

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

"LAS FORMALIDADES CONTRACTUALES EN
MATERIA DE INMATRICULACION JUDICIAL"

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



ASESOR DE TESIS: LIC. ROBERTO REYES VELAZQUEZ





Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

A DIOS LE AGRADEZCO INFINITAMENTE POR DARMELA DICHA DE VIVIR SENTIR Y DE PODER CUMPLIR MIS METAS.

CON AGRADECIMIENTO A:

A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
QUE COBIO MIS ESTUDIOS Y APOYO MIS ESFUERZOS PARA ALCANZAR LOS LOGROS ANHELOS.

A LA FACULTAD DE DERECHO:

CON ADMIRACION AL LIC. ROBERTO REYES VELAZQUEZ:

QUE CON SU GRAN DON DE MAESTRO Y SEÑOR IMPULSO Y FORJO MI DESEO DE SUPERACION ORIENTANDO MI CAMINO PARA LOGRAR MIS OBJETIVOS, YA QUE SIN SU APOYO ESTO NO HUBIERA SIDO POSIBLE.
MI MAS SINCERO AGRADECIMIENTO, CARINO Y RESPETO.

DEDICO ESTE ESFUERZO A HIPOLITA CLAVELLINA ZALDIVAR, MAMA. MI CARINO Y RECUERDO SIEMPRE VIVE EN MI CORAZON.

A MI PADRE BRAULIO FLORES ALOSO CON TODO MI AMOR Y RESPETO POR TODOS AQUELLOS SACRIFISIOS PENAS Y DESVELOS QUE INCONDICIONALMENTE HA SUFRIDO.

A MIS HERMANOS:

QUE NOBLEMENTE ME TENDIERON LA MANO CON SU AMOR, APOYO Y ENTUSIASMO EN LOS MOMENTOS EN QUE LO NECESITE. PARTICIPANDO CONMIGO SIEMPRE EN EL CAMINO DE LA SUPERACION, LA DEDICO CON ENORME AGRADECIMIENTO Y AMOR.

A SONIA, MONICA, MARCOS Y FERNANDO POR SU APOYO INCONDICIONAL, ASI COMO SU COMPRENCION, PARA PODER SALIR ADELANTE.

LIC. GERMAN GABRIEL KORBER BRITO QUE CON SU APOYO Y DEDICACION ME GUIO Y ACONSEJO PARA MI SUPERACION.

LIC. RENE GOZALEZ HAMDAN QUIEN A TRAVEZ DEL TIEMPO DE FORMACION ESCOLAR, ME APOYO.

A MIS AMIGOS Y COMPAÑEROS POR EL HONOR DE SU AMISTAD.

TEMA

LAS FORMALIDADES CONTRACTUALES EN MATERIA DE INMATRICULACION JUDICIAL.

INDICE

INTRODUCCION.

CAPITULO I

POSESION.

- 1.1.- Definición.
- 1.2.- Requisitos para prescribir bienes inmuebles.
- 1.3.- Clases de posesión.
 - 1.3.1. - De buena fe
 - 1.3.2. - De mala fe.

CAPITULO II

LA INMATRICULACION JUDICIAL EN EL DISTRITO FEDERAL.

- 2.1.- Concepto.
- 2.2.- Naturaleza jurídica.
- 2.3.- La inmatriculación judicial como instrumento de seguridad en la tenencia de la tierra.

- 2.4.- La inscripción en el Registro Público de la propiedad y del Comercio en el Distrito Federal.

CAPITULO III

ANALISIS DE LOS ARTICULOS 3047 DEL CODIGO CIVIL Y 122 FRACCION III DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, AMBOS PARA EL DISTRITO FEDERAL.

- 3.1.- El artículo 3047 del Código Civil para el Distrito Federal.
- 3.2.- Formalidad de los contratos de compra-venta.
- 3.3.- Fracción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
- 3.4.- Autoridades que se notifican en la actualidad.

CAPITULO IV

ESTUDIO DE LA INMATRICULACION JUDICIAL DEL DISTRITO FEDERAL COMPARADO CON EL ESTADO DE MEXICO.

- 4.1.- Posesión.
- 4.2.- Clases de posesión.

- 4.2.1.- De buena fe.
- 4.2.2.- Pacífica.
- 4.2.3.- Continua.
- 4.2.4.- Pública.
- 4.3.- La inmatriculación conforme al Código Civil para el Estado de México.

CAPITULO V

ADECUACIONES QUE DEBEN CONTENER LOS ARTICULOS 3047 DEL CODIGO CIVIL Y FRACCION III DEL ARTICULO 122 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES AMBOS PARA EL DISTRITO FEDERAL.

- 5.1.- Requisitos que deben contener los contratos de los predios que se pretenden inmatricular.
- 5.2.- Testimoniales para acreditar la posesión.
- 5.3.- Autoridades que se deben notificar.

CONCLUSIONES.

BIBLIOGRAFIA.

INTRODUCCION.

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

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

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

Esta institución, ante su innovación, pretendió subsanar sistemáticamente y jurisdiccionalmente las adquisiciones irregulares y carentes de formalidad legal alguna, para que se tenga seguridad jurídica ante terceros.

Corresponde ahora la compenetración de nuestro procedimiento judicial, para su mayor identificación y conocimiento.

En el primer capítulo mencionare la posesión que nos interesa estudiar y profundizar y es la que produce efectos jurídicos y que puede llegar inclusive a modificar la propiedad y dominio del bien poseído, por lo cual el derecho exige que se reúnan ciertas condiciones y características.

El segundo capítulo se abordara el tema de la inmatriculación judicial como instrumento de seguridad en la tenencia de la tierra, así como la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Distrito Federal.

En el tercer capítulo mencionare los objetivos principales del presente trabajo los cuales son el análisis de los artículos 3047 del Código Civil y 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles, ambos para el Distrito Federal, mencionando las formalidades del contrato de compra venta de bienes inmuebles en el Distrito Federal, ya que este documento es el da origen a la posesión del predio que se ocupa. Y por último mencionare a las autoridades que se notifican en la actualidad para seguir el procedimiento de inmatriculación judicial.

El cuarto capítulo se hace el estudio comparativo de la inmatriculación judicial del Distrito Federal, con el Estado de México, empezando por definir lo que es la posesión, así como sus clases se da la definición de inmatriculación conforme al Código Civil para el Estado de México.

Se mencionara en el quinto capítulo las adecuaciones que deben contener los artículos 3047 del Código Civil y fracción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles, ambos para el Distrito Federal, mencionando lo que debe contener un contrato de compraventa, así como la valoración de la prueba testimonial y sus elementos que deben reunir.

CAPITULO I

POSESION

1.1.- Definición.

“La posesión se puede definir como una relación o estado de hecho que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento, “animus domini” o como consecuencia de un derecho real o sin derecho real o personal o sin derecho alguno.” (1)

Para el derecho romano su concepto era “el poder físico que se ejerce sobre una cosa con intención de manejarse como verdadero propietario de ella”. (2)

Técnicamente poseer es: “Disponer de una cosa con entera independencia del título posesorio o del derecho que se pueda tener a la posesión.” (3)

- (1) ROJINA VILLEGAS, Rafael. “Compendio de derecho civil II Bienes, Derechos Reales y Sucesiones” Vigésima novena Edición Editorial, Porrúa S.A., México 1998., Pág., 183.
- (2) SILVA VENTURA, Sabino. “Derecho Romano Curso de Derecho PRIVADO” octava edición, editorial Porrúa .S.A. México 1985, Pág., 173.
- (3) MUÑOZ, Luis “Derecho Civil Mexicano” Editorial Cárdenas, México 1971 Pág. 224.

