

96



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE  
MÉXICO**

**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES**

**CAMPUS ARAGÓN**

**“NECESIDAD DE SIMPLIFICAR LOS TRAMITES  
DEL JUICIO DE INMATRICULACIÓN JUDICIAL EN  
EL DISTRITO FEDERAL”**

**T E S I S**

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

**JULIETA CORTÉS FRAGOSO**

**ASESORES DE TESIS:  
LIC. JOSÉ EDUARDO CABRERA MARTÍNEZ  
LIC. JORGE LUIS ABARCA MORENO  
LIC. PEDRO LÓPEZ JUÁREZ**

México.

2000

205014



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.

Agradezco a mi familia y amigos, en especial a mis padres, por todo lo que me han brindado, este trabajo refleja los esfuerzos y sacrificios que han hecho por mí, agradezco a mis hermanos su aliento y cariño.

Gracias Verónica por tu incondicional amistad y ayuda tan útil a este trabajo.

Agradezco al Lic. José Luis Flores toda su aportación en este estudio, tanto en lo personal como en lo profesional.

Mil gracias a mis asesores, a mis maestros de la Universidad Nacional Autónoma de México por los conocimientos que me obsequiaron

# INDICE

	Página
<b>INTRODUCCIÓN</b>	i
<b>CAPÍTULO I</b>	
<b>1 MARCO HISTÓRICO</b>	
1.1.1 La posesión y la propiedad en el Derecho Romano	2
1.1.1.1 La posesión	2
1.1.1.2 Clases de posesión	4
1.1.1.3 Adquisición y pérdida de la posesión	7
1.1.1.4 La protección posesoria	8
1.1.2 La propiedad	9
1.1.2.1 Concepto	9
1.1.2.2 Clasificación de las cosas susceptibles de apropiación	10
1.1.2.3 Diversos derechos reales que constituye la propiedad	11
1.1.3 La prescripción o usucapio en el Derecho Romano	12
1.1.3.1 Cualidades de la posesión para prescribir	12
1.1.3.2 Praescriptio longi temporis	16
1.1.3.3 Requisitos indispensables para usucapir	17
1.1.3.4 Formas anormales de usucapio	18
1.1.4 Los orígenes de la propiedad privada en México	18
1.1.4.1 La propiedad entre los aztecas	20
1.1.5 Origen de la inmatriculación judicial en México	21
1.1.5.1 Breve historia de la inmatriculación judicial en México	21
1.1.5.2 Incertidumbre existente acerca de la vía idónea para promover el juicio de inmatriculación judicial en México, antes de las reformas hechas al Código Civil el 3 de febrero de 1979	22
1.1.5.3 Procedimiento seguido con anterioridad a las reformas de 1979 en el Código Civil para el Distrito Federal, en el juicio de inmatriculación judicial	25
<b>1.2 MARCO CONCEPTUAL</b>	
1.2.1 La prescripción positiva o usucapión	28
1.2.1.1 Usucapión. Concepto	28
1.2.1.2 Elementos que la posesión necesita para producir la usucapión	30
1.2.1.3 Tiempo para adquirir la propiedad en virtud de la usucapión	31
1.2.1.4 Suspensión de la usucapión	33
1.2.1.5 Interrupción de la usucapión	34

1.2.2	La inmatriculación judicial	35
1.2.3	El Registro Público de la Propiedad	36
1 2 3.1	Concepto	36
1 2 3.2	Breve historia del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal	37
1 2 3.3	La función social que cumple nuestro Registro Público de la Propiedad	40
1 2 3.4	Objetivos	41
1 2 3.5	Fundamento legal de esta institución jurídica	43

## **CAPÍTULO II**

### **MARCO LEGAL DEL JUICIO DE INMATRICULACIÓN JUDICIAL**

2.1	Fundamento Constitucional del juicio de inmatriculación judicial en el Distrito Federal.	45
2.2	Disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal, relacionadas con el juicio de inmatriculación judicial	54
2.2.1	Inmatriculación. Concepto	54
2.2.2	Formas de obtener la declaración de inmatriculación judicial por resolución judicial	56
2.2.3	Características que debe reunir el título para usucapir	58
2.2.4	La prescripción positiva o usucapión dentro de la Legislación Civil del Distrito Federal	59
2.2.5	Efectos producidos por la inmatriculación judicial	66
2.3	Requisitos legales exigidos para promover el juicio de inmatriculación judicial en el Distrito Federal	68
2.3.1	Trámites administrativos que se realizan para promover el juicio de inmatriculación judicial	69
2.4	Procedimiento establecido para llevar a cabo el juicio de inmatriculación judicial conforme al artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal	74
2.4.1	Etapa expositiva	76
2.4.2	Etapa probatoria	81
2.4.3	Etapa conclusiva	83
2.4.4	Etapa impugnativa	84
2.4.5	Etapa ejecutiva	85

## **CAPÍTULO III**

### **TRÁMITES OCIOSOS QUE SE REALIZAN EN EL JUICIO DE INMATRICULACIÓN JUDICIAL EN EL DISTRITO FEDERAL**

3.1	Intervención del Registro Público de la Propiedad en este juicio	87
	a) Procedimiento registral en el juicio de inmatriculación judicial en el Distrito Federal	89
3.2	Valor probatorio del certificado de no inscripción expedido por el Registro Público de la Propiedad	92
3.3	Resumen de las deficiencias que aquejan al juicio de inmatriculación judicial en el Distrito Federal	96
	3.3.1 Deficiencias de orden administrativo	97
	3.3.2 Deficiencias judiciales de carácter sustantivo	97
	3.3.3 Deficiencias judiciales de carácter adjetivo	99
3.4	Propuesta de simplificación de los trámites del juicio de inmatriculación judicial en el Distrito Federal	100
	<b>CONCLUSIONES</b>	107
	<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	109

## INTRODUCCIÓN

Debido al crecimiento poblacional y a la necesidad imperiosa de vivienda para los habitantes del Distrito Federal, es frecuente la dinámica de invasión urbana, que ocasiona la venta fraudulenta de inmuebles y la ocupación indebida de predios de propiedad común, trayendo consigo la irregularidad jurídica de la propiedad en terrenos de esta urbe.

Aún en esta gran ciudad nos encontramos colonias enteras que han surgido al margen de los mínimos y elementales derechos de propiedad, contando con inmuebles sin antecedentes registrales que ocasionan conflictos jurídicos a los poseedores, por lo que en la actualidad el juicio de inmatriculación judicial en el Distrito Federal reviste una especial importancia, ya que a través de éste, una vez que han sido acreditados los requisitos legales exigidos, se declarará al promovente, que sólo era poseedor, con el carácter de propietario del inmueble materia del juicio.

Es necesario tener mayor seguridad jurídica en cuanto a la propiedad de inmuebles, razón por la cual se deben incorporar legalmente a los sistemas catastral y registral del Distrito Federal, los inmuebles que aún no tienen antecedente registral alguno, no sólo para actualizar esta información, sino también como requisito indispensable para otorgar certidumbre jurídica y documental a la propiedad.

Como veremos durante el desarrollo del presente trabajo, es importante hacer un estudio integral en torno a ese juicio, ya que a través de éste se puede brindar seguridad jurídica al poseedor a título de dueño de un inmueble, beneficiándolo con la emisión de su título de propiedad, una vez que ante el juzgado de inmatriculación ha comprobado que cubre todos los requisitos legales para usucapir el bien de que se trate.

En el capítulo primero estudiaremos el antecedente mas remoto acerca de los conceptos de propiedad y posesión que se tenían en el Derecho Romano, ya que si el objetivo principal que persigue el juicio de nuestro estudio, es el de declarar al poseedor de un inmueble sin antecedentes registrales como propietario, debemos establecer la importancia que estos conceptos a través de la historia han tenido y que por ser trascendentales en la vida jurídica de un país, han prevalecido. De igual forma se analizarán los antecedentes de la prescripción en el Derecho Romano, los orígenes de la propiedad privada en México y de la inmatriculación judicial.

Una vez analizados los antecedentes mencionados, estaremos en posibilidad de estudiar a la usucapión o prescripción positiva, como la denominan nuestros ordenamientos vigentes, así como los elementos para que la prescripción produzca la usucapión e interrupción del tiempo transcurrido en aptitud para adquirir la propiedad por ese medio.

Así mismo, se examinarán tanto los conceptos de la inmatriculación judicial, como del Registro Público de la Propiedad; se recordará brevemente la historia de este último y la función social que cumple, sus objetivos y el fundamento legal que la sustenta.

Por otra parte, en el capítulo segundo, se estudia el marco legal del juicio de inmatriculación, iniciando por su fundamento constitucional, las disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal relacionados con el juicio de referencia, los requisitos exigidos para poder promoverlo y el procedimiento establecido para su tramitación conforme al artículo 122 fracción III, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

En el capítulo tercero se resaltan los trámites que, a nuestro juicio devienen ociosos para el procedimiento judicial de la inmatriculación, proponiendo al efecto cuáles son las alternativas de simplificación de trámites en el juicio a estudio.



## 1.1 LA POSESIÓN Y LA PROPIEDAD EN EL DERECHO ROMANO

### 1.1.1.1 La posesión

Bajo la influencia de la antigua jurisprudencia romana se suele distinguir el derecho sobre una cosa (*ius in rem*), del derecho sobre una persona (*ius in personam*).

Cuando para mantener en pie la distinción entre derechos reales y personales, se define a los derechos reales, como el derecho de un individuo a disponer de cualquier manera de determinada cosa, se pasa por alto que ese derecho no consiste sino, en la obligación de otros individuos de consentir esos actos de disposición; es así que en esencia un *ius in rem* o derecho sobre una cosa, es también un *ius in personam*, o sea un derecho respecto de una persona.

Luego entonces, la relación entre hombres tiene también especial importancia para nuestro estudio, ya que en el caso de los denominados derechos reales, se tiene la obligación de llevar a cabo determinada conducta frente a determinado hombre, sea positiva o negativa.

Para entender mejor lo anterior, es necesario apuntar el concepto de derecho real y derecho personal:

“Derecho de crédito (derecho personal) es la facultad que una persona, llamada acreedor, tiene de exigir de otra, llamada deudor, un hecho, una abstención o la entrega de una cosa.

Derecho real es la facultad –correlativa de un deber general de respeto – que una persona tiene de obtener directamente de una cosa todas o parte de las ventajas que ésta es susceptible de producir”<sup>1</sup>

De acuerdo con lo anterior, la relación con la cosa es de carácter secundario, ya que el derecho real, no consiste mas que en determinar la conducta de un individuo en relación con una cosa determinada, conducta que desde luego, todos los demás individuos están obligados a aceptar pasivamente del poseedor. Los derechos reales son definidos por la ciencia jurídica tradicional como el dominio excluyente de una persona sobre una cosa, definición mediante la cual son distinguidos de los derechos a exigir algo, lo que sin duda sustenta solamente las relaciones jurídicas personales.

El derecho real por excelencia, para el cual históricamente se ha efectuado toda la distinción, es el de la propiedad, el cual es constantemente confundido con el de la posesión; por lo que resulta importante tener bien definido este último.

Por otro lado, dado que el derecho como sistema social, regula la conducta de los hombres en su relación, inmediata o mediata, con otros hombres, la posesión, en primer instancia y como supuesto subjetivo que podría originar la propiedad, no puede consistir jurídicamente sino en determinada relación de un hombre frente a otros hombres, es decir, se traduce en la obligación de éstos en no impedir la disposición que éste haga de determinada cosa, sin intervenir de ninguna manera en sus actos de disposición.

Es así que la propiedad, como segundo supuesto subjetivo, consiste en el dominio exclusivo de una persona sobre una cosa, mediante una exclusión estatuida

---

<sup>1</sup> GARCIA MAYNEZ, Eduardo Introducción al Estudio del Derecho. Cuadragésimo sexta edición, México, Porrúa S.A. de C.V., 1994, página 214.

por el orden jurídico de todas las demás personas, para disponer de la cosa en cuestión. Por lo tanto el dominio del propietario, no es jurídicamente más que el reflejo de la exclusión de los otros.

De lo anterior podemos comprender que los derechos de posesión y propiedad, desde su origen, es una relación que se da entre personas y sólo secundariamente una relación con la cosa o bien.

Es necesario aludir al concepto de posesión que se tenía en el Derecho Romano, analizando a su vez los elementos esenciales de éste. En primer lugar, se requiere que se ejerza un poder físico sobre una cosa, primer requisito, en la que recae la voluntad del poseedor - *animus* -, segundo requisito; es así que la posesión es el poder físico que se ejerce sobre una cosa con la voluntad de poseerla como si fuese propia, pues como se verá mas adelante, si no existe esa voluntad se pierde la posesión.

### 1.1.1.2 Clases de posesión

En un principio, el Derecho Romano contemplaba la posesión, tanto de bienes corpóreos como incorpóreos, por ejemplo; la servidumbre a fines de la República. Una *Lex Escribonia* estableció que la posesión sólo se ejercía sobre bienes corpóreos; posteriormente el Pretor introdujo la quasi possessio, que servía para señalar la posesión sobre bienes incorpóreos, considerando a la posesión, según Justiniano, como un mero derecho.

El Derecho Romano distinguía entre diversos tipos de posesión; entre ellos la *possessio naturalis*, la *possessio civilis* y la *possessio* que se caracterizaba principalmente por tener el *corpus*, la posesión que gozaba de la protección mas amplia era la posesión de buena fe, en donde el poseedor tiene la cosa - *corpus* -, y

detenta la cosa que posee a título de dueño, sin serlo; la posesión trae aparejadas diversas consecuencias jurídicas, entre ellas las siguientes:

- 1.- Con el simple transcurso del tiempo, el poseedor se puede convertir en propietario; aquí estamos en presencia de una posesión que sirve para la usucapio. Esta clase de posesión es precisamente la mas importante dentro de este trabajo, por ser el elemento principal del juicio de inmatriculación judicial y que como se podrá observar en ulteriores capítulos, las legislaciones modernas la trasladaron a la época actual por la importancia que la misma reviste.
- 2.- En el supuesto de que el poseedor tenga que entregar la cosa poseída al propietario, éste tendrá el derecho de recuperar los gastos necesarios que hubiese hecho para conservar la cosa, siempre y cuando estos no resultaren innecesarios, incluso el poseedor podía retener la cosa, hasta en tanto le fueran reembolsados dichos gastos.
- 3.- El poseedor tendrá derecho a convertirse en propietario de los frutos del objeto que posee.
- 4 - Por último, el poseedor goza de la posesión protegida por interdictos.<sup>2</sup>

En cuanto a la posesión de mala fe, encontramos las siguientes distinciones, mismas que traen aparejadas diversas consecuencias jurídicas:

- 1.- El poseedor debe devolver todos los *fructus percepti et neglecti* - frutos recibidos - y desde la época de Justiniano, lo único que podía reclamar éste, eran los gastos estrictamente necesarios que hubiere hecho para la conservación de la cosa.

---

<sup>2</sup> FLORIS MARGADANT. Guillermo S. Derecho Romano. decimanovena edición, México. Editorial Esfinge S.A. de C.V., 1993. página 237

2.- El poseedor tiene derecho a retirar las mejoras que hizo, mediante un *ius tollendi*, siempre y cuando el retiro no dañe a la cosa, y el mismo reporte al poseedor realmente un beneficio.

3.- También se tiene protección posesoria mediante Interdictos, siempre y cuando el poseedor no utilice los mismos en contra de la persona de quien obtuvo su posesión, sea cual fuere la forma de su obtención; contra cualquier otra persona, la protección posesoria tiene la misma eficacia que le brinda a un poseedor de buena fe, es por ello que a la posesión de mala fe le consideran benéfica solo por la protección interdictal que brinda.<sup>3</sup>

Además de las distinciones antes enunciadas, se hizo necesario para los juristas romanos hacer otra distinción, siendo ésta, la *possessio sine animo*, es decir, el poseedor solo tenía la cosa - *corpus o res* - mas no el ánimo de detentarla - *animus* -.

Se puede entender mejor lo anterior si se toma en cuenta que uno de los requisitos indispensables para que se actualice el concepto de posesión, es precisamente el ánimo, es decir, tener la voluntad de poseer el objeto como si éste fuese propio

Esta distinción se hace, al parecer, a efecto de que quién adquirió su posesión por medio de la prenda, enfiteúsis, etcétera, no tenga derecho a la usucapión, ya que esto sería contrario a la naturaleza del concepto en sí, es por ello que este tipo de poseedor sólo se considera como un detentador de la cosa.

---

<sup>3</sup> Idem

Sin embargo, cuando el detentador se encontraba en la necesidad de defender la cosa poseída, podía reclamar la posesión mediante la facultad que le otorgaban los interdictos.

Además de los poseedores *sine animo*, se encontraba otra categoría, que era la de ser mero detentador sin protección interdictal. El Doctor Floris Margadant nos brinda un ejemplo muy claro de lo que esto significa: "...yo compro de buena fe, de un no propietario, un caballo que luego doy en prenda a un acreedor mío. En tal caso, un tercero tiene respecto del caballo la posición de propietario; yo soy el poseedor *ad usucapionem*, y mi acreedor es el poseedor *ad interdicta*"., "esta posesión *ad interdicta* que señala, es precisamente la detentación sin protección interdictal.

### 1.1.1.3 La adquisición y pérdida de la posesión

La posesión se adquiere, como ya se explicó, cuando se reúnen los dos elementos de la posesión: el poder físico que se ejerce sobre una cosa, con la existencia del ánimo o voluntad de detentarla como propia; ahora bien, el derecho romano admite que otra persona obtenga el *corpus* para otra que desee tener la posesión, ya sean personas libres o esclavos, obrando éste bajo mandato expreso.

De este modo, no sólo las anteriores circunstancias originan la posesión, pues los interdictos también pueden originarla, como son el *interdictum salvanium* y el *interdictum quorum bonorum*, por medio de los cuales ordenaba el Pretor entregar la herencia a quien tuviese derecho *ab intestato*, es decir se entregaba al heredero una cosa, dándose así los supuestos de la posesión.

---

\* Ibid. Página 238

Cuando se pierde alguno de los dos elementos de la posesión, o ambos, – corpus y ánimos - ésta ya no existe; sin embargo, se puede conservar el corpus a través de otro detentador, que puede ser un arrendatario, un acreedor prendario, es decir, todo aquel que no tenga el animus de poseer la cosa como propia.

#### 1.1.1.4 La protección posesoria

La posesión, por ser una circunstancia de hecho y no de derecho, se encuentra protegida por interdictos, que no eran otra cosa mas que una orden del Magistrado dirigida a un ciudadano, a petición de otro, para que observara determinada conducta, tenía la siguiente forma general: “si es verdad que....entonces te ordeno (o prohibo) que hagas lo siguiente:...”<sup>5</sup> Si la orden era obedecida, se acababa el asunto, de lo contrario se iniciaba un juicio en donde se determinaría si el desacato de esta orden fue por desobediencia o por no corresponder a derecho; si la condición no estaba fundada, generalmente el solicitante estaba obligado a pagar una multa privada y viceversa.

Los interdictos referentes a la posesión se subdividen en los siguientes tres grupos:

- a) *Interdicta adipiscendae possessionis*.- Estos interdictos mas bien sirven para obtener la posesión, no para protegerla.
  
- b) *Interdicta retinendae possessionis*.- Proceden cuando un poseedor se encuentra amenazado de ser desposeído ilegalmente del objeto que detenta, o se ve

---

<sup>5</sup> Ibid. página 185.

perturbado en su posesión, sin perderla; a su vez se encuentran dos interdictos dentro de este grupo:

- *Interdictum Uti Possidetis* .- Este estabiliza la situación posesoria de inmuebles, decidiendo sólo el Interdicto acerca de cuestiones de posesión y no de propiedad, por lo que el propietario todavía tiene acción para reclamar su objeto; así, quien triunfe dentro del proceso interdictal, en el caso de que se intentase una acción, será el demandado.
  - *Interdictum Utrubi* .- Protege la posesión de bienes muebles contra posibles perturbaciones, en donde el Pretor declara la posesión de un objeto a favor de una persona que haya poseído durante mas tiempo el objeto en cuestión en los últimos doce meses, prohibiendo a las partes cambiar por medio de la violencia la situación jurídica declarada.
- c) *Interdicta Recuperandae Possessionis*.- Estos Interdictos son eficaces si la persona que solicita la protección interdictal lo promueve contra una persona de la que no haya obtenido la posesión, esta protección interdictal resulta demasiado amplia para proteger este derecho, lo que no ocurre en nuestros ordenamientos actuales.

