso fedatarios públicos, tenían sobre la inmatriculación administrativa, era infundada, ya que el derecho que en un momento determinado adquiriera una persona del que se encuentra como titular registral, aún cuando dicho registro se haya llevado a cabo mediante una resolución administrativa, se encontraba salvaguardado por el principio registral denominado *tercero adquirente de buena fe*.

A mayor abundamiento resulta procedente anotara que entre los procedimientos que existían para que se verificara la inmatriculación de un inmueble, no existía diferencia alguna, puesto que al llevarse a cabo mediante una jurisdicción voluntaria, todos y cada uno de ellos eran susceptibles de ser en su caso, decretados nulos ya que en momento alguno las resoluciones pronunciadas causan ejecutoria. Por otra parte y si bien es cierto que la autoridad judicial es la única facultada para declarar el derecho, también es cierto que la autoridad administrativa contaba, en el caso de

inmatriculación, con mayores elementos para cerciorarse del derecho que le asiste al solicitante, de hecho era excepcional la promoción de nulidad de inmatriculación administrativa.

Finalmente y relacionado a la opción que adoptó el Distrito Federal, sobre que una vez inscrito, mediante inmatriculación administrativa, un inmueble el interesado ejercite la acción de inmatriculación judicial a fin de que la autoridad judicial decrete que se ha convertido en propietario y por ende ordena la cancelación de la leyenda se dejan a salvo los derechos de terceros, cabe decir que sería preciso reformar diversas disposiciones legales del Código Civil y del Código de Procedimientos Civiles a efecto de que ese tiempo de acción hubiera sido procedente, puesto que por principio, y aún cuando se dieran esas reformas, tendría que cambiarse el concepto de jurisdicción voluntaria, ya que en el marco legal del derecho mexicano, no tiene cabida el hecho de que una persona "demande" al Registro (que no es constitutivo de derechos) la prescripción ya que la referida institución no puede de manera alguna ser "parte" en un juicio (salvo que se demande una cancelación o rectificación de asiento) dado que a ella no le afecta ni beneficia si el derecho de alguna persona es cancelado o decretado nulo, en otras palabras, la jurisdicción voluntaria se diferencia de la jurisdicción contenciosa, en que en la primera no hay actor no hay litigio, ni hay demandado y en la segunda todas esas cuestiones concurren, por lo que no es fácil desprenderse del concepto actual de jurisdicción voluntaria y por ende de la eficacia o

efectos que produce la resolución pronunciada en dichos procedimientos.

De tal suerte que de haber adoptado o propuesto a la Legislatura, dichas reformas, hubiera sido inútil y hasta cierto punto burocrático, ya que existía un procedimiento mediante el cual, es factible que una persona que tenía la posesión de un bien inmueble y que cuente con un título deficiente o que de hecho no contara con él, ejercía la acción conducente para acreditar la posesión y una vez transcurrido determinado tiempo, cinco años para ser precisos, solicitare a la autoridad judicial se le declare propietario, en otras palabras, el procedimiento antes mencionado no requiere de mayores datos que el que mediante información posesoria se decretaba la inscripción de la solicitud en tanto que mediante la inmatriculación administrativa se solicita una serie de requisitos que dan a la autoridad administrativa la convicción del derecho que le asiste al solicitantud nmueble mediante inmatriculación administrativa, sería procedente en última instancia omitirla y sugerir al interesado que opte por la información posesoria, puesto que como ya se hanifestado si es cierto que la inmatriculación administrativa dejaba a salvo los derechos de terceros, también es cierto que el titular era legitimado como propietario, derecho que subsistiría en tanto no se promoviera un juicio contradictorio.

Efectos de la inmatriculación judicial.-El efecto de la inscripción será tener la posesión y propiedad inscrita ante el Registro Público de la Propiedad, para que

surtan todos sus efectos jurídicos registrales sobre el inmueble.

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

Siguiendo con el mismo asunto encontramos que el artículo 3049 del Código Civil, menciona que "cualquiera que se considere con derecho de propiedad a los bienes cuya propiedad o posesión se solicite inscribir por resolución judicial, podrá hacerlo valer ante Juez competente".

Este artículo nos da la pauta al procedimiento de inmatriculación judicial llevada ante autoridad competente y acompañando a la demanda certificado de no inscripción expedido por el Registro Público de la Propiedad.

La presentación del escrito de oposición suspenderá el curso del procedimiento de información si este estuviere ya concluido 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 hecho, para que anote dicha demanda.

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

Efectos de la inmatriculación administrativa.- El Código Civil señala que una vez de que se requisita y se firma una escritura en donde se adquiera, transmita, modifica o

extinga la propiedad o posesión de bienes inmuebles, el notario que de su autorización tendrá que proporcionar un aviso en el que se haga constar que la finca a que se refiere, se ha transmitido, modificado en su dominio, o se ha constituido, modificado o extinguido el derecho real sobre ella. Además se indicarán los nombres de los interesados en la operación, la fecha de la escritura y la de su firma, la indicación del número de tomo, sección en que se encuentra inscrita en el Registro. Luego el registrador al tener el aviso del notario, hará la anotación preventiva al margen de la inscripción. Si dentro del mes siguiente a la fecha en que se hubiere firmado la escritura se presenta ésta, su inscripción surtirá efectos contra terceros desde la fecha de la anotación, efectuada en forma preventiva, la cual ya está en el registro definitivo. Si el testimonio se presenta después, su registro sólo surtirá efectos desde la fecha de presentación.

Ahora bien, si el documento en que consta alguna de las situaciones o circunstancias que se han señalado con anterioridad, tuviere un carácter privado deberá darse aviso a las autoridades (registrador, autoridad municipal o el juez de paz, para dar fe de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes) a fin de que el susodicho aviso surta los mismos efectos que el dado por el notario público.

Como se podrá observar, se ha hablado en los párrafos anteriores de títulos y documentos que ya tienen un asiento registral, en donde se asienta la nota preventiva indicando a todo el mundo o a terceros, que se va a celebrar o

se celebró un acto jurídico, precisamente para evitar las dobles ventas u otro tipo de actos fraudulentos. Sin embargo, podrá darse publicidad de la celebración de un contrato privado sin antecedentes de registro mediante la inmatriculación. El Código Civil y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad no señalan la manera de hacer del conocimiento de los terceros la futura celebración de dicho acto.

También encontramos una regla o principio muy importante que por supuesto también es aplicable al capítulo de la inmatriculación y es el artículo 3009 del Código Civil vigente, que a la letra dice:

"El Registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos aunque después se anuele o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulte claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley".

Del artículo transcrito podemos determinar que:

1. Que todo acto celebrado ante las partes siempre y cuando no sea nulo surtirá efectos frente a terceros.
2. Que un tercero de buena fe que adquiera algún derecho real, éste surtirá efecto frente a terceros.

CAPITULO TERCERO

EL REGIMEN DE LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA

A.- PROCEDIMIENTO DE LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA

Es incuestionable que uno de los mayores problemas que aqueja al gobierno de la República es la regularización de la tenencia de la tierra, que aunado al acelerado crecimiento de nuestro país ha propiciado la ocupación desmesurada de predios y el furtivo tráfico de lotes, derivando así un verdadero problema social; por lo cual el gobierno ha emprendido múltiples acciones encausadas a la solución del problema: como son los programas de renovación habitacional; ahora bien hay que observar que toda acción que emprende la autoridad debe estar fundamentada en un marco jurídico que necesariamente se le permita y la rija como corresponde a un Estado de Derecho como es el nuestro.

El 3 de enero de 1979, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el Decreto que Reforma, Adiciona y Deroga diversos artículos del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en materia Federal, en vigor, por lo que hace el Registro Público de la Propiedad, al tercer día de su publicación.

Conformada así nuestra legislación ,

corresponde a los numerales del 3046 al 3058 inclusive del propio cuerpo legal, el tratamiento normativo de la inmatriculación que se pactará conforme lo disponen las diversas fracciones del precepto enunciado en primer término:

I. Mediante información de dominio;

II. Mediante información posesoria;

III. Mediante resolución judicial que la ordene y que se haya dictado como consecuencia de la presentación de titulación fehaciente que abarque sin interrupción un período, por lo menos de 5 años;

IV. Mediante la inscripción del decreto publicado en Diario Oficial de la Federación que convierte en el bien de dominio privado un inmueble que no tenga tal carácter, o del título o títulos que se expidan con fundamento en aquel decreto; y

V. Mediante la inscripción de contrato privado de compraventa autenticado en los términos del artículo 3005, fracción III, acompañado del certificado de no inscripción de la finca y de un plano de la misma.

Al ser reformado el artículo 3046, que a la letra dice: "La inmatriculación es la inscripción de propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales. Para cualquiera de los procedimientos de inmatriculación a que se refieren los artículos siguientes, es requisito previo que el Registro Público emita un certificado que acredite que el bien de que se trate no está inscrito, en los términos que se

precisen en las disposiciones administrativas que para el efecto se expidan.

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 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 desincorpora del dominio público un inmueble, o el título expedido con base en ese decreto;

c) Mediante la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble, en los términos del artículo 3051 es 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 inmueble, que reúna los requisitos de aptitud para prescribir, en los términos del artículo 3053 de éste Código."

El procedimiento administrativo para la emisión del certificado de no inscripción requiere cumplir con los siguientes requisitos:

a) Con fundamento en los artículos 32 y 215 fracción IV del Código Financiero del Distrito Federal se requiere que la parte interesada pague a la Tesorería del Distrito Federal los derechos correspondientes, de acuerdo al salario mínimo general vigente, así como una cantidad por la búsqueda de que no forma parte del Patrimonio Nacional.

b) Descripción del inmueble, calle, manzana, superficie, medidas, colindancias y nombre del predio rústico.

c) Original del plano autorizado o expedido por la Oficina de Catastro de la Tesorería del Distrito Federal.

d) Original de la Boleta Predial con la superficie respaldada por la Tesorería del Distrito Federal.

e) Original del título documental en virtud del cual se adquirió el inmueble: contrato privado, cesión de derechos, donación.

f) Oficio de la Delegación de la Secretaría de la Reforma Agraria en el D.F., que indique y certifique que la propiedad no es ejidal, ni comunal.

g) Oficio de la Dirección General de Recursos Materiales y Servicios Generales señalando que el inmueble no

forma parte del Patrimonio inmobiliario del Distrito Federal (se tramita en el área de certificados del Registro Público, con hoja anexa en 8 juegos).

h) Oficio de la Secretaría de la Contraloría y Desarrollo Administrativo en el que se indique que el inmueble no forma parte del Patrimonio Inmobiliario de la Federación.

i) Constancia del uso del Suelo, alineamiento y número oficial, registral de Programa de Desarrollo Social.

j) Oficio de petición.

k) Croquis de localiación.

Dichos requisitos se fundan en términos de los artículos 107 y 110 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Una vez que se cuente con toda la documentación, esta Autoridad estará en posibilidad de iniciar el procedimiento y está en aptitud de investigar en sus archivos a partir del año de 1871, si el predio de referencia se encuentra o no inscrito y resolverá lo que en derecho corresponda en torno a la emisión del certificado de no inscripción solicitado, en el supuesto como de proceder, será entonces cuando el interesado tendrá el documento base de la acción para que inicie el procedimiento de inmatriculación, tal como lo señalan 3046 al 3052 del Código Civil para el Distrito Federal y 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y de los artículos 106 113 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal.

Para llevar a cabo el procedimiento de la inmatriculación administrativa, es necesario citar los siguientes artículos:

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

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 esta 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.

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, señalándose 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 pueden 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 fuesen 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 la 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.

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.

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 suspenderá la inscripción, si aún no la hubiera 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 efectos, se cancelará la anotación relativa.

3056.- Una vez ordenada administrativamente la inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble y cubierto el pago de los derechos respectivos, se hará la inscripción en el folio correspondiente.

3057.- La inmatriculación realizada mediante resolución judicial o mediante resolución administrativa, no podrá modificarse o cancelarse, sino en virtud de mandato judicial contenido en sentencia irrevocable; dictada en juicio en que haya sido parte el Director del Registro Público de la Propiedad.

Los elementos necesarios para llevar a cabo la inmatriculación administrativa, se encuentran enmarcados en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, cuyo capítulo séptimo reglamenta los artículos 3046 al 3058 del Código Civil y establece que la inmatriculación se llevará a cabo de acuerdo con las disposiciones siguientes:

Artículo 107.- Para la expedición del certificado de no inscripción al que se refiere el artículo 3046 del Código Civil, el interesado presentará solicitud que tenga 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 tenga;

IV. Plano catastral expedido por el departamento o en su defecto, plano autorizado por profesionista legalmente acreditado; y

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

Artículo 108.- En el caso de que la solicitud o los documentos presentados tengan omisiones o deficiencias, al Registro Público a través de la sección de la Gaceta, destinada al Boletín Registral, la hará saber el interesado, a fin de que, dentro de un término de diez días hábiles, las subsane apercibido que de no hacerlo se tendrá por no presentada la solicitud.

Artículo 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.

Artículo 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 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 trate, 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.

Artículo 111.- El Director General ordenará que se cancele la anotación a que se refiere el segundo párrafo del artículo 3054 del Código Civil, cuando el solicitante de la inmatriculación acredite ante el Registro Público que el opositor ha dejado de promover en el juicio correspondiente durante un lapso de seis meses.

Artículo 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 del lugar donde se encuentra ubicado el propio inmueble, debiendo el Director General cerciorarse que no exista asiento alguno que contradiga la posesión inscrita.

Artículo 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.

De lo anterior podemos decir que estamos en contra del procedimientos de inmatriculación administrativa, en virtud de que es un procedimiento llevado a cabo ante el Director General del Registro Público de la Propiedad en el que

no existe controversia alguna y se constriñe únicamente a realizar un acto administrativo, las resoluciones o decisiones administrativas dictadas no ofrecen seguridad jurídica a los particulares, al no lograr la calidad de cosa juzgada.

El Registro Público de la Propiedad es un órgano que pertenece disciplinaria y orgánicamente al poder ejecutivo, depende de él, por lo que siendo una autoridad y ejerciendo una función meramente administrativa, sus resoluciones no causan cosa juzgada y no se obtiene la seguridad jurídica para el promovente de la inmatriculación, pues el Director General del Registro Público de la Propiedad no es un juzgador y no está investido del imperio de un juez, es decir, de la potestad legalmente conferida de los jueces de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado (jurisdicción).

Por otra parte el Código Civil establece en sus artículos 3050 al 3055 la posibilidad de recurrir ante el Director del Registro Público para que en los casos previstos en dichos artículos se lleve a cabo la inmatriculación por resolución administrativa, lo cual no resulta procedente puesto que como ya hemos dicho el Director del Registro Público es una autoridad administrativa y por tanto no tiene facultad para otorgar propiedad.

La reforma introducida en nuestro Código Civil en 1980 pretende dar un espacio para solucionar un problema social, como lo es el de la regularización de la tenencia de la tierra, procurando autorizar a una entidad administrativa para

que mediante la resolución defina la titularidad del derecho de propiedad.