“La posesión es un estado de hecho que consiste en tener una cosa en forma exclusiva, llevando a cabo sobre ella los mismos actos materiales de usos y de goce que si fuera el propietario de la misma.” (4)

De las anteriores definiciones se observan varios puntos donde concuerda la ideología de diferentes autores, siendo las siguientes:

- La posesión es un hecho.
- La posesión recae sobre cosas muebles e inmuebles para retenerlas.
- como consecuencia de la posesión, se puede realizar actos materiales de usos y goce sobre la cosa.
- Que es un poder físico.

En la definición del autor Rafael Rojina Villegas se derivan cuatro puntos muy semejantes a los antes resumidos.

- “- La posesión es una relación o estado de derecho.
- Por virtud de ese estado, una persona retiene en su poder, exclusivamente la cosa.
- Como manifestación de ese poder, el sujeto ejercita un conjunto de actos materiales que se refieren, de ordinario, al aprovechamiento de la cosa.
- Es un poder físico puede derivar de un derecho real, de un derecho personal o no reconoce la existencia de derecho alguno.” (5)

(4) MUÑOZ, Luis “Derecho Civil Mexicano” Op., Cit., Pág., 436.

(5) ROJINA VILLEGAS, Rafael, “Compendio de Derecho Civil II Bienes, Derechos Reales y Sucesiones” Op., Cit., Pág. 184.

La posesión que nos interesa estudiar y profundizar es aquella que produce efectos jurídicos y que puede llegar, inclusive a modificar la propiedad y dominio del bien poseído, por lo cual el derecho exige que se reúnan ciertas condiciones y características.

Para que un poseedor, llegando el momento, se pueda convertir en propietario de la cosa que posee, es necesario que su posesión tenga las siguientes cualidades:

- I.- Debe ser posesión pacífica.
- II.- Debe ser posesión continua.
- III.- Debe ser pública.
- IV.- Debe ser posesión a título de dueño.

Esto se reafirma con la siguiente jurisprudencia:

Octava	Epoca			No. De Registro
223,431				
Instancia		Tribunales	Colgados	de Circuito
Aislada				
Fuente		Semanario	Judicial	de la Federación
Materia(s): civil				
Tomo: VII,	Marzo de 1991			
Página	194			

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, LA BUENA O MALA FE NO FORMAN PARTE DE LAS CUALIDADES DE LA POSESIÓN YA QUE SON CONDICIONES DE LA MISMA. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).

El artículo 1180 del Código Civil del Estado de Jalisco, establece las cualidades que debe tener la posesión a fin de que sea apta para prescribir, puesto que previene: "La posesión necesaria para prescribir debe ser: I.- En concepto de propietario; II.- Pacífica; III.- Continua; IV.- Pública; (esto es, no

alude a la buena o a la mala fe como un requisito que deba tener la posesión a fin de que se apta para prescribir); en cambio el artículo siguiente (el 1181) se refiere que los bienes inmuebles prescriben en cinco años cuando, además de ser en concepto de dueño, pacífica, continua y públicamente, la posesión es de buena fe, y en diez cuando es de mala fe. Una correcta interpretación de los artículos citados permite concluir que la buena fe no forma parte de las cualidades que debe reunir la posesión a fin de que sea apta para usucapir, sino que por ser útiles únicamente para aumentar o disminuir el tiempo que la ley señala como suficiente para lograr la prescripción, en realidad constituyen condiciones (no cualidades) de dicha posesión. Consiguientemente, se viola el principio de congruencia en que descansa toda sentencia si al pronunciarse ésta no se hace el estudio de la buena y de la mala fe del hecho posesorio, aunque los actores hayan manifestado que han sido poseedores de buena fe, porque estando satisfechas las cualidades de la posesión (en concepto de propietario, pacífica, continua y pública) debe analizarse, en vía de consecuencia, su duración”

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

Amparo directo 806/90. Antonio Zaragoza Romero. 15 de diciembre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Jorge Figueroa Cacho. Secretario: Luis Ruben Baltazar Aceves.

La posesión que se adquiere por el simple hecho de tener la cosa con el ánimo de hacerla propia, produce la prescripción positiva.

Por otro lado la posesión también presenta vicios, esto es cuando una persona no reúne las cualidades para tener la posesión, pacífica, continua, pública o a título de dueño, se dice que la posesión esta viciada.

Para que la posesión se llegue a dar, legalmente, la propiedad debe tener los elementos esenciales ya mencionados, pero en caso de no darse, la posesión resulta viciada, y sobre esa idea de los vicios es lo contrario sensu de los elementos esenciales.

“El vicio en materia jurídica, debe entenderse como la realización incompleta o defectuosa de cualquier de los elementos de esencia de una institución.” (6)

“La violencia es uno de los vicios que afecta la posesión, y es la que se adquiere por medio de la fuerza física o la intimidación y esta posesión impide que, quien toma la cosa pueda llegar a convertirse en propietario de la misma.”

(7)

A continuación presentare la jurisprudencia en donde se advierte que la posesión violenta se purga por el simple hecho de que cese la violencia.

Octava	Epoca	No. De Registro:		
800,075				
Instancia		Tribunales	Colegiados	de Circuito
Aislada				
Fuente	Semanao Judicial de la Federación			Materia(s):
Civil				

Tomo: 1, Segunda Parte-2 Enero a junio de 1988

Página: 505

PRESCRIPCION POSITIVA, A PARTIR DEL MOMENTO EN QUE CESA LO POSESION VIOLENTA, PROCEDE COMPUTAR EL TERMINO PARA QUE OPERE LA.

De lo dispuesto por los artículos 823 y 1154 del Código Civil, se advierte que la posesión violenta se purga por el simple hecho de que cese la violencia. En consecuencia, uno de los elementos de la acción de prescripción positiva es que la posesión inicialmente violenta, en un momento determinado haya dejado de serlo por haber pasado a ser pacífica y que desde entonces se haya mantenido así durante el término legal necesario para producir tal prescripción; por tanto, el poseedor debe argüir y demostrar en el juicio, que la

(6) GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto. “El Patrimonio, El Pecuniario y el Moral o derechos de la Personalidad”, Quinta Edición, Editorial Cajica Puebla, 1974, Pág. 489.

(7) Idem

posesión que obtuvo violentamente, a partir de cierto momento cesó, pues necesario que tal circunstancia forme parte de la litis, para que el Juez, una vez justificado este hecho, considere que desde ese momento comenzó la posesión (apta para prescribir).

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 480/88. Ezequiel hermenegildo Ahuazi y otra. 17 de marzo de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Efraín Ochoa. Secretario Eduardo Francisco Nuñez Gaytán.

“La clandestinidad es otro vicio que aqueja a la posesión y esta aparece cuando no se hace uso público de la cosa, pues habrá realizado los actos de aprovechamiento a escondidas de aquellas personas que tenían interés en conocerlos.