## 1.1.2 LA PROPIEDAD

### 1.1.2.1 Concepto de propiedad

Mazeroll, según Manuel Payno, define a la propiedad romana de la siguiente manera: "es el derecho real que tiene sobre la cosa propia, *res singulorum*, el hombre que por esto toma el nombre de propietario..."En consecuencia, la *propiedad*



es también calificada por excelencia como el *derecho de la dominación sobre una cosa, dominium*, y el propietario como el *dominus*; es decir, el amo, el dueño, el señor de la cosa”<sup>6</sup>

La extensión del concepto de propiedad es similar al derecho moderno, sin embargo éste ha sido más limitativo al respecto, pues los romanos tutelaban la propiedad del subsuelo y del aire, lo cual ya no sucede actualmente.

### 1.1.2.2 Clasificación de las cosas susceptibles de apropiación

Los romanos designaban a los bienes con el vocablo *Res* que era muy extenso en su significado, comprendía tierras, bienes, intereses, frutos, en fin, todos aquellos valores materiales que pudiesen tener algún valor económico, clasificando a las *res - cosas -*, en distintos grupos, de los cuales se enuncian algunos a continuación:

- a) *Res communes*.- Las cosas que se destinaban por su intrínseca naturaleza al aprovechamiento de todos.
- b) *Res sacrae o res sanctae*.- Se les denominaba así a las cosas en general que servían para realizar el culto.
- c) *Res publicae*.- De este modo se clasificaban las cosas que no perteneciendo al culto religioso, pertenecían al Estado.
- d) *Res universitates*.- Los bienes que no pertenecían al Estado, a los templos, ni a ninguna otra asociación, pero servían al uso común.

---

<sup>6</sup> PAYNO, Manuel Tratado de la propiedad (Ensayo de un estudio del Derecho Romano y del Derecho Público y Constitucional en lo relativo a la propiedad), México, editado por la Secretaría de la Reforma Agraria y el Centro de Estudios Históricos del Agrarismo en México (SRA-CEHAM), 1981, página 57

- e) *Res singulorum*. - Lo mismo que la anterior clasificación, pero no servía para el uso común.
- f) *Res nullium*. - Las cosas que no tenían dueño, debido a diversas causas que se llegaban a dar, y al no tenerlo, se apoderaba el Estado de tales cosas; eran lo que en el derecho moderno se denomina como bienes mostrencos.

### 1.1.2.3      **Diversos derechos reales que constituye la propiedad**

Existen diversos derechos reales que constituyen la propiedad, los cuales, se pueden agrupar en tres clases principalmente:

- 1.- Derecho de uso.- La cosa sirve para todos los usos posibles y se aprovechan todos los frutos que ésta pueda dar (*ius utendi et fruendi*)
- 2.- Derecho de libre disposición.- El derecho que tiene el propietario de variar la cosa, disponer jurídicamente de ella como quiera, realizando cualquier acto jurídico que pudiese variar la situación legal de la cosa. (*ius abundi o ius disponendi*)
- 3.- Derecho de posesión.- La propiedad romana de las tierras era del estado, es decir, *res publicae*, los ciudadanos obtuvieron sus tierras con ciertas condiciones de parte del mismo, en un principio sólo obtuvieron la posesión; aquí encontramos el concepto de usucapio, pues cualquiera que tuviese un justo título, que adquirió la posesión de una cosa (*possessio civilis*), sin adquirir la propiedad quirítana, podía convertir esa posesión en propiedad.

En cuanto a las restricciones a la propiedad, ésta se encontraba limitada por las servidumbres legales, en la época de las XII Tablas, por ejemplo, los propietarios tenían el deber de tolerar el uso que hiciera otra persona de su bien; sin embargo, cabe aclarar que la propiedad se consideraba como un derecho perpetuo.

Como se ha podido observar, es por ello tan importante la usucapión, pues a través de la aplicación de este concepto, el poseedor que no tenía todos los derechos arriba enunciados, se convertirá en propietario, lo que le dará la oportunidad de gozar de ellos.

### **1.1.3 La prescripción o usucapio en el Derecho romano**

Como quedó explicado, la posesión es el elemento esencial para poder prescribir un bien, sin embargo, debemos considerar que esta posesión debe tener ciertas cualidades y elementos a fin de que sea apta para poder usucapir, encontrándose entre esas cualidades y elementos los que en los siguientes subtemas se describen.

#### **1.1.3.1 Cualidades de la posesión para prescribir**

Una de las consecuencias jurídicas principales de la posesión es que se puede prescribir un bien por el simple transcurso del tiempo, siempre que la posesión del bien sea pública, pacífica, continua y a título de dueño y por el tiempo determinado que la propia ley estatuye; sin estas cualidades, la posesión no será apta para prescribir.

Para prescribir, o mejor dicho usucapir la posesión debe tener como elemento principal el *animus dominii*, pues sólo la prescripción que se tiene en concepto de dueño puede producir la prescripción o usucapión.

Ahora bien, resulta necesario adentrarnos al estudio del concepto de la usucapio, siendo muchos los autores que la definen en Roma, sin embargo; los conceptos que a continuación se transcriben, se han considerado como los mas adecuados para hacer tal definición dentro de nuestro objeto de estudio.

La usucapio data desde la época de las XII Tablas. Al respecto, el doctrinario Gabino Ventura Silva nos indica que Ulpiano, dentro del *Ius Civilis* se refiere a dicha figura de la siguiente manera: "*Usucapio* es, pues, el logro del dominio, por la continuación en la posesión durante un año o un bienio"<sup>7</sup>

El concepto que aporta el jurista Modestino, en relación a la prescripción positiva o *usucapio* es: "*Usucapio est adjectio dominii per continuationem possessionis temporis lege definiti*": "*Usucapio* es adición del dominio por la continuación de la posesión durante el tiempo determinado por la ley"<sup>8</sup>

Las definiciones anteriores evidencian a esta figura como la indicada para otorgar seguridad jurídica al poseedor de un predio que carece de un título que pruebe su derecho de poseer, gozar y disfrutar de la cosa que detenta, haciendo que la propiedad del objeto poseído no permanezca incierta por periodos largos de tiempo, esto con el fin de que se vea favorecido el interés público.

---

<sup>7</sup> VENTURA SILVA, Gabino. Derecho Romano, (Curso de Derecho Privado). Undécima edición, México, Porrúa S A. de C V, 1992, pagina 161

<sup>8</sup> Idem

Además permite al poseedor de una cosa convertirse en propietario, mediando sólo el transcurso del tiempo, ya que el individuo que era titular de un derecho lo deja de ejercitar mediante cierto tiempo, no oponiéndose a la invasión del mismo, y por esa causa lo pierde, aún cuando le correspondía.

Por lo que respecta al poseedor de la cosa, éste la adquiere siempre y cuando se cumplan los supuestos exigidos para que se actualice este concepto, es así que no necesariamente la propiedad se tiene que transmitir de propietario a propietario, debiéndose de cubrir para esa transmisión, los siguientes requisitos:

- I. *Res Habilis*.- Esta distinción sirve para diferenciar qué cosas se pueden prescribir, siendo hábiles para ello, las cosas que están dentro del comercio, estando restringidas desde la Ley de las XII Tablas, los objetos robados, los inmuebles obtenidos por despojos, o cualquier otro objeto obtenido mediante un acto ilícito de carácter patrimonial, ya sea que la usucapio fuera invocada por el poseedor o por un tercero de buena fe.

Sólo los inmuebles que se encontraban en Italia podían prescribirse, no así los que se encontraban afuera, situados en una región sometida a la soberanía romana, en virtud de que los inmuebles situados en las provincias eran propiedad del Estado romano.

- II.- *Titulus*.- No era más que la acreditación que el poseedor debía hacer acerca de la relación que tuvo con el anterior propietario de la cosa, debiendo adquirir la posesión por un título traslativo de dominio; sin embargo, ese título por sí sólo, no es suficiente para convertir al poseedor en propietario, por vicios que el título tenía y que el poseedor, por un error excusable, lo adquirió; cabe aclarar que el derecho romano no especificaba cuándo un título no podía producir la

propiedad del bien, pues sólo enumera las situaciones que considera no aptas para adquirirla; tampoco operaba la usucapio si la cosa era adquirida mediante un título afectado de nulidad

III. Buena fe - La buena fe significa poseer un título traslativo de dominio suficiente,

o ignorar los vicios del mismo, en un principio, el derecho romano sólo reconocía la posesión de buena fe para poder prescribir; el poseedor debía tener la certeza de que la posesión se había originado de una manera justa y no necesariamente con la simple ignorancia de los vicios de la posesión, extendiéndose esta prohibición al supuesto de que un individuo que adquiría de buena fe, de otro cuya posesión haya sido obtenida por medio del robo, por citar un ejemplo, ese individuo no podía prescribir el bien, puesto que ya estaba afectado de mala fe su título; ahora bien, cuando la posesión es transmitida, en el caso de la herencia, no importa la buena o mala fe que tenga el adquirente, siempre y cuando el de cuius haya poseído de buena fe.

IV. *Possessio*.- Quien pretenda prescribir un bien lo debe mantener en posesión, necesitándose además de este requisito, el *animus*, es decir no opera este supuesto si la posesión es natural o *sine animo*, ya que se requiere forzosamente una *possessio ad usucapionem*.

V *Tempus*.- Para poder prescribir se debe poseer por el tiempo que la Ley establece, según la época y legislación, el tiempo para prescribir varía, haciéndose siempre la distinción entre muebles e inmuebles y si el tipo de posesión es de buena o mala fe, - aunque en un principio el derecho romano no permitía prescribir un bien en el que medió para su adquisición la mala fe -, además, el poseedor podía completar el tiempo exigido para prescribir, sumando el tiempo de su posesión con el de la persona que la transmitió, siempre que esta última lo haya hecho con los requisitos legales exigidos.

El tiempo para que la posesión pueda convertirse en propiedad, según la ley de las XII Tablas, era de dos años para inmuebles y uno para muebles, debiendo ser este tiempo ininterrumpido.

### 1.1.3.2 Praescriptio longi temporis

Una figura similar a la usucapio es la praescriptio longi temporis, figura que surgió debido a que los inmuebles de provincia eran inhábiles para prescribirse, por lo que se creó dicha figura, que sí permitía hacerlo; ésta necesitaba para operar, cumplir con determinado tiempo, contar con un justo título, y que dicho título se hubiese obtenido de buena fe.

Si el propietario vivía en la misma ciudad que el poseedor, el plazo para prescribir era de diez años, de lo contrario, el plazo se duplicaba a veinte años; en oposición a que si un campesino cultivaba por iniciativa propia un fundo por el lapso de dos años, también lo podía prescribir.

Posteriormente, Justiniano unió la *usucapio* y la *praescriptio longi temporis* en un sólo concepto, creando una prescripción de tres años para bienes muebles y de diez a veinte años para inmuebles, engendrándose con estos conceptos la *praescriptio longissimi temporis*, que servía para prescribir cosas robadas, una vez transcurridos treinta años.

La *praescriptio longi temporis* debía invocarse por el poseedor, siempre que hubiese poseído de buena fe y con justo título, el plazo establecido para ello era de diez años entre presentes, entendiéndose por esto que el actor y el demandado vivían en la misma *civitas* y veinte años por ausentes, lógicamente el actor y el demandado vivían en *civitas* distintas.

### 1.1.3.3 Requisitos indispensables para usucapir

Ya ha quedado indicada la importancia de la usucapio, por las consecuencias que ésta origina, por lo que resulta lógico que se deben de cubrir ciertos requisitos para que opere, puesto que no se puede otorgar este tan importante derecho real a todo aquel que lo invoque, es así que acertadamente, desde el derecho romano se encontraban establecidos ciertos requisitos para poder prescribir, encontrándose entre ellos que la cosa se debía poseer con el ánimo de propietario, y no por cualquier otra circunstancia, pues el elemento mas importante para la usucapio, es precisamente el *animus*, incluso el poseedor podía entregar la cosa a un tercero para detentarla, y con esto no se perdía la posesión, pues ese tercero no tiene el *animus*, sólo posee el *corpus* a petición de aquel que le entrega la cosa

En contravención a lo anterior, no podían prescribirse:

- a) Las cosas que no podían entrar en el patrimonio de los particulares.
  - Las *res divinis*
  - Las *res publicae*
  - El hombre libre
  - Fundos provinciales de los cuales no podían ser propietarios los particulares.
  
- b) Las cosas robadas, en el Siglo I A.C. tampoco podían ser objeto de prescripción los muebles e inmuebles obtenidos por violencia.



#### 1.1.3.4 Formas anormales de usucapio

Además de la Usucapio con los requisitos antes estudiados, se contemplaban otras formas para usucapir, formas en las que no era necesaria la buena fe ni el justo título del poseedor, como en el Derecho Justiniano, entre las que se encuentran las siguientes:

- a) *Usucapio pro herede*.- Cuando una persona se apoderaba de los bienes de una herencia, entre el periodo comprendido desde el fallecimiento del autor de la herencia hasta la aceptación del heredero.
- b) *Usureceptio ex fiducia*.- Cuando se mancipaba una cosa para garantizar alguna obligación contraída por su propietario, una vez cubierta la obligación, la cosa podía volver a la posesión de su antiguo propietario, sólo se necesitaba el transcurso del tiempo.
- c) *Usureceptio ex praedictura*.- En el supuesto de que el Estado embargara un fundo a una persona y la misma lo seguía poseyendo por el lapso de dos años, readquiría la propiedad.

#### 1.1.4 Orígenes de la propiedad privada en México

Resulta importante estudiar el concepto que se tenía de la propiedad en México antes de la Conquista, pues del manejo exacto que se haga de este concepto nos ayuda a evitar un sinfín de conflictos, tanto jurídicos como económicos.

En el México Precolonial no se entendía un concepto de propiedad como tal, pues las tierras se encontraban repartidas entre todo el pueblo, cada porción de tierra era cultivada por quien la poseía, y éste a su vez, pagaba al Señor - autoridad suprema - un tributo por detentar esa porción de tierra, el tributo comprendía todo el fruto obtenido del cultivo, pues el tributario sólo se quedaba con lo mas indispensable para sobrevivir; por lo que nos podemos dar cuenta que los indigenas no eran propietarios de sus tierras, sino siervos de las mismas ya que el Monarca se atribuyó el dominio de las tierras y las repartió a sus capitanes y nuevos colonos a su libre arbitrio.

La aproximación mas cercana al Derecho de Propiedad en México en esa época, eran las concesiones que el Monarca hacía a sus parientes, servidores, empleados o caciques del pueblo, para que éstos obtuvieran el tributo de ciertas tierras, asimismo, se puede aseverar que el Monarca en esta época fue el único que tuvo un derecho de propiedad sobre las tierras y bienes de sus súbditos, ya que él las repartía y cobraba los tributos a quienes las poseían, sin embargo, no las podían enajenar de ningún modo, salvo licencia concedida por el Señor y que previamente se hubiese designado otra persona para cultivarla.

Por lo tanto, los macehuales (así llamados los plebeyos que se dedicaban al cultivo de la tierra), estaban sujetos a la ilimitada potestad del señor, infiriéndose que los españoles no “despojaron” de sus tierras a éstos, pues técnicamente no eran propietarios de las mismas.

En virtud de la *Bula Intercoétera*, la Leyes de España se adjudicaron el dominio de las tierras de “Las Indias”, erigiéndose como propietarios de todas las tierras conquistadas, considerándose propiedades de tipo español.

Cabe hacer notar que en México, durante esta época, ya existía el concepto de terrenos baldíos, entendiéndose por ellos, los terrenos que no pertenecieron en particular a los indios o a sus comunidades antes de la Conquista y que no salieron de manera legítima de la Corona, que era uno de los pocos medios legítimos para la prescripción.

#### 1.1.4.1. La propiedad entre los Aztecas

El Derecho de los aztecas se puede considerar como Bárbaro y fundado principalmente en la fuerza, en el Siglo XVI, los españoles encontraron una relativa regularidad en cuanto a propiedad territorial se refiere, la división territorial que generalmente encontramos es el *Calpulli*. Dicha división territorial la encontramos conceptualizada como: ..."una porción de tierra que desde tiempos que no se pueden designar fijamente, estaba concedida á, una familia, á, una tribu formada probablemente de parientes ó á, cierto número de personas.... tenía un gefe, y este gefe, repartía las tierras para su cultivo entre las personas que formaba el Calpulli, ninguna de ellas tenía propiedad privada o propiedad individual..."(sic)<sup>9</sup>

A pesar de la Conquista, el derecho azteca subsistió algunos años mas durante esta época. El derecho público se fundó en la Conquista, cuando se conquistaba un territorio, si el Rey percibía la ignorancia de la religión Cristiana, éste consideraba a toda la población como esclavos, declarando al territorio, propiedad de la Corona, dándole legitimidad el Papa, quien fungía como juez o amigable componedor, sobre los príncipes o Reyes que se disputaban la propiedad y el dominio de las tierras.

---

<sup>9</sup>PAYNO, Manuel, Op Cit pagina 158

En la época Colonial, en dicho título se tenía que especificar que procedía de una conquista, pues el origen de la propiedad de bienes inmuebles de los españoles en México, fue la ocupación y la conquista.

## **1.1.5 ORÍGEN DE LA INMATRICULACIÓN JUDICIAL EN MÉXICO**

### **1.1.5.1 Breve historia de la inmatriculación judicial en México**

La figura de la usucapión en México ha presentado diversas dificultades en cuanto a su definición y procedimiento judicial, incluso en el Código Civil para el Distrito Federal de 1884, no se establecían las inscripciones de usucapión, lo cual daba lugar a que, cuando el usucapiens solicitaba la declaración de haberse convertido en propietario, aunque le era concedida tal declaración, no podía realizar con toda libertad actos de dominio, tampoco podía gravar o hipotecar el bien, debido a que la sentencia que se dictaba no se hacía en base a un procedimiento contencioso, por lo que la misma carecía de eficacia.

Posteriormente, en el Código Civil de 1928 el legislador llenó este vacío, estableciendo en sus artículos 1156, 1157, 3008, 3023 y 3024, las bases para seguir un procedimiento judicial que permitiese obtener la declaración de propiedad en virtud de la usucapión; dicho procedimiento reconoce el derecho del usucapiente por medio de una sentencia, misma que deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad, a efecto de que la misma sea oponible a terceros.

Es así que el anterior artículo 3023 del Código Civil para el Distrito Federal era el que servía de base para promover las inmatriculaciones en esta entidad, esta acción era deducida por medio de la información de dominio rendida en términos de

la ley adjetiva civil, los poseedores solicitaban ser declarados propietarios en virtud de la usucapión ante los jueces civiles, fundándose en los artículos 3023 del Código Civil y 927 fracción II del Código Procesal Civil, a promover en jurisdicción voluntaria las informaciones ad perpetuam, por lo que al respecto, la Suprema Corte de Justicia de la Nación manifestó su desacuerdo con esta vía para usucapir, emitiendo la siguiente Tesis:

*Información Ad Perpetuam. Valor probatorio de la.* La información ad perpetuam que sólo se decreta cuando se trata de acreditar algún hecho o justificar un derecho en los que no tenga interés mas que la persona que lo solicita, no puede surtir efectos definitivos contra tercero, ni puede ser estimada en juicio contradictorio, como una información testimonial ofrecida y rendida con arreglo a la ley, puesto que la misma ordena que esa clase de pruebas se rindan siempre con citación contraria, entregando una copia del interrogatorio a la contraparte, para que ejercite el derecho de repreguntar a los testigos.

Quinta época Tomo XXXI, página 1603, Chavarria Tranquilino , Tomo XXXVI, Pag 509, Orozco Teódulo, Tomo XXXVIII, pag 1302, Solórzano Amadeo, Tomo XII, pag 1259, Conde onofre, Tomo XLII, pag. 1539 "Miguel Llovera y Cia" Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965 Del Semanario Judicial de la Federación. Cuarta Parte Tercera Sala, pag 629.

#### **1.1.5.2 Incertidumbre existente acerca de la vía idónea para promover la inmatriculación judicial en México, antes de las reformas hechas al Código Civil el 3 de febrero de 1979.**

Aún existiendo la figura de la inmatriculación judicial en el Distrito Federal, el procedimiento a seguir era incierto, por lo que varios juristas expresaban su descontento, al respecto, el Ministro García Rojas aseveró que el Código Procesal

Civil, no creó un procedimiento especial, por lo que debía seguirse el procedimiento contencioso solemne y hacerse el emplazamiento de personas inciertas que se encuentra establecido en el artículo 124 fracción primera del Código Civil del estado de Guerrero.<sup>10</sup>

Evidentemente el legislador cayó en cuenta de este error, por lo que, mediante reformas hechas al Código de Procedimientos Civiles en 1964, crea la fracción III del artículo 122, dando así oportunidad de que los posibles interesados se opongan a la inmatriculación de un inmueble si consideran que dicha acción judicial lesiona de alguna manera sus derechos, por tener algún interés jurídico respecto del bien que se pretende inmatricular.