Nuestro sistema jurídico permite que determinadas situaciones sean definidas por el poder ejecutivo sin embargo para que esta posibilidad exista no debe de ir en contra de las disposiciones constitucionales ni de la constante del orden jurídico.

Nuestra carta magna específicamente en el artículo 49, sostiene la tesis de la indivisibilidad del poder y este únicamente lo divide para su ejercicio en tres órganos: Legislativo, Ejecutivo y Judicial, por ello aunque se hable de tres poderes prevalece el argumento acerca de la unidad del poder, lo único que se distingue es su ejercicio de actividades administrativas o ejecutivas al poder legislativo y jurisdiccionales al poder ejecutivo.

Por lo tanto el juicio principal consiste en el reparto del poder entre diferentes órganos, no por confinarlos, sino para que haya un control recíproco de unos sobre los otros; esto no sólo para impedir la concentración de un poder excesivo en las manos de un sólo órgano, sino para regular el funcionamiento de los diferentes órganos, además el mismo artículo señala la preocupación de la invasión de funciones o poderes, pues las funciones no tienen que invadir la esfera facultativa de los otros.

El sistema registral mexicano es un sistema de inscripción declarativo, como lo establece el artículo 3008 del

Código Civil, el que expresamente dice que de los actos o contratos en el Registro Público tienen efectos declarativos.

Lo cual viene a reafirmar la improcedencia de la inmatriculación administrativa, puesto que de llevarse a cabo estaría en contrasentido con el sistema registral, puesto que dicha inscripción tendría características constitutivas en virtud de que el derecho del titular nacerá en el Registro.

El Registro Público es una respuesta del Estado de la necesidad de satisfacer la seguridad jurídica, que como principio y fin del derecho enmarca la vida social, es deber del Estado garantizar a todos la situación de la propiedad y de los derechos contituídos sobre los bienes.

La seguridad jurídica en México ha estado garantizada desde la Constitución de Apatzingan de 1814, en la cual establecía en su artículo 24 que:

"La felicidad del pueblo y cada uno de los ciudadanos consiste en el goce de la igualdad, seguridad, propiedad y libertad, la íntegra conservación de estos derechos es el derecho de las intituciones de los gobiernos".

La seguridad jurídica en su sentido más general es la garantía dada al individuo de que su persona, sus bienes y sus derechos serán asegurados por la sociedad.

Unido a la seguridad jurídica se encuentra la certeza jurídica, es decir, el estado de tranquilidad o quietud mental; cuando al afirmar o negar algo, no se siente temor a errar, estado que si se basa en los motivos jurídicos que excluyen la posibilidad de contradicción se enuncia como

certeza jurídica; sin embargo las disposiciones previstas en los artículos 3050 al 3055 del Código Civil son violatorias de la garantía de audiencia consagrada en el artículo 14 constitucional pues, es posible que mediante lo que en ellos se establece se prive de sus derechos a una persona sin haber sido oída y vencida en un juicio ante un tribunal y mediante un procedimiento apropiado.

Por todo lo anterior debemos concluir que, siendo el Director General del Registro Público de la Propiedad, una autoridad administrativa, las resoluciones que él dicte, son sólo decisiones que se presentan con el pronunciamiento que hace de la convicción que tiene con los elementos que se ellegó, emitiendo un mero acto administrativo, pues según lo expresado por el maestro Serra Rojas: "el acto administrativo es una declaración que emana de una autoridad administrativa en el ejercicio de la función administrativa... (42)

El Director del Registro Público de la Propiedad es, repito, una autoridad administrativa por ser titular de un órgano del Estado, del Poder Ejecutivo, con facultad de decisión y la que dicta en una resolución de inmatriculación administrativa, nunca causa cosa juzgada, ya que una autoridad administrativa no tiene la potestad de hacer tal declaración, pues no juzga, simplemente se limita a ordenar que se inscriba el contrato privado de compraventa por el cual

(42) Serra Rojas, Andrés, *Derecho Administrativo*, Tomo I, Editorial Porrúa, México 1985, pág. 251.

el promovente de la inmatriculación acreditó la propiedad del inmueble objeto del procedimiento, inclusive antes de la reforma de 1988 el artículo 3057 del Código Civil disponía que la resolución del Director del Registro Público de la Propiedad que ordenara la inmatriculación debería comprender la advertencia: *Esta resolución no prejuzga sobre derechos de propiedad o posesión a favor del solicitante o de terceros*, de lo que constata el hecho de que el Director del Registro Público no juzga y no puede declarar la propiedad, en virtud de que estaría constituyendo un derecho, lo que a todas luces es contrario a nuestro sistema registral, cuya característica principal es la de ser sólo declarativo y no constitutivo.

Tomando en consideración que la inmatriculación administrativa constituye actos fuera de juicio, la resolución que dicta el Director del Registro Público de la Propiedad, carece de la autoridad de cosa juzgada o de firmeza, máxime que el expediente de inmatriculación puede darse por terminado en el momento en que algún interesado se oponga a dicha inmatriculación, o bien, suspenderse la inscripción si la oposición se presentara una vez concluido el procedimiento y, si la inscripción ya estuviese hecha, se anotaría la oposición en la inscripción respectiva; aún más, la resolución administrativa puede dejarse sin efecto por la vía del amparo, ya que el desahogo de pruebas, específicamente la testimonial, se recibe sin citación contraria, amén de que al tratarse de un inmueble no inscrito en el Registro Público de

la Propiedad y no tener dueño cierto o conocido se trata de un bien vacante, atento a lo dispuesto por los artículos 785 y 786 del Código Civil, y por ende, debe oírse al Ministerio Público, lo que en el procedimiento de inmatriculación administrativa no se hace por no existir precepto legal que lo establezca; en consecuencia, se viola la garantía de audiencia, como ya lo habíamos dicho.

B.- REFERENCIA AL MARCO NORMATIVO

El Registro Público fue organizado, para permitir que las inscripciones produjeran diferentes efectos jurídicos, según la naturaleza del acto o contrato, al grado de que la falta de inscripciones de aquéllos que transmiten, modifican, gravan o extinguen el dominio de los demás derechos reales sobre inmuebles, conduce a que no se produzcan efectos jurídicos y, esa falta de registro hace que no produzcan efectos contra terceros.

En principio, se ha sostenido que en el derecho mexicano, que cuando se trata de bienes raíces de actos jurídicos cuya historia debe constar en el Registro Público de la Propiedad, (aunque sean plenamente válidos entre las partes) no surten efectos frente a terceros de buena fe, sino desde su inscripción.

Por ello las disposiciones que regulan al Registro Público de la Propiedad son de interés público, por cuanto a que el Registro vela por el interés general a través

de la publicidad que se logra mediante cualquiera de los libros relacionados con una misma inscripción. De ahí que se sostenga que las inscripciones hechas en el Registro tienen efectos declarativos y no constitutivos, lo que es razonable dado que los derechos previenen de los actos jurídicos que se declaran y no del hecho de la inscripción cuya finalidad se limita a la publicidad y sus consecuencias jurídicas.

A principios del año de 1979, el Código Civil para el Distrito Federal fue objeto de una serie de reformas que traían como innovación la incorporación de la figura de la inmatriculación administrativa, la cual obedece principalmente a la problemática que sobre los asentamientos humanos se han presentado en la Ciudad de México.

Por ello, fue necesario que las autoridades correspondientes, se preocuparan por darle una solución a dicha problemática, creando un procedimiento administrativo, en donde se le diera participación al Registro Público de la Propiedad como una institución de derecho público que conserva en sus archivos todo el historial registral de las fincas inscritas, y así contar con un instrumento de fácil manejo y de un menor costo que facilite los programas de regularización de la tenencia de la tierra y por otra parte reducir de alguna forma al constante congestionamiento de promociones que sobre esta materia se ventilaban en los tribunales judiciales, dando así a los interesados la decisión sobre la instancia que más favorezca a sus intereses.

A partir de 1979, se reformó el artículo 3046 del Código Civil, que dispone: "La inmatriculación se practicará:

I.- Mediante información de dominio;

II.- Mediante información posesoria;

III.- Mediante resolución judicial que la ordene y que se haya dictado como consecuencia de la presentación de titulación fehaciente que abarque sin interrupción un período, por lo menos de cinco años;

IV.- Mediante la inscripción del Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación que convierta en bien de dominio privado un inmueble que no tenga tal carácter, o del título o títulos que se expidan con fundamento en aquel Decreto; y

V.- Mediante la inscripción del contrato privado de compraventa autenticado en los términos del artículo 3005, fracción III acompañado del Certificado de no inscripción de la finca y de un plano de la misma."

Analizadas las disposiciones que regulaban cada una de las hipótesis enlistadas se desprendía que en todos los casos era necesario la intervención de la autoridad judicial y respetar los términos que establece el Código de Procedimientos Civiles, así lo señala el artículo 3047 respecto a la información de dominio, el artículo 3048 con relación a la información posesoria.

Por otra parte, independientemente de las críticas que en su oportunidad se hicieron, lo novedoso de la

reforma se hallaba en la fracción V del artículo 3046, 3052 y siguientes, en donde se encontraba lo que se conoce como *inmatriculación administrativa*.

Conforme a estas disposiciones si se careciere de antecedentes registrales, los interesados podrían ocurrir ante el Registro Público de la Propiedad a solicitar la inmatriculación mediante el procedimiento que establecía el reglamento respectivo. Afortunadamente en el artículo 3055 se aclaró que la resolución del Director del Registro Público de la Propiedad, nada prejuzgaba sobre los derechos de propiedad o posesión que pudiera existir en favor de los solicitantes o terceros y obligaba a incluir esta advertencia en la correspondiente resolución.

La antijuricidad evidente del sistema provocó que el Registro Público suspendiera la aplicación de dichas disposiciones cuyas violaciones legales más sobresalientes eran: remitir al procedimiento de inmatriculación a un reglamento, siendo que debería corresponder a una ley, por ser la materia del orden público y de atribución del órgano legislativo, la violación de la esfera del poder al atribuirsele al Director del Registro Público de la Propiedad la decisión sobre la propiedad y la ausencia de garantía de audiencia para el tercer perjudicado.

Es innegable que la titulación de la propiedad y la regularización de la tenencia de la tierra es un problema que con el tiempo se ha agravado y exige soluciones apropiadas,

pero siempre dentro del marco de la ley. La reforma del 80 es evidentemente un primer intento de afrontar el problema.

En el año de 1980 la exigencia social de llevar a cabo en forma masiva la regularización de la propiedad, y ante lo inapropiado de la legislación se instrumentó una nueva reforma al Código Civil introduciéndole disposiciones que aparentemente salvaron las objeciones que se le habían hecho a la reforma anterior.

De esta manera se modificaron los artículos relativos a la inmatriculación administrativa estableciendo un procedimiento que anteriormente se encontraba en el reglamento y que había sido objeto de críticas por su ubicación, y permitiendo que el Director del Registro Público, a petición de una parte, una resolución administrativa que declara, en su caso, que el poseedor de un inmueble ha hecho constar los antecedentes y circunstancias que conforme al Código se requieren para adquirir por virtud de la prescripción. Y se suprime la advertencia que anteriormente se ordenaba respecto a que no se juzgaba sobre los derechos de propiedad o posesión.

En nuestra legislación siguiendo con la tradición española se ha adherido al sistema de inscripción registral declarativa a diferencia de otros países, en donde la inscripción en si misma es requisito necesario o *sine que non*, para que la transmisión del dominio de inmuebles o la constitución de un derecho real inmobiliario se produzca. Así lo demuestra el artículo 3008 del Código Civil.

La reforma introducida a nuestro Código Civil en el año de 1980 pretende dar un espacio para solucionar un problema social como lo es de la regularización de la tenencia de la tierra, pretendiendo autorizar a un ente administrativo para que mediante la inmatriculación defina la titularidad del derecho de propiedad, sin embargo, las disposiciones modificadas en esos tiempos son violatorias del artículo 14 constitucional pues, es posible mediante el sistema descrito se prive de sus derechos a una persona sin haber sido oída en un juicio ante un tribunal y mediante un procedimiento apropiado.

Sin embargo a pesar que en nuestro sistema de inmatriculación administrativa fue puesta en vigor en enero de 1979, el mismo fue suspendido repentinamente por el poder Ejecutivo en 1983, sin tener consideración alguna o realizando modificación o derogación.

Este procedimiento tuvo mayor auge en los años de 1980 a 1982, estando en la presidencia de la República el Lic. José López Portillo, siendo Director del Registro Público de la Propiedad el Lic. Guillermo Colin Sánchez, fue la etapa en que nuestro país vivió el auge petrolero.

La inmatriculación administrativa fue una medida populista, porque a través de esta política el gobierno ganó adeptos, mediante la protocolización de la resolución administrativa ante notario público.

La creación del procedimiento de inmatriculación administrativa fue justificada ya que había la necesidad de regularizar la tenencia de la tierra, así como de

controlarla por medio de medidas administrativas económicas y sociales.

Para el año de 1983, la crisis que en aquel tiempo experimentaba el pueblo de México, era la peor, comprobándose que en el gobierno del Lic. Miguel de la Madrid, el procedimiento en cuestión no resolvió el problema de la irregularidad territorial, por lo tanto la inmatriculación administrativa no garantizó la tenencia de la tierra, pero si generó múltiples problemas, entre los cuales se caracterizan los fraudes, por lo cual el procedimiento de inmatriculación administrativa se suspendió optando por tomar otras medidas y programas para dar solución.

Actualmente puede considerarse que ya no funciona, porque el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal no puede convertirse en Tribunal para emitir fallos, como los que se pronuniaron en el pasado, sobre todo con el añadido de que *no prejuzga sobre derechos de propiedad o posesión a favor del solicitante*, porque en tal caso lo único que se genera es insertibumbre, por lo que se considero que fuera una autoridad judicial la que revisara las condiciones de posesión del solicitante y emitiera su fallo, en el sentido de que por el transcurso del tiempo ha operado la prescripción positiva en favor del solcitante respecto del inmueble al que se refiere la inmatriculación administrativa, ordenando el C. Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal que se inscriba el dominio correspondiente en el mismo folio real en que se inscribió la

resolución de la inmatriculación administrativa. Así como de que por haber operado la prescripción positiva en favor del solicitante, se deje sin efecto la mención que dice: esta resolución no prejuzga sobre derechos de terceros de propiedad o posesión que pueda existir en favor del solicitante o de terceros, y que la sentencia constituya su título de propiedad.

De ahí que en el Boletín Judicial de fecha 10 de mayo de 1991, se hizo la publicación del acuerdo Plenario del 8 de mayo del mismo año que a la letra dice:

México Distrito Federal, a ocho de mayo de mil novecientos noventa y uno ... el Pleno Superior del Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, a fin de expeditar los términos del decreto de reformas publicado en el Diario Oficial correspondiente al viernes cuatro de enero del año en curso, referentes 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 núcleos sociales, que así lo requieran una atención especializada en relación con el procedimiento judicial de inmatriculación de inmuebles en el Distrito Federal...