La discontinuidad, es el vicio que nace cuando debiéndose haber aprovechado la posesión de la cosa, no se aprovecho; y por último, la posesión equivoca es cuando se ejercita dicha posesión pero sin determinar si el poseedor lo hace a nombre propio o en nombre de otra persona.” (8)

La posesión es como todo derecho real, produce diversos efectos según esa la cualidad jurídica de la misma, y según se produzcan dichos efectos, subsistiendo la posesión o cuando ésta se extingue por ser conferida a otra persona con mejor derecho o al dueño reclamente. Es así como nos referimos a la definición de la posesión desde un punto de vista persona.

(8) ROJINA VILLEGAS, Rafael, “Compendio de Derecho Civil II Bienes, Derechos Reales y Sucesiones” Op., Cit., Pág. 184.

POSESION: Es el estado de hecho o la relación material directa e inmediata, por medio de la cual una persona retiene, de manera exclusiva, una cosa en forma pacífica, continúa, pública y aprovechamiento propios de la cosa como consecuencia de un derecho real, como el que deriva del usufructo, de la habitación, etcétera, o como consecuencia de un derecho personal, arrendatario, comodatario o sin derecho alguno.

“Tradicionalmente se han reconocido dos elementos en la posesión, uno material llamado “corpus” y otro psicológico denominado “animus”, veamos cada uno de ellos:

CORPUS.- Comprende el conjunto de actos materiales que demuestra la existencia del poder físico que ejerce el poseedor sobre la cosa para retenerla en forma exclusiva.

ANIMUS.- Consistente en ejercer actos materiales de la detentación con la intención de conducirse como propietario, a título de dominio.” (9)

Se entiende que se debe estar habitando el predio, ejerciendo los derechos como propietario.

La posesión plena se da cuando se funda en un título válido universalmente, de tal modo que la propiedad y la posesión se surten incuestionables, por ejemplo la que se obtiene por compraventa, donación expresa o por prescripción positiva.

(9) Idem.

El Código Civil para el Distrito Federal vigente en su artículo 828 señala lo siguiente:

“La posesión se pierde por las siguientes causas:

1. - Por abandono.
2. - Por cesión a título oneroso o gratuito.
3. - Por destrucción o pérdida de la cosa.
4. - Por resolución judicial.
5. - Por despojo judicial.
6. - Por reivindicación del propietario.
7. - Por expropiación de utilidad pública.”(10)

1.2. - REQUISITOS PARA PRESCRIBIR BIENES INMUEBLES.

El Código Civil para el Distrito Federal en vigor en su capítulo II, artículo 1152, nos menciona lo siguiente:

“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.

(10) Código Civil, Editorial Sista S.A. de C.V, México D.F., Pág., 93

III.- En diez años, cuando se posee de mala fe si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y públicamente.

IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y II, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de la finca rústica no 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 aquel.” (11)

“La posesión se registra antes de que transcurra el término de prescripción; o bien una vez transcurrido éste término, de esta última forma se desprende dos hipótesis; A) Los bienes inmuebles, objeto de la inscripción aparece registrados a favor de determinada persona, y B) estos bienes no se hallan inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio”. (12)

Por lo que respecta a la primera forma señalada, es aquel que esta en posesión de un bien inmueble con las cualidades necesaria para prescribirlos, puede solicitar la prescripción de su posesión cumpliendo lo siguiente:

“El bien aparece en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, a favor de determinada persona, entonces es necesario seguir un juicio ordinario para justificar que se ha poseído con todos los requisitos legales contra aquel a cuyo nombre aparezca inscrito el inmueble. Si

(11) Idem.

(12) ROJINA VILLEGAS, Rafael., “Compendio de Derecho Civil II bienes, Derechos Reales y Sucesiones”, Op., Cit., Pág., 120.

prospera la acción, el efecto será declarar que el poseedor se ha convertido en propietario cancelándose la inscripción anterior para registrarse el dominio a favor del poseedor.

Si el bien no aparece inscrito a favor de determinada persona, el procedimiento, entonces, para inscribir el dominio a favor del poseedor, ya no será un juicio contencioso, sino un procedimiento de jurisdicción voluntaria para justificar primero, con el certificado de no inscripción expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Distrito Federal, que esos bienes no están registrados a favor de determinada persona y segundo con una información testimonial o con personas vecinales o de notorio arraigo del lugar donde se pretende prescribir el inmueble, que ha poseído con todos los requisitos legales.”(13)

Cabe hacer mención que en la audiencia de información testimonial debe estar presente el Ministerio Público adscrito a los Juzgados competentes, así como el Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Distrito Federal.

Por otra parte el Código Civil para el Distrito Federal vigente dispone que si la posesión se adquiere por medio de la violencia, el plazo para ejercitar la prescripción será de diez años y de cinco años, si se posee en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y pública. Conforme los artículos 1152 y 1154 de la ley mencionada.

(13) GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto, “El Patrimonio, el Pecuniario y el moral o derecho de la personalidad”, Op., Cit., Págs., 418 y 419.

1.3. - CLASES DE POSESION.

1.3.1. - De buena fe:

La buena fe es una condición de la posesión y no una cualidad de esta, por lo que no se le puede ver como vicio de aquella, influye, sí pero sólo exclusivamente en cuanto al término para adquirir el dominio de la cosa poseída, hipótesis que es confirmada con la expresión del autor Rojina Villegas.

“Las condiciones de la posesión ya no implica cualidades de la misma. Por consiguiente, su ausencia no viciada la posesión, la hace inútil para adquirir el dominio, pero influye para aumentar o disminuir el término de prescripción”. (14)

El autor Ernesto Gutiérrez y González no comparte la opinión de la gran mayoría de los autores y de la ley, los cuales al referirse a la fe llamada de buena y mala, puesto que en opinión del citado autor la fe siempre debe ser señalada como buena y jamás como mala, debiéndose llamar como mala intención cuando el actuar de alguien indebido “... Como no se puede entender que haya mala fe, cuando una persona sabe que esta actuando indebidamente; lo que hay es mala intención...” (15)

El artículo 806 del Código Civil vigente en su primer párrafo se preocupa por definir, de manera muy clara, que debe entenderse por buena fe en la posesión:

(14) PINA, Rafael de “Elementos de derecho Mexicano Volumen II” Editorial Porrúa S.A. Cuarta Edición México 1994 Pág. 422.

(15) GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto, “El Patrimonio, el Pecuniario y El moral o derecho de la personalidad”, Op., Cit., Págs., 418 y 419.

Es un poseedor de buena fe el que entra en la posesión con un título suficiente para darle un derecho de poseer también con derecho.

“Posesión de buena fe.- Poseedor de buena fe es el que entra en la posesión en virtud, de un título suficiente para darle derecho de poseer,

Entendiéndose por tal la causa generadora de la posesión, también considera como poseedor de buena fe el que ignora los vicios de su título”. (16)

La posesión de buena fe es el último y más elevado grado de posesión – escribir- Jose Rand- tiene a su favor todas las apariencias; parece ser exteriorización de una legítima propiedad y por ello se encuentra provista de una particular eficacia.

La buena fe o la fe buena si es relevante para el derecho.

1.3.2.- De mala fe.

“Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer y el que conoce los vicios de su título”. (17)

Es el caso de las personas llamadas paracaidistas, toda vez que entran en posesión de los predios, sin que tengan título alguno para poseer los mismos, aun a sabiendas que tienen dueño.

(16) Pothier. , “Tratados de la posesión y prescripción” Tomo III, Barcelona España, Pág.,220.

(17) GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto. , “El Patrimonio, el Pecuniario y El moral o derecho de la personalidad ”, Op., Cit., Pág., 422.