Una vez publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 3 de enero de 1979 las reformas por las cuales se abroga el Título Segundo "Del Registro Público", Tercera Parte del Libro Cuarto, en el Capítulo VI "Del Registro de las Informaciones de Dominio", como ya se explicó en el subtítulo que nos ocupa, se tenía incertidumbre acerca del procedimiento a seguir para usucapir bienes sin antecedentes registrales, ya que algunos juristas se inclinaban a utilizar como vía idónea la jurisdicción voluntaria y otros mas creían que el medio apto para ello, eran las Informaciones Ad Perpetuam.

El inconveniente de utilizar la vía de Jurisdicción Voluntaria, es que ésta se ejerce a solicitud del interesado que desea ser declarado propietario del bien inmueble en cuestión, contrario a lo que sucede en la jurisdicción contenciosa, que se ejerce por quienes no están de acuerdo, por lo que se observa que en la jurisdicción voluntaria falta la pugna de voluntades de los interesados, por ende la

---

<sup>10</sup> RAMIREZ RUÍZ, Zeferino, El procedimiento a seguir para usucapir bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad, México, 1980, editado por El Foro, Organó de la Barra Mexicana Colegio de Abogados, página 77

falta de elementos esenciales del procedimiento, el juez sólo tiene encomendada una tarea administrativa y no procesal.

Sin embargo, el artículo 122 fracción III ya establecía la posibilidad de oponerse a la inmatriculación de un inmueble, si dicha oposición se encontraba fundada en un interés jurídico que fuera demostrado, con lo que se evidencia la primera formalidad del proceso, fijando así la litis, puesto que después de presentada la demanda se procede a emplazar por edictos; la segunda formalidad la encontramos en la dilación probatoria que se abre, así tanto actor como demandado, pueden ofrecer las pruebas que estimen necesarias, el actor para probar su pretensión y el demandado sus razones para oponerse a ello; los alegatos, forman parte de la tercera formalidad del procedimiento; posteriormente, cuando el juez dicta la sentencia, que es apelable en ambos efectos, encontramos la cuarta formalidad; con todo lo anterior, si dicha sentencia no es impugnada o se agotaron los medios de impugnación, la sentencia dictada adquiere la fuerza de cosa juzgada, por lo que el título que se obtiene dentro del procedimiento no lesiona los intereses de ningún tercero y su obtención es legítima, lo que le da mayor certidumbre a quien es declarado propietario por esta vía, con plena oponibilidad ante terceros.

Cabe señalar que aún después de las reformas mencionadas, entre los litigantes aún existía la confusión acerca de cual era la vía correcta para promover la acción conferida en el artículo 3046 del Código Civil para el Distrito Federal, pues al entrar en vigor las reformas de 1979, los juzgados de inmatriculación judicial aún no se creaban, dejando de nuevo el legislador una laguna que posteriormente tuvo que corregir, pues como ya quedó aclarado, la vía de jurisdicción voluntaria no era la idónea para promover la inmatriculación de inmuebles, puesto que al querer ejercitar esta acción utilizando esta vía, no se tomaba en cuenta que dicha jurisdicción, sólo se ejerce por los interesados que están de acuerdo en someterse a la jurisdicción del juez del conocimiento, pues además de existir conformidad entre los interesados,

dichas diligencias no tienen fuerza de cosa juzgada, además de que, de no seguirse un procedimiento contencioso, se estarían contraviniendo los artículos 14, 15 y 27 de la Constitución Federal.

### **1.1.5.3. ~~Procedimiento seguido con anterioridad a las reformas de 1979 en el Código Civil para el Distrito Federal, en el juicio de inmatriculación judicial.~~**

El procedimiento anterior a las reformas hechas a nuestro ordenamiento civil es muy similar al actual, sin embargo, existen diferencias que se hacen necesarias tomar en cuenta en el presente trabajo, con el fin de entender la manera en que se ha desarrollado este juicio, las necesidades y criterios que tomó en cuenta el legislador; así como ayudarnos a crear una visión amplia que nos permita alcanzar el objetivo de este trabajo, que es el de proponer una alternativa viable que permita perfeccionar el juicio de inmatriculación judicial en el Distrito Federal.

De este modo, tenemos que el anterior artículo 3023 del Código Civil, estatúa que aquél que hubiese poseído bienes inmuebles, por el tiempo y conforme a lo establecido en la ley, y no tuviese título de propiedad, o teniéndolo, éste no sea inscribible por defectuoso, si no se encontraba en el supuesto del artículo 1156, - o sea, que pudiera entablar su acción en contra del titular registral - podía demostrar ante el juez que había tenido posesión del inmueble materia de la usucapión, rindiendo la información de dominio establecida en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, acompañando a la demanda, el certificado expedido por el Registro Público de la Propiedad, por el cual se demuestra que el inmueble a usucapir carece de antecedentes registrales, esta información se recibe con citación al Ministerio Público, al registrador de la propiedad y a los colindantes, presentando tres testigos de notorio arraigo en la comunidad donde se encuentra el inmueble, para posteriormente, hacer una amplia publicidad en la prensa y avisos fijados en los



lugares públicos a la solicitud del promovente; por último, comprobada la posesión, el juez declaraba al poseedor como propietario en virtud de haber operado la usucapión, teniéndose tal declaración como título de propiedad, debiendo ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

---

## 1.2.1 La Prescripción positiva o usucapión

### 1.2.1.1 Usucapión. Concepto.

“Usucapión es la manera de adquirir el Derecho real de propiedad, mediante la Posesión de la cosa en que recae, en una forma pacífica, continua, pública y a título de dueño, por todo el tiempo que determine la Ley”.<sup>11</sup>

Este concepto que nos obsequia el maestro Gutiérrez y González resulta claro y completo para nuestro estudio, pues contempla todos los elementos necesarios para que esta figura opere, contraponiéndose al concepto que da nuestro Código Civil vigente para el Distrito Federal, el cual confunde a la prescripción con la usucapión, dándole a la primera el nombre de prescripción negativa y a la usucapión el de prescripción positiva, lo anterior se encuentra establecido en el Libro Segundo, Título Séptimo, en su artículo 1135, que a la letra dice:

“Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas en la Ley.”

Cabe aclarar que la única semejanza entre estas dos figuras diametralmente opuestas, es que ambas, requieren del transcurso del tiempo para que se actualicen; en cuanto a sus diferencias, podemos anotar varias, entre las que se encuentran que, mediante la usucapión, se adquiere el derecho real de propiedad, mientras que en la prescripción se concede a un deudor la facultad de oponerse ante su acreedor de forma válida, si es que éste le desea cobrar de manera coactiva el crédito adeudado, una vez transcurrido determinado tiempo especificado por la Ley, para que se extinga dicho crédito; así también, el usucapiens hace perder el derecho real de propiedad en contra del cual usucape y por el contrario, la prescripción hace que

<sup>11</sup> GUTIERREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto, El Patrimonio, Pecuniario o Moral o Derechos de la Personalidad, México, Editorial José M. Cajica J R. S A , 1971, página 465

el acreedor pierda su derecho de acción para cobrar judicialmente su crédito; la usucapión requiere actividad por parte del usucapiens – poseer el bien por determinado tiempo y con las condiciones establecidas en la ley –, mientras que la prescripción no requiere de ninguna actividad, basta que el acreedor permanezca inactivo por determinado tiempo, como última diferencia señalaremos que la usucapión toma en cuenta para computar el plazo en que podrá operar, la calidad de la posesión, - de buena o mala fe -, mientras que en la prescripción no se requiere determinar si hubo buena o mala fe.

Por otra parte, la usucapión resulta fundamental para otorgar seguridad jurídica al poseedor a título de dueño, sin esta figura, serían pocos los afortunados que se les podría considerar legítimos propietarios, por la dificultad que implicaría obtener tan codiciado título, pues se tendría que probar que todos los antecesores al legítimo propietario habían tenido la misma calidad; es por ello que la usucapión reviste tanta importancia en nuestro derecho positivo mexicano, pues cumple con una función social muy importante, ya que incorpora una situación jurídica que sólo era de hecho, ahora a una situación de derecho, obligando a ceder el interés privado de un propietario que mantiene ocioso su inmueble, ante el interés público, pues en esta sociedad resulta muy importante que los bienes no permanezcan ociosos por lapsos largos de tiempo, ni inciertos en cuanto a quien puede ser su propietario, ya que ésto origina pérdidas económicas innecesarias.

Además de lo anterior, cabe anotar que la usucapión no deja en desventaja al anterior propietario, pues los plazos que establece para usucapir son razonables para que él mismo, puede ejercitar acción en contra del poseedor.

Para poder usucapir, la posesión simple y llana no sirve para ello, pues se requieren ciertos requisitos y condiciones, ya que ésta debe contener como elementos fundamentales, el corpus y el animus.

El corpus, es el poder físico o material que se ejerce sobre el bien, el animus es la intención de poseer o apropiarse de la cosa, pero con la intención de ejercer sobre ella actos de dominio a título de dueño.

### **1.2.1.2 Elementos que la posesión necesita para producir la usucapión**

Como ya hemos dejado asentado, la posesión necesita cumplir con determinados requisitos para que sea útil para producir la usucapión, por lo tanto, ésta debe ser poseída a título de dueño y así lo establece al artículo 826 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, que a la letra dice:

“Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción”,

Además de cumplir con determinadas cualidades, que son las de poseer de manera pública, continua y pacífica.

1.- *Animus domini*. La posesión debe provenir de un título, que en circunstancias normales sea apto para conceder la propiedad, (justo título) en este caso el título con que se cuenta no es inscribible por defectuoso; sin embargo el poseedor ejecuta actos de dominio en virtud de ese título, ya sea por que ignora los vicios del mismo o conociéndolos, continúa en su posesión, para que la misma sea apta para prescribir, no está de más mencionar que solo el que posee por concepto de dueño puede usucapir, o como establece el código civil, prescribir .

2.- *Pacífica*. Es la el poseedor adquirió sin violencia alguna.

3.-*Continua.* La posesión se debe ejercer sin interrupción, esto quiere decir que no se halle en los supuestos establecidos en el Libro Segundo , Título Séptimo Capítulo Quinto del Código Civil vigente, supuestos que posteriormente estudiaremos .

4.- *Pública.* Cuando la posesión se ejerce de manera que todos pueden darse cuenta que se esta poseyendo el bien, o en su caso, que se inscriba en Registro Público de la Propiedad

El bien también debe cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Debe ser una cosa presente, pues las cosas futuras no son susceptibles de usucapión
- b) Sólo los bienes susceptibles de apropiación pueden usucapirse, y
- c) Sólo las personas capaces pueden usucapir.

### **1.2.1.3 Tiempo para adquirir la propiedad en virtud de la usucapión**

Las condiciones en que se posee son importantes para determinar el tiempo para usucapir, una vez determinada la condición en la cual se poseyó se determinará que tiempo es el necesario para que opere la usucapión, nuestro Código Civil vigente establece dos supuestos, que son la buena o mala fe .

La buena fe la tiene el poseedor que comienza a ejercer sobre el inmueble el poder físico, ejecutando actos de dominio, con un título que en circunstancias normales puede producir la propiedad, sin embargo, éste no se puede inscribir por defectuoso; claro es que los vicios que tiene este título el poseedor no los conoce, estribando precisamente aquí, la buena fe.

Por otra parte, cabe aclarar que la mala fe no es un vicio de la posesión, sino que solo produce que el tiempo para que la usucapión nos sea concedida sea mas larga, el poseer de mala fe quiere decir que el poseedor aún conociendo los vicios de su titulo entra en posesión del bien.

---

Otra de las condiciones para determinar el tiempo en que los bienes inmuebles sobre los que se ejerce la posesión se pueda usucapir, es el uso o abandono del mismo, se aumenta el tiempo si el predio se abandona por falta de cultivo o si no se hacen reparaciones, si éste es rústico; también por no ser habitado si el predio es urbano, este abandono se sanciona aumentando una tercera parte del tiempo normal para usucapir

El tiempo para determinar si la posesión ha producido la usucapión, se computa por años y no de momento a momento; en nuestra legislación vigente, para usucapir bienes inmuebles se necesitan cinco, si es que la posesión es de buena fe y diez años si es de mala fe; los bienes muebles se prescriben en tres años, cuando son poseídos con buena fe, y cuando se poseyeron de mala fe, se prescribirán en cinco.

Para computar los plazos en que se poseyó, es necesario apegarse al ordenamiento civil vigente; actualmente esta forma de computar los plazos se encuentra establecida en el Libro Segundo, Título Séptimo, Capítulo Sexto, regulando ésto en sus artículos 1176 a 1180 del Código Civil para el Distrito Federal, estableciendo que los meses se contarán con el número de días que les correspondan; los días con sus veinticuatro horas, contadas de momento a momento, es decir, de las veinticuatro a las veinticuatro horas, el día en que comienza la prescripción se cuenta entero aunque no lo sea, no así el día en que acaba, ya que éste debe ser completo, si es feriado, éste no se contará, sino hasta el siguiente día que sea hábil.

A lo anterior, es necesario agregar que no siempre el poseedor debe de completar el plazo para usucapir por sí solo, pues puede sumar el tiempo de su posesión, al tiempo que poseyó la persona que le transmitió el bien, siempre y cuando, ambas posesiones tengan los requisitos establecidos por la ley para poder usucapir.

#### **1.2.1.4 Suspensión de la usucapión.**

El tiempo para conseguir la usucapión empieza a correr a partir de que se entra en posesión, este tiempo empieza a contar en contra del legítimo propietario del bien, sin embargo, el propietario puede oponerse a que ese tiempo siga corriendo, interponiendo la acción pertinente para ello.

El tiempo que corre para conseguir la usucapión procede en contra de cualquier persona, por ejemplo, en contra de los incapacitados no puede empezar a correr, sino hasta que se haya discernido acerca de su tutela, pudiendo ejercitar los incapacitados acción en contra de su tutor, cuando éste no haya interrumpido la prescripción por negligencia suya, esto se encuentra establecido en nuestro actual código civil; además de lo anterior, se encuentran en el artículo 1167 del mismo ordenamiento legal, los siguientes supuestos para que se suspenda la usucapión.

“La prescripción no puede comenzar ni correr:

I.- Entre ascendientes y descendientes durante la patria potestad, respecto de los bienes a que los segundos tengan derecho conforme a la ley;

II.- Entre los consortes;

III.- Entre los incapacitados y sus tutores o curadores mientras dura la tutela;

IV.- Entre copropietarios o coposeedores respecto del bien común;

V.- Contra los ausentes del Distrito y Territorios federales que se encuentren en servicio público;

VI.- Contra los militares en servicio activo en tiempo de guerra, tanto fuera como dentro del Distrito Federal”

La ley ha sido muy atinada en cuanto a estas restricciones, pues las personas que se encuentran en los anteriores supuestos están en una situación especial, puesto que no pueden defender su derecho, ya que la situación en la que se encuentran se los impide y de no ser así, se estaría dejando indefenso a una persona, que fácilmente podría ser despojada de sus bienes.

#### **1.2.1.5 Interrupción de la usucapión**

Es necesario que la persona en contra de la cual se está usucapiendo permanezca inactiva y no ejercite su derecho de propiedad, si no es así, el usucapiens verá interrumpida la usucapión; por lo que para que la posesión llegue a convertirse en propiedad por el transcurso del tiempo, se necesita la pasividad de la persona que tenga mejor derecho que el usucapiens y que el bien se posea por cierto tiempo, con las características señaladas en la ley; se habla de dos tipos de causas de interrupción de la posesión: Una causa civil o una natural; la primera, se da cuando el propietario de la cosa deja su inactividad para reclamar su derecho; la segunda, cuando el poseedor mismo reconoce el derecho del propietario, pudiendo darse este reconocimiento por medio del abandono de la cosa, en cuanto se abandona ésta se interrumpe el tiempo para la prescripción y si ese mismo poseedor quiere volver a poseer esa misma cosa se borrará el cómputo del tiempo que poseyó antes del abandono; este cómputo volverá a correr desde cero.



Se ve interrumpida también la posesión, cuando una tercera persona interrumpe la misma, sin que el poseedor interponga defensa alguna, también se pierde cuando el poseedor es despojado por mas de un año del bien; una vez que la usucapión se ha visto interrumpida se borra todo el tiempo que se hubiere computado para usucapir.

Por otra parte, como causas civiles de la interrupción de la usucapión tenemos que cuando el poseedor reconoce el derecho de la persona contra la cual está usucapiendo, ya sea por escrito o verbalmente ésta se interrumpirá y cuando el poseedor hubiese sido notificado de la demanda del propietario o cualquier otro medio de interpelación judicial.

### **1.2.2 La inmatriculación judicial**

Al respecto de la inmatriculación judicial, existen escasas teorías y conceptos, sin embargo, dentro de la conceptualización que la doctrina hace, podemos observar que no está conforme con la definición que nos da el Código Civil vigente, pues la definición que encontramos en él, en su artículo 3046, párrafo primero, es la que a continuación se transcribe:

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

Contrario a lo anterior, la doctrina da el siguiente concepto, concepto con el que concordamos: "Se llama inmatriculación a la acción de inscribir en el Registro Público de la Propiedad un inmueble por primera vez"<sup>12</sup>, es decir, el inmueble sin

---

<sup>12</sup> RIOS HELIG, Jorge, La Práctica del Derecho Notarial, tercera edición, Mc Graw Hill, Mexico, 1998, pagina 313

antecedentes registrales se va incorporar al sistema de folios del Registro Público de la Propiedad, recibiendo con ello un número progresivo de folio o de matrícula.

La inmatriculación judicial es un procedimiento llevado ante una autoridad judicial, como su nombre lo indica, a fin de que el poseedor que ha ejercido actos de dominio de manera pública, pacífica, continua y a título de dueño, sobre un inmueble sin antecedentes registrales, y por el tiempo que la Ley establece para tal efecto, se convierta en propietario de dicho inmueble; esta declaración como propietario se va a obtener ejercitando la acción que nos confiere el artículo antes referido, ante el juzgado civil de inmatriculación judicial en el Distrito Federal, apegándonos al procedimiento especial que para tal efecto se encuentra establecido en el artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

El efecto que va a producir la sentencia dictada en este procedimiento judicial, será el de declarar como propietario al poseedor que ha probado todos y cada uno de los elementos de su acción, una vez que la sentencia haya quedado firme, se procederá a inscribirla en el Registro Público de la propiedad, inscripción que hará las veces de título de propiedad.

## **1.2.3 REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD**

### **1.2.3.1 Concepto**

El Registro Público de la Propiedad es la institución que da publicidad a los actos jurídicos que precisan surtir efectos contra terceros; en el Distrito Federal, existen dos registros dentro de esta Institución, el primero, y el que precisamente será el objeto de nuestro estudio, es el inmobiliario, que comprende también el registro de personas morales de naturaleza civil y bienes muebles; el segundo, es el registro de comercio.

Estos dos registros, el inmobiliario y el de comercio, están regulados por ordenamientos diferentes; el inmobiliario encuentra su sustento en el Código Civil vigente para el Distrito Federal y en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, mientras que el de comercio se rige por el Código de esa materia y sus leyes reglamentarias.

Esta institución tiene la función trascendental de dar publicidad a los actos jurídicos que se inscriben en ella, con el objeto de surtir efectos contra terceros, generando la presunción de que el titular del derecho inscrito debe hacerlo valer frente a cualquier persona que pretenda objetarlo.

Finalmente, el concepto legal de esta Institución se encuentra en el artículo primero del reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito federal, mismo que a la letra dice:

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

### **1.2.3.2 Breve historia del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal**

En el Diario Oficial de la Federación publicado el 5 de agosto de 1988, se publicó el nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, el cual aboga al de fecha 16 de abril de 1980, en sus consideraciones expone que debido al propósito general del Plan Nacional de Desarrollo, esta Institución tendrá como misión abatir los problemas que reducen y obstruyen la prestación de los servicios de justicia y seguridad.