ACUERDA

PRIMERO: De conformidad con las facultades a que éste Cuerpo Colegiado concede en el artículo 28, fracción I, parte final de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, se establece que con efectos al 13 de mayo en curso, comenzarán a funcionar en la sede oficial que estará ubicado en la calle Lucas Alemán número 45, Colonia Obrera de ésta Capital 5 juzgados civiles de nueva creación, especializados en la inmatriculación judicial de inmuebles, que conocerán de los asuntos de esa materia, que a partir de la fecha indicada funcionaran...

CAPITULO CUARTO

JUICIO ESPECIAL DE INMATRICULACION

A. - JUICIO ESPECIAL DE INMATRICULACION

La situación irregular en la tenencia, posesión y propiedad de la tierra, ha originado grandes conflictos entre las comunidades o núcleos poblacionales durante la vida misma de nuestra Nación; ello mismo, ha contraído cambios sustanciales del orden social, político y económico, en virtud de que desde siempre nuestro pueblo ha tenido como básica preocupación y anhelo contar con una porción de tierra debidamente regularizada donde edificar dignamente su casa.

Con el transcurso de los años, el legislador mexicano y en lo específico, el legislador de la ciudad de México, se ha dado a la tarea de reglamentar las diversas modalidades de adquisición de los inmuebles o viviendas de la ciudadanía, mediante sistemas o procedimientos administrativos o bien judiciales.

Una de dichas modalidades que ha revestido gran auge, es precisamente la inmatriculación judicial, la cual, significa una respuesta del legislador local ante la enorme demanda de regularización que los residentes de ésta gran urbe expresan en razón de los inmuebles sobre los que fincaron sus viviendas.

La inmatriculación judicial, ante su innovación, pretendió subsanar sistemática y jurisdiccionalmente las adquisiciones irregulares y carentes de formalidad legal alguna, desempeña un importantísimo papel en los procedimientos de inmatriculación judicial, pues participa en forma permanente en las actuaciones de los mismos, expresando sus consideraciones que le ameritan las disposiciones legales de aplicación. La autoridad jurisdiccional, de hecho, reconoce legitimación procesal al representante de la sociedad, pues el espíritu de la reforma procesal de 1991 así lo prevee.

Es por demás relevante conocer la función ministerial en los procedimientos de inmatriculación judicial, pues ella refleja una real intervención de la autoridad gubernamental en los programas de regularización de vivienda, polarizadas con el reconocimiento y legalización de la autoridad jurisdiccional.

La tenencia de la tierra, ha sido constantemente regulada por diversos cuerpos legales, e incluso ha sido elevada a rango constitucional con las modalidades que se conocen a través del propio artículo 27 de nuestra Carta Magna.

Asimismo, el Código Civil ha contemplado en muchos de sus artículos la forma de la regularización de la propiedad privada de la tierra; por ello, se ha generado la figura jurídica llamada inmatriculación, contenida en el ordenamiento legal citado.

Con el propósito de otorgar a los núcleos sociales que así lo requieran una atención especializada en relación con el procedimiento judicial de inmatriculación de inmuebles en el Distrito Federal, se crearon los juzgados de inmatriculación judicial, por acuerdo del Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal de fecha 8 de mayo de 1991, publicado en el Boletín Judicial del día 10 del mismo mes y año.

**1.- ARTICULO 122 FRACCION III DEL CODIGO DE
PROCEDIMIENTOS CIVILES COMO REGULADOR DEL JUICIO
DE INMATRICULACION JUDICIAL**

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

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

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

Este procedimiento especial de inmatriculación se tramitaba ante los Juzgados Civiles de Inmatriculación Judicial, en atención al Acuerdo en Pleno, del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, de fecha 8 de mayo de 1991, por lo que el día 13 siguiente, comenzarán a funcionar cinco juzgados civiles de nueva creación, especializados en la inmatriculación de inmuebles.

Cabe mencionar que de los cinco juzgados mencionados anteriormente, cuatro de ellos, el día 10 de mayo de 1991, se publicó en el Boletín Judicial el Acuerdo Plenario del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, por el cual "a fin de expeditar los términos del decreto de reformas publicado en el Diario Oficial correspondiente al viernes 4 de enero del mismo año, referentes 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 atorgar 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"... no obstante haberse creado cinco juzgados de inmatriculación judicial de inmuebles; debido a la muy disminuida carga de trabajo en los mismos, consecuencia de la lenta expedición de los certificados de no inscripción por parte del Registro Público, el 8 de octubre de 1992, se publica otro Acuerdo Plenario que adiciona al anterior, "a fin de ampliar la competencia de los cinco C. Jueces Civiles que fueron especializados para la inmatriculación judicial de

inmuebles, y conozcan también de los juicios en que se ejerciten acciones de prescripción en relación con bienes inmuebles sitos en el Distrito Federal...".

Se dejaba pensar en ese entonces que había la posibilidad en un futuro que se decidiera reducir el número de juzgados de inmatriculación para convertirlos en juzgados civiles de primera instancia, pues ya en aquel tiempo era notable la gran carga de trabajo que se registraba en ellos.

Y en efecto, el día 7 de marzo de 1994, el Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, con apoyo en los artículos 9o, 28 fracciones I y XVIII, 52 y demás relativos de la Ley Orgánica que rige a dicha institución judicial acordó:

"PRIMERO.- Que con efectos a partir del 1o. de abril del presente año, los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario y uno Civil de Inmatriculación Judicial, cambien de jurisdicción por materia, con el fin de incrementar los 38 juzgados de lo Civil que funcionan en el Distrito Federal, hasta totalizar el número de 49. Lo anterior, en virtud de la carga de trabajo que vienen experimentado en la actualidad los Juzgados de Primera Instancia, en Materia Civil, lo que se refleja en la estadística levantada durante el año judicial de mil novecientos noventa y tres; ello con el propósito de garantizar y agilizar la impartición de justicia en el Distrito Federal..."

Por lo que el Juzgado 3o. Civil de Inmatriculación Judicial se convirtió en el Juzgado 2o. de lo

Civil, sin embargo también se estableció que seguirían conociendo de todos los asuntos que tenían radicados hasta su conclusión.

Y fue en junio de 1996, que se ordena la remisión de todos los expedientes de prescripción positiva a los juzgados civiles, quedando los juzgados civiles de inmatriculación judicial unicamente con juicios de consolidación e inmatriculación judicial.

Pero los problemas continuaron por lo que se refería a la expedición de los certificados de no inscripción que debía otorgar el Registro Público de la Propiedad además de la disminución notable de asuntos, dando como consecuencia una vez más la disminuída carga de trabajo en los cuatro juzgados especializados en inmatriculación judicial por lo que el 15 de agosto de 1996 se publicó en el Boletín Judicial el ACUERDO 15-86/96, que a la letra dice:

"Por acuerdo 15-86/96 del Consejo de la Judicatura del Distrito Federal emitido el siete de los corrientes; A PARTIR DEL DIECISEIS DEL AÑO EN CURSO, LOS JUZGADOS PRIMERO Y QUINTO DE INMATRICULACION JUDICIAL, ASI COMO EL TERCERO Y TRIGESIMO NOVENO DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO... PASAN A SER JUZGADOS CIVILES EN LOS SIGUIENTES TERMINOS: EL JUZGADO PRIMERO DE INNMATRICULACION JUDICIAL, COMO JUZGADO QUICUAGESIMO SEPTIMO, EL JUZGADO QUINTO DE INMATRICULACION JUDICIAL, COMO JUZGADO QUINCAGESIMO OCTAVO CIVIL... Los dos juzgados de Inmatriculación Judicial, deberán remitir los asuntos de que tienen conocimiento en la siguiente forma: el

Primero al Juzgado Segundo y el Quinto al Juzgado cuarto, para que conozcan de los mismos hasta su terminación".

Por último, el 25 de septiembre de 1997, se publicó en el Boletín Judicial ATENTO AVISO que a la letra dice:

"En cumplimiento al acuerdo 22-94/97 y emitido por el Consejo de la Judicatura del Distrito Federal, en sesión Plenaria del día diez del mes en curso, para el conocimiento de los servidores públicos, litigantes y público en general, se informa que para un mejor desempeño en la administración de justicia encargada a este Tribunal, con apoyo en la facultad establecida en la segunda parte de la fracción III, del artículo 201 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, A PARTIR DEL UNO DE OCTUBRE PROXIMO, surtirán sus efectos los siguientes puntos:

1.- Se varía la Jurisdicción del JUZGADO CUARTO DE INMATRICULACION JUDICIAL de este Tribunal.

2.- EL JUZGADO CUARTO DE INMATRICULACION JUDICIAL, se transforma en JUZGADO SEXAGESIMO PRIMERO DE LO CIVIL.

5.- Como consecuencia de la variación de la jurisdicción de referencia, los asuntos que hasta el día treinta del presente conozca el JUZGADO CUARTO DE INMATRICULACION JUDICIAL, se turnarán al otro Juzgado de la misma materia, a efecto de que continúe conociendo de los mismos.

6.- EL JUZGADO SEGUNDO DE INMATRICULACION JUDICIAL, se denominará JUZGADO PRIMERO DE INMATRICULACION JUDICIAL, y seguirán funcionando en las oficinas que actualmente ocupa".

En consecuencia de lo anterior, actualmente existe un sólo juzgado donde se tramitan los juicios de inmatriculación judicial, por lo que tenemos que apearnos al criterio de un sólo juez, y a este paso, es seguro que en un futuro muy próximo se decidiera desaparecer el único juzgado de inmatriculación judicial existente.

El artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles, nos da las bases y requisitos que debe reunir la solicitud de inmatriculación, los anexos que se deben acompañar, el procedimiento judicial y los recursos que proceden contra la sentencia que se dicte.

Asimismo menciona los requisitos necesarios para la citación de las personas que sean afectadas con el procedimiento de inmatriculación de que se trate, y el cual a la letra dice:

Artículo 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 citar a las personas que puedan considerarse perjudicadas.

El edicto se publicará por una sola vez en el Diario Oficial de la Federación, en el Boletín Judicial, en la

Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, sección Boletín Registral, y en un periódico de los de mayor circulación. Además se deberá fijar un anuncio de proporciones visibles en la parte externa del inmueble de que se trate y en el que se informe a las personas que puedan considerarse perjudicadas, a los vecinos y al público en general, la existencia del procedimiento de inmatriculación judicial respecto a ese inmueble. El anuncio deberá contener el nombre del promovente y permanecer en el inmueble durante todo el trámite judicial.

En la solicitud se mencionarán:

- a) El origen de la posesión;
- b) En su caso, el nombre de la persona de quien obtuvo la posesión el peticionario;
- c) El nombre y domicilio del causahabiente de aquélla 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 solicitó dicho certificado, se deberán proporcionar los datos que identifiquen con precisión el predio de que se trate y

manifestar que el certificado será exhibido en el procedimiento judicial de inmatriculación.

Realizadas las publicaciones se correrá traslado de la solicitud para que contesten dentro del término de nueve días hábiles, a la persona de quien obtuviera la posesión o su causahabiente si fuere conocido, al Ministerio Público; a los colindantes; al Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal, para que manifieste si el inmueble a inmatricular se encuentra o no afecto al régimen ejidal o comunal, y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología; para que exprese si el predio es o no de propiedad federal.

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

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

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

A continuación analizaremos cada uno de los requisitos que dispone el artículo antes mencionado:

En la fracción III del multicitado artículo nos menciona que "...cuando se trate de inmatricular un inmueble en el Registro Público conforme al artículo 3047 del Código Civil, para citar a las personas que puedan considerarse perjudicadas..."; el cual hace referencia a aquéllas personas que hayan poseído bienes inmuebles por el tiempo y condiciones exigidas para prescribirlos y no tengan título de propiedad, o teniéndolo no pueda ser inscrito por defectuoso, podrá ocurrir ante juez competente para prescribir a su favor rindiendo la información respectiva, la cual al ser comprobada, el juez declarará al poseedor como propietario, y tal declaración se tendrá como título de propiedad, el cual podrá ser inscrito ante el Registro Público de la Propiedad.

De la lectura del párrafo anterior, se desprende que la intención del legislador es, sin duda alguna, que la persona que tenga interés alguno sobre el inmueble que se pretenda inmatricular, pueda enterarse de dicho procedimiento judicial y, en consecuencia, pueda ser parte del mismo, y de este modo defender sus derechos.

Es necesario analizar el significado de citación, palabra a la que hace mención el artículo en comento, y al respecto decimos que "por citación se entiende el llamamiento que se hace de orden judicial a una persona para que se presente en el juzgado o Tribunal en el día y hora que se le designe, bien a oír una providencia, o a presentar un

acto o diligencia judicial que pude perjudicarla, bien a presentar una declaración..."(43)

Continuando con el análisis de la fracción III nos menciona en el siguiente párrafo que "...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..."

En relación al edicto, podemos citar que es una forma de dar difusión a disposiciones obligatorias procedentes del órgano jurisdiccional. Su origen se halla en el antiguo Derecho Romano en el que "...todos los magistrados, cónsules, censores, tribus, tenían la costumbre de publicar declaraciones o disposiciones que tenían conexión con el ejercicio de sus funciones llamadas edicta (de edictare). Entre estos edictos, los únicos que hay que tener en cuenta en el estudio de las fuentes del derecho privado son aquellos que emanan de los Magistrados encargados de la jurisdicción civil. En Roma, el más importante es el edicto del pretor... El conjunto de reglas contenidas en los edictos es llamado una vez *jus honorarium*, porque emana de los que ocupan funciones públicas, 'hombres', por oposición al '*jus civile*', obra de los jurisconsultos; otras veces '*jus pretorium*', a causa del preponderante papel que los pretores expresaron en su formación". (44)

(43) Ovalle Favela, José, *Derecho procesal civil*, 2a. ed., 1985; 7a. ed., Editorial Harla, México 1995, pág. 48.

(44) Petit, Eugene, *Ob.cit.*, pág. 35 y 36

En el Derecho Romano, el edicto destacaba su contenido obligatorio y su publicación era sólo la forma de darle difusión. En la actualidad, el contenido del edicto es obligatorio pues, contiene una resolución jurisdiccional que puede ser un auto, un decreto, una sentencia interlocutoria o una sentencia definitiva pero, se denomina edicto al documento en el que contiene la resolución.

El maestro Rafael De Pina da un concepto sobre el edicto, en el primero, alude a la disposición obligatoria de autoridad, que es el contenido; en el segundo, se refiere a la forma de notificación:

"Orden de carácter general derivada de autoridad competente, en la que se dispone la observancia de algunas reglas, en ramo o asunto determinado. Notificación Pública hecha por órgano administrativo o judicial de algo que con carácter general o particular debe ser conocido para su cumplimiento o para que surta efectos legales en relación con los interesados en el asunto de que se trate". (45)

El maestro Eduardo Pallares define los edictos como "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". (46)

Así pues, el edicto es la forma de notificar a

(45) De Pina, Rafael, *Ob.cit.*, pág. 35 y 36

(46) Pallares, Eduardo, *Derecho procesal civil*, Editorial Porrúa, México 1985, pág. 283.

ciertas personas para que concurran al proceso a deducir algún derecho, es la forma de emplazarlas a juicio.