“Algunos tratadistas admiten que la posesión que comenzó de buena fe puede convertirse de mala, o la que principio de mala puede transformarse en buena fe, cuando el poseedor llega, después a tener conocimiento de su falta de derecho a poseer o pasa a creer que lo tiene, pero estas eventualidades debe considerarse en realidad como raras o excepcionales en extremo”. (18)

Los individuos que adquieren los predios de buena fe, con el tiempo resulta que estos son irregulares, por lo tanto han sufrido un engaño por el vendedor, entonces pasa hacer la posesión de mala fe, en caso contrario la mala fe es cuando una persona sabiendo que no tiene derecho de poseer un predio, con el tiempo puede tener la buena fe.

“Cuando se posee sin título o a sabiendas de que el que se tiene no autoriza a poseer con derecho, no se cree nada sino que se tiene la determinación de la voluntad del sujeto, en orden a un fin –aprovechamiento de la cosa- que opone a lo que el legislador de la época, establece en protección de los propietarios, cuales ciertamente pueden perder su propiedad, pero no en la forma en que ese poseedor de mala intención quiere, esto, es sin título o con el título defectuoso. Puede perder su derecho real de propiedad, pero conforme a lo que el legislador de la época de determine” (19)

Los invasores entran a poseer los predios a un enterados de que estos

(18) PINA, Rafael de, “Elementos de Derecho Mexicano”, Op., Cit., Pág. 53.

(19) Idem.

tienen dueño, se introducen con el fin de un aprovechamiento de la cosa, en ocasiones llegan a conseguir su objetivo de quedarse con los terrenos, quedando en un estado de indefensión los verdaderos dueños, sin poder recuperar sus predios a causa de estos individuos llamados paracaidistas.

“Si la posesión ha comenzado por ser una posesión violenta una posesión clandestina, una posesión de mala fe, una posesión precaria, siempre continuara siendo una posesión violenta, clandestina, de mala fe, etcétera, no solamente en la persona aquella en que se ha empezado, sino también en la posesión de sus herederos y de los herederos de los herederos, por más buena fe que tuvieren ellos”. (20).

Entonces la mala fe es irrelevante para el derecho. Por lo que si una persona entra a poseer un predio de sin el consentimiento del verdadero dueño esto sería irrelevante para el derecho, como lo manifiesta el autor Ernesto Gutierrez y González.

(20) GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto “El Patrimonio, el Pecuniario y El moral o derecho de la personalidad ” Op., Cit., Pág., 442.

CAPITULO II

LA INMATRICULACION JUDICIAL EN EL DISTRITO FEDERAL

2.1.- Concepto.

Los predios necesariamente necesitan un registro o una matrícula, por lo que es necesario elaborar una solicitud de inmatriculación judicial, para aquellos que no cuentan con ese requisito, y así quedar debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Distrito Federal.

Partiendo del término jurídico inmatriculación, por lo que se establecerá brevemente que éste se refiere a la inscripción de un acto por el cual una figura sustraída al sistema registral, ingrese a éste con el objeto de preservar los posibles derechos del titular registral y ser oponibles a terceros.

Ahora bien, antes de abordar el tema que nos ocupa, daré el concepto de inmatriculación, entendiéndolo por ésta: "En sentido amplio, inscripción o anotación en el Registro Público de personas, cosas, actos o derechos, con el objeto de dar publicidad a su existencia y alcanzar mediante ella los efectos jurídicos previstos legalmente; o bien, también se le define como, la incorporación de una finca al Registro de la Propiedad, introduciéndola de este modo en la vida registral" (21)

(21) PINA VARA Rafael de. "Diccionario de Derecho", cuarta edición Editorial Porrúa S.A., México 1975, Pág., 239

El artículo 3046 del Código Civil vigente, en el título denominado de la prescripción, establece: 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.

En un sentido amplio, inscripción o anotación en el Registro Público de personas, cosas o actos y derechos, con el objeto de darle publicidad a su existencia y alcanzar mediante ella los efectos jurídicos previstos legalmente; o también se le define como la incorporación de una finca al Registro Público de la Propiedad introduciéndola de este modo en la vida registral.

“Un bien que esta inmatriculado, se refiere al inmueble que no esta registrado en una dependencia oficial que se llama catastro, y el cual cuenta con una lista única en la que se encuentran anotados los bienes inmuebles de propiedad privada y en donde se señalan los verdaderos dueños del predio”
(22)

Su objeto de la inmatriculación es la incorporación del predio al sistema registral y tiene por objetivo comprobar la existencia de su finca, y sus límites así como acreditar su derecho de inmatriculante, con el único requisito que tal inmueble no debió tener antecedentes registrales, se tiene por

(22) COLIN SANCHEZ, Guillermo. “Circulares de la Dirección del Registro Público” Primera Edición Editorial Porrúa S.A., Patria México, 1975., Pág., 84

consecuencia, que cuando un inmatriculante inscribe un bien inmueble en el Registro Público de la Propiedad, produce efectos jurídicos frente a terceros y en la sociedad mediante publicidad registral.

En el Distrito Federal, al igual que otras ciudades afrontan entre la multiplicidad de problemas, uno más y que parece ser característica incontenible de las grandes urbes; la inmigración de la gente de provincia a las ciudades capitalinas, y quienes por su ubicación e importancia, revisten el atractivo suficiente que aunado a otros factores, es causa de gran concentración de población.

En donde mayores repercusiones se advierten, en el orden anotado en el Distrito Federal, ciudad capital del país, que parece ser tierra de promisión hacia la cual, de manera incontenible, innumerables grupos se dirigen innecesariamente hacia ésta.

Este problema se ha acrecentado en forma alarmante en las últimas décadas, y ello ha generado que el Distrito Federal, en la periferia que colinda con el Estado de México, constituya en la actualidad una concentración humana exagerada en la ciudad de México dentro de zonas irregulares.

2.2.- Naturaleza Jurídica.

El artículo 3046 del Código Civil vigente nos da la definición de la inmatriculación judicial. La fracción I del citado artículo dice como se obtiene la inmatriculación por resolución judicial la cual es materia del presente trabajo, y en especial el inciso a) de dicha fracción que a la letra menciona:

“I.- La inmatriculación judicial se obtiene:

a).- Mediante información de dominio y

b).- Mediante información posesoria.

II.- . . .” (23)

Por otra parte el artículo 3047 del Código Civil vigente establece la inmatriculación judicial, por resolución judicial, el cual a la letra dice:

(23) CODIGO CIVIL, Op., Cit., Pág., 225

“Artículo 3047. - En el caso de la información de dominio a que se refiere el inciso a) de la fracción I del artículo anterior, en que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas para prescribirlos establecidas en el libro segundo, título séptimo capítulo II del Código Civil y no tenga título de propiedad 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 vigente.

Comprobados debidamente los requisitos de la prescripción, el Juez declara que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público de la Propiedad” (24)

De los artículos anteriores se desprende que es necesario cubrir con los requisitos que en ambos se establecen para que puedan operar la figura de la inmatriculación judicial.

(24) Ibidem Pág., 226.

Asimismo la fracción III del artículo 122 del ordenamiento adjetivo en vigor nos da las bases y requisitos que debe reunir la solicitud de inmatriculación, los anexos que se acompañan, el procedimiento judicial y los requisitos en su totalidad, así como los recursos que proceden en contra de la sentencia que se dicte en dicho procedimiento. También menciona los requisitos necesarios para la citación de las personas que sean afectadas con el procedimiento de inmatriculación que se trate.