Por otra parte, debido al crecimiento desmedido de la población en la ciudad de México, en la década de los ochentas, se generó una gran demanda de servicios de tipo inmobiliario, además de los sismos de 1985 que hicieron que se viera afectado el funcionamiento del Registro en todos los órdenes, ya que prestaba en esta época servicio a mayor número de solicitantes; asimismo, aumentaron las acciones de vivienda de interés social promovidas por organismos como el Instituto Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores, ( INFONAVIT ) y el Fondo de Vivienda del Instituto del Seguro Social al Servicio de los Trabajadores del Estado ( FOVISSSTE ), así como aquellas que tuvieron a su cargo la dotación de la vivienda para los damnificados de los sismos, como fueron: Renovación Habitacional Popular, Fase II, Casa Propia y el Fondo Nacional para las Habitaciones Populares ( FONHAPO ), y las dependencias que tenían el encargo de dar atención a los programas especiales a la regularización de la tenencia de la tierra.

Parece increíble que con todas las funciones y demandas que esta Institución tiene que atender, todavía daba en esta época información al público a través de un sistema mixto de libros y folios, que era operado manualmente, la información se proporcionaba con el préstamo directo de esos instrumentos; es ocioso señalar que la atención era lenta en el aspecto de inscripción, además de cometerse un sinnúmero de errores.

En el año de 1982, el Registro público de la Propiedad y Comercio, operaba con dos sistemas: el de libros y el de folios; el sistema de libros se estableció desde los orígenes del Registro Público y operaba por secciones, siendo las principales la Primera "A", relativa a la inscripción de documentos otorgados ante notarios; Primera "B", relativa a la inscripción de contratos privados y la "C", todo lo relativo a los actos judiciales, la sección Segunda, en la cual se consignaban las hipotecas, cancelaciones y embargos, la sección tercera, relativa a bienes inmuebles y la cuarta a la inscripción de personas morales; por cada sección se abrían los libros correspondientes, iban asentados por orden cronológico las diversas inscripciones y al margen de las mismas las anotaciones preventivas. La historia de una finca,

empresa, bien inmueble o persona moral se encontraba referidos en diversos libros, e incluso en libros correspondientes a diversas secciones, lo que representaba un sistema realmente complejo.

Es así como se comenzó una reforma urgente a esta Institución, tomando en cuenta la planeación y modernización administrativa del desarrollo urbano que permitiera la regularización y control del uso y destino del suelo en el Distrito Federal, tomando como base principal el Plan Nacional de Desarrollo 1983-1988, que prioriza el fortalecimiento del estado de Derecho.

Ante esta situación se optó por implantar el sistema de folios reales o de inmuebles, los folios de personas morales, los folios de comercio y los folios de bienes inmuebles, éstos últimos de acuerdo con la reforma del Reglamento del registro publicada en el mes de Agosto de 1988.

El folio presenta una ventaja de grandes alcances, dado a que en él se consigan en un solo instrumento todos los antecedentes de una finca o empresa y este contiene todos los actos jurídicos que lo afectan, incluyendo las anotaciones preventivas.

Asimismo, se diseñó y amplió el Sistema Integral de Información Registral, el cual consistió en llevar a cabo la microfilmación de los registros consignados en los libros, transferir los sistemas magnéticos que contienen la información de los folios a microfilms y utilizar el sistema de cómputo para consignar los índices de las inscripciones y la actualización de las mismas, la computadora se utiliza en su integridad, desde el registro de ingreso de los asuntos, el turno a los registradores, el control y seguimiento de los mismos a las diversas áreas, la materialización de las inscripciones y como consecuencia de todo lo anterior, la conservación de los registros.

El sistema permitió preservar la seguridad jurídica, tomando en cuenta que microfilmadas las inscripciones, cuantas alteraciones se hagan a los libros o a los folios, saltan a la vista y se pueden corregir las irregularidades, que son de grandes consecuencia para los titulares de los derechos inscritos.

### **1.2.3.3 La función social que cumple nuestro Registro Público de la Propiedad**

El Registro Público de la Propiedad y de Comercio, coadyuva al desarrollo urbano del territorio del Distrito Federal, al ser uno de los principales instrumentos de información, regularización y control de uso y destino del suelo, evitando que el crecimiento urbano, rebase la acción rectora del gobierno y las acciones de dirección del Estado, puedan ordenar y regular el proceso del desarrollo de la ciudad de México.

Dentro del Programa de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México y Región Centro, el Registro Público, como órgano del Gobierno del Distrito Federal, tiene una significativa participación, la zona metropolitana de la Ciudad de México y del Distrito Federal, es racionada, ordenada y controlada en los aspectos de crecimiento urbano y del uso, destino y reserva de suelo, a fin de evitar la anarquía de los asentamientos humanos, para el mejoramiento del medio ambiente.

Las acciones del registro, se enmarcan en las actividades de prestación de servicios, de seguridad jurídica a través de la inscripción de actos inmobiliarios, mercantiles, personas morales y bienes muebles; así como la expedición de certificados, e información y consulta al público.

Además, con sus acciones gubernativas en materia territorial por medio de la inmatriculación administrativa, la regularización de predios, la aplicación del

Programa General de Desarrollo Urbano, así como en materia económica a través de la integración y mantenimiento actualizado del padrón de giros mercantiles, se brinda apoyo intersectorial a las Secretarías de la Contraloría y Desarrollo Administrativo, la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra ( CORETT ), recientemente sectorizada a la Secretaría de Desarrollo Social ( SEDESOL ), la Secretaría de la Reforma Agraria y también a los organismos descentralizados, por ejemplo al Fondo de Vivienda del Instituto del Seguro Social al Servicio de los Trabajadores del Estado ( FOVISSSTE ), al Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores ( INFONAVIT ), etcétera.

Asimismo, con el objeto de coadyuvar con el desarrollo urbano del Distrito Federal, el Registro Público de la Propiedad, comparece en aquellos juicios de prescripción, a fin de cumplir con las normas vigentes en materia de propiedad. Es así como para la expedición de certificados de no propiedad, se exigen bastantes requisitos administrativos, fundando lo anterior, en que no se vean afectadas propiedades comunales, ejidales o bienes de la Federación o del Gobierno del Distrito Federal en las inmatriculaciones de predios.

#### **1.2.3.4 Objetivos**

Los objetivos primordiales del Registro Público de la Propiedad son:

- Dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a las Leyes precisan de estos requisitos para surtir efectos ante terceros.
- Dar seguridad jurídica a través del resguardo de inscripciones de los actos jurídicos sobre las propiedades inmobiliarias de operaciones mercantiles y crediticias de las personas morales y de los bienes muebles.

- Proporcionar a quien lo solicite, información certificada y consulta de los asientos que guardan en sus archivos.

En materia de prestación de servicios, las actividades de apoyo legal se dividen en los servicios registrales que se prestan al público, los cuales son: El registro de escrituración e instrumentos públicos, inmuebles, mercantiles, personas morales, y de bienes muebles; la inscripción de actos inmobiliarios, mercantiles, personas morales y bienes muebles; las certificaciones de existencia o inexistencia de gravámenes de propiedad y de no propiedad; Avisos preventivos y expedición de constancias registrales, así como la información al público a través de la consulta de libros, folios, y consulta rápida por cómputo.

El registro inmobiliario consiste en la inscripción de los siguientes actos:

- *Traslaciones.*- Compra – venta, donación; adjudicaciones por remate y por herencia, prescripción, expropiación, fideicomiso traslativo de dominio, permuta
- *Afectaciones.*- Hipoteca, cédula hipotecaria, embargo, providencias precautorias, fianzas, fideicomisos de garantía.
- *Modificaciones.*- Compra – venta con reserva de dominio, usufructo, arrendamiento, uso y habitación, comodato, régimen de propiedad en condominio.
- *Cancelaciones.*- De hipoteca, de embargo, de usufructo vitalicio o temporal de cédula hipotecaria, de fideicomiso de garantía, de fianzas, de providencias precautorias, de reserva de dominio.
- *Declaraciones.*- Administrativas sobre usos, reservas, provisiones y destinos judiciales, sucesiones intestamentarias. La importancia de la inmatriculación



---

## CAPÍTULO 2

### MARCO LEGAL DEL JUICIO DE INMATRICULACIÓN JUDICIAL

## **2.1 Fundamento Constitucional del juicio de inmatriculación judicial en el Distrito Federal**

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, como Ley suprema de nuestra nación, asegura la efectividad de los derechos fundamentales del hombre y la conformación de una base en la que se sustenta la estructura jurídica de México, lo que crea la absoluta certidumbre de que la misma tutela su libertad, propiedad, igualdad y seguridad jurídica; es en suma la expresión máxima del contrato social en donde se concentran las voluntades de un pueblo que ha encontrado en el Derecho su rumbo y dirección.

Nuestra Constitución Política es la base de la que emanan todos los ordenamientos jurídicos existentes en nuestro país; ninguna Ley puede estar por encima de ella y es por ésto que todas las Leyes Reglamentarias, Códigos, Decretos, Circulares, etcétera, deberán tener un sustento en este ordenamiento, sin poder estar por encima del mismo.

Las normas generales emanadas del órgano legislativo tienen que ser aplicadas por los órganos jurisdiccionales competentes para ello. Estos órganos aplicadores de derecho tienen que estar determinados por el orden jurídico, es decir, tiene que establecerse bajo qué condiciones un determinado hombre actúa como tribunal, pero también tiene que determinarse el procedimiento con el cual ejercerá su función; de lo anterior se comprende que la base constitucional en donde se sustenta el juicio de inmatriculación judicial, es norma general que necesariamente enlaza un hecho determinado de manera abstracta, y su consecuencia también abstractamente determinada, debe de individualizarse, dándole forma tal que sea posible ser percibida de manera personal por quien tenga el derecho de hacerla

valer, como es el caso del poseedor que ejerce su acción mediante el juicio de inmatriculación judicial.

De lo anterior se infiere que la aplicación de la norma general a un caso concreto, consiste en la producción de una norma individual o concreta y que su aplicación pueda consistir también en determinar el contenido de la norma individual que será producida por el acto judicial.

Las normas generales tienen por ende una función doble:

- Fundar la existencia de esos órganos judiciales y los procedimientos que deben observar.
- Ser el fundamento general en que se sustenta el contenido de las normas individuales producidas en esos procedimientos judiciales.

Podemos entender que la norma constitucional es la generadora del derecho que da forma a los actos judiciales y por consecuencia se produce una relación bifuncional, en la que la primera otorga sustento jurídico a la segunda y ésta, convierte en derecho positivo a la primera al darle el carácter de norma productora de derecho, objetivo el cual es finalmente la pretensión del constituyente de 1917 y del órgano legislativo.

Estas dos funciones corresponden a ambas categorías de normas jurídicas entre las cuales es usual distinguir a las normas del derecho de fondo y a las normas de derecho de forma, es decir el derecho sustantivo y el derecho formal.

Es así que por derecho sustantivo tenemos a la norma constitucional y las Leyes y Códigos que de ella emanan; y por derecho formal a las normas que regulan el procedimiento legal al que deben someterse quienes solicitan y quienes procuran justicia.

El derecho de fondo y de forma están inescindiblemente coligados y en su enlace orgánico configuran el derecho regulador de su propia producción y aplicación. Todo enunciado jurídico que describa en forma concreta a este derecho, tiene que contener tanto el elemento formal como el material.

En este orden de ideas, resulta lógico comprender que el juicio objeto de nuestro estudio constituye derecho formal y debe, por tanto, encontrar su fundamento en derecho sustantivo como lo es la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

En efecto, como enseguida analizaremos todas las controversias del orden judicial tienen su sustento de fondo en nuestra Constitución Política; por vía de consecuencia, el juicio de inmatriculación judicial en el Distrito Federal, no puede sustraerse a ello. En tal virtud procederemos a analizar las normas constitucionales contenidas en los artículos 14, 16 y 17, las cuales por metodología de su estudio analizaremos no en la forma numérica, sino a consideración de su contenido y del valor que tienen para nuestra investigación; y finalizaremos con el estudio del artículo 27, ya que en él se encuentra el fundamento de la propiedad privada en México, y como ya se expresó, es precisamente el fin del juicio de inmatriculación judicial, es decir, declarar como propiedad privada del promovente el inmueble materia del juicio.

La primera norma constitucional que analizaremos es la numerada con el 17, tomando en consideración que de ella fluye el orden jurídico en el que se sustenta el ámbito judicial, norma constitucional que a la letra dice:

Artículo 17. "Ninguna persona podrá ejercerse justicia por sí misma, ni ejercer violencia para reclamar su derecho.

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

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

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

Este precepto forma parte de las garantías individuales de seguridad jurídica que la Constitución otorga a todo aquel que de acuerdo a su artículo primero, se encuentre dentro de territorio nacional.

Junto a la Legislación y a la Jurisdicción, la administración de justicia es designada como una de las tres funciones que la teoría tradicional considera como esenciales del Estado.

La Legislación y la Jurisdicción son funciones jurídicas en sentido estricto, es decir, funciones mediante las cuales se producen y aplican las normas del orden legal, donde la aplicación de una norma consiste en la producción de otra o en la ejecución del acto coactivo estatuido por ésta.

De ahí que se infiera que el artículo que nos ocupa, en un sentido tradicional del derecho, establece que la administración de justicia es facultad exclusiva del

Estado, confiando el individuo, al Poder Judicial, las controversias que pretenda dirimir para salvaguardar sus derechos

Asimismo, al acudir al órgano judicial, el individuo busca una resolución pronta y expedita, que sea dictada con imparcialidad y que haya sido exhaustiva, es decir, que la autoridad haya tomado en cuenta todos los elementos de convicción necesarios para resolver de la mejor manera posible la controversia planteada, debiendo ser gratuito el servicio que presten los tribunales que para tal efecto establezca el Estado, con la consecuente prohibición de las costas judiciales.

En el caso específico que nos ocupa, el juicio de nuestra atención reviste un carácter social de importancia vital, ya que permite regular la ausencia de elementos demostrativos de un derecho real, como el de propiedad; asistiendo al órgano jurisdiccional dirimir esta controversia en beneficio del individuo que solicita ser declarado como legítimo propietario del inmueble que posee, para con ello, erradicar la incertidumbre jurídica en que se encuentra respecto del bien en cuestión, es así que el artículo 17 Constitucional contribuye a la regulación de la propiedad, impidiendo la utilización de una fuerza irracional por parte de quien se ostente como propietario de un bien sin poderlo demostrar, conforme a lo establecido en el párrafo primero de dicho artículo.

Ahora bien, además de aludir a la obligación que tiene el Estado de administrar justicia, con las características antes señaladas, es necesario advertir del mismo modo, que para que el Estado pueda modificar cualquier circunstancia en que se encuentre un individuo, es necesario cumplir con ciertas formalidades que le permitan a éste defenderse, dándole la oportunidad de, en el más puro sentido de la equidad, establecer condiciones igualitarias a las de su contraparte tal y como emana del artículo 14 Constitucional, que en su parte conducente señala lo que a continuación se transcribe:

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

---

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

Este precepto garantiza al individuo el no poder ser privado de los derechos que le otorga la Constitución Política y demás ordenamientos que de ésta emanan, ya que para que el Estado pueda tener injerencia en la privación de la vida, libertad, propiedad, posesiones y en fin, de todos los derechos de los que es acreedor el individuo, debe de agotar los siguientes supuestos:

- I Que la conducta del individuo provoque una controversia que excite el órgano jurisdiccional del Estado, el cual deberá ser imparcial, resolviendo éste, conforme a los ordenamientos jurídicos vigentes y que llevarán a dicho órgano, a dictar una sentencia definitiva, que pondrá fin a esta controversia, la que condenará o absolverá al individuo, debiendo éste, someterse a la resolución del Estado, aunque esto no implica que el mismo no pueda hacer valer contra esta resolución los medios de defensa que la propia ley establezca.
- II La controversia se seguirá ante un tribunal previamente establecido y facultado por la ley para dirimir la cuestión planteada.
- III Se deberán de cumplir de manera estricta las formalidades procesales o administrativas marcadas en Ley.

IV Todo lo descrito en los numerales que anteceden, deberá estar establecido en leyes vigentes.

Por otro lado este artículo, también hace referencia a la aplicación de la Ley Civil, dejando asentado que al emitirse una sentencia del orden civil, ésta deberá estar fundada y motivada en la ley, y a falta de ordenamiento expreso se podrá hacer una interpretación jurídica de la norma, contrario a lo que sucede en los juicios del orden penal, pues el acto que se está juzgando debe de estar perfectamente establecido en ley, sin dejar ninguna duda a salvo, sin embargo, en la Ley Civil si se puede resolver sin que exista una norma expresa, fundándose el juzgador en los principios generales del derecho.

Por otro lado, todos los actos que realizan los órganos del Estado erigidos como autoridad, deben fundar y motivar absolutamente todos sus actos, debiendo hacer lo anterior por escrito y con los plazos que la ley establece, por lo que enseguida nos ocuparemos del primer párrafo del artículo 16 constitucional, mismo que a continuación se transcribe:

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

Esta garantía consignada en el precepto que nos ocupa, nos hace darnos cuenta que de nuevo encontramos el sustento del procedimiento objeto de nuestro estudio, pues el mismo, también descansa en este principio.

El artículo 14 constitucional es la norma fundamental de derecho sustantivo que da origen al derecho formal al que deben someterse todos los procedimientos jurídicos en que se sustentan las diversas controversias del orden judicial, y también



los que no lo son pero que por su naturaleza deben de ser del conocimiento de un órgano jurisdiccional, por ejemplo, la jurisdicción voluntaria.

Para finalizar este estudio constitucional, atendiendo a que el fin que persigue el juicio de nuestro estudio es obtener la propiedad del inmueble materia del juicio, examinaremos el artículo 27 en su párrafo primero, el cual regula la propiedad privada de las tierras en nuestro país, dicho párrafo a la letra dice:

Artículo 27.- "La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la nación, la cual ha tenido y tienen el derecho de transmitir el dominio de ella a los particulares constituyendo la propiedad privada."

De lo anterior se infiere que no está en manos de los particulares, sino del Estado, la transmisión de las tierras que se encuentran en territorio nacional, mismas que están definidas y delimitadas en el Título Segundo, Capítulo II, que comprende los artículos 42 a 48 de esta Ley suprema en estudio.

La manera en que realiza el Estado la transmisión del dominio de las tierras pertenecientes al territorio nacional, está sujeta a los ordenamientos jurídicos que reglamentan este artículo, es así que aquél ordenamiento que regule el dominio de dichas tierras, tendrá que sujetarse a las disposiciones del artículo en comento.

Ahora bien, en el caso que nos ocupa, podemos aseverar que las disposiciones sustantivas que regulan a la inmatriculación judicial, no transgreden el precepto constitucional que estamos analizando, ya que el Estado permite la transmisión del dominio del inmueble y con ello el espacio donde éste se encuentra situado (que originariamente pertenece al Estado), mediante un orden jurídico

previamente establecido para tal efecto, dando cumplimiento al citado precepto constitucional tanto en lo dispuesto en el párrafo anteriormente transcrito, como en el tercer párrafo del mismo; disposición que en su parte conducente a la letra dice:

“La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular el beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con el propósito de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de la vida rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas providencias, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación de los centros de población....., para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.”

De este modo, el dominio de las tierras en nuestro país, deberá atender a las necesidades sociales del mismo, procurando el desarrollo de los asentamientos humanos en un marco jurídico, ya que como se verá en posteriores apartados de esta investigación, la declaración de que el poseedor del inmueble sin antecedentes registrales, se ha convertido en propietario, en virtud de la conclusión de dicho juicio, reportará un sinnúmero de beneficios, ya que éste tendrá certeza jurídica sobre el predio que posee, teniendo lo anterior como resultado la erradicación de todos los perjuicios que causa a la sociedad un inmueble incierto u ocioso.

## **2.2 Disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal, relacionados con el juicio de inmatriculación judicial**

En el presente apartado nos ocuparemos de establecer la manera en la que el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal, conceptúa a la figura de la inmatriculación judicial; es así que abordaremos los preceptos legales de carácter sustantivo que se encuentran plasmados en el Código referido.

Para los efectos anteriores, comenzaremos precisando que al hablar de disposiciones sustantivas nos estamos refiriendo a ese conjunto de normas que imponen deberes y conceden facultades, ya que al colocarnos dentro de este supuesto, nos vamos a encontrar que convergen necesariamente dos elementos personales: una persona a la que se le va aplicar la norma al caso en específico que ésta ha planteado, es decir el poseedor que solicita ser declarado propietario en virtud de la usucapión, y frente a esta persona, la autoridad que está facultada para exigir el cumplimiento de esa norma o concederle la titularidad del predio que ha solicitado.