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. El artículo 14 constitucional, que es el más importante en este aspecto, establece que nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante un juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento.

Al cumplirse con las formalidades del emplazamiento se está respetando la garantía de audiencia, que también ha sido designada como el derecho que todo ciudadano tiene de ser oído, para ser vencido. Para condenar a alguien en un juicio, hay que oírlo y vencerlo. La garantía de audiencia va de la mano con la garantía de debido proceso legal. El principio del cumplimiento del debido proceso legal, comienza con un emplazamiento correcto.

El emplazamiento, como llamamiento al juicio, como notificación especialísima para que se pueda traer a alguien a juicio, debe ser hecho de acuerdo con las formas que están reglamentadas por el texto legal; lo deseable es que siempre se haga en forma personal, pero hay veces, como es el

caso que nos ocupa, en que hay que optar por otro de los medios, como por ejemplo el edicto.

En estos casos, el juez es el que tiene la facultad de determinar qué periódico es el de mayor circulación. Las copias de traslado se dejan en el juzgado a disposición del demandado para que las recoja. De todo esto debe tomarse razón en el expediente con objeto de que si no comparece el demandado se le puede declarar rebelde, pero deben acompañarse previamente el periódico, el Boletín Judicial, el Boletín del Registro Público de la Propiedad y el Diario Oficial de la Federación, en los que haya aparecido el edicto correspondiente.

En el sistema jurídico mexicano el emplazamiento es un acto solemne que debe realizarse con las formalidades que en detalle señala la ley, de tal manera que si no se cumplen todos y cada uno de esos requisitos, se violan las garantías que en favor del demandado consagran los artículos 14 y 16 constitucionales; en el presente caso, se respetan estas garantías al realizar el emplazamiento por edictos con fundamento en la fracción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Por otra parte debe decirse que en el contenido de la fracción III del artículo multicitado señala que "...el edicto se publicará por una sola vez en el Diario Oficial de la Federación..." puesto que es "un órgano periodístico del estado federal mexicano. Como atributo de todo acto jurídico de carácter general, cualquier disposición legal

(orgánica o materialmente considerada) debe ser publicada en el órgano periodístico gubernamental..."(47)

Es en éste órgano gubernamental donde debe publicarse las leyes, los reglamentos y los otros aspectos del poder público, incluyendo la publicación de edictos a que se refiere el artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles, cuya inclusión se prevea en los ordenamientos jurídicos de conformidad al Código Civil y a la Ley del Diario Oficial, a fin de que sean aplicados y observados debidamente.

Sin embargo éste medio no es adquirido por la mayoría de personas, sino exclusivamente por los particulares interesados, motivo por el cual consideramos que podría omitirse la publicación del edicto en éste medio, además de su elevado costo.

En el procedimiento de inmatriculación judicial debe publicarse el edicto en el *Boletín Judicial* ya que éste es una publicación oficial del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, al igual que otros tribunales que ejercen jurisdicción en otros Estados de la Federación tienen sus propios Boletines.

El Boletín Judicial se publica todos los días excepto sábados, domingos y días festivos, donde se publicarán las listas de los asuntos en que ha recaído alguna resolución judicial, de las que menciona el artículo 79 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que con la

(47) Martínez Morales, Rafael I., *Derecho Administrativo*, Tomo III, Vol. III, México 1997, Editorial Harla, pág. 73.

debida oportunidad deben de enviar las salas de lo Civil y de lo Familiar, los Juzgados de lo Civil, de lo Concursal, el Civil de Inmatriculación Judicial, del Arrendamiento Inmobiliario, de lo Familiar y Mixtos de Paz y con el objeto de que surtan efectos las notificaciones respectivas, de conformidad con el artículo 123 del ordenamiento legal antes invocado. También se publican edictos, convocatorias y demás avisos judiciales.

Se insertan en esas listas los nombres de las partes contendientes, con expresión de la vía en que se sigue el procedimiento y judicial respectivo, a fin de que los interesados puedan acudir a enterarse del contenido de dichas resoluciones judiciales.

También se deberá efectuar la publicación en la *Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, sección Boletín Registral*.

Finalmente se indica que el edicto también deberá publicarse en un *periódico de los de mayor circulación* ya que es un medio de comunicación que se encuentra al alcance de cualquier persona, y no como en los casos anterior en que a pesar de estar al alcance del público en general, regularmente es revisado por abogados que ejercen la representación de litigantes, y muy excepcionalmente o casi nunca por quienes sus intereses son el motivo del conflicto. Como ya se mencionó el periódico en que deberá realizarse la publicación, será designado a criterio del juez.

No obstante, al considerar que dichos medios de comunicación no son consultados por toda la población y para evitar sorpresas o quejas derivadas de falta de publicidad, se manifiesta que el promovente tiene la obligación de *fixar un anuncio de proporciones visibles* en la parte externa del inmueble de que se trate y en el que se informe a las personas que puedan considerarse perjudicadas, a los vecinos y al público en general, la existencia del procedimiento de inmatriculación judicial respecto a ese inmueble. El anuncio deberá contener el nombre del promovente y permanecer en el inmueble durante todo el trámite judicial.

A éste respecto cabe señalar que actualmente nos encontramos con diversos problemas, ya que como se señaló anteriormente, se cuenta con un sólo juzgado de inmatriculación judicial y por lo tanto estamos sujetos al criterio del juez, en cuanto a los requisitos que debe contener dicho aviso para que el notificador adscrito al juzgado de fe del mismo, ya que para que el anuncio de proporciones pueda permanecer fijo en el inmueble durante todo el procedimiento es necesario que se haga sobre un material resistente como es la madera o lámina de metal, ya que no tendría caso hacerlo sobre una lámina de cartulina puesto que tendría que estarse cambiando constantemente por el deterioro y desgaste que sufre con las lluvias, el aire y el sol. Actualmente es necesario que se de fe de dicho aviso al comienzo del juicio, esto es, cuando se realiza la notificación a los colindantes deberá de llevarse a cabo por parte del C. notificador, durante el período

probatorio exhibiendo fotografías del aviso de proporciones colocado en lugar visible del inmueble a inmatricular y ocasionalmente ésto se corrobora con la visita del C. Notificador para dar fe del mismo, por último antes de que se dicte sentencia definitiva. La falta de la fe del aviso da como consecuencia una resolución negativa.

Aunque el Código de Procedimientos Civiles no señala todos los requisitos que debe contener el aviso de proporciones, además del nombre del promovente deberá también contener el número de manzana y lote, nombre del predio en cuestión, la Delegación a la que pertenece, entre qué calles se encuentra ubicado el inmueble, la superficie global de la manzana, en qué juzgado se encuentra radicado el juicio que se promueve, número de expediente, domicilio donde se encuentra ubicado el juzgado a que se refiere, superficie del lote de terreno materia del juicio así como medidas y colindancias del mismo.

Como requisitos que debe contener la solicitud de inmatriculación judicial se deberá mencionar:

a) *El origen de la posesión;* Se refiere a la forma en que se adquirió la posesión del lote de terreno materia del juicio. Dentro de la solicitud deberá indicarse la fecha de adquisición del bien, así como el nombre de la persona de quien lo adquirió.

b) *En su caso, el nombre de la persona de quien obtuvo la posesión el petionario;* en éste caso se refiere a que, de no haber adquirido del propietario

originario, se pueda corroborar el tracto sucesivo en la operación realizada para la adquisición del bien inmueble.

c) *El nombre y domicilio del causahabiente de aquélla si fuere conocido;* se refiere a que dentro de la solicitud deberá proporcionarse estos datos a efecto de ser debidamente notificado de la existencia del juicio de inmatriculación judicial que se promueve, pero en caso contrario se manifestará bajo protesta de decir verdad, desconocer el domicilio actual de esa persona, y solicitar sea incluida en la publicación del edicto ordenado, publicación que deberá llevarse a cabo en los cuatro casos señalados en el artículo 122 fracción III, del Código de Procedimientos Civiles, con la finalidad de que la persona a que nos referimos sea notificada surtiendo todos sus efectos legales.

d) *La ubicación precisa del bien y sus medidas y colindancias,* es de suma importancia éste requisito ya que se refiera a la descripción general del inmueble en primer lugar, debiendo contener la solicitud, el número del lote de terreno materia del juicio, número de la manzana a la que pertenece, nombre del predio, Colonia y Delegación, habrá también de anotarse la superficie total con que cuenta el lote, medidas con que cuenta hacia el noreste, sureste, noroeste y suroeste en su caso, así como las colindancias del mismo, anotando el nombre de cada colindante y número de lote respectivo.

Los datos señalados en la solicitud en cuanto a la superficie, medidas y colindancias, deben coincidir con las del plano mazanero o general que se exhiba, así como con el

certificado de no inscripción, además del contrato generador de la posesión.

De lo anterior se desprende que actualmente nos encontramos con diversos problemas respecto a la ubicación del predio donde se encuentra inmerso el lote, ya que los contratos que celebraron muchos de los interesados que ocurren a esta vía fueron realizados hace muchos años por lo que las medidas y colindancias varían de las actuales, el nombre de las calles, avenidas y colonias, inclusive la propia nomenclatura ha cambiado, además de que la mayoría de veces el fraccionador en aquel tiempo lotificó de manera unilateral, es decir, sin ningún estudio de carácter topográfico. Y como ya lo hemos comentado en la actualidad contamos con un sólo juzgado especializado en inmatriculación judicial, por lo que hay que someterse al criterio de la única juez que existe, dando como resultado que al no coincidir los contratos con la demás documentación, la sentencia que se dicta es negativa, por lo que hoy en día existen muchísimos recursos de apelación en contra de éstas sentencias, provocándose un irremediable atraso en éste tipo de juicios. Y en los casos de presentar las demandas con esta diferencia de datos simplemente es desechada.

e) El nombre y domicilio de los colindantes; dentro de la solicitud se indicaran los nombres completos de los colindantes así como el domicilio a efecto de que el C. Notificador adscrito al juzgado lleve a cabo la notificación del juicio promovido, haciéndoles saber que su vecino está llevando a cabo la regularización de su lote, otorgándoseles un

término de 9 días a partir de la notificación para que produzcan su contestación, manifestando en su caso tener mejor derecho para prescribir, en caso contrario se les declarará en rebeldía y así se continuará con el trámite normal del juicio.

Se tendrán como colindantes a todas las personas que colinden en cuanto a los límites de sus propiedades con la del promovente. Incluyendo al Departamento del Distrito Federal, por colindar el bien inmueble con calle o avenidas.

Asimismo a los solicitud se acompañarán:

a) *Un plano autorizado por la Tesorería del Distrito Federal*, el plano que se exhiba puede ser manzanero o general, deberá contener el sello de autorización por parte de la Tesorería del Distrito Federal.

Aunque el artículo 122 fracción III no nos señala los requisitos que debe contener el plano además del sello de autorización de la Tesorería es necesario indicar que en la actualidad, por criterio de la juez se requiere que en caso de ser plano general, se encuentren todos los predios debidamente lotificados con el nombre de avenidas y calles actualizadas.

Con el plano pretende probarse la ubicación exacta del lote de terreno materia del juicio así como la superficie total del mismo, las medidas y colindancias que deberán coincidir con las que señala el certificado de no inscripción.

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 deberá proporcionar los datos que indiquen con precisión el predio de que se trata y manifestar que el certificado será exhibido en el procedimiento judicial de inmatriculación. El certificado de no inscripción que se exhiba deberá estar debidamente actualizado además de contener la superficie del lote, superficie global del predio, manzana a la que pertenece el bien inmueble en cuestión y la ubicación exacta del mismo, haciendo referencia a las calles o avenidas entre las que se localiza el predio.

Con la proposición de acompañar toda solicitud con el certificado de no inscripción del inmueble en el Registro Público de la Propiedad, se asegura la inexistencia del propietario, y por ende se reducen las posibilidades de lesionar derechos de terceros.

El artículo 3046 del Código Civil establece como requisito previo al procedimiento de inmatriculación, que el Registro Público de la Propiedad emita un certificado que el inmueble no está inscrito, en los términos de las disposiciones administrativas que para el efecto se expidan.

Para poder expedir el certificado de no inscripción el Registro Público de la Propiedad establece que conforme a los artículos 107 y 110 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Gobierno del Distrito Federal y el artículo 122 fracción III del Código de

Procedimientos Civiles, será necesario llenar los siguientes requisitos:

1.- Escrito de petición contenido, descripción del inmueble, calle, manzana, superficie, medidas, colindancias y nombre del predio rústico.

2.- Original y copia del plano autorizado o expedido por la subtesorería de catastro de la Tesorería del Distrito Federal.

3.- En su caso, original y copia de la boleta predial con la superficie respaldada por la Tesorería del Distrito Federal.

4.- En su caso, original y copia del documento por virtud del cual adquirió el inmueble contrato privado, cesión de derechos, donación, etc.

5.- Original y copia del oficio expedido por la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal, que indique que la propiedad no es ejidal o comunal.

6.- Original y copia del oficio expedido por la Secretaría de la Contraloría y Desarrollo Administrativo, en el que se indique que el inmueble no forma parte del patrimonio inmobiliario de la Federación.

7.- Original y copia del oficio del Patrimonio Inmobiliario del Gobierno del Distrito Federal expedido en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

8.- Original y copia de la constancia de uso del suelo, alineamientos y número oficial expedido por la

delegación política del D.F., donde se ubique el predio, o en su caso escrito de solicitud a dicha autoridad.

9.- Croquis de localización.

10.- Pago por concepto de derechos por cada período de cinco años a partir de 1871, con fundamento en el artículo 2150 fracción IV del Código Financiero del Gobierno del Distrito Federal.

11.- El trámite estará a cargo del interesado, quien una vez integrado el expediente, lo entregará en el área de certificados, previo pago de derechos en las cajas de la Tesorería.

Los requisitos para la expedición del Oficio del Patrimonio Inmobiliario del Gobierno del Distrito Federal son:

1.- Escrito de petición. (8 copias)

2.- Si se tiene, documento por virtud del cual se adquirió el inmueble; contrato privado, cesión de derechos, donación, etc...(8 copias).

3.- Boleta predial (8 copias) si la Tesorería la gira.

4.- Croquis de localización. (8 copias).

El Reglamento no prevé un formato especial para la solicitud por lo tanto, el solicitante deberá formularla libremente, siempre y cuando se satisfagan los requisitos ya expresados.

Una vez recabados los datos y la información necesaria, el Registro Público dentro de los 10 días siguientes

deberá expedir el certificado de no inscripción que deberá contener cuando menos:

I. La expresión de que el inmueble carece de antecedentes registrales desde 1871 a la fecha de 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 que se trate.

Lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el artículo 110 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal.

En cuanto al tiempo de expedición del certificado, la realidad es que actualmente y debido a la carga de trabajo en esa institución, es imposible que se otorgue en 10 días hábiles, desafortunadamente nos encontramos que la expedición de dicho documento muchas de las veces se va dando hasta después de uno o dos y en ocasiones hasta 3 años.