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

PRIMERO: "De conformidad con las facultades que a este cuerpo colegiado concede el artículo 28, fracción I parte final de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del fuero común del Distrito Federal, se establece, que con efectos del 13 de mayo del año en curso, comenzarán a funcionar en la sede oficial, que estará ubicada en calle de Lucas Alemán número 45, Colonia

Obrera de esta capital, cinco Juzgados Civiles de nueva creación especializados en la inmatriculación judicial de inmuebles, que conocerán de los asuntos de esa materia que a partir de la fecha indicada les sean turnados.”(25)

2.3.- LA INMATRICULACION JUDICIAL COMO INSTRUMENTO DE SEGURIDAD EN LA TENENCIA DE LA TIERRA.

El inciso que trataremos a continuación constituye uno de los objetivos fundamentales del presente trabajo de investigación ya que los predios irregulares, podrán a través de este juicio tener una seguridad jurídica en la tenencia de la tierra.

La ocupación violenta o pacífica, al margen de la ley, sobre predios, por quienes carecen de viviendas en el Distrito Federal, ha motivado la llamada problemática de la regulación de la propiedad, y que son las situaciones de hecho para ordenar por medio de la inmatriculación.

Si lo anterior agregamos que, personas sin escrúpulos se aprovechan de la necesidad de esas grandes masas humanas ansiosas de un lugar donde vivir, engañándolas con la venta de predios que no son de su propiedad, o que siéndolo, los fraccionan al margen de toda reglamentación Gubernamental, sin

(25) Boletín Judicial del Tribunal de Justicia del Distrito Federal Anales de Jurisprudencia México, 1991, Pag., 1

contar con los servicios públicos, y que a futuro no cuentan con un documento que los legitime como auténticos propietarios, esto traerá lógicamente como consecuencia que estos ciudadanos no sean sujetos de créditos, ya que ninguna institución bancaria pueda otorgarles el mismo para construir, ampliar o mejorar su vivienda; asimismo como estos asentamientos humanos se efectúan sin ajustarse a un plano regulador, provoca que las autoridades, correspondientes se les presenten problemas para dotarlos de los servicios públicos necesarios para una digna forma de vida.

Debido a lo anterior, las viviendas en estas zonas son precarias, provisionales, de baja calidad, sin servicios públicos en lo general, o se encuentran en zonas de alto riesgo y por lo mismo insalubres.

Este es un panorama que presenta el fenómeno de la irregularidad de la tenencia de la tierra, y se manifiesta en última instancia en todo bien inmueble que adolece de eficiencia jurídica en diversos órdenes, y que por ello todo particular trata de la manera más fácil y económica de regularizar la situación actual del inmueble que se encuentra poseyendo, acudiendo a la figura de la inmatriculación.

Menciona el Autor Jorge Alfredo Domínguez Martínez, que la posesión genera una serie de derechos para el poseedor para preservarlo y mantenerlo en su situación como tal.

La posesión se hace acreedora inclusive hasta la protección constitucional como garantía individual en consideración al contenido de los artículos 14 y 16 de nuestra Constitución.

Según establece el primero de dichos preceptos "...nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad 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..." de conformidad con el segundo de los preceptos indicados, por su parte "...nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles y posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento..." (26)

El punto que se está analizando es un instrumento idóneo para posibilitar los programas de la Regularización de la tenencia de la tierra, otorgando beneficios de seguridad jurídica a favor de los poseedores de los inmuebles que se encuentran involucrados e una situación de no-inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Se ha expresado que como lo regula nuestra legislación la inmatriculación judicial, da seguridad en la tenencia de la tierra, toda vez que

(26) DOMINGUEZ MARTINEZ, Jorge Alfredo., "Parte General, Personas, Cosas, Negocio Jurídico e Invalidez " Segunda Edición, Editorial Porrúa S.A., México, Pag., 480.

al concluir el mencionado juicio, el cual se lleva a cabo en los Juzgados competentes el Juez dicta una sentencia, la cual si es favorable, en uno de sus puntos resolutive se ordenará se gire oficio al Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, para que inscriba el predio, el cual a partir de ese momento en el que queda inscrito contará con protección jurídica en la tenencia de la tierra, la cual el inmatriculante posea sin ninguna seguridad frente a terceros.

Por lo que el solicitante encontrará una certeza jurídica, es decir, el estado de tranquilidad o quietud mental; cuando al afirmar o negar algo, no se siente el temor a errar, estado que si se basa en motivos jurídicos que excluyen la posibilidad de contradicción se enuncia como certeza jurídica; sin embargo, las disposiciones previstas en los artículos 3050 al 3055 del Código Civil son violatorias a la garantía de audiencia consagrada en el artículo 14 constitucional pues, es posible que mediante lo que en ellos establece se prive de sus derechos a una persona sin haber sido oída y vencida en un juicio ante un tribunal y mediante un procedimiento apropiado.

Presentaré a continuación un modelo de la solicitud de inmatriculación judicial, ejemplificando los elementos que debe llevar la misma esta se reproduce con la finalidad de que esta obra sirva a los litigantes, y estudiantes, que estén en una situación de conocer como vaciar la información antes analizada:

HERNANDEZ PEREZ JOSEFINA.
JUICIO : INMATRICULACION JUDICIAL.
ESCRITO INICIAL.

JOSEFINA HERNANDEZ PEREZ, por mi propio derecho, señalando como domicilio de mi parte para oír y recibir notificaciones y documentos, el inmueble ubicado en la calle de Nezahualcoyotl, número 120, 7º piso, colonia centro, C.P. 06080, Delegación Cuauhtemoc de esta ciudad, autorizando para tales efectos al Licenciado Luis Sánchez Pérez, así como al pasante en derecho Ruben Solis cortés, conjunta o separadamente, ante Usted con el debido respeto comparece a exponer:

Que en la vía especial que establece el artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles, para el Distrito Federal y en ejercicio de la acción de INMATRICULACION JUDICIAL, a que se refiere el artículo 3047 del Código Civil para el Distrito Federal, demandamos las siguientes:

PRESTACIONES

- A) Se declare por su señoría que me he convertido en propietario por haber operado en mi favor LA PRESCRIPCION POSITIVA respecto del inmueble ubicado en predio denominado Barrio San Francisco, Manzana 4, Lote 25, Localizado en Privada Xocotitla Pueblo San Francisco Culhuacan, Delegación Coyoacan, de esta ciudad con una superficie de 291.09 doscientos noventa y uno punto cero nueve metros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE 20.01 metros con lote 24; AL SURESTE 11.27 metros con privada Xocotitla; AL SURESTE 3,53 metros privada Xocotitla; AL SUROESTE 19.66, metros con propiedad privada lote número 56: AL NOROESTE 14.49, metros

con propiedad privada lote número 56, lote de terreno que poseo y adquirí mediante justo título, aclarando desde este momento a su Señoría que la identificación de dicho inmueble se hace conforme al plano expedido por la Dirección General de Regularización Territorial, debidamente autorizado por la Tesorería del Distrito Federal, así como el certificado de No Inscripción expedido por el Director General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, documento que se anexa a la presente solicitud de Inmatriculación Judicial, solicitando a su señoría se sirva tomarlos en cuenta en el momento procesal oportuno.