Así también un análisis al orden jurídico vigente que sobre el particular existe, mismo que nos permitirá identificar las deficiencias que se presentan en el procedimiento para inmatricular inmuebles, lo cual es objeto de nuestra investigación.

### **2.2.1 Inmatriculación. Concepto.**

Cuando hablamos de inmatriculación estamos hablando del ingreso de un inmueble sin antecedentes registrales al Registro Público de la Propiedad; de este modo, se abrirá para esa finca dentro del sistema registral, carente de antecedentes

registrales hasta ese momento, un folio real individual, asignándosele un número registral o de matrícula, con lo que una vez abierto este registro, se inscribirán, sólo ahí los títulos formales que contengan los actos realizados por el titular de ese derecho inscrito, así como los actos judiciales o de cualquier otra índole que conciernan al inmueble en cuestión.

En el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal, encontramos la figura jurídica de la inmatriculación, misma que se encuentra en el artículo 3046, situada en el subcapítulo denominado “De la inmatriculación”, correspondiente al Capítulo Tercero denominado “Del Registro de la Propiedad Inmueble y de los Títulos Inscribibles y Anotables”, dicha figura se encuentra definida de manera general de la siguiente manera:

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

A nuestro juicio, éste artículo expresa muy pobremente el concepto de inmatriculación, pues no se contempla que la inscripción en el Registro Público de la Propiedad va a tener lugar en virtud de que el promovente se ha convertido en propietario del inmueble del que, hasta antes de deducir la acción de inmatriculación, había sido solamente poseedor y que dicha inscripción procedió en virtud de que se poseyó de manera pacífica, pública, continua y a título de dueño, por el tiempo especificado en la Ley.

Asimismo, resulta inapropiado dar sólo una definición para la inmatriculación judicial y para la administrativa, por lo que se considera necesario definir las de manera separada, lo anterior, con el fin de darle claridad a estos preceptos referentes a esta figura jurídica; por lo que el siguiente concepto resultaría idóneo

para definir a la inmatriculación judicial, ya que se han contemplado todos los elementos, que en nuestra opinión, debe contener esta definición:

La inmatriculación judicial es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales, en virtud de que se ha poseído dicho inmueble de manera pacífica, pública, continua y a título de dueño, por el tiempo y con las condiciones que la Ley establece.

### **2.2.2 Formas de obtener la declaración de inmatriculación por resolución judicial**

Con posterioridad al concepto de inmatriculación, dentro del mismo artículo 3046 antes referido, el Código Civil establece los supuestos que existen para inmatricular un inmueble, es decir: inmatriculación judicial e inmatriculación administrativa, de este modo, dentro de su fracción I estatuye:

Artículo 3046. ....

I "La inmatriculación por resolución judicial se obtiene:

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

Los artículos 3047 y 3048 especifican la manera en que se deberá llevar a cabo la información posesoria y la información de dominio; a continuación examinaremos el artículo 3047, mismo que se refiere a la forma en que se deberá rendir la primera, así tenemos que en su párrafo inicial establece:

Artículo 3047. "En el caso de la información de dominio a que se refiere el inciso a) de la fracción I del artículo anterior, el que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos establecidas en el libro segundo, título séptimo, capítulo II del Código Civil; y no tenga título de propiedad o, teniéndolo no sea susceptible de inscripción por defectuoso, podrá ocurrir ante el juez competente para acreditar la prescripción rindiendo la información respectiva, en los términos de las disposiciones aplicables del Código de Procedimientos Civiles."

Dentro de este precepto, encontramos dos elementos trascendentales, primeramente, aquel poseedor de un inmueble sin antecedentes registrales que carezca de un título de propiedad o teniéndolo no sea susceptible de inscripción por defectuoso, podrá ocurrir ante el juez competente, en este caso es el juez de inmatriculación judicial, según lo establecen los artículos 2 fracción VII y 55 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, para acreditar que ha operado la prescripción positiva a su favor.

Por lo anterior, es necesario ocuparnos de nueva cuenta en esta investigación, pero ahora dentro del marco legal, de las características que deberá tener un título traslativo de dominio para que pueda ser susceptible de inscripción, o en caso, estudiaremos la forma en que se encuentra regulada la institución jurídica de la prescripción adquisitiva o usucapión, en el Código Civil para el Distrito Federal.

### 2.2.3 Características que debe reunir el título para usucapir

El elemento esencial para prescribir, como ya lo hemos señalado anteriormente, es determinar el carácter con el que se está poseyendo, es decir, en virtud de qué título o en consecuencia de qué, se empezó a poseer en calidad de propietario. A este respecto, el artículo 826, establece lo siguiente:

Artículo 826.- "Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción."

Para que un poseedor se considere que ha estado poseyendo a título de dueño, es necesario que tenga el *animus*, al cual nos hemos ya referido con anterioridad, y que a grandes rasgos significa poseer como propietario en virtud de un título traslativo de dominio, aunque también se da el supuesto de que dicho título no exista, pero ese es un tema que abordaremos mas adelante.

Sólo la posesión con *animus dominii* produce la propiedad, es decir, cuando se posee con la intención de ser propietario, o bajo la creencia de que se es, aún cuando el título en virtud del cual se empezó a poseer, tenga vicios que hagan que el mismo no pueda originar una propiedad legítima. Ahora bien, estos vicios que puede tener un título traslativo de dominio, cuando estos si puedan ser purgados, se tendrá la posibilidad de producir la propiedad por medio de la usucapión; luego entonces, cuando no se posee en concepto de propietario, los vicios jamás podrán purgarse y por ende nunca se producirá la propiedad; tal es el caso del arrendatario, del depositario o cualquier otra persona con un título similar.

La ley considera suficiente para usucapir un título del que se tenga seguridad que produce la propiedad, aunque no sea así; esta creencia debe de estar fundada

en un error, que a juicio del juez, cualquier persona pudo haber tenido, este error puede ser de hecho o de derecho.

Se estaría en presencia de un error de hecho cuando el título traslativo de dominio detalle inadecuadamente el bien objeto del acto jurídico en cuestión, por ejemplo, que en dicho título se encuentren consignadas algunas colindancias que no corresponden a la realidad, en cuanto al error de derecho, se puede dar cuando el contrato de compraventa por el cual se transmitió el bien inmueble en cuestión, no se celebró con las formalidades exigidas en la ley, lo que hace que dicho título permanezca viciado.

Además de estos supuestos en los que se cuenta con un título material, el Código Civil admite la usucapión aún sin que se cuente con un título, tal es el caso de la posesión de mala fe, por ejemplo, cuando procede de un acto ilícito, como es el caso del que entró en posesión en virtud del delito de despojo, aunque se carece de un título, se tiene la intención de poseer como propietario, no así el caso del arrendatario, pues la causa de su posesión no fue la de poseer en concepto de dueño, además la causa de la posesión no puede ser cambiada unilateralmente, pues como lo estatuye el artículo 1139 del Código Civil para el Distrito Federal, "... se dice legalmente cambiada la causa de la posesión, cuando el poseedor que no poseía a título de dueño comienza a poseer con ese carácter, y en tal caso la prescripción no corre sino desde el día en que se haya cambiado la causa de la posesión".

#### **2.2.4 La prescripción positiva o usucapión dentro de la legislación civil del Distrito Federal**

Dentro del Libro Segundo, Título Séptimo de nuestro código sustantivo civil, denominado "De la prescripción" encontramos el concepto de esta figura jurídica,



definida en el artículo 1135, perteneciente al Capítulo Primero denominado "Disposiciones generales", de la siguiente manera:

Artículo 1135.- "Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas en la ley."

Como ya ha quedado señalado en el capítulo anterior, el Código Civil define equivocadamente a la usucapión, pues la confunde con la prescripción, denominando a dicha figura como prescripción positiva, ésta se encuentra regulada en su artículo 1136 de la siguiente manera:

Artículo 1136.- "La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva..."

Dentro de este primer capítulo encontramos normas que regulan, tanto a la mal llamada prescripción positiva, como normas para la prescripción negativa; en este capítulo se establecen también, las cosas susceptibles de prescripción, quiénes pueden adquirir bienes por este medio, en qué supuesto se entiende cambiada la posesión, los casos en que varias personas pueden prescribir un bien y el carácter que tendrán éstas al adquirir un bien por prescripción positiva, es decir, si se consideran personas de carácter público o de carácter privado.

Atentos a lo anterior, de conformidad con el artículo 1137, sólo pueden usucapirse los bienes que se encuentran dentro del comercio, salvo los casos en que la propia ley establezca excepciones; deduciéndose así que por su naturaleza, no puedan usucapirse el sol, el agua, etcétera. Por otro lado, al igual que en la adquisición de bienes por un título traslativo de dominio, en el artículo 1138 encontramos que sólo las personas capaces para adquirir por otro título, pueden

hacerlo por medio de la usucapión, concediéndoseles a los menores e incapacitados el derecho de usucapir a través de sus legítimos representantes.

Continuando con las disposiciones referentes a la prescripción, es necesario ~~apuntar que para efectos de computar el plazo para usucapir, se necesita determinar desde cuando se poseyó con las condiciones exigidas para ello, pues como en múltiples ocasiones hemos señalado, no todo el que posee un bien puede prescribirlo, de tal suerte que el tiempo para usucapir, se contará a partir de que se comenzó a poseer con el animus dominii, sin embargo, no todo el tiempo para prescribir lo debe necesariamente completar un poseedor, pues el tiempo en que poseyó la persona que le transmitió la posesión, se puede sumar al tiempo del último poseedor, siempre y cuando ambas posesiones cumplan con los requisitos legales exigidos para la usucapión (artículo 1149).~~

Por otra parte, no sólo se usucape individualmente, pues es posible que varias personas prescriban en contra de un extraño, según el artículo 1144, sin poder hacerlo en contra de sus coposeedores por último; en cuanto a las disposiciones generales de la prescripción, las personas morales de carácter público se considerarán como particulares cuando invoquen la prescripción de sus bienes (artículo 1148).

Para concluir con el tema de la prescripción positiva o usucapión, procederemos a analizar el capítulo II del título denominado “De la prescripción”; ya que, en dicho capítulo encontraremos solamente disposiciones relativas al tema que nos ocupa.

El Código Civil regula el tipo de posesión que originará la adquisición de bienes a través de la usucapión, así en su artículo 1151 establece:

Artículo 1151.- “La posesión necesaria para prescribir debe ser:

- I. En concepto de propietario;
- II. Pacífica;
- III. Continua;
- IV. Pública.”

Por lo que respecta a la fracción primera, hemos abundado bastante en el tema, por ello en este apartado sólo nos ocuparemos de las fracciones subsecuentes.

- Posesión pacífica.- El vicio que puede llegar a tener la posesión pacífica es la violencia, nuestro ordenamiento civil vigente, en su artículo 823 establece que es “Posesión pacífica la que se adquiere sin violencia”; sin embargo, cuando se entra a poseer por este medio, este vicio puede ser purgado, según el ordenamiento en cita, cuando cesa la violencia.

La violencia sólo tiene influencia cuando se computa el plazo para consumir la usucapión, pues cuando se posee utilizando la violencia, esta posesión es considerada de mala fe, así que para usucapir bienes inmuebles con violencia, se tendrá que poseer por el término de diez años, contados a partir del tiempo en que cesó la violencia y no cinco años, como sucede cuando se posee de buena fe.

Al hablar de la posesión obtenida a través de la violencia, se entiende también que cuando la misma se adquirió, se pudo haber configurado un delito; en efecto, se puede estar ante este supuesto, siendo así, según el artículo 1155 del código sustantivo civil, la posesión se comenzará a computar “... a partir de la fecha en que haya quedado extinguida la pena, o prescrita la acción penal, considerándose la posesión como de mala fe.”

En tal caso, quien comienza a poseer, en virtud de haber cometido el delito de despojo, puede alcanzar una pena de hasta cinco años de prisión, debiendo

entonces transcurrir este plazo, mas los diez años para usucapir; por lo que hace a la prescripción de la acción penal, ésta prescribe en un plazo igual al término medio aritmético de la pena privativa de la libertad que se encuentre señalada en la ley para cada delito en específico, no pudiendo ser en ningún caso menor a tres años; por lo que el plazo para usucapir en este caso, empezaría a contar una vez transcurridos los tres años para que prescriba la acción penal.

- Posesión continua.- La posesión continua es aquella que no se ve interrumpida, el vicio que afecta a este tipo de posesión es la interrupción, la posesión es continua, siempre y cuando la conducta del poseedor no encuadre, dentro de los siguientes supuestos que establece dentro de sus primeras tres fracciones:

Artículo 1168.- “La prescripción se interrumpe:

- I. Si el poseedor es privado de la posesión de la cosa o del goce del derecho por mas de un año;
- II. Por demanda u otro cualquier género de interpelación judicial notificada al poseedor o al deudor en su caso;  
Se considerará la prescripción como no interrumpida por la interpelación judicial, si el actor desistiese de ella o fuese desestimada su demanda;
- III. Porque la persona a cuyo favor corre la prescripción reconozca expresamente, de palabra o por escrito, o tácitamente por hechos indubitables, el derecho de la persona contra quien prescribe.”

Cuando la posesión se ve interrumpida, se perderá todo el tiempo transcurrido para la prescripción y se comenzará a computar el plazo a partir de que haya cesado la interrupción.

La continuidad de la posesión se puede medir de acuerdo al uso o abandono del bien, se aumenta el tiempo si el predio se abandona por falta de cultivo, si éste es rústico; o si no se hacen reparaciones; también por no ser habitado si el predio es urbano; este abandono se sanciona aumentando una tercera parte del tiempo normal para usucapir.

---

Es necesario que al momento de computar el plazo se establezca desde cuando se poseyó de manera continua y con las demás condiciones exigidas por la ley, sin embargo, no siempre se puede tener la certeza de ese momento, así que para tal efecto, se presume como inicio de la posesión, la fecha que se encuentra consignada en su título. Este tipo de posesión, para efectos procesales, se presume, pues según el artículo 801 del Código Civil vigente “El poseedor que pruebe haber poseído en tiempo anterior, tiene a su favor la presunción de haber poseído en el intermedio”, así el que afirme lo contrario en el juicio de prescripción positiva o el de inmatriculación judicial, que es el caso que nos ocupa en nuestra investigación, se verá obligado a probarlo.

Sólo cuando la posesión se ve interrumpida por despojo y con posterioridad, el bien es restituido al poseedor, la continuidad no se interrumpe, lo mismo sucede cuando se presentan causas de fuerza mayor, que impide al poseedor seguir poseyendo el bien; de otro modo sería ilógico, pues no son causas imputables al poseedor.

- Posesión pública.- Cuando no se posee públicamente, se presenta el vicio de la clandestinidad, ya que la posesión debe ejercerse a la vista de todos con el fin de que los interesados en interrumpir la prescripción lo puedan hacer; sin embargo, en cuanto la clandestinidad cesa, comienza a correr el plazo de la posesión útil para prescribir.

El Código Civil vigente al respecto estima:

Artículo 825.- "Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos . También lo es la que está inscrita en el Registro Público de la Propiedad"

Una vez determinadas las condiciones con las que posee la persona que solicita la adquisición de un bien inmueble en virtud de la prescripción positiva o usucapión, se debe cumplir con el mas importante de los requisitos: el tiempo, estableciendo para ello el ordenamiento civil vigente, lo siguiente:

Artículo 1152.- "Los bienes inmuebles se prescriben:

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

Hemos concluido el análisis en torno a las informaciones de dominio, ahora toca el turno a la información posesoria, de la cual encontramos su definición en el artículo 3048 del Código Civil.

Es procedente la información posesoria cuando se pretende inscribir en el Registro Público de la Propiedad la posesión de un inmueble que se ha venido detentando de buena fe, con los requisitos indispensables para usucapir, siempre y cuando dicho inmueble no cuente con antecedentes registrales, pudiéndose realizar esta inscripción aún antes de que transcurra el tiempo para usucapir, dicha inscripción se realizará ante el juez de inmatriculación judicial, siguiendo el mismo procedimiento establecido para las informaciones de dominio.

Al inscribir tal posesión, ésta será considerada apta para prescribir una vez que se hayan cumplido cinco años contados a partir de la fecha de inscripción; este tipo de inscripciones deben reunir los requisitos que el Reglamento del Registro Público de la Propiedad exige para realizar sus inscripciones.

### **2.2.5 Efectos producidos por la inmatriculación judicial**

Por lo que hace a la información posesoria, una vez que haya transcurrido el término para que opere la prescripción positiva o usucapir, el poseedor podrá ocurrir ante el Director del Registro Público de la Propiedad para que ordene la inscripción de la propiedad en virtud de la prescripción positiva; ésta se anotará en el folio correspondiente a la inscripción de la posesión, se ordenará dicha inscripción, una vez que se hayan hecho el pago de los derechos respectivos, siempre y cuando el poseedor acredite de manera fehaciente haber continuado en la posesión del inmueble con las condiciones exigidas para prescribir y sin que haya asiento alguno que contradiga la inscripción. (artículo 3055).

En cuanto a la inmatriculación judicial obtenida a través de las informaciones de dominio, el juez declarará que el promovente se ha convertido en propietario, en virtud de que se acreditaron todos los requisitos para usucapir, esta declaración se

tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el folio correspondiente, una vez que se hayan cubierto los derechos respectivos.

La sentencia dictada en este procedimiento, una vez que se hayan agotado ~~todos los recursos legales existentes, tiene el carácter de cosa juzgada, con lo cual el~~ Registro Público de la Propiedad ha cumplido su función: dar publicidad a los actos que se realicen respecto de ese bien. De esta manera, se incorporará el bien raíz, al sistema registral de folios, otorgando con ello la certidumbre jurídica que el poseedor requiere para gozar plenamente de su inmueble.

Nuestro Código sustantivo civil, prevé en su artículo 3049 la oposición de un tercero en este procedimiento, con el fin de salvaguardar los derechos que pudiera tener respecto del bien inmueble del que se solicite la inscripción de propiedad o posesión; este tercero podrá ocurrir ante el juez que está conociendo del asunto a oponerse; la presentación del escrito de oposición suspenderá el procedimiento; si éste estuviese concluido y aprobado, el juez dará aviso al Director del Registro Público de la Propiedad, para que suspenda la inscripción y si ya se realizó dicha inscripción, se deberá anotar la demanda en el folio respectivo.

El opositor perderá su derecho y se cancelará la inscripción que se hubiese hecho con motivo de su oposición en el caso de que el mismo dejare de promover por el término de seis meses.

Una vez realizada la inmatriculación, no podrá cancelarse o modificarse, sino, por mandato judicial que se contenga en sentencia irrevocable en juicio en el que haya intervenido el Director del Registro Público de la Propiedad, (artículo 3057).

Por último, la inscripción de las informaciones posesorias o de dominio, obtenidas mediante resolución judicial, no podrán ser inscritas cuando violen los programas de desarrollo urbano o las declaratorias de usos, destinos o reservas de



predios, expedidos por la autoridad competente, lo cual se encuentra establecido en el artículo 3058 del Código Civil, cabe hacer notar que no obstante que son múltiples los requisitos que se cumplen para obtener la declaración de propietario por medio de la inmatriculación judicial, todavía existe la posibilidad de que tal declaración no sea inscrita; en virtud de que se pudo haber incurrido en los supuestos descritos, o no se hayan satisfecho las disposiciones legales aplicables en materia de división y ocupación de predios, a menos que el predio objeto de la inmatriculación se encuentre incluido dentro de los programas de regularización de la tenencia de la tierra, es ilógico, que después de tanto trámite administrativo y judicial, no se haya podido determinar durante el procedimiento si se están violando tales disposiciones.

### **2.3 Requisitos legales exigidos para promover el juicio de inmatriculación judicial en el Distrito Federal**

En el Distrito Federal, para promover el juicio de inmatriculación judicial, se exigen en los ordenamientos jurídicos que regulan al mismo, una serie de requisitos, tanto previos al procedimiento judicial, como durante el mismo, estos excesivos e injustificados trámites son objeto de la presente investigación, pues los supuestos de prontitud y expedites que se encuentran consignados en el artículo 17 Constitucional son violados en perjuicio del promovente.

A continuación se señalarán los requisitos previos al procedimiento que se encuentran establecidos en el Código Civil para el Distrito Federal y en el Código adjetivo de la materia.