La realidad ha sido siempre, que el Registro Público de la Propiedad no cuanta con los medios necesarios para localizar antecedentes específicos de predios irregulares, hace falta la localización de dichos inmuebles en cartografía que delimite en planos, los antecedentes registrales de cada predio en particular.

Un claro ejemplo se presenta al intentar encontrar los antecedentes de predios localizados en algunas colonias de la Delegación Iztapalapa, como las de Consejo Agrarista Mexicano, Puente Blanco, San Lorenzo Tezonco y Lomas de San Lorenzo, entre otras; que se encuentran enclavadas en los terrenos que pertenecieron a la Hacienda de San Nicolás Tolentino, cuyos antecedentes registrales están totalmente dispersos y de cuya propiedad se pierde el tracto sucesivo.

Por esta razón, y porque en la actualidad hay calles y avenidas inexistentes en ese entonces y que obviamente no se mencionan en las inscripciones prácticas sobre dicha Hacienda, es que al solicitar los antecedentes registrales de, por ejemplo, los lotes que integran la manzana "uno", del predio "X", de la Colonia San Lorenzo Tezonco, el Registro Público de la Propiedad no puede identificar la inscripción correspondiente, si es que la hay, pues no se conoce en que parte de las inscripciones de la Ex-Hacienda de San Nicolás Tolentino se localizan dichos lotes; y tampoco podría definir exactamente si tal predio carece de antecedentes; de tal forma que al no tener la seguridad, prefiere seguir dando largas al asunto y no expedir los certificados de no inscripción necesarios para integrar los expedientes de inmatriculación.

Y al igual que el ejemplo anterior, ocurre con otros muchos predios, lo que da por resultado el retardo para la entrega del certificado de no inscripción y lo que hace del procedimiento de inmatriculación judicial, un juicio lento y complicado, totalmente contrario a la finalidad que se

pretendió con la reforma al artículo 122 fracción III del Código procesal Civil, publicada el 4 de enero de 1991.

En éste orden de ideas, el legislador manifiesta los requisitos necesarios e indispensables, así como los documentos anexos que deben acompañar a la solicitud de una inmatriculación, para que ésta última no sea desechada por la autoridad que conozca el asunto.

Una vez realizadas las publicaciones se *correrá traslado de la solicitud para que contesten dentro del término de nueve días hábiles, a la persona de quien obtuviera la posesión o su causahabiente si fuere conocido;* como dijimos con anterioridad en la solicitud se contendrá el nombre y domicilio del causahabiente a efecto de ser debidamente notificado del trámite de regularización del lote de terreno materia del juicio de inmatriculación judicial. Y en el caso de desconocerse el domicilio solicitar bajo protesta de decir verdad esa circunstancia y por tal motivo incluirlo en el edicto correspondiente.

Asimismo se *correrá traslado al Ministerio Público.* La intervención de ésta autoridad es indispensable en razón de que el Ministerio Público es vigilante de la legalidad en el procedimiento de inmatriculación judicial.

El Ministerio Público desempeña una importantísima función social que le particulariza respecto de cualesquier otro organismo público, y es precisamente la de constituirse en un auténtico vigilante de la legalidad en el procedimiento de inmatriculación judicial. Su actuación se ve

enmarcada en la Ley Orgánica de la Procuraduría General de Justicia, y que señala en su artículo 2o. que:

"La Institución del Ministerio Público en el Distrito Federal, estará a cargo del Procurador General de Justicia del Distrito Federal, y tendrá las siguientes atribuciones que ejercerá por conducto de su titular o de sus agentes y auxiliares, conforme a lo establecido en esta Ley y demás disposiciones aplicables.

II. Velar por la legalidad y por el respeto de los derechos humanos en la esfera de su competencia, así como promover la pronta, completa y debida impartición de justicia".

Artículo 7.- "Las atribuciones en asuntos del orden familiar, civil, mercantil y concursal, comprenden:

I. Intervenir, en su carácter de representante social, ante los órganos jurisdiccionales para la protección de los intereses individuales y sociales en general.

II. Iniciar el trámite de incidentes penales ante los órganos jurisdiccionales no penales competentes, de conformidad con lo establecido en el Código de Procedimientos Penales para el Distrito Federal".

Artículo 25.- "Al frente de la Dirección General del Ministerio Público en lo Civil habrá un Director General quien ejercerá por sí o a través de los Agentes del Ministerio Público que le estén adscritos, las siguientes atribuciones:

I. Intervenir en su carácter de representante social ante los juzgados y Salas del ramo Civil para la

protección de los intereses individuales y sociales en general, en los términos que establezcan las leyes.

III. Concurrir e intervenir en las diligencias y audiencias que se practiquen en los Juzgados y Salas del ramo Civil y desahogar las vistas que se le den, así como formular y presentar los pedimentos procedentes dentro de los términos legales.

IV. Iniciar los incidentes penales ante los Juzgados y Salas del ramo Civil, de conformidad con lo establecido en el Código de Procedimientos Penales para el Distrito Federal.

X. Estudiar los expedientes en los que se les de vista por estimar que existen hechos que pueden constituir un delito de su competencia y promover lo procedente."

En otras palabras, al representante de la sociedad corresponderá vigilar que se observen los presupuesto legales preestablecidos en los ordenamientos sustantivo y adjetivo en materia civil, en cuanto a la acción judicial ejercitada por las partes en el procedimiento de inmatriculación, ya sea en vía de demanda, o bien,, en vía de contestación o de simple informe por alguna de las autoridades administrativas del propio Gobierno del Distrito Federal encargados del sistema de catastro y planos cartográficos de la ciudad.

También se correrá traslado a los colindantes, como ya señalamos anteriormente es necesario que además de la publicidad que se da por medio de la publicación de los edictos

y la fijación del aviso, es necesaria la notificación que se le haga a los colindantes en virtud de que éstos puedan alegar mejor derecho o que manifiesten los perjuicios que pueda causar el juicio de inmatriculación que se este llevando a cabo. El Código adjetivo Civil señala que contarán con nueve días para producir su contestación, una vez concluido el término y en caso de no haber dado contestación a la solicitud de demanda, se les declarará en rebeldía, por lo que de ahí en adelante todas las resoluciones que recaigan y cuantas citaciones deban hacerseles, se notificará por Boletín Judicial, salvo los casos en que se prevenga otra cosa, lo anterior se lleva a cabo con fundamento en lo dispuesto en el artículo 637 del Código de Procedimientos Civiles.

Se correrá traslado también al Gobierno del Distrito Federal, en virtud de que probablemente colinda con el bien inmueble, las calles y avenidas forman parte de los bienes del dominio público y uso público, por lo que corresponde al Gobierno del Distrito Federal su intervención, ya que el patrimonio de éste, lo constituyen los bienes de dominio público de acuerdo con lo que establece el artículo 34 de la Ley Orgánica del Gobierno del Distrito Federal.

Cabe señalar que, al producir contestación el Gobierno del Distrito Federal, que realiza en casi todos los juicios en que se requiere su intervención, y en especial tratándose de juicios de inmatriculación judicial, solicita siempre se le notifique al Director del Registro Público de la Propiedad, la solicitud de inmatriculación judicial que se

promueve, con la finalidad de que rinda informe a ésta autoridad si el bien inmueble que se regulariza no ha sufrido cambios en cuanto a sus antecedentes registrales, además para *no dejarlo en estado de indefensión.*

Respecto al párrafo anterior, opinamos que en cuanto al llamamiento que se le hace al C. Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, tal requerimiento se debería tener por no concedido toda vez que el artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles, no ordena correr traslado a dicha autoridad; ya que si bien es cierto que el artículo 22 del Código en mención autoriza llamar a un tercero a juicio, tal supuesto procede en juicios de naturaleza ordinario y no en el procedimiento especial de inmatriculación judicial en virtud de que de acuerdo a lo que señala la ley en este tipo de juicios se da cumplimiento al requisito de la publicación de edictos y atento a esto no puede alegarse que se deje en estado de indefensión al C. Director del Registro Público de la Propiedad, además de que él mismo participa en el juicio porque con ese fin expide el certificado de no inscripción, por tal motivo el apoderado legal del Gobierno del Distrito Federal sólo obstaculiza y retarda el desarrollo procesal del juicio de inmatriculación judicial. por lo que resulta infundada su petición de correr traslado al C. Director del Registro Público.

Por otra parte señalamos que conforme a lo que establece el artículo 122 fracción III del Código procesal

Civil, se corre traslado al Gobierno del Distrito Federal para que manifieste si tiene mejor derecho que el propio promovente, más nunca se le solicita que cumpla con algunas de las prestaciones de la demanda que se promueve.

Se correrá traslado 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. Es preciso conocer algunas de las actividades que realiza ésta Secretaría con el fin de entender mejor el por qué de correrle traslado, y al efecto podemos decir que la Secretaría de la Reforma Agraria es un órgano de la administración centralizada Federal del gobierno de México; el artículo 41 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal preveé así su competencia:

"I. Aplicar los preceptos agrarios del artículo 27 Constitucional, las leyes agrarias y sus reglamentos;

II. Conceder o ampliar en términos de ley, las dotaciones o restituciones de tierra y aguas a los núcleos de población;

III. Crear centros de población agrícola y dotarlos de tierras y aguas y de la zona urbana ejidal;

IV. Intervenir en la titulación y parcelamiento ejidal;

V. Llevar y tener al corriente el Registro Agrario Nacional, así como el catastro ejidal, comunal y de propiedad inafectable;

VI. Conocer de la situaciones concernientes a límites y deslinde de tierras ejidales y comunales;

VII. Hacer la titulación y reconocimiento y titulación de tierras y aguas comunales;

VIII. Resolver conforme a la ley las cuestiones relacionadas con los núcleos de población ejidal y de bienes comunales, en lo que no corresponda a otras dependencias o entidades, con la intervención de las autoridades estatales y municipales;..."

Actualmente se notifica a la Secretaría de la Reforma Agraria a través de la Coordinación Agraria en el Distrito Federal, a este respecto se han suscitado una serie de problemas ya que a principios de 1997 se ordenó se notificara a éste último a efecto de que informara si el inmueble materia del procedimiento se encontraba o no afecto al régimen ejidal o comunal, sin embargo este órgano desconcentrado al producir contestación manifestaba que la solicitud de inmatriculación judicial debía ser dirigida a la Delegación del Registro Agrario Nacional en el Distrito Federal por ser ésta dependencia la competente para expedir éste tipo de información, debiendo acompañar plano del predio y su localización en una carta topográfica en el que se apreciara el predio y sus referencias. Esta situación causó grandes controversias y confusiones en cuanto a quién debería notificárséle de la solicitud, hasta que la juez titular del juzgado de inmatriculación judicial decidió acordar que no tenía porque notificarse al Delegado de la Secretaria de la

Reforma Agraria, por lo que se comenzaron a dictar apercibimientos consistentes en multas para en caso de no proporcionar la información solicitada. Pero fue inútil, aún y con que se hicieran efectivos los apercibimientos el Coordinador Agrario continuaba sin contestar las solicitudes, lo que ha provocado hasta nuestros días un estancamiento total de todos los juicios que se promueven en materia de inmatriculación judicial.

Además, se llevaron a cabo hasta cinco notificaciones al Coordinador Agrario sin obtener respuesta alguna, haciéndolo efectivos los apercibimientos, pero aquí la juez cometía un grave error al dictar la sentencia en contra por el hecho de que no produjera contestación dicha dependencia, el error radica esencialmente en cuanto a que el Código de Procedimientos Civiles señala que el término para contestar una demanda es de 9 días hábiles y en caso de no hacerlo se le deberá tener por rebelde, y es el mismo artículo 122 en su fracción III que señala que "se correrá traslado de la solicitud, para que contesten dentro de nueve días hábiles".

El juez considera improcedente la acción sin entrar al estudio de fondo del asunto, y si recordamos que para la expedición del certificado de no inscripción uno de los requisitos que se señalan, es el oficio que otorgue la Secretaría de la Reforma Agraria a efecto de informar si el bien inmueble se encuentra o no afecto al régimen ejidal o cumunal, resultando absurdo por parte del juzgador declarar la acción en contra.

Lo anterior ha originado consecuentemente un elevado número de apelaciones en contra de estas resoluciones, resultando favorables la gran mayoría de ellas, obteniéndose un atraso todavía mayor en cada juicio.

Finalmente deberá corrersele traslado a la *Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología*, para que manifieste si el predio es o no de propiedad federal. En este caso se puede dar por ejemplo en aquéllos predios que invadan parte de algún parque nacional, que se encuentre en peligro por el paso de cables de alta tensión (circunstancia en la cual interviene la *Compañía de Luz y Fuerza del Centro*), vías ferroviarias, etc.

La función de la mencionada Secretaría es la de impulsar y fomentar el desarrollo urbano de vivienda, regional e infraestructura, ecología, asentamientos humanos y controla el patrimonio inmobiliario Federal.

El Código de Procedimientos Civiles en su artículo 122 fracción III, señala que la autoridad competente para informar si el inmueble a inmatricular es propiedad federal, es la *Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología*, por decreto de 27 de diciembre de 1994, publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el día 28 del mismo mes y año, en su artículo 37 fracción XXII, de la *Ley Orgánica de la Administración Pública Federal* así como también a la *Secretaría de Contraloría y Desarrollo Administrativo* a través de la *Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales*, actualmente *Dirección General de Patrimonio Inmobiliario*, a fin de que indique que el

inmueble no forma parte del patrimonio inmobiliario de la Federación.

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.

Respecto al párrafo anterior es conveniente aclarar que el ofrecimiento, admisión y desahogo de las pruebas debe realizarse dentro de los 15 días otorgados para tal efecto o en su caso dentro de la ampliación de 15 días más a solicitud del promovente, ya que en caso de ser presentadas un día antes de la conclusión del término de los 15 días sin solicitar la ampliación, las pruebas se desecharan por ser extemporáneas.

Además el citado párrafo menciona que sin necesidad de acuse de rebeldía el juez, al vencerse el último término. abrirá la dilación probatoria por 15 días, sin embargo en la práctica podemos ver que esto no es verdad, puesto que si no acusa la rebeldía el promovente, el expediente quedará inactivo hasta que esto se lleve a cabo.

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 caso podemos decir que las pruebas documentales que deben ofrecerse en el período probatorio, exhibidas en el escrito inicial y que deberán ser guardadas en el seguro del juzgado, consisten como se ha señalado anteriormente en el plano manzanero o general que acredite la ubicación precisa del lote de terreno materia del juicio; el certificado de no inscripción debidamente actualizado y expedido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal; recibos de pago por concepto de suministro de energía eléctrica, agua y boletas de pago del impuesto predial, la anterior documentación acreditará que el promovente se encuentra al corriente de sus pagos por habitar el inmueble desde hace más de cinco años, además de corroborar el domicilio donde se ubica el lote; asimismo se ofrecerá como prueba el contrato generador de la posesión, mismo que puede ser de compraventa, cesión de derechos, etc., y que deberá contener la fecha de la celebración del acto, nombre de los contratantes, superficie, medidas y colindancias del lote materia del negocio, así como las firmas de los contrayentes. Lo anterior se ratificará con la prueba testimonial que quedará a cargo de tres testigos quienes deberán contestar una serie de preguntas formuladas por el abogado del promovente y formuladas a través del Secretario de Acuerdos, asimismo deberán contestar las repreguntas formuladas por el Ministerio Público, el representante legal del Gobierno del Distrito Federal y el del Registro Público de la Propiedad (ocasionalmente).