- B) Solicito a su señoría se sirva declarar la inmatriculación Judicial a favor de la suscrita, respecto del inmueble antes señalado, así como de la casa sobre ella construida y que forman parte de la litis, lote de terreno que poseo en carácter de propietaria, así mismo solicito se sirva ordenar que la sentencia que ha de pronunciar sirva a la suscrita de título de propiedad para ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Distrito Federal.
- C) Se ordene al C. Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, en el momento procesal oportuno la inscripción de propiedad en mi favor del inmueble señalado en la prestación A) de esta solicitud de inmatriculación judicial conforme a la sentencia que se sirva dictar su señoría declarando a la suscrita propietaria del inmueble materia de este juicio conforme a la lotificación del plano que se anexa.
- D) Dicho inmueble se encuentra ubicado en la manzana y región catastral número 260-719 de la Tesorería del Distrito Federal por lo cual anexo boleta de pago del impuesto predial, correspondiente al año de 1997, (anexo), para corroborar lo anterior. Dato que proporciona la dependencia en comento y solicito se sirva tomarlo en cuenta al momento de dictarse la resolución definitiva que en derecho proceda.

Al efecto me fundo en los siguientes hechos y consideraciones de derecho;

HECHOS

1.- Con fecha 19 de noviembre de 1983, la suscrita JOSEFINA HERNANDEZ PEREZ, adquiri por contrato privado de compraventa celebrado con la señora **CARMELA ROSAS PEREZ (ANEXO)**. El inmueble ubicado en calle Xocotitla, número veintidós Colonia San Francisco Culhuacan, Delegación Coyoacan, con la superficie, rumbos, medidas y colindancias que se precisan en la declaración segunda del contrato antes señalado, sin embargo y debido a los trabajos técnicos implementados por la Dirección General de Regularización Territorial, es por lo que acudo antes su señoría **MANIFESTANDO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD**, que debido a la falta de pericia del vendedor así como de la suscrita, para establecer con precisión los datos concernientes a superficie rumbos, medidas y colindancias del inmueble a que se esta haciendo referencia tal y como se desprende del contrato de compraventa aludido, al implementar la dependencia en comento el programa de regularización a que se encuentra sujeto este predio, tales datos son precisados para quedar de la siguiente manera. Predio denominado Barrio Santa Francisco, lote 25, manzana 4 , localizado en Privada Xocotitla, Pueblo San Francisco Culhuacan, Delegación Coyoacan de esta ciudad, datos de ubicación que son los que actualmente identifican al inmueble materia de este juicio y que coinciden con los señalados en el Certificado de no Inscripción. (anexo), expedido por el Director General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, así como el plano elaborado por la Dirección General de Regularización Territorial debidamente autorizado por Tesorería del Distrito Federal, en donde se precisa la superficie, rumbos, medidas y colindancias, región y manzana catastral del inmueble materia de este juicio, (anexo), datos que son los siguientes:

SUPERFICIE: 291.09 METROS CUADRADOS.

COLINDANCIAS:

AL NOROESTE 20.01 metros con lote 24 , propiedad de PUBLIO ROSAS.

AL SURESTE 11.27 metros con privada Xocotitla, propiedad del Gobierno del Distrito Federal.

AL SURESTE 3.53 metros con Privada Xocotitla, propiedad del Gobierno del Distrito Federal.

AL SUROESTE 19.66 metros con propiedad Privada lote número 56, propiedad de Pablo Cortes Isidro.

AL NOROESTE 14.49 metros con propiedad Privada lote número 56 propiedad de Pablo Cortes Isidro.

En el inmueble a que se ha hecho referencia he mantenido la posesión por más de diecisiete años tal y como se desprende del contrato de compraventa que se constituye la causa generadora de mi posesión, as mismo he realizado actos en calidad de propietario de tipo administrativo y material, como es la construcción de la casa habitación que ocupo en compañía de mi familia, así mismo he introducido los servicios públicos y he realizado el pago de los mismos como agua, luz, predio, etc.

Asi mismo aclaro a su señoría que en algunos casos se señalan dos colindancias con el mismo inmueble por que la línea que separa a ambos no es completamente recta sino tiene algunos quiebres, motivo por el cual se señalan de tal forma dichas colindancias.

2.- Es el caso que el Gobierno del Distrito Federal a través de la Dirección General de Regularización Territorial ha implementado un programa de Regularización por la vía judicial, con el cual he resultado beneficiado para obtener la seguridad jurídica de mi inmueble, siendo auspiciado por la vía judicial para así lograr la regularización del inmueble materia de este juicio, inmueble que para tal efecto se practico un levantamiento topográfico, precisándose los datos concernientes a superficie, rumbos, medidas y colindancias, así mismo se precisaron los datos concernientes a ala identificación del predio, calle, pueblo y delegación, datos que no difieren substancialmente de los datos que se desprenden del contrato origen de la posesión, y que han quedado asentados en la documental publica consistente en el plano elaborado por la Dirección General de Regularización Territorial anexo a esta solicitud.

3.- La Dirección General de Regularización Territorial del Gobierno del Distrito Federal, de conformidad con las facultades y atribuciones conferidas en el acuerdo referente a los programas de regularización territorial que se llevan a cabo por el Departamento del Distrito Federal o sus entidades sectorizadas, debidamente publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha 5 de abril de 1989 y tomando en cuenta el acuerdo de voluntades de las partes contratantes, ha elaborado un plano general de lotificación y en donde de conformidad con el programa en cuestión se han materializado los trabajos técnicos, mismos que han concluido y se han plasmado en el plan elaborado por dicha dependencia, datos que detallan la superficie, rumbos, medidas y colindancias así como la lotificación que actualmente les corresponden e identifica al inmueble materia de este juicio, así como el de los colindantes, datos que además coinciden de manera substancial con el Certificado de no Inscripción expedidos por el Director General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, datos que además con el acuerdo a que se ha hecho referencia son los que proporciona la Dirección General de Regularización Territorial ya que se encuentra facultado para ello de conformidad con los artículos sexto y séptimo del acuerdo en comento, datos que si bien difieren de los documentos origen de la posesión esto se debe a la impericia de los contratantes para establece con claridad y precisión dichos datos, además al constante cambio en la regularización de la Tenencia de la Tierra, por esto debido a los trabajos técnicos implementados por dicha dependencia y que se hacen consistir en la elaboración del citado plano autorizado por la Tesorería del Distrito Federal, acudimos ante su señoría a **MANIFESTAR BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD** que los datos de identificación señalados en el cuerpo del presente escrito inicial de solicitud de inmatriculación judicial deben ser tomados en cuenta por usted al momento de dictar la sentencia definitiva ya que corresponden e identifican al inmueble a que se han hecho referencia acreditándose lo dispuesto por el inciso d) de la fracción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Desde la fecha de celebración del contrato multirreferido en esta solicitud de inmatriculación judicial he mantenido la posesión de dicho lote en forma pública, pacífica, continua, de buena fe y en calidad de propietaria, condición básica que establece el artículo 1151 del Código Civil para el Distrito Federal, para que opere la **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** en mi favor, respecto del lote que poseo hechos que han quedado acreditados y que se han cumplimentado conforme a la ley y así estar en posibilidad de solicitar la prescripción positiva de dicho inmueble y como consecuencia **LA**

INMATRICULACION JUDICIAL a mi favor.