En el artículo 3046 del Código Civil para el Distrito Federal se establece que es requisito previo para promover este juicio, el que el promovente presente un certificado de no inscripción expedido por el Registro Público de la Propiedad, que acredite que el bien a inmatricular no se encuentra inscrito en dicho Registro Público;

sin embargo, para que este certificado sea expedido se exigen bastantes requisitos, que si solo se tuvieran que cumplir una vez no habría ningún inconveniente, pues el cumplir con ellos otorga cierta certeza jurídica, tanto al poseedor como a la autoridad judicial que conocerá del asunto; desgraciadamente el legislador ha olvidado los principios constitucionales arriba expresados y ha duplicado estos trámites, pues como observaremos, es una lista larga de requisitos la que se describirá a continuación y aún no ha empezado el procedimiento ante la autoridad judicial

### **2.3.1 Trámites administrativos que se realizan para promover el juicio de inmatriculación judicial**

Para comenzar con el trámite del certificado de no inscripción, requisito indispensable para promover el juicio de inmatriculación judicial en el Distrito Federal, antes que nada es necesario, tramitar un oficio ante la Dirección de Servicios Legales del Gobierno del Distrito Federal, para que exprese que el inmueble de que se trata no forma parte del patrimonio del Gobierno del Distrito Federal, para que dicha Dirección expida el oficio en comento, exige los siguientes requisitos:

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 ). El fundamento para que solamente se exija el documento generador de la posesión, "si se tiene", se debe a que el Código Civil para el Distrito Federal, reconoce que se puede prescribir o usucapir, cuando se posee de buena o de mala fe, la Suprema Corte de Justicia la Nación ha emitido la siguiente tesis jurisprudencial en cuanto al título generador de la posesión se refiere, tomando el siguiente criterio:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. NECESIDAD DE REVELAR LA CAUSA DE LA POSESIÓN.- "El actor de un juicio de prescripción positiva, debe revelar la causa de su posesión, aún en el caso del poseedor de mala fe, porque es necesario que el juzgador conozca el hecho o acto generador de la misma, para poder determinar la calidad de la posesión, si es en concepto de propietario, originaria o derivada, de buena o mala fe y para precisar el momento en que debe empezar a contar el plazo de la prescripción."

Sexta época, Cuarta Parte, Vol XI, página 146 A.D 2038/57 Manuel M. Lozano, 5 votos, Vol XII, página 148 A.D 2733/57 Tomás Domínguez. Unanimidad de 4 votos Vol. XXII, página 354 A.D 7140/58 Miguel Sáinz y Herrera 5 votos Apéndice de Junsprudencia de 1917 a 1965 del Semanario Judicial de la Federación. Cuarta Parte. Tercera Sala, página 780.

3. Boleta predial ( 8 copias ), si la tesorería la gira.
4. Croquis de localización . ( 8 copias ).
5. Pago de derechos \$ 84 10 M.N. (Ochenta y cuatro pesos 10/100 M.N) dicho pago de conformidad con el Código Financiero vigente del Distrito Federal.

Reunidos todos estos requisitos se debe acudir a la ventanilla de certificados del Registro Público de la Propiedad, para hacer la solicitud del oficio, el tiempo estimado por esta dependencia para que sea expedido es de 20 días hábiles, aunque en la práctica dura aproximadamente hasta treinta y cinco días hábiles o mas.

Una vez que se ha dado respuesta por parte del Gobierno del Distrito Federal, se debe acudir al Registro Público de la Propiedad, ante el cual se cumplimentarán los requisitos que se enlistan a continuación:

1. Escrito de petición conteniendo, descripción del inmueble, calle, manzana, superficie, medidas, colindancias y nombre del predio rústico, este escrito debe ir dirigido al Director del Registro Público de la Propiedad, si se desea, se puede utilizar un formato que el Registro Público ha diseñado para que el solicitante realice este escrito correctamente.
2. Original y copia del plano autorizado o expedido por la Subtesorería de Catastro de la Tesorería del Distrito Federal, nótese que además otro plano igual se adjuntará a la demanda de inmatriculación judicial, de conformidad con la fracción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, lo cual implica, además del tiempo otra erogación mas a cargo del promovente.
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 se 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 el predio no forma parte de un núcleo ejidal o comunal, este oficio lo expide el representante de dicha Secretaría en el Distrito Federal y es emitido en un lapso no menor de tres meses, en el mejor de los casos; los requisitos que exige esta dependencia para expedir el oficio, son los mismos que exige la Dirección del Patrimonio Inmobiliario del Distrito Federal.
6. Original y copia del oficio expedido por la Secretaría de la Contraloría y Desarrollo Administrativo, por conducto de la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal, en el que se indique que el inmueble no forma parte del patrimonio

inmobiliario de la Federación, los requisitos para expedir este oficio son los mismos que en los casos anteriores, al igual que el tiempo para la expedición.

7. Original y copia del oficio expedido por el Gobierno del Distrito del Distrito Federal, del cual ya se describieron los requisitos para expedirlo.
8. Original y copia de la constancia de uso de suelo, alineamientos y número oficial expedido por la Delegación de Gobierno del Distrito Federal, 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 215 fracción IV del Código Financiero del Gobierno del Distrito Federal, la cantidad actual es de \$ 3 246 .00 M.N (tres mil doscientos cuarenta y seis pesos 00/100 M.N)

Una vez reunidos estos requisitos, se integrará el expediente que corresponde, integrado el mismo, el Registro Público expedirá el certificado en un lapso aproximado de noventa a ciento cincuenta días.

Como se observará en el subtema siguiente, la información que se exigió para la expedición del certificado de no inscripción, es la misma que el juez exigirá durante el procedimiento judicial, lo cual dará lugar a que, hasta en tanto las autoridades administrativas referidas no respondan a la autoridad judicial el procedimiento se verá detenido, no obstante que dicha información ya había sido proporcionada y en consecuencia, la respuesta será la misma que se dio para expedir el certificado

referido; desestimando totalmente el valor probatorio que tiene el certificado en comento.

A este respecto es necesario preguntarse que, si ya se obtuvo el certificado de no inscripción y para obtenerlo se cumplió con la larga lista de requisitos ya mencionados, ¿Es necesario que la autoridad judicial requiera de nuevo esta información? o mas bien, ¿Es correcto que este trámite se haga ante una autoridad administrativa? ¿No sería mas coherente llevar a cabo estas actividades dentro del procedimiento judicial solamente?

Además de que se obtuvo el certificado de no inscripción al inicio del procedimiento y durante éste se repitieron algunos trámites que ya se habían llevado a cabo con anterioridad al mismo, no se ha tomado en cuenta que el certificado de no inscripción tiene una vigencia de seis meses solamente y si el promovente se tarda mas de seis meses para promover el juicio, se tendrá que tramitar otro certificado, lo cual provocará perjuicios al promovente pues tendrá que erogar mas gastos y se tardará mucho mas tiempo, al respecto cabria preguntarse ¿ Dónde quedó la justicia pronta y expedita?.

No sólo el tiempo que se invierte antes, durante y después de terminado el juicio es excesivo, sino también el dinero, ya que se deberá hacer pago para la expedición de los oficios, para la expedición del certificado en si, los planos autorizados por la Tesorería, los gastos que implica un juicio, etcétera, por lo que es necesario y urgente que el legislador haga una reforma integral tanto al Código Civil como al de Procedimientos Civiles, ambos del Distrito Federal, en lo que se refiere a esta figura jurídica, pues el poseedor preferirá seguir con la inseguridad jurídica que hasta el momento ha tenido, antes de llevar a cabo todos estos requisitos y gastos.

Por último, cabe señalar que una vez que se haya obtenido la sentencia que favorece al poseedor como propietario legítimo del bien, el Registro Público de la

Propiedad puede negarse a inscribir la sentencia respectiva si se considera que con esto se violan programas de desarrollo urbano u otras disposiciones administrativas, así el artículo 3058 del Código Civil para el Distrito Federal establece:

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

Con lo anterior encontramos otra deficiencia mas, pues si ya se llevó un procedimiento tan largo sería conveniente revisar las disposiciones administrativas que versan sobre el desarrollo urbano durante el procedimiento, es correcto que estas disposiciones administrativas no sean violadas, sin embargo se deben realizar con anterioridad a que se tenga la sentencia dictada por la autoridad judicial.

En el siguiente subtema se analizará el procedimiento que se lleva a cabo ante el juez de inmatriculación judicial, es conveniente comparar tal procedimiento con los requisitos aquí descritos para llegar a la conclusión de que tal juicio necesita una reforma urgente.

#### **2.4 Procedimiento establecido para llevar a cabo el juicio de inmatriculación judicial conforme al artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal**

Una vez que hemos analizado los elementos subjetivos del juicio materia de nuestro estudio, dentro de este último tema de este capítulo, como ya se dijo,

procederemos a analizar la forma en la que se lleva a cabo el juicio de inmatriculación judicial en el Distrito Federal, juicio que se tramita en la vía especial establecida en la fracción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

---

De esta forma, estudiaremos las etapas del procedimiento, lo que nos permitirá advertir la duplicidad de requisitos existentes para llevar a cabo la tramitación de las informaciones posesorias y de dominio mediante la inmatriculación judicial.

El procedimiento judicial consta de varias etapas que siguen un orden lógico y cronológico, cada etapa tiene un momento, y los actos procesales que se llevan a cabo dentro de cada etapa, se deben realizar precisamente dentro de la que le corresponde a cada acto, de no ser así el derecho se pierde o precluye, salvo las excepciones expresamente marcadas en la ley, como lo es el caso de las pruebas supervenientes.

Debido a la necesidad de diferenciar las etapas del procedimiento, se ha dividido el presente tema de acuerdo a las etapas del procedimiento que se siguen ante el juzgado de inmatriculación judicial, atendiendo a la clasificación clásica que dan los doctrinarios en la materia.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> , OVALLE FAVELA, José Derecho Procesal Civil. Séptima edición, México, Ed Harla, 1995, p. 34 y 35.



## 2.4.1 Etapa expositiva

En esta etapa el poseedor del inmueble sin antecedentes registrales, o sea el promovente en el juicio de inmatriculación judicial, expondrá al juez los hechos en que se funda su acción y los preceptos jurídicos que considera le son aplicables al caso concreto, cerrándose esta etapa con el escrito de demanda, el auto que el juez dicta admitiendo la misma y el escrito de contestación de demanda en el caso de que exista.

Debido a que el escrito inicial de demanda es fundamental para cualquier procedimiento, es necesario señalar los requisitos que tal escrito debe contener, basándonos en el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que enumera tales requisitos, relacionando este artículo con el 122 fracción III del mismo ordenamiento.

Artículo 255. "Toda contienda judicial principiará por demanda, en la cual se expresarán."

*I* "El tribunal ante el que se promueve;".- El artículo 3047 del Código Civil para el Distrito Federal, en lo conducente expresa: "... el que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos.... podrá ocurrir ante el juez competente para acreditar la prescripción rindiendo la información respectiva, en los términos de las disposiciones aplicables del Código de Procedimientos Civiles. ...." Para complementar lo anterior señalaremos que en el artículo 2 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, se establece a qué servidores públicos y órganos judiciales corresponde el ejercicio jurisdiccional en diversas materias que enlista, entre ellas, la materia civil, que es a la que corresponde nuestro estudio y en la fracción VII de dicho artículo se encuentran los jueces civiles de inmatriculación judicial, reforzando lo anterior el artículo 55 de esta misma Ley, mismo que a la letra dice: "Los jueces de

Inmatriculación Judicial conocerán de los asuntos relativos a la inmatriculación de inmuebles y demás asuntos que les encomienden las leyes.” Por lo que se infiere que el Tribunal ante el que se promueve es el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, a través del juez de inmatriculación judicial que se encuentra facultado por dicho Tribunal.

---

II *“El nombre y el apellido del actor y el domicilio que señale para oír notificaciones;”* .- El actor es en este caso el poseedor que solicita ser declarado propietario en virtud de haber operado a su favor la figura jurídica de la usucapión; por otra parte, como ya se señaló, cuando dicho poseedor carezca de capacidad procesal, podrá comparecer a través de sus representantes legítimos; además se tiene la posibilidad de que el actor comparezca ante el juez por sí sólo o por conducto de su representante, a través de mandatarios o procuradores si así lo desea.

La designación del domicilio resulta importante debido a que en caso de no designar éste, las notificaciones se le harán por Boletín Judicial, aún las de carácter personal.

III *“El nombre del demandado y su domicilio;”* .- En este juicio técnicamente no existe demandado, como sucede en el juicio que se le asemeja, que es el de prescripción positiva, en donde se demanda al titular registral del bien; a diferencia de éste, en el caso que nos ocupa sólo se le dará publicidad al juicio con el propósito de que comparezcan a él las personas que pudieran considerarse perjudicadas; además de que el promovente, de conformidad con el segundo párrafo del artículo 122 fracción III del Código adjetivo civil *“... 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.” De este modo, si bien es cierto que en un principio no existe un demandado como tal, - razón por la cual varios autores consideran que la inmatriculación judicial debe promoverse por medio de jurisdicción voluntaria – mas cierto resulta que se deja abierta la posibilidad para que cualquier persona se pueda oponer a dicho procedimiento, radicando aquí el carácter contencioso de este juicio.

IV *“El objeto u objetos que se reclamen con sus accesorios;”* .- Es necesario que el promovente precise su pretensión, la fracción III del artículo 122 antes citado es muy clara al respecto, estatuyendo en el párrafo segundo lo siguiente:

“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 fuese conocido,
- d) La ubicación precisa del bien y sus medidas y colindancias, y
- e) El nombre y domicilio de los colindantes.”

V *“Los hechos en que el actor funde su petición, en los cuáles precisará los documentos públicos o privados que tengan relación con cada hecho, así como si los tiene o no a su disposición. De igual manera proporcionará los nombres y apellidos de los testigos que hayan presenciado los hechos relativos.*

*Asimismo debe numerar y narrar los hechos, exponiéndolos sucintamente con claridad y precisión;”*

Los hechos narrados por el actor estriban en la causa que dio origen a la posesión, con lo cual el juez determinará si se ha actualizado la figura jurídica de la

# ESTA TESIS NO SALE DE LA BIBLIOTECA

prescripción positiva o usucapión, además expresará los documentos públicos o privados que se relacionen con cada hecho narrado; el poseedor está obligado a presentar, aunado a los documentos con los que pretende probar su pretensión, los que establece el artículo 122 fracción III del código en comento, por lo que de acuerdo al segundo párrafo de dicho artículo: "... 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."

Independientemente de estas documentales públicas, el párrafo quinto de ese mismo artículo establece que además de las pruebas con las que cuente el promovente, deberá probar su posesión en concepto de dueño.

VI *"Los fundamentos de derecho y la clase de acción, procurando citar los preceptos legales o principios jurídicos aplicables;"* .- Se deberán citar aquí los preceptos del Código Civil que hemos expresado en el numeral 2.2 de la presente investigación, así como los del Código Procesal Civil para el Distrito Federal, ya que es éste el que rige el procedimiento, específicamente en el artículo 122 fracción III, por otra parte, por lo que hace a la clase de acción que se intenta, debido a que carece de un nombre se cita solamente él o los artículos que son aplicables al caso concreto, siendo en el caso que nos ocupa, el artículo 3046 del Código Sustantivo Civil del Distrito Federal.

VII *"El valor de lo demandado, si de ello depende la competencia del juez,."* Este requisito sólo se debe cumplir cuando se hace necesario determinar la competencia por cuantía, en este no se requiere, en virtud de que sólo existe un juzgado de inmatriculación judicial, por ende, es éste el que deberá conocer de todos los asuntos que le sean presentados, pues no hay otro que se ocupe de asuntos de inmatriculación judicial en cuantía menor.

Por último:

*VIII “La firma del actor, o de su representante legítimo. Si éstos no supieren o no pudieren firmar, pondrán su huella digital, firmando otra persona en su nombre y a su ruego, indicando estas circunstancias;*

Es en esta etapa expositiva en donde el juzgador resuelve acerca de la admisión de la demanda, ordenando se realice el emplazamiento del demandado, el emplazamiento es, según el maestro José Ovalle Favela: “acto procesal, ejecutado por el notificador (o actuario), en virtud del cual el juzgador hace del conocimiento del demandado la existencia de una demanda en su contra y del auto que la admitió, y le concede un plazo para que la conteste.”<sup>14</sup>.

Como ya se expresó con anterioridad, técnicamente no existe demandado, sin embargo el procedimiento se debe dar a conocer a los posibles interesados, por ello se hace la notificación por edictos. Asimismo, se hace del conocimiento de la persona de quien se obtuvo la posesión o de su causahabiente si fuese conocido

En cuanto a la publicación del edicto, de conformidad con el segundo párrafo del artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos civiles vigente: “ ... 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,<sup>15</sup> sección Boletín Registral, y en un periódico de los de mayor circulación ....”

Este emplazamiento o notificación por edictos, descansa en el principio de la garantía de audiencia, consignado en el artículo 14 Constitucional, pues los

---

<sup>14</sup>Ibid P. 55.

<sup>15</sup>Actualmente Gobierno del Distrito Federal.

posibles interesados podrán defenderse oponiendo las excepciones y defensas que consideren pertinentes una vez que tengan conocimiento de dicho procedimiento.

## **2.4.2 Etapa probatoria**

---

Inmediata a la etapa expositiva, se abrirá la etapa demostrativa, una vez realizadas las publicaciones de edictos, a la persona de quien se obtuvo la posesión o su causahabiente si fuese conocido, se le deberá correr traslado de la demanda para que la conteste dentro del término de nueve días hábiles a partir de que se le puso en conocimiento de esta acción, al igual que a los colindantes del inmueble; al Ministerio Público, que manifestará lo que a su representación social corresponda, es decir si no tiene conocimiento de alguna acción penal que verse sobre este inmueble; al Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal, con el objeto de 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 propiedad federal, actualmente quien realiza esta actividad en lugar de la extinta Secretaría de Desarrollo Ecología, es la Secretaría de la Contraloría y Desarrollo Administrativo, pues de conformidad con el artículo 37 fracción XXIV, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, "A la Secretaria de la Contraloría y Desarrollo Administrativo corresponde...: ... XXIV. "Llevar el registro público de la propiedad inmobiliaria federal y el inventario general correspondiente, ..."

Una vez hecho lo anterior, y producida o no la contestación a la demanda, sin necesidad de acusar rebeldía, al vencerse el último término de traslado, es decir, cuando a la última persona o autoridad se le venza el plazo para contestar la demanda, se abrirá una dilación probatoria por quince días, este momento procesal se compone del ofrecimiento de las pruebas, admisión o rechazo de las mismas, la preparación de las pruebas y su desahogo, en esta última etapa el juez dictará un

auto que señalará el día y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas.

Es necesario que el poseedor dentro de esta etapa aporte los elementos necesarios para crear convicción en el juzgador, de que ha poseído a título de propietario, de manera pública, pacífica y continua, ya que es un elemento fundamental del juicio de inmatriculación judicial, el código procesal exige necesariamente probar este hecho mediante los medios legales pertinentes y con la información testimonial rendida por tres testigos preferentemente colindantes del inmueble a inmatricular o que tengan bienes raíces en el lugar en el que se encuentre el inmueble.

En relación a la información testimonial exigida, cabe señalar que el hecho de que los testigos sean propietarios de los inmuebles colindantes o que tengan bienes raíces en la comunidad donde se encuentre el inmueble a inmatricular, no garantiza que se hayan podido percatar de que el promovente poseyó con las condiciones necesarias para prescribir, pues pueden ser propietarios y no necesariamente poseedores, en nuestra opinión sería mas viable que dichos testigos fueran los poseedores colindantes del lugar, pudiendo comprobar este hecho con la credencial de elector expedida por el Instituto Federal Electoral o una copia certificada de un acta expedida por el Registro Civil en donde se expresa el domicilio de la persona, quién si, de alguna manera se pudo percatar de los actos de dominio realizados por el poseedor.

Por otro lado, las pruebas aportadas podrán ser cualquiera de las enumeradas en el código adjetivo civil, como es la prueba confesional, la presuncional legal y humana, la documental: pública y privada, la pericial, la inspección judicial, la testimonial, fotografías, copias fotostáticas y demás elementos que sirvan de convicción al juzgador.