La prueba testimonial podríamos considerarla de las más importantes ya que con el testimonio de los tres testigo se corroboran entre otros hechos la forma de adquisición del bien, el tiempo que ha habitado el lote así como la forma en que ha venido poseyendo el inmueble su presentante.

En cuanto a que los testigos deben ser colindantes o personas que tengan bienes raíces en el lugar de ubicación del predio a inmatricular, lo consideramos desatinado, pues siendo de esa forma, no puede ser testigo aquél a quien no le consten los hechos, sino aquél que es propietario, o colindante, y nos surge la interrogante en cuanto a que si las personas querrán someterse a las molestias que les ocasionará su vecino, es decir, estar acudiendo al juzgado a rendir su testimonio a la hora y día señalado, solicitando permisos en sus trabajos y desatendiendo sus actividades por esas horas, existiendo casos en que la audiencia se lleva todo el día o se difiere por alguna razón, como por ejemplo la falta de algún testigo, y en caso de que se nieguen a servir de testigos voluntariamente; se les podrá obligar? Porque podría darse el caso de que al presentarse como testigos en virtud de una orden judicial, quizá declarasen que no les constan los hechos, acarreando en tal caso, un perjuicio al interesado.

Nosotros hemos llegado a la conclusión de que en éste tipo de juicio no es indispensable el testimonio de tres testigos, y por el contrario, genera diversas dificultades

como las que ya hemos mencionado, considerando suficiente el testimonio sólo de dos personas. Además de que por lo antes expresado debe ser procedente la sustitución, para lo cual, sin tener el carácter de tesis jurisprudencial, por su relevancia específica, nos permitimos transcribir la siguiente ejecutoria, en cuya virtud se opina favorablemente a la sustitución de testigos:

"TESTIGOS, SUSTITUCION DE. La ley no prohíbe la sustitución de un testigo por otro, sino sólo que no se admitan pruebas fuera del término legal". (48)

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

Una vez que se concluya con el ofrecimiento, admisión y desahogo de las pruebas, se procederá a formular alegatos, que de acuerdo a lo que establece el Código de Procedimientos Civiles en el artículo 394 "Los alegatos serán verbales y pueden las partes presentar sus conclusiones por escrito".

En los alegatos o conclusiones como se le ha llamado ahora, se anotarán los argumentos que exprese el promovente con la intención de provocarle convicción al juzgador en el sentido de que las pruebas desahogadas han

(48) Poder Judicial de la Federación. Tesis de Ejecutorias 1917-1975, Apéndice al Seminario Judicial de la Federación. Cuarta Parte, Tercera Sala, tesis 140, pp. 447-448, Apéndice 1985, Tercera Sala, tesis 119, p. 870.

demostrado la veracidad de sus afirmaciones en el proceso y la aplicabilidad de los fundamentos de derecho invocados. En consecuencia, los alegatos implican la afirmación de que sus pretensiones deben ser acogidas por el juzgador mediante el dictado de sentencia estimatoria.

Una vez dictada la sentencia definitiva, se contará con nueve días para interponer el recurso de apelación contra dicha sentencia, lo anterior de conformidad con el artículo 137 fracción I, del Código procesal Civil.

En caso de interponer recurso de apelación en contra de la sentencia definitiva, el propio juez a quo, ante quien se presente el escrito, es quien debe resolver provisionalmente sobre su admisión o rechazo, debiendo considerar si la resolución impugnada es apelable, es decir, si constituye un supuesto de éste recurso; si el recurrente ha cumplido con los requisitos de tiempo, forma y contenido y si el recurrente está legitimado para apelar, es decir, si tiene interés jurídico para interponer el recurso.

El escrito de apelación en contra de sentencia definitiva, deberá contener la expresión de agravios. Entendiendo por agravio "el daño o perjuicio que el apelante expone ante el juez superior al habersele irrogado por la sentencia del inferior. Es el razonamiento jurídico dirigido a combatir los fundamentos de una resolución; al expresarlo se pretende demostrar una violación legal a una interpretación inexacta de la ley. Debe citarse el precepto o preceptos legales violados o inexactamente aplicados, explicando en que

consiste tal violación o inexacta aplicación y cual es la parte del fallo que la causa".(49)

En caso de ser admitido el escrito de apelación, el juez a quo deberá remitir a la Sala en turno todo el expediente original.

Posteriormente se recibe el expediente en la Sala correspondiente, formandose el toca respectivo en el que la Sala deberá resolver acerca de la admisión del recurso.

El artículo 704 del Código procesal Civil nos señala que "Al recibir las constancias que remita el inferior, revisará si la apelación fue interpuesta en tiempo y calificará, si se confirma o no el grado en que se admitió por el inferior. De encontrarlo ajustado a derecho lo hará saber, y citará a las partes en el mismo auto para oír sentencia, la que pronunciará y notificará por Boletín judicial dentro del término de ocho días si se tratare de auto o interlocutoria y de quince si se tratare de sentencia definitiva; cuando se trate de expedientes muy voluminosos se podrá ampliar el plazo en ocho días más para dictar sentencia y notificarla."

En cuanto al término que establece el Código Civil, para dictar sentencia, actualmente no se respeta ya que es extremadamente alta la carga de trabajo en las Salas, por lo que dichas resoluciones las obtenemos después de seis meses aproximadamente y en ocasiones hasta en mayor tiempo.

(49) *Diccionario Jurídico Temático de Derecho Procesal*, Tomo IV, México 1997, Editorial Harla, pág. 12

La Sala correspondiente podrá dictar sentencia confirmando, modificando o revocando la de primera instancia, y devolverá el expediente al juzgado de origen para su tramitación conducente.

Cabe aclarar que el procedimiento de inmatriculación judicial es un proceso de orden especial, ya que dentro del mismo pudiera no existir controversia alguna entre las partes que intervienen en el mismo, pero esta regla de especialidad se llega a romper cuando aparece una interposición a la inmatriculación que se pretendía realizar por un determinado particular sobre cierto bien.

Para finalizar, podemos concluir que de la interpretación de este precepto legal, podemos dividir al procedimiento especial de inmatriculación judicial en seis fases:

a) *La presentación de demanda*, en la que se reunirán además de los requisitos que establece el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal, los que establece a su vez el artículo 122 fracción III del la misma ley: manifestar el origen de la posesión, nombre y domicilio de quien obtuvo la posesión, así como de los colindantes y la ubicación precisa del bien, con la superficie, medidas y colindancias respectivas.

A dicha demanda se acompañaran de igual forma los documentos y copias a que se refieren los artículos 95 y 96 del Código Procesal, independientemente de los que ordene el propio artículo 122 fracción III; plano autorizado por la

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

b) *Publicación de los edictos y fijación del anuncio*, que será cuando al admitir la demanda, el juez ordenará la publicación de los edictos que se deberán insertar por una sola vez en el Diario Oficial de la Federación, en el Boletín Judicial, en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, sección Boletín Registral y en un periódico de los de mayor circulación, mismo que será designado a criterio del juez.

Asimismo, ordenará la fijación en el exterior del bien inmueble materia del juicio, un anuncio de proporciones visibles, en el que se informe de la existencia del procedimiento: a los vecinos y en general a todo el público que se puede considerar perjudicado con el trámite que se lleva, mismo que deberá permanecer durante toda la secuela procesal.

c) *Notificación o traslado de la solicitud de inmatriculación*. Hechas las publicaciones antes mencionadas, se correrá traslado de la demanda, para que produzcan su contestación dentro del término de nueve días hábiles, a las siguientes personas: a la persona de quien se haya obtenido la posesión; al Ministerio Público; colindantes; al Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

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

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

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

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

El oponente al procedimiento de inmatriculación, podrá interponer su oposición, ejercitando la acción correspondiente ante el único juzgado de inmatriculación judicial.

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

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

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

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

Independientemente de lo anterior, lo hará además a través de la declaración de tres testigos, que serán colindantes del inmueble a inmatricular, y en caso de ser posible, lo será cualquier vecino, siempre y cuando tengan bienes raíces en el lugar de ubicación del citado inmueble.

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

Así la sentencia definitiva que emite el órgano jurisdiccional en virtud del procedimiento de inmatriculación judicial, será en el sentido de inscribir en el Registro Público de la Propiedad, sirviéndole dicha resolución como título de propiedad la cual surtirá efectos contra terceros.

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

Los tribunales Federales han emitido diversos criterio respecto a la naturaleza jurídica de las resoluciones a que se llega en los procedimientos de inmatriculación judicial, de las cuales se desprende que emanen de un verdadero procedimiento contencioso y no simplemente de jurisdicción voluntaria.

Además de que las resoluciones que se emiten en los procedimientos de inmatriculación judicial, llegan a causar ejecutoria y considerarseles como cosa juzgada.

Sin embargo resultan cuestionables dichas ejecutorias, ya que se desprende de la interpretación literal del contenido de la propia fracción III del artículo 122, que

no existe parte, ni controversia o litigio, desde el punto de vista estrictamente jurisdiccional.

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

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

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

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

B) LA INMATRICULACION JUDICIAL COMO MEDIO DE OBTENCION DE UN TITULO DE PROPIEDAD

El título al que nos referimos puede ser desde un punto de vista material la causa del derecho subjetivo o generadora de la posesión y por tanto todo hecho o acto

jurídico que transmita un derecho constituye el título y el sujeto titular del mismo, ello puede ser por contrato, herencia, ocupación, accesión o prescripción.

El título puede serlo de un derecho real: propiedad, uso, usufructo, o bien un derecho personal sobre conducta o cosa ajena.

Título en sentido formal es el documento en que transmite el acto jurídico que acredite la causa del derecho o título en sentido material y puede ser documento público o privado. Incluida la sentencia que declara haberse operado la prescripción adquisitiva o usucapión.

1.- INMATRICULACION MEDIANTE LA INSCRIPCION DE UN TITULO FEHACIENTE Y SUFICIENTE PARA ADQUIRIR LA PROPIEDAD DE UN INMUEBLE.

Como ya lo habíamos planteado una de las formas por la que el interesado en la inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble podía optar por obtenerla mediante la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble, en los términos del artículo 3051 del Código Civil.

En cuyo caso procedía acudir directamente ante el Registro Público de la Propiedad para solicitar la inmatriculación, siempre y cuando reuniera los requisitos y se observara el procedimiento antes señalado.*

* SUPRA. pág. 104

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

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

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

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

"Se llama justo título, otro acto o contrato que es de naturaleza para transferir la propiedad por medio de la tradición que se hace; de modo que cuando no ha sido transferida, es por defecto de derecho en la persona que hace

la tradición, y no por defecto del título en virtud del cual la tradición ha sido efectuada..."(50)

Tales son todos los contratos por los que uno se obliga a dar a alguno la cosa misma que forma el objeto y no tan solo el goce, el uso o la posesión de esta cosa.

"Estos títulos se llaman justos títulos, porque siendo de su naturaleza traslativos de propiedad, dan un justo motivo a los que adquieren la posesión de una cosa bajo los mismos títulos, de creerse propietarios, no habiendo podido adivinar que la persona de quien han adquirido la cosa y la que veían en posesión de la misma, no fuese el propietario..."(51)

La necesidad de un justo título para la prescripción se encierra en la definición que hemos dado de la misma. La hemos definido: la adquisición que hacemos del dominio de propiedad de una cosa, en virtud de la justa posesión que de ella tenemos. Es necesario, pues, para la prescripción, que la posesión sea una justa posesión, una posesión *animo domini*, una posesión de una cosa de la que se cree uno con fundamento propietario, y por consiguiente que proceda de un justo título; porque uno no puede creerse fundadamente propietario de una cosa que posee en virtud de un título que por su naturaleza no es traslativo de propiedad, ni de una cosa de la que uno se ha apoderado sin título.

A continuación citaremos algunas

(50) Pothier, *Tratados de la Posesión y Prescripción*, Tomo III, Madrid 1913, pág. 47

(51) *Ibidem*

jurisprudencias que hablan al respecto:

Instancia: Tercera Sala
Fuente: Seminario Judicial de la Federación
Epoca: 5A
Tomo: LXX
Página: 4868

"PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, JUSTO TÍTULO EN LA POSESIÓN, COMO REQUISITO DE LA. De la doctrina expuesta por Felipe Serafini, en su tratado de Derecho Romano, se desprende que en este Derecho el justo título en la posesión, como requisito de la prescripción adquisitiva, no era sino la causa o motivo de la adquisición de la posesión de la cosa a usucapir. Las legislaciones contemporáneas adoptaron sobre el particular, los principios de la romana, y los tratadistas enseñan que título, para los efectos de la prescripción, es el hecho que sirve de causa a la posesión; que para ser apto para transferir el dominio de la cosa de cuya prescripción se trate, es decir, el que produciría la transmisión y adquisición de dominio, a no mediar el vicio o defecto que la prescripción está llamada a subsanar y que, por tanto, serán eficaces a ese respecto, la compraventa, la permuta, la donación, la herencia, el legado, etc., y no el depósito, el comodato o arrendamiento; que título verdadero es el de existencia real y no es simulado ni el putativo, que es el apoyado en un error, y que el requisito de validez hay que interpretarlo en el sentido de que no se puede exigir que el título sea perfectamente válido, esto es, que reúna todas las condiciones necesarias para producir la transmisión del dominio, porque de lo contrario, no haría falta la usucapión. Por tanto es erróneo afirmar que un contrato privado de compraventa, no puede constituir la justa causa o el justo título de la posesión necesaria para la prescripción, cuando la ley exige, dadas la naturaleza y la cuantía de la operación, que ésta se consigne en escritura pública, ya que de haberse consignado en esta forma dicho convenio de compraventa, el comprador habría adquirido desde entonces, plena e indiscutiblemente, la propiedad, y con tal criterio, la posesión positiva estaría llamada a desaparecer, como medio de adquisición no convencional".

Amparo civil directo 1082/40. Aburto Felipe y coag. 23 de octubre de 1941. Unanimidad de cinco votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Instancia: Tercera Sala
Fuente: Seminario Judicial de la Federación
Epoca: 5A
Tomo: CXVII

"PRESCRIPCIÓN POSITIVA, REQUISITOS PARA LA. (JUSTO TÍTULO). El Código Civil de mil ochocientos ochenta y cuatro, en su artículo 1079, exige que la posesión se funde un justo título y que sea de buena fé, pacífica, continúa y pública; el artículo 1080 del mismo Código establece que se llama justo título el que fundamentalmente se cree bastante para transferir el dominio, y el artículo 1081 del citado cuerpo de leyes determina que el que alega la prescripción debe probar la existencia del título que funda su derecho. El Código Civil vigente, en su artículo 1151, exige que la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continúa y pública; por lo que, en consecuencia, es requisito esencial, de acuerdo con los preceptos citados, que la posesión provenga de justo título y sea en concepto de propietario, para que puede dar lugar a la prescripción adquisitiva". Amparo civil directo 4679/50. José R. Benavides y coagdo. 10 de octubre de 1952. Mayoría de tres votos.

Instancia: Tercera Sala
Fuente: Apéndice 1985
Parte: IV
Tesis: 219
Página: 632

"PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. POSESIÓN CON JUSTO TÍTULO. En los Estados de la República donde la ley exige como requisito para prescribir adquisitivamente, que la posesión esté fundada en justo título, como lo hacía el Código Civil del Distrito y Territorios Federales de 1884, no basta con revelar el origen de la posesión y afirmar que se posee a título de dueño, sino además, el actor debe probar la existencia del acto acreditado".

Sexta Época, Cuarta Parte:
Volumen XIII, pág. 265. Amparo directo 4171/57. Eulalia Rojas Domínguez. 3 de julio de 1958. 5 votos. Ponente:
Mariano Ramírez Vázquez
Volumen XXXIII, pág. 162. Amparo directo 67/59. José Amaro Urroz y coagraviada. 7 de marzo de 1960. 5 votos. Ponente: Gabriel García Rojas.1
Volumen XXXII, pág. 211. Amparo directo 3758/59. Leonardo Rivera Aguirre. 18 de febrero de 1960. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.
Volumen XLIV, pág. 145, Amparo directo 2773/58. Norberto Guerra Anaya. 9 de febrero de 1961. Unanimidad de 4 votos.
Ponente: José López Lira.

Volumen LIII, pág. 85. Amparo directo 8142/59.
Madalena Ruiz de Del Valle. 8 de noviembre de 1961.
5 votos. Ponente:
Mariano Ramírez Vázquez.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Fuente: Seminario Judicial de la Federación y su
Gaceta

Epoca: 9A

Tomo: II, Septiembre de 1995

Tesis: III. lo.C.J/6

Página: 475

Clave: TC031125 CIJ

"PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. JUSTO TÍTULO. El justo título, aun cuando no en todos los casos es absolutamente necesario para prescribir, no ha sido desterrado del Código Civil del Estado de Jalisco, pues a él corresponden las nociones de título objetiva o subjetivamente válido a que se hace referencia en el artículo 849, en la medida en que previene, en lo que interesa, que es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho a poseer y el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Por tanto, cuando se invoca como causa de la posesión, por tratarse de un supuesto privilegiado para usucapir, es necesario acreditarlo, y no solamente revelar el origen de la posesión y afirmar que se posee a título de dueño. De no ser así, el juez estaría imposibilitado para establecer si es en concepto de propietario, originaria o derivada, de buena o de mala fe y a partir de qué momento debe contarse el plazo para usucapir".

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL
TERCER CIRCUITO

Amparo directo 840/88. Carlota Reynoso Castillo. 3 de febrero de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Arturo González Zárate. Secretario: Juan Bonilla Pizano.

Amparo directo 227/91. José Pagua Montaña y otra. 28 de junio de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Arturo González Zárate. Secretario: Juan Bonilla Pizano.

Amparo directo 531/91. Margarito Ramos Lomeli. 17 de octubre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretario: Simón Daniel Canales Aguilar.

Amparo directo 107/94. José Guadalupe Bajarano Casillas. 13 de mayo de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Arturo González Zárate. Secretario: José Luis Fernández Jaramillo.

Amparo directo 44/95. José de Jesús Hernández Olivares. 18 de mayo de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Héctor Soto Gallardo. Secretario: Simón Daniel Canales Aguilar.

Ahora bien, podemos concluir diciendo que la falta de un título fehaciente o que este se encuentre defectuoso impide que el poseedor de un bien pueda considerarse como dueño y a la vez propicia la obstaculización del tráfico de inmuebles originando con ello la creación de la inmatriculación.

Esta figura jurídica debe ser la judicial que es el medio idóneo para adquirir la propiedad, ya que esta se lleva a cabo ante el órgano competente para otorgar la propiedad. Logrando así subsanar irregularidades que se presentaban en la inmatriculación administrativa.

2.- LA INSCRIPCION DE LA SENTENCIA COMO TITULO DE PROPIEDAD ANTE EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL

El título, "se expide en nombre del Estado, es irrevocable, presenta datos descriptivos y los derechos del titular, y sirve de prueba y de soporte a la propiedad.

El título sirve para transmitir la propiedad del inmueble con mucha facilidad, mediante un simple memorandum, que es como un endoso. El título puede ser subdividido (como por ejemplo en el caso de que se enajene solamente una porción de la finca)." (52)

La fe pública actúa inscrustada en el título.

(52) Carral y de Teresa, Luis, *Derecho Notarial y Derecho Registral*, Editorial Porrúa, México 1984, pág. 236.

Los actos del procedimiento registral desde el punto de vista formal se clasifican en: inscripciones o asientos, anotaciones y cancelaciones.

"Inscripción es el acto procedimental a través del cual, el registrador, observando las formalidades legales, materializa en el libro o folio correspondiente el acto jurídico, utilizando la forma escrita. Con ello, deja constancia fehaciente de la legitimidad del acto de que se trata y facilita la publicidad del mismo..."(53)

La inscripción es una fórmula jurídica que ampara los derechos reales y el dominio legalmente adquiridos, produciendo efectos contra terceros.

La inscripción es plenamente eficaz a favor de cualquier adquirente de buena fe, pues aunque luego resulte que no coincide con la realidad jurídica, el adquirente se convierte en verdadero titular.

Tratándose de inmuebles, la primera inscripción es el antecedente fidedigno de la propiedad, con sus naturales caracteres, modalidades y efectos. En consecuencia, la historia de cada finca se inicia con la inscripción de dominio, misma que, según el caso, irá soportando las anotaciones que las situaciones específicas demanden, o las consiguientes inscripciones, de acuerdo con las transacciones de que sea objeto el derecho inscrito. Por tanto la primera inscripción, es la base o eslabón esencial sobre el

(53) Idem, pág. 339.

cual gravitarán una serie de anotaciones e inscripciones debidamente encadenadas unas con otras y que permitirán conocer la situación real de la finca o derecho inscrito.

Las inscripciones, anotaciones y cancelaciones, se materializan por medio de las constancias asentadas en los libro o folios correspondientes.

Entre los múltiples principios registrales que existen, está el principio de inscripción, entendiéndose por tal todo asiento hecho en el Registro Público. También significa el acto mismo de inscribir. Los derechos nacidos extrarregistralmente, al inscribirse, adquieren mayor firmeza y protección, por la presunción de exactitud de que son investidos, por la fuerza probatoria que el registro les da.

Este principio tiende a precisar la influencia que el registro ejerce en los derechos sobre inmuebles y también decide si la inscripción en el registro es elemento determinante o no para que el negocio dispositivo provoque el efecto jurídico.

En México el acto nace fuera del registro público, ante el Notario. (artículos 1792, 1793, 2249 del Código Civil).

Respecto de la obligatoriedad de las inscripciones, se dan dos casos extremos: de una parte, la inscripción forzosa, que puede exigirse coercitivamente, sujeta a plazos y sanciones y que en caso de no efectuarse se lleva a cabo en el registro de oficio, en rebeldía de la parte interesada; y el otro extremo, en que la inscripción es

facultativa, voluntaria, quedando el derecho más o menos igual con o sin registro, por tratarse de sistemas de registro que se alejan del tipo germánico.

Existe un término medio, que rige entre nosotros, en que la inscripción es voluntaria, pues no hay obligación de efectualas en un plazo determinado, ni se impone sanción por no llevarla a cabo, ni puede ser exigida coercitivamente. Entre nosotros no se puede inscribir más que por solicitud de parte; pero los efectos de la inscripción hacen a ésta necesaria; es decir, que, si no es obligatoria, si es indispensable efectuala, pues de otro modo el titular del derecho no podrá hacerlo surtir efectos.

En México la solicitud de inscripción en el Registro Público de la Propiedad no se realiza de oficio, es un acto potestativo y rogado.

Para que un asiento o anotación produzca sus efectos, debe constar en el folio real o en el libro correspondiente, de esta manera el acto inscrito surte efectos frente a terceros (artículo 3011 del Código Civil).

En el Distrito Federal, hasta antes de la reforma legal al Código Civil del Distrito Federal hechas el 3 de enero de 1979, que insituyó el Folio Real, los libros en los cuales se asentaban las distintas operaciones y actos registrales, se llevaba a cabo transcribiendo los documentos en su parte esencial. En este método, el Registro Público de la Propiedad se divide en secciones y en cada una se inscriben distintos actos y hechos.

Por lo que toca a la forma de proceder a los registros, el margen izquierdo de cada libro, se destinaba únicamente a las anotaciones y el espacio central, se ocupaba con las inscripciones. Cada volumen era autorizado por el Jefe de Gobierno del Distrito Federal.

Cada libro ostentaría en la portada, la sección a que correspondiera, serie, en su caso, número de tomo y volumen. Las últimas quince hojas de cada volumen se dejaban en blanco, para ser utilizadas cuando el caso lo requiriera, en anotaciones marginales que no hayan tenido cupo en el espacio izquierdo de cada página, haciendo referencia al número de inscripción de que se tratara.

Todos los libros que se dieran por terminados llevaban una razón de cierre, después de la última inscripción, la cual contendría: la sección, número de tomo y volumen y número de inscripciones que contaran en el mismo, fecha del cierre, sello de la oficina y firma del titular del Registro.

El Folio Real, es una técnica que se implementado para que funcione el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y en ellos se asientan inscripciones en el sentido estricto, cancelaciones, anotaciones preventivas, notas marginales, avisos notariales y asientos de presentación.

El Folio Real, atendiendo a lo ordenado por el Código Civil (artículos 3001, 3011, 3059 y demás relativos), es la pieza clave del sistema del registro que se está implantando

en el Distrito Federal, en sustitución del tradicional sistema de inscripción en libros.

El Folio Real, tiende a evitar que el historial jurídico de cada finca, considerada ésta como unidad básica registral, se disgregue en una serie indefinida de libros, obligando, con ello a establecer la secuencia de las diversas operaciones mediante una inextricable red de notas relacionales. Por otra parte, el formato y proporciones del Folio Real se determinaron, con fines a posibilitar su manejo mediante instrumentos electromecánicos, lo cual constituye un avance en materia de tecnificación del sistema y en orden a su eficacia.

El Folio Real se define como "el instrumento destinado a la realización material de la publicidad registral, en relación con todos aquellos actos o contratos que se refieran a una misma finca, bien mueble o persona moral y que, reunidos los requisitos formales de validez, precisen de registro conforme a la ley para los efectos de su oponibilidad ante terceros." (54)

Según la naturaleza de los bienes o el carácter de las personas morales a inscribir, se establecen cuatro tipos de folio que se identifican por el color de la ceja superior derecha del pliego respectivo. La ceja azul corresponde a los folios destinados a operaciones sobre bienes inmuebles, la rosa identifica a los folios destinados a

(54) Idem, pág. 122

operaciones sobre bienes muebles; la ceja anaranjada es privativa de los folios que contendrán inscripciones relativas a personas morales de carácter civil; por último la ceja verde, corresponde a los Folios mercantiles.

Las cejas a que se refiere el párrafo que antecede contiene; en la parte superior derecha, un espacio en el que deberá imprimirse el número progresivo que corresponda al folio respectivo; en la parte lateral, también del lado derecho y por ambas caras, sendas, series de números dígitos que se emplearán para señalar, en su caso, el número de Folios auxiliares que se relacionen con el Folio Matriz.

Por Folio Matriz se entiende "el primero de una serie en que se contenga incipciones relativas a una misma finca, bien mueble o persona moral, cuando el volumen de diha inscripción así lo requiera. Seran Folios auxiliares los demás que integren una misma serie. Tratándose de los Folios Reales destinados a bienes inmuebles, en la parte superior izquierda de la ceja que se ha hecho referencia, deberá constar, si lo hubiere, el número catastral de la finca respectiva." (55)

Atendiendo a la forma en que ha de plegarse el Folio Real, la portada de éste se corresponde con el anverso de su parte central. En dicha portada aparecen, aparte del encabezamiento indicador del Departamento y Dirección General que tienen a su cargo la impartición de los servicios registrales, diversos espacios en que se contendrán, según lo

(55) Idem, pág. 123

indican los respectivos rubros: la autorización del folio, los antecedentes registrales como consten del libro respectivo, con arreglo al sistema hasta ahora en uso, y los datos de identificación de la finca, bien mueble o persona moral de que se trate.

Por lo que respecta al folio real de bienes inmuebles, como ya se dijo, el Folio Real, en toda su longitud, consta de tres partes, a cada una de las cuales corresponde un distinto color. La primera parte, de color amarillo, se destina a inscripciones de Propiedad y contiene varias columnas en las que se tomará razón; del número de entrada del documento, de su fecha de presentación y de la clave correspondiente al registrador responsable, en la columna central, que es la de mayores proporciones, se practicará la descripción condenada del acto o contrato de que se trate, con expresión de todos aquellos datos que previene el Código Civil y el Reglamento de la materia. En la columna extrema derecha deberá aparecer indefectiblemente la firma del registrador bajo cuya responsabilidad se efectúe la inscripción.

La parte segunda y central del Folio Real es de color rosa y se destina a las inscripciones relativas a gravámenes impuestos sobre la finca respectiva, limitaciones de dominio a que está sujeta la misma y derechos reales, distintos del de propiedad, a los que aparezca afecta. Las columnas en que se subdivide esta segunda parte, son exactamente iguales a las de la parte primera, salvo la relativa a la del acto o

contrato a inscribir, cuyo encabezado, es distinto, no obstante lo cual la forma de operar, no difiere de la ya descrita.

La parte tercera e inferior del folio es de color verde y se ocupará para practicar todos aquellos asientos que, por disposición de la ley y reglamento respectivo, solo tienen carácter de anotación preventiva, debiendo procederse a dichas anotaciones con arreglo a los lineamientos ya señalados.

Por su parte el artículo 21 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad describe los folios.

Las inscripciones constituyen la finalidad propia del Registro, en ellas se establecen los datos de la finca de que se trata, los titulares y el derecho. Estas se realizan en la primera parte del folio descrito en el artículo 23 del Reglamento mencionado.

Asimismo los artículos 25 y 26 del mismo reglamento señalan las partes en que se divide el folio.

La última etapa del procedimiento es la calificación fiscal que es llevada a cabo tomando en cuenta la naturaleza del documento a inscribir y los actos en él consignados, para así proceder a cuantificar el monto de los respectivos derechos con arreglo a las leyes fiscales aplicables al caso.

En general, es requisito necesario para inscribir los actos o documentos, exigir, no sólo el pago por concepto de derechos de registro, sino la comprobación de haber sido cubiertos, en las oficinas correspondientes, los impuestos por concepto de las operaciones consignadas en el documento.