Además de los quince días de la dilación probatoria, si este tiempo no resulta suficiente, se podrá ampliar, a petición del interesado, hasta por treinta días

### **2.4.3 Etapa conclusiva**

---

Una vez cerrada la etapa probatoria, las partes podrán expresar sus alegatos o conclusiones al respecto, estos, según el código procesal civil, podrán expresarse de manera verbal o escrita, aunque en la práctica no es común hacer llegar estas conclusiones al juez, sin embargo, resulta curioso que en el último párrafo del artículo 122 fracción III del mencionado código se establezca que “En este juicio no se entregarán los autos originales para formular alegatos...” Dichos alegatos son las conclusiones razonadas de las partes que de manera resumida se hacen llegar al juzgador para que conozca de mejor manera el asunto al momento de dictar la sentencia, los alegatos, según el artículo 393 podrán ser formuladas por las partes una vez que se ha concluido con la recepción de pruebas, sin embargo, no entendemos la absurda razón que motiva la disposición de no entregar los autos originales al momento de formular alegatos.

Dentro de esta etapa se dictará la sentencia que en derecho ha procedido, esta es la forma normal de terminar el proceso, el juzgador una vez cerradas las etapas anteriores y formulados los alegatos por las partes dictará la sentencia, que es la conclusión que el hizo del asunto que le fue planteado.

Esta sentencia debe de contener tres elementos fundamentales; congruencia, motivación y exhaustividad.

El ser congruente en la sentencia significa que los puntos petitorios de la demanda deben coincidir con las determinaciones del juez, de acuerdo con lo establecido en el artículo 81 del código adjetivo civil, sin tomar en cuenta cualquier



otro elemento que no haya sido objeto de la litis planteada, en este caso, resolverá si al promovente se le declara o no propietario del inmueble materia del juicio.

La motivación se traduce en cumplimentar el artículo 14 Constitucional, en donde se establece el deber de fundar y motivar las resoluciones emitidas por la autoridad, por lo que el juez deberá hacer un análisis y valoración del asunto planteado en su totalidad.

Por último en cuanto a la exhaustividad, el mismo artículo 81 antes citado, estatuye que el juzgador deberá de tomar en cuenta todos los puntos planteados por las partes.

La sentencia definitiva como ya se dijo, pone fin al procedimiento en esta primer instancia. en que se promovió ante el juez de inmatriculación judicial, sin embargo aunque se tenga una sentencia, ésta no necesariamente es firme, es decir, que ya no pueda ser atacable esta resolución, pues el código procesal civil, dentro del último párrafo del artículo 122 fracción III contempla el caso de que se esté inconforme con la sentencia dictada, pues tal sentencia es apelable en ambos efectos.

#### **2.4.4 Etapa impugnativa**

No necesariamente debe llegarse a esta etapa, pues si la sentencia definitiva que se dictó no es recurrida en el tiempo y con las condiciones que marca la ley, se concluirá dicho asunto y se tendrá como cosa juzgada, es decir que la sentencia ya no podrá ser impugnada por ningún medio ni el asunto planteado podrá ser objeto de otra controversia en donde se discuta la misma cuestión que ha sido resuelta.

La impugnación que se haga a la sentencia dictada en primer instancia, dará inicio a una revisión que hace la autoridad en segunda instancia, en este segundo grado de conocimiento se revisará la legalidad del procedimiento que se llevó a cabo

ante el juez de primera instancia, así como de la sentencia definitiva dictada en la misma. Dicha revisión servirá para confirmar la sentencia dictada, modificarla o revocarla.

La sentencia que se dicta en este juicio de inmatriculación judicial, como ya se expresó, es apelable en ambos efectos y aunque este juicio no es un juicio de carácter ordinario se substanciará la apelación como si lo fuese.

El que la sentencia sea apelable en ambos efectos significa que se suspenderá la ejecución de la sentencia hasta en tanto no sea resuelta la apelación por el superior jerárquico, por lo que el expediente original se mandará a esta segunda instancia para su estudio.

#### **2.4.5 Etapa ejecutiva**

Esta etapa al igual que la anterior, no siempre se lleva a cabo, pues se abre solo cuando la sentencia dictada en el juicio en cuestión no se ha ejecutado debido a que la parte que fue condenada no ha cumplido voluntariamente con lo que la sentencia ordenó; por lo que la parte que obtuvo la sentencia a favor de sus pretensiones, solicitará al juez que coactivamente haga cumplir la sentencia a la otra parte.

---

## CAPÍTULO 3

TRÁMITES OCIOSOS QUE SE  
REALIZAN EN EL JUICIO DE  
INMATRICULACIÓN JUDICIAL EN  
EL DISTRITO FEDERAL

### **3.1 Intervención del Registro Público de la propiedad en el juicio de inmatriculación judicial**

Ya en el capítulo anterior observamos, aunque no totalmente, que existe una duplicidad innecesaria en el juicio de inmatriculación judicial en el Distrito Federal; es imprescindible suprimir dicha duplicidad debido a la utilidad y trascendencia que tiene para el poseedor, que ha estado ejercitando actos de administración y de dominio a título de dueño, sobre un inmueble carente de antecedentes registrales.

El hecho de que una persona no tenga seguridad y certeza jurídica respecto del inmueble que posee, provoca que el mismo no pueda llevar a cabo ciertos actos que en circunstancias normales realiza un propietario, ya que éste, bien pudo haberle hecho mejoras al inmueble, probablemente sea el único bien con el que cuente para poder heredar, desee arrendarlo, etcétera y todo esto no lo puede llevar a cabo o redituarle algún beneficio, debido a la incertidumbre jurídica en la que se encuentra respecto de ese bien; por lo que resulta urgente la reforma en este procedimiento, ya que la situación económica por la que atraviesa nuestro país no está como para mantener incierta u ociosa la propiedad.

Desde su aparición en nuestra legislación civil, el juicio de inmatriculación judicial ha padecido deficiencias y lagunas que hasta el momento el legislador no ha podido subsanar; basta darnos cuenta que para inmatricular un inmueble es necesario acudir al Registro Público de la Propiedad, antes de iniciar el procedimiento y durante éste, se realizarán algunos actos ya llevados a cabo en esta Institución; o simplemente, el concepto de la inmatriculación y su ubicación en el código sustantivo civil no es la más idónea.

El Código Civil para el Distrito Federal, como ya se señaló, establece que de manera forzosa, al escrito inicial de demanda de inmatriculación judicial, se deberá anexar el certificado de no inscripción expedido por el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, comenzando con ello un largo procedimiento de carácter administrativo ante dicha autoridad.

Hemos señalado también los requisitos exigidos por el Registro Público de la Propiedad para expedir el certificado de no inscripción, requisitos que además de ser bastantes, de provocar erogaciones al promovente, de llevarse mucho tiempo; algunos se duplican durante el procedimiento judicial, tal es el caso de la información rendida por el Gobierno del Distrito Federal, del representante de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal y la Secretaría de la Contraloría y Desarrollo Administrativo; pues estas autoridades, con el objeto de que el certificado de no inscripción fuera expedido, manifestaron al Registro Público que el inmueble a inmatricular no forma parte de sus respectivos patrimonios y que no se encuentra sujeto al régimen ejidal o comunal; y curiosamente tal información es requerida por el juez durante el procedimiento judicial.

La información rendida respecto del inmueble en cuestión durante el procedimiento judicial resulta por demás ociosa, pues es lógico que si el inmueble materia del juicio formara parte del patrimonio de alguna de estas autoridades, el certificado de no inscripción no hubiera podido expedirse.

Por lo anterior, resulta importante estudiar la intervención del Registro Público de la Propiedad en este juicio, con el propósito de dejar establecido que el certificado que esta institución emite para poder promover la acción consignada en el artículo 3046 del Código Civil para el Distrito Federal, resulta eficaz para probar la aptitud en que se encuentra el inmueble de ser inmatriculado, sin necesidad de repetir los actos efectuados, sólo que ahora ante la autoridad judicial

La duplicidad de requisitos en el juicio materia de nuestro estudio, la mayoría de las veces ocasiona que el promovente desista de estos trámites y prefiera seguir con la incertidumbre que ha tenido respecto al inmueble que posee.

### 3.1

#### **a) Procedimiento registral en el juicio de inmatriculación judicial en el Distrito Federal.**

El procedimiento registral cobra vital importancia dentro de nuestro estudio, pues debemos tomar en cuenta que el hecho de acudir al Registro Público de la Propiedad a realizar la inscripción del inmueble respectivo, servirá para que el poseedor proteja su derecho real y dominio legal de este inmueble, haciéndolo oponible a terceros, esa primera inscripción será la base de las anotaciones e inscripciones subsecuentes, lo que permitirá conocer a todo aquél que lo requiera, la situación jurídica en la que se encuentra el bien inmueble en cuestión.

El Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal como ya se señaló, emite el documento base de la acción de este juicio, así también, una vez que se obtiene sentencia favorable a los intereses del poseedor promovente, ésta se inscribirá en dicha institución.

Los actos que se realizaran ante este Registro tienen como fuente inmediata al Código Civil y como fuente mediata al Reglamento del Registro Público de la Propiedad, por lo cual el Código Civil para el Distrito Federal regula la existencia del Registro Público de la Propiedad con el propósito de que este registro otorgue publicidad a los actos que conforme a tal ordenamiento deben poseerla; de lo que podemos comprender el porqué de la estrecha relación entre esta autoridad administrativa y el orden judicial en materia civil, que es el caso que nos ocupa.

Ya se expresó que para iniciar el procedimiento de inmatriculación judicial es necesario solicitar al Registro Público de la Propiedad un certificado de no inscripción para adjuntarlo al escrito inicial de demanda, este procedimiento registral se inicia siempre con una solicitud por escrito, tal solicitud se hará atendiendo a las disposiciones del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal; llenando el formato que para tal efecto esta institución ha destinado, mismo que de conformidad con el artículo 107 de dicho reglamento, deberá contener el nombre y domicilio del solicitante; ubicación, superficie, medidas y colindancias del inmueble de que se trate; denominación del predio, en caso de que lo tenga; plano catastral expedido por la Tesorería del Distrito Federal y en su caso, boleta predial que señale la superficie del inmueble.

Sin embargo, en la práctica se dan situaciones muy distintas, pues para ingresar la solicitud de entrada y trámite que se requiere para solicitar el certificado de no inscripción, el Registro Público de manera económica, da a conocer a los promoventes algunos otros requisitos para que les sea expedido el certificado en comento - requisitos que ya se enunciaron en el capítulo que antecede -, haciendo éstos que aumente el tiempo para que el solicitante pueda inmatricular su inmueble.

Cabe hacer notar que los requisitos adicionales a los que señala el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, para la expedición del certificado de no inscripción, son totalmente ilegales, pues no hay ningún ordenamiento en el que se encuentre la obligación de reunirlos, mas sin embargo se exigen, violándose con ello el artículo 16 constitucional, pues este requerimiento por parte del Registro Público no se encuentra debidamente fundado y motivado.

Además del cúmulo de requisitos con que se debe cumplir, existen inconsistencias entre el orden jurídico y la práctica, que retardan aún mas este trámite y nótese que aún no comienza el procedimiento judicial, ejemplo claro de

tales inconsistencias, se da al exigirse la boleta predial al solicitante en la ventanilla correspondiente de esta Institución, contrariando lo dispuesto en la fracción V del artículo 107 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, pues según dicho artículo, sólo se acompañará en caso de que exista, resulta lógico que si el inmueble no tiene antecedentes registrales carezca de una cuenta predial, aunque no en todos los casos, ya que se puede tener esta cuenta sin que exista inscripción del inmueble en este Registro.

Una vez que se ha integrado la solicitud con todos los documentos exigidos por el Registro Público, si llegase a tener omisiones o deficiencias en su integración, se le hará saber al interesado dentro de un término no mayor a cinco días hábiles, a través de la Gaceta Oficial, en la sección Boletín Registral, que cuenta con un término de diez días para subsanar la omisión, en caso contrario, la solicitud será desechada; si no hubo omisiones o ya fueron subsanadas, el Director General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, según el artículo 109 del Reglamento que rige a esta Institución, dispondrá de cinco días hábiles para iniciar la búsqueda de los posibles antecedentes registrales y de considerarlo pertinente, pedir información a las autoridades administrativas competentes para rendir la información que pueda ser útil en esta tarea de búsqueda registral.

El artículo 110 del ordenamiento en cita establece que el Director del Registro Público de la Propiedad, dispondrá de diez días hábiles siguientes a la integración de la solicitud, con la información de las otras autoridades administrativas que les fue requerida, para expedir el multicitado certificado; lo cual en la práctica resulta si no imposible, bastante difícil, pues al ingresar la solicitud, la respuesta, en el mejor de los casos, se da en por lo menos dos meses, pues el trabajo de esta Institución es bastante y los recursos materiales y humanos resultan insuficientes, claro que también se debe en cierta medida a la falta de profesionalismo o negligencia de algunos de sus servidores y empleados.



El certificado de no inscripción debe contener, por lo menos, según el artículo 110 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, la expresión de que el inmueble carece de antecedentes registrales desde el año de 1871 a la fecha de la expedición del certificado, debe mencionar que el inmueble no está afecto al régimen de propiedad ejidal o comunal, que no forma parte del patrimonio de la federación, ni del Gobierno del Distrito Federal y el uso de suelo autorizado del inmueble, por lo que es necesario preguntarnos el por qué se requiere de nuevo esta información durante el procedimiento judicial.

Por otro lado, al parecer la eficacia probatoria del certificado de no inscripción no es tomada en cuenta por el legislador, al establecer éste que durante el procedimiento se deberán realizar los mismos actos que se llevaron a cabo para obtener el mismo, por lo que cabe hacer una mención especial en el siguiente apartado acerca del valor probatorio del certificado referido.

### **3.2 Valor probatorio del certificado de no inscripción expedido por el Registro Público de la Propiedad**

Tomando en cuenta las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en lo referente a las pruebas y su valoración, el valor probatorio del certificado de no inscripción es pleno, pues como observaremos, este certificado es un documento público.

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en su Título Sexto, Capítulo Cuarto, Sección Tercera, denominado "De la prueba instrumental", define a los documentos públicos; dentro de su artículo 327, en su fracción II y V

encuadra, por las características que ya señalamos, el certificado de no inscripción, así encontramos que al respecto dicho ordenamiento adjetivo establece:

Artículo 237. "Son documentos públicos:

II. Los documentos auténticos expedidos por funcionarios que desempeñen cargo público en lo que se refiera al ejercicio de sus funciones;

V. Las certificaciones de constancias existentes en los archivos públicos expedidas por funcionarios a quienes compete; "

Este certificado es un documento público, ya que como se desprende del artículo 2 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, es la institución encargada de la función registral que conforme al Código Civil del Distrito Federal, el Código de Comercio, el Reglamento citado y demás ordenamientos jurídicos, deben tener publicidad, así mismo del artículo 110 de este ordenamiento, se desprende que es precisamente esta institución la facultada para expedirlo, pues forma parte de sus funciones. El concepto de documentos públicos lo podemos reforzar con el criterio que la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha adoptado en la Tesis que ha continuación se transcribe:

**DOCUMENTOS PUBLICOS, CONCEPTO DE, Y VALOR PROBATORIO.** Tienen ese carácter los testimonios y certificaciones expedidos por funcionarios públicos, en el ejercicio de sus funciones, y, por consiguiente, hacen prueba plena.

Instancia Pleno. Fuente Apéndice 1985, Parte VIII, Tesis 131 Página 194.  
PRECEDENTES. Quinta Epoca: Tomo I, pág. 654 Amparo directo. Chiprout Jacobo. 7 de noviembre de 1917. Unanimidad de 11 votos En la publicación no se menciona el nombre del ponente. Tomo III, pág 660. Amparo en revisión. Pérez

Cano Jos., 6 de septiembre de 1918. Unanimidad de 11 votos. En la publicación no se menciona el nombre del ponente. Tomo III, pág. 1331. Amparo en revisión. Calderón Silvestre y vecinos de La Villa de Nombre de Dios 20 de diciembre de 1918. Unanimidad de 9 votos. En la publicación no se menciona el nombre del ponente. Tomo IV, pág. 978. Queja Astorga J Ascensión. 16 de mayo de 1919. Mayoría de 7 votos. Disidente: M. E. Cruz. En la publicación no se menciona el nombre del ponente. Tomo XIV, pág. 1596. Recurso de réplica Sheimann Guillermo 9 de junio de 1924, unanimidad de 11 votos. En la publicación no se menciona el nombre del ponente. ~~NOTA.-En los Apéndices al Semanario Judicial de la Federación Correspondientes a los Tomos de Quinta Época, así como en los Apéndices 1954, 1965 y 1975, la tesis aparece publicada con el rubro: "DOCUMENTOS PÚBLICOS".~~

Una vez que hemos dejado asentado que el certificado de no inscripción es un documento público, agregaremos que de acuerdo al código adjetivo civil, los documentos públicos tienen valor probatorio pleno, según lo estatuye el artículo 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; y al igual que en el caso anterior la Suprema Corte de Justicia ha aportado su criterio, estimando al respecto lo siguiente:

**DOCUMENTOS PÚBLICOS.** Tienen pleno valor probatorio en juicio.

Instancia Pleno, Semanario Judicial de la Federación, Época 5ª, Tomo XIII, página 1265, Amparo en Revisión, Mier Sebastian B De Suc. De Coag, 29 de diciembre de 1923.

De la misma manera, si analizamos la siguiente definición, realizada por el Catedrático en Derecho Procesal, Lic. Andrés de la Oliva Santos, en torno a las documentales públicas y privadas, nos permitirá observar que el legislador ha omitido darle validez al Certificado de no inscripción, retardando con ello el juicio de nuestro estudio:

**Documentos.** "... por prueba documental se entiende el medio de prueba consistente en el conjunto de actividades dirigidas a convencer al tribunal de la certeza de unos hechos mediante la apreciación de documentos.

Los documentos se clasifican principalmente en públicos y privados ...

A diferencia de los privados, cuya eficacia probatoria se la otorga libremente el tribunal, los documentos públicos establecen necesariamente la certeza sobre el hecho que motiva su otorgamiento, la fecha de éste y la identidad de los sujetos intervinientes.”<sup>16</sup>

En cuanto al valor probatorio que debe tener el certificado de no inscripción, cabe hacer las siguientes consideraciones:

- a) El pleno valor probatorio del certificado de no inscripción es indiscutible.
- b) El artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, desestima dicho valor probatorio.
- c) El legislador ha cometido un grave error al no otorgarle al certificado referido el valor probatorio que éste debe tener, pues si para su expedición la Secretaría de la Contraloría y Desarrollo Administrativo informó al Registro Público de la Propiedad que el inmueble a inmatricular no forma parte del patrimonio federal; por su parte el Gobierno del Distrito Federal, informó que éste tampoco forma parte de su patrimonio; y el representante de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal hizo lo mismo informando que no forma parte de ningún ejido o comunidad agraria, tales informes no pueden ser destruidos, sino por pruebas que la ley considere mas eficaces, entonces no tiene ningún sentido que una vez realizadas las publicaciones de los edictos, sea requerida de nueva cuenta tal información a estas autoridades, puesto que ya fue rendida.

---

<sup>16</sup> MARTÍNEZ ESTERUELAS, Cruz, et al., Diccionario Jurídico Espasa España, editorial Espasa Calpe, S A , 1999, página 357

- d) Lejos de otorgar algún beneficio al promovente, el que dichas autoridades rindan esta información durante el procedimiento judicial, sólo retrasa injustificadamente el mismo en perjuicio del promovente.
- e) Al exhibirse el certificado de no inscripción en el escrito inicial de demanda de inmatriculación judicial, éste debe de considerarse suficiente para que el juzgador considere que el inmueble objeto del juicio es susceptible de inmatricularse.

Por último, para concluir éste análisis crítico en torno al juicio de inmatriculación judicial, realizaremos un resumen de las deficiencias que aquejan al mismo, con el objeto de proponer alternativas que permitan que este procedimiento sea mas eficiente.

### **3.3 Resumen de las deficiencias que aquejan al juicio de inmatriculación judicial en el Distrito Federal**

El juicio materia de la presente investigación tiene deficiencias que no le permiten tener una verdadera efectividad para brindar certeza jurídica al promovente, dichas deficiencias las podemos agrupar, en dos grupos: administrativas y judiciales, pudiendo ser diferenciadas éstas últimas en deficiencias de carácter sustantivo y deficiencias de carácter adjetivo; es decir, los preceptos que se encuentran consignados en el Código Civil y en el Código Procedimientos Civiles, ambos del Distrito Federal, respectivamente.

### **3.3.1 Deficiencias de orden administrativo**

1. El principal defecto de los trámites administrativos y que no es privativo de la inmatriculación judicial, es el tiempo en el que se lleva a cabo, así como el costo que el mismo implica, ya que como se observó es muy largo el período que duran estos trámites administrativos, contribuyendo a ello, la solicitud de información a que nos hemos venido refiriendo, a las autoridades antes mencionadas.
2. Los requisitos que sin ningún sustento jurídico son exigidos al promovente, también lo perjudican, ya que le crean una incertidumbre del procedimiento a seguir para la obtención del certificado, transgrediendo al mismo tiempo el precepto constitucional de que la autoridad tendrá que fundar y motivar todos sus actos.

### **3.3.2 Deficiencias judiciales de carácter sustantivo**

1. Por lo que hace a la prescripción, ya se hizo notar que el Código Civil confunde a la prescripción, que es el medio de oponerse válidamente al cumplimiento de una obligación por el sólo transcurso del tiempo, con la figura jurídica de la usucapión, pues la usucapión, que viene de *usus capere*, que significa adquirir por el uso, desde el Derecho Romano se ha usado - y en nuestra opinión es lo correcto - para definir a la adquisición de bienes por el sólo hecho de poseerlos por el tiempo y con las condiciones que marca la ley. Por esta razón, es necesario que dicho código corrija este error, pues se presta a muchas malas interpretaciones, por ejemplo, en las disposiciones generales del título denominado "De la prescripción", en la mayoría de sus disposiciones maneja el término prescripción refiriéndose indiscriminadamente a la usucapión y a la prescripción propiamente dicha, diferenciando solamente a la usucapión de la

prescripción, al denominar a la primera como prescripción positiva y a la otra como negativa.

2. En cuanto al apartado donde se encuentra regulada la figura jurídica de la inmatriculación judicial, ~~es prudente señalar que antes que nada el concepto que da el Código Civil, debe ampliarse, pues este concepto no ilustra realmente a la figura referida, además dentro del concepto no tiene ningún sentido que regule cuestiones procesales, pues en el artículo 3046, que sólo debería contener el concepto de la inmatriculación, también se ocupa de establecer que para promover esta acción es requisito previo solicitar al Registro Público de la Propiedad que emita el certificado de no inscripción, pues para ello está el Código Adjetivo Civil.~~
3. El Código referido, debe reformar sus disposiciones en cuanto al tiempo para usucapir, pues este período para que opere el concepto de prescripción positiva, como llama el Código a la usucapión, en el caso de que exista una inscripción de propiedad, no debe ser el mismo que cuando no la haya, pues en el primer caso se justifica que hay o hubo un interesado en el inmueble a usucapir, en cambio en el caso que nos ocupa, podemos aseverar que no existe tal, pues nunca se ha inscrito el bien, por lo tanto no hay un derecho oponible a terceros, en ese caso y con el objeto de que ese inmueble no siga incierto en cuanto a su propiedad, se debe disminuir el tiempo para usucapir; aunque por supuesto si puede haber un poseedor con mejor derecho, que puede oponerse a la solicitud de inmatriculación judicial.
4. Desde nuestro particular punto de vista, el lugar en el que se sitúa la inmatriculación judicial es incorrecto, pues éste debe situarse en el Libro Segundo, Título Cuarto, ya que si bien es cierto que esta figura jurídica tiene íntima relación con el Registro Público de la Propiedad, mas cierto es que la

naturaleza de esta institución no gira en torno al mismo, como es el caso de la inmatriculación administrativa.

5. En general lo que podemos observar en el apartado dedicado a la inmatriculación judicial son disposiciones de tipo procesal, que no tienen por que situarse en dicho apartado, haciendo un poco mas complejo el estudio e interpretación de esta institución jurídica.

Una vez que agotamos el punto anterior, pasaremos al análisis de las disposiciones adjetivas que regulan al juicio de inmatriculación judicial.

### **3.3.3 Deficiencias judiciales de carácter adjetivo**

1. Primeramente, encontramos que este juicio se encuentra mal situado en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, pues como ya señalamos, estamos frente a un juicio especial, y como tal debe encontrarse en el Título Séptimo de este código, pues en dicho título se encuentran regulados todos los juicios especiales civiles.
2. El tiempo para inmatricular un inmueble no debe ser tan largo, por tener la peculiaridad de ser una figura que al actualizarse reditúa grandes beneficios económicos y sociales, tanto al poseedor como al Estado.
3. El hecho de que se requiera a la autoridad competente del gobierno federal, del gobierno local y en materia agraria de nueva cuenta la información solicitada por la autoridad administrativa, no tiene ninguna razón de ser, ya que esto quedó demostrado a través del certificado de no inscripción que se exhibió al iniciar el juicio; si el legislador supuso que durante el procedimiento pudo pasar a formar parte de la propiedad de alguna de estas esferas, esto sería hasta



cierto punto ilógico, pues al comprobar el poseedor su derecho a usucapir ante el juez de inmatriculación judicial, quiere decir que no hay otra persona con mejor derecho que él, puesto que no había ninguna inscripción al promover su juicio, puesto que necesariamente el promovente de la mencionada acción sigue poseyendo el inmueble.

---

Para concluir con este último capítulo de nuestra investigación y fusionando todas las ideas y conceptos vertidos en la misma, daremos la propuesta de solución a las deficiencias que encontramos y que consideramos necesarias reformar, a fin de que el juicio de nuestro estudio sea mas eficaz.

### **3.4 Propuesta de simplificación de los trámites del juicio de inmatriculación judicial en el Distrito Federal**

Antes que nada, debemos hacer hincapié en que el concepto que se encuentra actualmente en el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal está incompleto, por las razones que ya hemos señalado con anterioridad, no está demás transcribir nuevamente el concepto que se ha considerado idóneo para definir a la inmatriculación judicial, por lo que a continuación se transcribe:

La inmatriculación judicial es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales, en virtud de que se ha poseído dicho inmueble de manera pacífica, pública, continua y a título de dueño, por el tiempo y con las condiciones que la Ley establece.

La inmatriculación judicial debe ser regulada dentro de las disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal relativas a los bienes en el Título Tercero, denominado "De la posesión" insertando otro capítulo al mismo, que deberá denominarse "De la inmatriculación judicial", ya que si hablamos de simplificación, debemos de tomar en cuenta la claridad que los preceptos jurídicos deben tener para una mejor comprensión e interpretación jurídica y por consiguiente, para su aplicación al caso concreto.

En el mencionado título sólo se deberá regular a la inmatriculación judicial, ya que es correcto que la administrativa conserve el lugar donde se sitúa actualmente por la estrecha relación que guarda con las disposiciones del Registro Público de la Propiedad.

Es necesario poner atención a las condiciones exigidas para usucapir, dentro del apartado de la inmatriculación judicial se debe establecer un tiempo mas corto para adquirir la propiedad por este medio, por las razones antes señaladas, debe ser un término intermedio y mas justo para que opere la usucapión, aclarando que sólo se considera viable en lo que se refiere a la adquisición de bienes inmuebles sin antecedentes registrales.

El término para usucapir bien pudiera ser de tres años y medio, en el caso de la posesión de buena fe, o que el inmueble haya sido objeto de una inscripción de posesión, y de siete años cuando se poseyó de mala fe, para este último caso las disposiciones que rigen a la posesión de mala fe en cuanto a doblar el tiempo para usucapir deben seguir vigentes, pues esta posesión, debe conservar la rigidez que el Código Civil vigente estatuye.

Asimismo, el aumento de la tercera parte del tiempo para usucapir debe seguir existiendo cuando se esté en el supuesto de que la finca rústica no haya sido cultivada por su poseedor, o en el caso de que se posea una finca urbana, no se le

hayan hecho las reparaciones necesarias o permanezca deshabitada por la mayor parte del tiempo en que se poseyó.

Deberán suprimirse las disposiciones de carácter puramente procesal y administrativo, ya que no tiene ningún sentido que éstas se encuentren en el Código Civil, tal es el caso, por citar un ejemplo, del artículo 3049 de dicho ordenamiento, pues prevé el hecho de que otra persona pueda oponerse al juicio de inmatriculación y los efectos que produce si éste dejare de promover; y por lo que hace a las disposiciones de carácter administrativo, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad ya regula los requisitos para solicitar el certificado de no inscripción, por lo que está de mas regularlos en el capítulo de disposiciones *sustantivas* de la inmatriculación judicial.

Es necesario incorporar el concepto de usucapión al Código Civil del Distrito Federal y de esta forma delimitar el mismo, con el propósito de evitar confusiones con los preceptos de la prescripción, que es un concepto diametralmente opuesto a éste.

Dentro del mismo Título Tercero se deberá insertar el capítulo relativo a la usucapión, así el primer artículo de este capítulo quedaría definida dicha figura jurídica de la siguiente manera:

La usucapión es el medio de adquirir bienes por el sólo transcurso del tiempo, mediante la posesión pacífica, continua, pública y a título de dueño, por el tiempo que marque la Ley.

Las disposiciones que actualmente tiene el Código Civil para la prescripción positiva deberán de insertarse en este capítulo ahora con la mención de que se trata de la usucapión, con las relativas adecuaciones al tiempo para poder usucapir.

Lo anterior es por lo que respecta a las disposiciones sustantivas, ahora, en lo que se refiere a las disposiciones de carácter adjetivo, comenzaremos por señalar que el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal necesita una reforma aún mas sustancial que el código sustantivo, pues por principio de cuentas, a pesar de ser la inmatriculación judicial un juicio especial, no se encuentra en el capítulo que para tal efecto el citado código ha creado, lo que crea muchas veces confusión acerca de la vía idónea para promover el mismo.

De este modo, el juicio deberá estar regulado en el Título Séptimo del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, estableciendo el primer artículo de dicho capítulo, lo siguiente:

Se tramitará en la vía especial de inmatriculación judicial, la inscripción de un inmueble sin antecedentes registrales, con el objeto de que el poseedor sea declarado propietario de dicho inmueble o sea inscrita la posesión del mismo, en virtud de haber operado la usucapión a su favor.

Dentro de este capítulo sí se podrá señalar el efecto de interponer oposición a la demanda del promovente, así como los producidos cuando se deja de hacerlo, señalará qué documentos se acompañarán a la demanda, la forma en que se debe notificar la misma, que en este caso es la publicación de edictos, deberá contener artículos específicos para las pruebas y la dilación probatoria.

No está de mas que expresamente el referido código señalara qué autoridad judicial es la indicada para conocer de este juicio, pues sus disposiciones vagas, han hecho que la mayoría caiga en el error de que es el juez civil el facultado para ello, no tomando en cuenta la existencia del juez de inmatriculación judicial, algunos doctrinarios aún van mas lejos y aseveran que la vía para promover este juicio es la

jurisdicción voluntaria, todo ello al parecer, deriva de las vagas disposiciones de este ordenamiento.

Por lo que respecta a la información testimonial que se deberá rendir en este juicio, si estamos proponiendo que el tiempo para poseer sea mas corto, también es necesario que el juez se cerciore perfectamente de que el promovente ha poseído en concepto de dueño y que su posesión no está afectando a ningún colindante o vecino del lugar; para que esta información testimonial realmente sea eficaz, no necesariamente deben ser colindantes o propietarios de bienes raíces en el lugar donde se encuentre el inmueble a inmatricular, mas bien el juez deberá cerciorarse, por los medios inequívocos que le proporcione el promovente, de que los testigos habitan en ese sitio, pues bien pudiesen ser los propietarios que colindan y no habitar en el lugar, por lo tanto no tiene ninguna validez su testimonio.

Lo mismo sucede con los propietarios del sitio donde se encuentra el inmueble, para que esta información sea realmente eficaz, debe exigírsele al poseedor y a los testigos, que éstos comprueben que tienen cercanía con el inmueble materia del juicio y no solamente que son propietarios de algún inmueble cercano al bien en cuestión.

Esta circunstancia deberá ser probada con un elemento fehaciente, es decir, que muestre el testigo que realmente habita en el lugar, por ejemplo la cédula de identificación fiscal, la credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral, es decir, un documento público donde conste el domicilio del testigo o en su defecto un recibo de servicio eléctrico, de agua, etcétera, pues además de dar certeza y seguridad al juzgador de que es conveniente que el poseedor sea declarado propietario, también se podrá advertir que no está transgrediendo el derecho que pudiesen tener los vecinos al lugar donde se ubica el inmueble.

En relación a la consideración anterior, es necesario que se establezca que el anuncio a que está obligado el poseedor a colocar en la parte externa del inmueble, exprese que el poseedor pretende ser propietario de ese inmueble, el lugar donde se está llevando a cabo este juicio y el número del expediente, señalando que todo ~~aquél que se considere perjudicado o con mejor derecho puede acudir ante el juez~~ de inmatriculación judicial a oponerse a este procedimiento; lo anterior debido a que el edicto para citar a los posibles interesados se publica una sola vez.

En cuanto a la información que deben rendir la autoridades administrativas del orden federal, local y agrario, con respecto a que el bien inmueble no forma parte de su patrimonio, o se encuentra afecto al régimen ejidal o comunal, no se debe de rendir durante el procedimiento, pues esta información ya fue proporcionada al comenzar el juicio, dicha información ya se encuentra consignada en el certificado de no inscripción que expidió el Registro Público de la Propiedad al poseedor y que por ser un documento con pleno valor probatorio, tal información ya no debe de requerirse, ya que no existe una razón lógica para que el poseedor esté obligado a comprobar el mismo hecho dos veces.

Por lo que respecta a los trámites administrativos, estos deberán simplificarse, con el propósito de ahorrar tiempo y dinero para el poseedor y de esta manera no causarle los perjuicios que actualmente le ocasionan los mismos.

El simplificar no quiere decir dar facilidades excesivas, por el contrario, hay requisitos que si se suprimen no causarían ningún inconveniente en cuanto a seguridad jurídica se refiere, pues los mismos están de mas; tal es el caso de que las autoridades administrativas soliciten el documento generador de la posesión, ya que estas autoridades no están facultadas para juzgar sobre los derechos de posesión que el promovente tenga sobre el inmueble, esto sólo lo deberá probar el poseedor ante el juez de inmatriculación judicial

## CONCLUSIONES

**PRIMERA.-** El juicio de inmatriculación judicial tiene demasiadas deficiencias, comenzando con la definición legal del concepto trascendental en esta figura jurídica, que es el de la usucapión.

**SEGUNDA -** Un marco jurídico claro y preciso evita muchas confusiones, tanto en quien invoca estos preceptos, como en la autoridad que debe aplicarlos, por ello se deben reformar tales disposiciones sustantivas en torno a este juicio.

**TERCERA.-** También las disposiciones adjetivas requieren una reforma, ya que esa indiferencia que ha tenido el legislador en cuanto al procedimiento que se debe seguir en este juicio, ha dado lugar a un sin fin de errores de tipo práctico y doctrinario

**CUARTA.-** Por el beneficio social que otorga el juicio en estudio al llegar a su término, no deben de seguir existiendo disposiciones jurídicas vagas e imprecisas; razones por las cuales la propuesta que se hizo dentro del último capítulo del presente trabajo, resulta viable a nuestro juicio para el perfeccionamiento de tan importante institución.

**QUINTA -** Existe una duplicidad de trámites en el referido juicio, debido a la desestimación del certificado de no inscripción como documental pública que debe hacer prueba plena en juicio.

**SEXTA.-** El tiempo para usucapir a través de la inmatriculación judicial es muy largo, por lo que se requiere que haya una disminución de este plazo para darle agilidad al procedimiento.

**SÉPTIMA.**- El hecho de disminuir el tiempo para usucapir serviría para abolir los periodos largos de tiempo en los que los inmuebles permanecen inciertos en cuanto a su propiedad, y el promovente se encuentra al margen de los ordenamientos jurídicos que la rigen.

**OCTAVA.**- La simplificación de trámites que se propone es necesaria y urgente, ya que entre otras cosas, las condiciones económicas actuales en nuestro país no están como para dejar incierta la propiedad, por lo que la propuesta que se otorgó en el presente trabajo, no debe ser desairada.



## BIBLIOGRAFÍA

### DOCTRINA

- CARRAL Y DE TERESA, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. Decimoquinta edición, México, Porrúa S.A. de C.V, 1997, 270 páginas.
- COLÍN SANCHEZ, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. Cuarta edición, México, Porrúa S. A. de C V, 1999, 478 páginas.
- DOMINGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo. Derecho Civil (parte general, personas, cosas, negocio jurídico e invalidez). Cuarta edición, México, Porrúa S.A., 1994, 701 páginas.
- ESQUIVEL OBREGÓN, Toribio. Apuntes para la Historia del Derecho en México. Tomo I, México, Porrúa S.A. de C.V., 1984, paginas.
- FLORIS MARGADANT, Guillermo. El Derecho Privado Romano. Decimanovena edición, México, Esfinge S A. de C.V., 1993, 530 páginas.
- GARCÍA MAYNEZ, Eduardo. Introducción al Estudio del Derecho. Cuadragésimo sexta edición, México, Porrúa S.A. de C.V, 1994, 444 páginas.
- GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto, El Patrimonio, pecuniario o moral o derechos de la personalidad. México, Editorial José M. Cajica J.R. S.A., 1971, 894 páginas.
- MOTO SALAZAR, Efrain. Elementos de Derecho. México, Porrúa S.A. 1975, Decimanovena edición, 452 páginas.
- MARTÍNEZ ESTERUELAS, Cruz, et al; Diccionario Jurídico Espasa, España, editorial Espasa Calpe, S.A., 1999, 1010 páginas.
- OVALLE FABELA, José. Derecho Procesal Civil. Séptima edición, México, editorial Harla S.A. de C.V, 1995, 398 páginas.
- PAYNO, Manuel. Tratado de la propiedad (ensayo de un estudio del Derecho Romano y del Derecho Público y Constitucional en lo relativo a la propiedad), México, editada por la Secretaría de la Reforma Agraria y el Centro de Estudios Históricos del Agrarismo en México (SRA-CEHAM), 1981, 213 páginas.

REBOLLAR LÁZARO, Iranzu Lorena. La calificación registral y simplificación de los trámites registrales, México, 1994, (Tesis profesional para optar por el título de Licenciado en Derecho de la ITAM), 90 páginas.

RIOS HELLIG, Jorge. La práctica del Derecho Notarial. Tercera edición, México, Mc Graw – Hill, Interamericana editores S.A. de C.V., 1998, 345 páginas.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil. (Bienes, derechos reales y sucesiones) Tomo II, México, Porrúa S.A., 1990, 505 páginas.

----- Derecho Civil Mexicano. (Bienes, Derechos Reales y Posesión)  
Novena edición, México, Porrúa S.A. de C.V., 1998, 859 páginas.

SANCHEZ MEDAL, Ramón. De los contratos civiles (teoría general del contrato, contratos en especial, Registro Público de la Propiedad) Decimoquinta edición, México, Porrúa S.A. de C.V., 1997, 617 páginas.

VENTURA SILVA, Gabino. Derecho romano. (Curso de Derecho Privado). Undécima edición, México, Porrúa S.A. de C.V., 1992, 453 páginas.

## **LEGISLACIÓN Y JURISPRUDENCIA**

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. 128ª edición, Editorial Porrúa S.A. de C.V., 1999, 147 páginas.

CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL. Editorial Sista S.A. de C.V., 1999, 152 páginas.

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL. Editorial Sista S.A. de C.V., 1999, 236 páginas.

LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL. 39ª edición, Editorial Porrúa S.A. de C.V., 1999, 1095 páginas.

LEY ORGÁNICA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL. Editorial Sista S.A. de C.V., 1999, 236 páginas.

REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL. Editorial Sista S.A. de C.V., 1999, 152 páginas.

**INFORMACIÓN AD PERPETUAM. VALOR PROBATORIO DE LA.** Quinta época. Tomo XXXI, página 1603, Chavarría Tranquilino, Tomo XXXVI, Página 1302, Solórzano Amadeo, Tomo XII, página 1259, Conde Onofre, Tomo XLII, página 1539 "Miguel Llovera y Cia". Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965. Del Semanario Judicial de la Federación. Cuarta Parte. Tercera Sala, página 629.

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. NECESIDAD DE REVELAR LA CAUSA DE LA POSESIÓN.** Sexta época, Cuarta Parte, Vol. XI, página 146. A.D. 2038/57. Manuel M. Lozano, 5 votos, Vol. XII, página 148 A.D. 2733/57. Tomás Domínguez. Unanimidad de 4 votos. Vol. XXII, página 354 A.D. 7140/58. Miguel Sáinz y Herrera. 5 votos. Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965 del Semanario Judicial de la Federación. Cuarta Parte. Tercera Sala, página 780.

**DOCUMENTOS PÚBLICOS.** Instancia: Pleno, Semanario Judicial de la Federación, Época 5ª, Tomo XIII, página 1265, Amparo en Revisión, Mier Sebastian B. De Suc. De Coag, 29 de diciembre de 1923.