En materia tributaria el calificador fiscal deberá cerciorarse de que, en el documento que se pretende inscribir, conste la declaración del Notario, de haber presentado la correspondiente nota del timbre de la Oficina de Hacienda respectiva, con la liquidación que bajo su responsabilidad debe formular, en lo relativo a ese pago y al del Impuesto Sobre la Renta, así como la constancia del jefe de la oficina de Hacienda de haber sido cubiertos, sin lo cual la escritura no puede ser definitivamente autorizada.

Con alguna frecuencia, el Ejecutivo, en uso de sus facultades, concede exenciones, bien sea totales o porcentuales sobre el pago de derechos por concepto de registro, lo cual se tomará en cuenta para los efectos de la liquidación; también deberá tenerse presente, que el acuerdo de exención tenga plena vigencia, con arreglo a los términos en que está concedido a la fecha de la presentación del documento que ampara; pues se da el caso de que se pretenden hacer valer exenciones que, si bien fueron válidas en su oportunidad, han perdido su eficacia por no situarse ya, dentro del término fijado y de los supuesto que dieron origen a su expedición. Un claro ejemplo de las exenciones fijadas para el pago de impuestos e inscripción de un bien inmueble es el caso de la Dirección General de Regularización Territorial del Gobierno del Distrito Federal, que lleva a cabo un programa de regularización destinado a gente de escasos recursos económicos.

Una vez comprobado el pago de los derechos correspondientes, se procederá a la inscripción o anotación, de los documentos presentados.

Los efectos de los actos del procedimiento registral se clasifican en: declarativos y constitutivos.

a) El efecto declarativo consiste en que, registrado el acto jurídico de inmediato surte efectos contra terceros.

El negocio jurídico puede ser plenamente válido, independientemente de que no sea sometido al procedimiento registral, y con ello a su registro. En el caso de ser inscrito, el registrador se limita a proveer lo concerniente a su publicidad, en los términos de ley, para la producción de los efectos indicados.

b) El efecto constitutivo consiste en que, el acto jurídico sólo se perfecciona, en cuanto es inscrito en el Registro Público, lo cual, significa que sólo alcanza la plenitud de sus efectos legales, a partir de su inscripción. En este caso, el Registro Público interviene como un factor básico para que lo consignado en el título produzca el efecto deseado; de lo contrario, el acto adolece de nulidad.

Actualmente en México, los efectos de los actos del procedimiento registral son declarativos; es decir, el acto existe jurídicamente y no requiere del Registro para ser perfecto; vale en sí y por sí mismo, independientemente del Registro.

El artículo 3008 del Código Civil nos señala que "La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público, tiene efectos declarativos".

Cabe advertir que, en tales condiciones, si el acto no se registra, vale únicamente entre las partes intervinientes y nunca contra terceros, a quienes sí aprovecha, en cuanto le sea favorable.

Por lo que respecta a la inmatriculación, el título de propiedad en su sentido formal, lo constituye la sentencia ejecutoriada y protocolizada ante notario. El testimonio de la protocolización, una vez realizado el pago de los impuestos y derechos correspondientes, se inscribe en el Registro Público de la Propiedad.

La inscripción de la posesión tiene por objeto: a) atribuir al poseedor la publicidad registral; b) establecer la certeza del tiempo transcurrido de la posesión; y c) tener a la posesión inscrita como apta para prescribir, es decir, con las características de buena fe, pública, pacífica, continua y en concepto de propietario.

La controversia para determinar quién tiene mejor título entre dos propietarios o poseedores, se deduce ejercitando la acción publiciana o plenaria de posesión por medio de un juicio contencioso y no de jurisdicción voluntaria.

Si el procedimiento de información de dominio o de posesión estuviese concluido y aprobado, el juez lo hará del conocimiento del Director del Registro para que suspenda el

asiento respectivo, y si ya lo hubiese hecho, para que haga la anotación de la oposición.

Esta anotación retrotrae sus efectos a la fecha de iniciación de la información, sea que haya o no prosperado la acción en el momento de su anotación. La vigencia de esta anotación esta sujeta a que dentro de los seis meses siguientes, se haga valer en el juicio el derecho por ella protegido, y de no ser así la anotación preventiva caduca (artículo 3049 del Código Civil).

El procedimiento de inmatriculación ante el Registro Público de la Propiedad.- "La inscripción de títulos auténticos en el Registro Público, histórica y doctrinalmente se conoce como inscripción primera de la finca. Cuando se creó el Registro Público de la Propiedad (en el Código Civil de 1870), se procedió, señalando un plazo perentorio, a la inmatriculación de la posesión y propiedad entonces existentes". (56)

3.- REQUISITOS PARA INSCRIBIR UN TITULO DE PROPIEDAD

Los requisitos para inscribir un título de propiedad, de acuerdo a lo establecido por el Registro Público de la Propiedad son:

a) Oficio girado por el juez ordenando su inscripción;

(56) Pérez Fernández, Bernardo, *Principios de Derecho Registral*, Editorial Porrúa, 5ta. edición, México 1995, pág. 104.

b) Sentencia por duplicado, incluyendo el auto en el que causa ejecutoria;

c) El impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles (se tramita en la Tesorería del Gobierno del Distrito Federal), de acuerdo al avalúo, con fundamento en el artículo 25 de la Ley de Hacienda;

d) Constancia de zonificación y uso del suelo;

e) Pago de derechos sobre el valor del avalúo bancario (que se lleva a cabo en las cajas de Tesorería del Registro Público).

NOTA: Las Sentencias que se presenten deberán estar debidamente certificadas y los documentos deberán presentarse en original.

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

PRIMERA: Se recomienda que el sistema registral de acuerdo a sus necesidades y en coordinación con los principios del ordenamiento civil, establezca los medios para la inmatriculación de las fincas de acuerdo con las bases siguientes:

A) Cuando se disponga de un catastro técnicamente desarrollado y comprobado, la inmatriculación, así como las operaciones de modificación de inmuebles ya inmatriculados, deben apoyarse y justificarse en datos catastrales. A tal efecto se sugiere:

a) Que en la descripción de inmuebles se utilicen las modernas técnicas basadas en sistemas de información territorial, con asignación de número de identificación de cada finca.

B) Que en relación a cada finca o inmueble objeto de inmatriculación, el Registro Público coordine sus datos sobre titularidades jurídicas con los de otros sistemas de información territorial, especialmente con los catastrales y urbanísticas, de tal forma que el Registro sirva como institución capaz de suministrar una información completa, directa o de referencia con el fin de conseguir un mayor grado de seguridad jurídica y, especialmente una disminución progresiva de los costos de transacción.

SEGUNDA: La inmatriculación se centra en dos problemas, la identificación física del inmueble frente al Estado y el derecho de propiedad de aquél que solicita la matriculación.

TERCERA: La mayoría de las posesiones sobre inmuebles a título de propiedad y, por tanto aptas para prescribir son en muchas de las ocasiones de mala fe, por su causa generadora, ya que el poseedor conozca los vicios de su título (contratos privados), o porque éste no exista; en estas condiciones debemos tener en cuenta los conceptos, doctrinarios o ideas que se tienen sobre la posesión, la prescripción y la inmatriculación.

CUARTA: La principal característica de nuestro sistema registral es que es puramente declarativo, esto es, que únicamente nos señala la situación jurídica en que se encuentra un determinado predio, esto con el fin de proporcionar seguridad jurídica, publicidad y que surta efectos frente a terceros, o de origen a derechos y obligaciones de las partes que intervienen. Se considera que la Ley era contradictoria en este sentido, al facultar al Registro Público a inmatricular un inmueble a una determinada persona; es decir a consolidar la propiedad a favor de la persona que lo solicite; es por esta razón que se propone se derogue tanto en el Código Civil, como en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad lo referente al procedimiento de la inmatriculación

administrativa, por las causas de carácter jurídico que se han mencionado con anterioridad y que se reglamente de una forma más clara y sencilla el procedimiento judicial de inmatriculación.

QUINTA: El fin esencial de los registros jurídicos inmobiliarios se centra en la protección de la seguridad de las titularidades de derecho sobre bienes inmuebles y del tráfico de estos. En tal sentido la plena identificación de los bienes objeto del derecho inscrito y su concordancia con la realidad física constituye uno de los presupuestos para conseguir la plena eficacia de la protección registral.

SEXTA: Se estima indispensable que el Código Civil se reforme, ya que en el artículo 3046 inciso D y 3052 se establece la inmatriculación por prescripción, la realidad es que en la inmatriculación el bien no se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad por no tener antecedentes registrales; sin embargo en la prescripción positiva es necesario que el inmueble este inscrito en el Registro Público de la Propiedad, porque ahí el sujeto se percata de los antecedentes registrales contra quien se ejercita dicha acción, con esto podemos observar que en una misma disposición encontramos dos figuras jurídicas distintas por su naturaleza.

SEPTIMA: La instrumentación de un procedimiento administrativo de inmatriculación en su tiempo, obedeció a la necesidad de contar con un mecanismo ágil para incorporar bienes inmuebles al sistema registral y evitar así, de alguna forma, que la transmisión se llevara a cabo al margen de la seguridad jurídica que proporciona el Registro Público de la Propiedad.

OCTAVA: El derecho inscrito mediante inmatriculación administrativa, surtía todos sus efectos legales frente a terceros y legitimaba a su titular como propietario.

NOVENA: La inmatriculación administrativa fue una vía que resulto improcedente por las siguientes razones:

a) Nuestro sistema registral es declarativo y no constitutivo.

b) El Registro Público de la Propiedad es una entidad administrativa y no tiene facultad para otorgar propiedad.

c) Es imprescindible la reforma al Código Civil por lo que respecta a los artículos 3050 al 3055.

DECIMA: Se sugiere derogar las disposiciones que prevén el procedimiento de inmatriculación administrativa, ya que la inmatriculación de un inmueble sólo puede llevarse a cabo mediante resolución judicial de

prescripción o posesión apta para prescribir de buena o de mala fe.

DECIMA PRIMERA: A fin de resolver el problema social de la regularización a la propiedad debe crearse un sistema acorde con nuestra legislación sin que perjudique la esfera de los individuos y a la vez crear la infraestructura judicial adecuada.

DECIMA SEGUNDA: La falta de un título fehaciente o que éste se encuentre defectuoso impide que el poseedor de un bien pueda considerarse como dueño y a la vez propicia la obstaculización del tráfico de inmuebles originando con ello la creación de la inmatriculación.

DECIMA TERCERA: Esta figura es en la actualidad judicial, pero anteriormente también era administrativa. La judicial es el medio idóneo para adquirir la propiedad, ya que esta se lleva a cabo ante la autoridad judicial siendo este órgano competente para otorgar la propiedad, subsanando así irregularidades que se presentaban en la inmatriculación administrativa.

DECIMA CUARTA: Las resoluciones pronunciadas en procedimentales de jurisdicción voluntaria no causan ejecutoria, en consecuencia son factibles de ser modificadas o anuladas.

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

- ARAUJO VALDIVIA, ANTONIO. *Derecho de las Cosas y Derecho de las Sucesiones*. Editorial Cajica. 2a. Edición. México 1985.
- BAÑUELOS SANCHEZ, FLOYLAN. *Nueva Práctica Civil Forence*. Editorial Sista, 10a. Edición. México 1995.
- BAQUEIRO ROJAS, EDGARD Y BUENROSTRO, ROSALIA. *Introducción y Personas*. Editorial Harla. Mexico 1997.
- BAQUEIRO ROJAS, EDGARD. *Derecho Civil*. Volumen I. Editorial Harla. México 1997.
- BAQUEIRO ROJAS, EDGARD. *Diccionarios Jurídicos Temáticos de Derecho Civil*. Editorial Harla 1997.
- BONECASSE, JULIEN. *Tratado Elemental de Derecho Civil*. Editorial Harla. México 1997.
- BRAVO GONZALEZ, AGUSTIN Y BRAVO VALDEZ, BEATRIZ. *Derecho Romano*. Editorial Pax-México 1976
- CARRAL Y DE TERESA, LUIS. *Derecho Notarial y Derecho_Registral*. Editorial Porrúa. México 1984.
- CASSO Y ROMERO, IGNACIO DE, *Diccionario de Derecho Privado*. Editorial Porrúa. 1995.
- CASTRO MARROQUIN, MARTIN. *Derecho de Registro*. Editorial Porrúa. México 1962.
- COLIN SANCHEZ, GUILLERMO. *Procedimiento Registral de la Propiedad*. Editorial Porrúa. 2da. edición. México 1979.
- DE PINA, RAFAEL. *Elementos de Derecho Civil Mexicano, Bienes y Sucesiones*. Editorial Porrúa, México 1987.
- Diccionario Jurídico Espasa*. Editorial Espasa Calpe, S.A., Madrid 1998.
- Diccionarios Jurídicos Temáticos de Derecho Procesal*. Editorial Harla 1997.
- FLORIS MARGADAT'S, GUILLERMO. *El Derecho Privado Romano*, Editorial Esfinge, México 1984.

- IGLESIAS, JUAN. *Derecho Romano*. Editorial Ariel. México 1972.
- LEMUS GARCIA, RAUL. *Derecho Agrario Mexicano*, Editorial Limusa. México 1976.
- MARCEL PLANIOL, GEORGES RIPERT. *Derecho Civil*, Editorial Porrúa, México 1989.
- MARTINEZ MORALES, RAFAEL. *Derecho Administrativo*. Editorial Harla. México 1997.
- MOTO SALAZAR, EFRAIN. *Elementos de Derecho Civil*. Editorial Porrúa. México 1989.
- OROPEZA A., DIOCLESIANO. *Derecho Romano*. Editorial UNAM. México 1985.
- OVALLE FAVELA, JOSE. *Derecho Procesal Civil*. Editorial Harla. México 1980.
- PALLARES, EDUARDO. *Derecho Procesal Civil*. Editorial Porrúa. México 1985.
- PEREZ FERNANDEZ, BERNARDO. *Principios de Derecho Registral*. Editorial Porrúa. Quinta edición. México 1995.
- PETIT, EDUGENE. *Tratado Elemental de Derecho Romano*. Editorial Epoca. México 1983.
- POTHIER, *Tratados de la Posesión y la Prescripción*. Tomo III. Madrid 1913.
- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. *Compendio de Derecho Civil, Bienes, Derechos Reales y Sucesorios*. Editorial Porrúa, 16a. Edición, México 1984.
- I D E M. *Derecho Civil Mexicano*. Editorial Porrúa. México 1986.
- SERRA ROJAS, ANDRES. *Derecho Administrativo*. Tomo I. Editorial Porrúa México 1985. México 1985. 13a. Edición.

L E G I S L A C I O N

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Ley Federal de la Reforma Agraria

Ley Orgánica de la Administración Pública Federal

Ley del Notariado para el Distrito Federal

Código Civil para el Distrito Federal

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal

Reglamento del Registro Público de la Propiedad y de Comercio
del Distrito Federal