4.- De igual forma y en cumplimiento a la fracción V del artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, señalo a su señoría como testigos de mi parte desde este momento a los señores GRACIELA ROSAS PEREZ, JACINTA PEREZ NERI POMPEYO, CARMEN CASTELAN SILVA, GLORIA PETRA FROLES OSORNO Y MARIA GUADALUPE VAZQUEZ LOPEZ, personas que saben que la suscrita ha tenido actos de dominio en carácter de propietario y a los cuales les consta todos y cada uno de los hechos antes señalados en este escrito inicial se solicitud de inmatriculación judicial, personas que desde este momento señalo a su señoría encuentro imposibilitada de presentarlos a este H. Juzgado, por lo cual y en el momento procesal oportuno pido a su señoría se sirva citarlos personalmente y no por medio de apoderado o representante legal al desahogo de la prueba testimonial que en derecho proceda, comprometiéndome a proporcionar con posterioridad sus domicilios.

5.- Desde la fecha de celebración de dicho contrato que constituye el justo título por el cual entre a poseer el inmueble materia de este juicio y del cual se desprende que obtuve de buena fe la posesión ya que adquirí de quien legalmente podía transmitirme la propiedad del inmueble materia de este juicio, he mantenido esta en forma pública, acreditándome como propietario de mi inmueble y he realizado actos en tal carácter, como lo es la construcción de la casa habitación que actualmente ocupo en compañía de mi familia, así mismo he realizado los pagos de servicios públicos como agua, predio, luz, teléfono, etc., asimismo he manifestado mi posesión en forma pacífica ya que nadie me ha molestado ni persona ni autoridad en mi posesión, en forma continua ya que he habitado dicho inmueble desde que lo adquirí y nunca lo he dejado de habitar en consecuencia se acreditan las condiciones básicas que establecen los artículos 1151 y 1152 fracción I del Código Civil para el Distrito Federal, para que opere en mi favor la prescripción positiva respecto del lote detallado en los hechos anteriores de esta solicitud de inmatriculación judicial.

6.- El lote materia del presente procedimiento carece de antecedentes registrales tal y como se acredita con el correspondiente certificado de no inscripción expedido por el C. Director del Registro Público de la Propiedad y

del Comercio del Distrito Federal, razón por la cual hasta la fecha no contamos con documento alguno que ampare nuestra legítima propiedad respecto del inmueble que poseo, por lo que me veo en la necesidad de promover la presente instancia para obtenerlo.

7.- En relación al hecho inmediato anterior y toda vez por ser requisito para la expedición del Certificado de no-inscripción que el inmueble materia de la presente solicitud materia de la presente solicitud de inmatriculación judicial se encuentra fuera del régimen de propiedad ejidal o comunal que que no formen parte del patrimonio del Gobierno Federal o del distrito Federal, tal como lo prevee el artículo 110 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, es por lo que manifiesto a su Señoría bajo protesta de decir verdad, que hasta la fecha de expedición del certificado en comento y presentación de esta solicitud de inmatriculación judicial existe la creencia fundada de que el inmueble que poseo no forma parte del patrimonio inmobiliario Federal ni del Distrito Federal, ni se encuentran comprometidos dentro del régimen de propiedad ejidal o comunal.

8.- En fecha 04 de febrero de 1992, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el acuerdo de facilidades por el que se establecen reducciones y apoyos fiscales para el pago de contribuciones al Departamento del Distrito Federal, a favor de los grupos de contribuyentes que se indican, por el cual quedan subsidiados al 100% del impuesto sobre adquisiciones del inmueble y los derechos al Registro de la Propiedad, entre otros, así mismo de acuerdo al segundo párrafo del artículo 127 del Reglamento de la Ley de Impuesto sobre la Renta no queda grabado en ingreso percibido por la prescripción positiva.

D E R E C H O

Fundo la presente demanda en cuanto al fondo los artículos 790, 822,823,824,825,826, 1149,1151,1152 fracción I, 3047 y demás relativos y aplicables del Código Civil, norman el procedimiento los artículos 1,2,53,122 fracción III, 255,256 y demás aplicables del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Por lo antes expuesto y fundado:

PRIMERO: Tenerme por presentado en los términos del presente escrito en la vía y forma propuesta, demandando la inmatriculación judicial respecto del lote de terreno y casa en ellas construida y que ha sido descritos con anterioridad.

SEGUNDO: Por sentencia definitiva que se sirva dictar su señoría declarar que me he convertido en propietario por PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA del inmueble materia de este juicio, ordenado al C. Director General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, la inscripción de propiedad del inmueble materia de este juicio y sobre el cual he mantenido la posesión, conforme a la lotificación de plano correspondiente al predio ubicado en Barrio San Francisco Manzana 4, Lote 25, localizado en Privada Xocotitla Pueblo de San Francisco Culhuacan, Delegación Coyoacan de acuerdo con las medidas, rumbos y colindancias que se detallaron con anterioridad en el hecho I e inciso A) del capítulo de prestaciones, de este escrito inicial de solicitud de inmatriculación judicial y que solicito sean reproducidas en la sentencia definitiva.

TERCERO: Así mismo declarar que la sentencia que se dicte sirva como título de propiedad, para ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 3047 del Código Civil.

CUARTO: Ordenar la publicación de los edictos a que hace referencia la fracción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en el Boletín Judicial, en el Diario Oficial de la Federación, en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, Sección Boletín Registral y en un periódico de mayor circulación en esta entidad, para citar a las personas que se consideren perjudicadas y al público en General a que comparezcan en su caso ante este H. Juzgado a deducir sus derechos en caso de afectación con motivo del presente procedimiento de inmatriculación judicial.

QUINTO: Por otro lado acudí ante su señoría MANIFESTANDO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, se sirva notificar a través de edictos a mi causahabiente CARMELA ROSAS PEREZ, de quien desconozco

domicilio alguno en el que pueda ser localizado a efecto de que conozca del procedimiento y acuda a este H. Juzgado a deducir sus derechos, si así fuera necesario, lo antes expuesto en cumplimiento a la fracción III del artículo 122 del Código Procesal en cita y a efecto de no dejar en estado de indefensión al citado.

SEXO: Terminada que sea dicha publicación y transcurridos los términos que el propio Código de Procedimientos Civiles señalan con las copias simples que al efecto se exhiben de la presente solicitud así como de los documentos que esta se acompañan, se sirva correr traslado de ley a nuestros colindantes, autoridades y Agente del Ministerio Público adscrito al Juzgado, cuyos nombres y domicilios son los siguientes:

- a) **AL NOROESTE** 20.01 metros con lote 24, propiedad de PUBLICO ROSAS, con domicilio en lote 24, con domicilio en lote 24, Privada Xocotilla Predio denominado Barrio San Francisco, Culhuacan, delegación Coyoacan de esta Ciudad.
- b) **AL SURESTE** 11.27 metros con privada Xocotilla, propiedad del Gobierno del Distrito Federal, con domicilio en Nezahualcoyotl número 192, 5º piso, Colonia Centro, delegación Cuauhtemoc de esta Ciudad.
- c) **AL SURESTE** 3.53 metros con Privada Xocotilla, en propiedad del Gobierno del Distrito Federal, con domicilio en Nezahualcoyotl, número 192 5º piso Colonia Centro, Delegación Cuauhtemoc de esta ciudad.
- d) **AL SUROESTE** 19.66 metros con propiedad privada lote número 56 propiedad de PABLO CORTES ISIDRO, con domicilio en lote 56 manzana 4 ubicado en calle Ejido número 20 interior 3 predio Barrio San Francisco, pueblo de San Francisco Culhuacan Delegación Coyoacan de esta ciudad.
- e) **AL NOROESTE** 14.49 metros con propiedad privada lote número 56 propiedad de PABLO CORTES ISIDRO, con domicilio en lote 56 manzana 4 ubicado en calle ejido, número 20, interior 3 predio Barrio San Francisco, Pueblo de San Francisco Culhuacan, Delegación Coyoacan de esta ciudad.
- f) Igualmente solicito a su señoría se sirva correr traslado de la presente solicitud a la Representación Estatal de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal, con domicilio en calle Azafrán, número 21, Colonia Granjas México, Delegación Iztacalco de esta ciudad, a efecto de

que se sirva señalar si el inmueble materia de la litis se encuentra afecto o no al régimen de propiedad ejidal o cumunal, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por la fracción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, misma que deberá producir su contestación en los términos exigidos por la ley de la materia, sin excusa ni pretexto alguno, bastando para ello el correrle traslado de las copias simples de los documentos base de la acción así como de la presente solicitud, sin necesidad de anexo alguno, más que lo exigido por la propia ley sustantiva.

- g) Se corra traslado a la Secretaria de la Contraloría y Desarrollo Administrativo por conducto de la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal, con domicilio en calle Salvador Novo, número 8 Colonia Barrio Santa Catrina Delegación Coyoacan, C.P. 04010 de esta ciudad, para que manifieste si los lotes a inmatricular son o no-propiedad Federal.
- h) Correr traslado al C. Agente del Ministerio Público adscrito a este H. Juzgado a efecto de que manifieste lo que a su Representación Social corresponda, con domicilio en Sullivan número 133, tercer piso, Colonia San Rafael, Delegación Cuauhtemoc, de esta ciudad.

SEPTIMO: Ordenar al C. Notificador adscrito a este H. Juzgado se constituya en el inmueble materia de este juicio cito en predio denominado Barrio San Francisco Manzana 4 lote 25 localizado en Privada Xocotitla Pueblo de san Francisco Culhuacan, Delegación Coyoacan, para que sirva dar fe de la existencia y permanencia del anuncio de proporciones visibles a que hace mención el artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

OCTAVO: De los documentos que se exhiben en este escrito inicial de demanda, solicito que los mismos se tengan por presentados para todos los efectos legales a que haya lugar y se sirva guardarlos en el seguro del juzgado.

NOVENO: Tener por autorizados los profesionistas que se indican para los efectos que se precisan en la misma, para todos los efectos legales a que haya lugar.

México Distrito Federal a 5 de noviembre de 2000.
PROTESTO LO NECESARIO.

JOSEFINA HERNANDEZ PEREZ.

Cabe hacer mención que en el año de 1993, los juicios ordinarios de prescripción positiva o negativa, se turnaba a cualquiera de los cinco Juzgados de Inmatriculación Judicial que en ese tiempo existían; a manera de crítica, la presidencia del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal; tuvo una desafortunada decisión en remitir este tipo de procesos a la jurisdicción de los Juzgados Civiles ya existentes; el porque esta decisión fue bajo el razonamiento de la poca carga de trabajo de estos tipos de Juzgados, con la consecuencia de ir desapareciendo uno a uno, ya que en la actualidad solo resta uno, el Juzgado, que al fin y al cabo en su esencia es la materia de prescripción positiva, puesto que al proceder la acción en un juicio de inmatriculación, es el trasfondo jurídico es que otorga sentencia ejecutoriada de propiedad a un inmueble.

La propuesta que se pone en consideración es volver a la creación de otros cuatro Juzgados, además del que ya existe de inmatriculación, denominar a estos, Juzgados inmobiliarios, promoviendo no solamente los juicios de inmatriculación y de prescripción positiva, sino también todos los que tengan como marco de referencia inmuebles, tales como son el otorgamiento y firma de escritura, apeo y deslinde, el juicio reivindicatorio, especial hipotecario y todos aquellos que en su esencia de controversia tenga un trasfondo relativo a cualquier predio.

2.4. - LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN EL DISTRITO FEDERAL.

El Registro Público de la Propiedad es una institución creada por el estado, dependiente del poder ejecutivo, con la finalidad de dar publicidad a todos los actos y contratos que por disposición de la ley deban surtir efectos en contra de terceros.

Todo sistema registral se funda en una serie de principios que dotan a sus normas de un sentido unitario. Esos principios no son proposiciones ciertas, sino más bien creaciones técnicas, para lograr en la realidad la finalidad específica perseguidas por la institución del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Distrito Federal, el principio, es la razón que sirve de fundamento para discutirse en cualquier asunto, la causa primitiva de una cosa, aquella de lo cual proviene o se origina otra.

El autor Luis Carral y de Teresa, dice que los principios registrales, a los que él denomina principios, son: "Las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sintetización o condensación del ordenamiento jurídico registral." (27)

(27) CARRAL Y DE TERESA Luis, "Derecho Notarial y Registral", Cuarta Edición, Editorial Porrúa S.A. México 1978, Pág. 241.

Es complicado determinar cuáles y cuantos son los principios registrales, debido a que los mismos están relacionados unos con otros; sin embargo, la mayor parte de los tratadistas han determinado en cuanto a su número, el autor Roca Sastre, establece como principios registrales los siguientes:

- | | |
|----------------------|---------------------|
| 1.- Publicidad. | 2.- Inscripción. |
| 3.- Especialidad. | 4.- Consentimiento. |
| 5.- Tracto sucesivo. | 6.- Rogación. |
| 7.- Prioridad. | 8.- Legalidad.”(28) |

En estos principios se basa nuestro sistema registral, y dada la importancia que representan, realizaremos un estudio de cada uno de ellos en forma particular:

Publicidad.- El artículo 3001 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, señala la obligación de los encargados del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Distrito Federal, de hacer posible la publicidad de los actos, por conducto de dicha institución, su finalidad, es manifestar el deseo de una persona interesada en registrar una propiedad inmueble, de que esta sea inscrita en la dependencia con carácter público, no

(28) ROCA SASTRE RAMON, María, “Derecho Hipotecario” Tomo I, Editorial Barcelona, séptima Edición, Pág., 183.

deja que los actos jurídicos queden ocultos, evitando con esto, que el comprador de buena fe adquiera sin su consentimiento cargas o gravámenes que pudiese traer consigo la propiedad, esto es, pertinente al adquirente conocer el estado jurídico de bien que se trata de adquirir.

Inscripción.- Podemos entender como inscripción, todo asiento realizado en Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Distrito Federal; también significa el acto mismo de inscribir.

Con relación a la obra del autor Guillermo Colín Sánchez, "Inscripción se traduce en la materialización del acto por medio de la escritura en los libros correspondientes, para que de ese modo produzca efectos jurídicos." (29)

Tratándose de inmuebles, la primera inscripción es el antecedente fidedigno de la propiedad, siendo esta la primera inscripción la del dominio, la cual ira soportando las demás inscripciones de acuerdo a las transacciones de que sea objeto el inmueble.

(29).

Especialidad.- Surge de la necesidad de determinar con precisión la finca sobre la cual recaen los derechos, el artículo 3061 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, establece las circunstancias que los asientos de inscripción deberán expresar.

COLIN SANCHEZ, Guillermo, "Procedimiento Registra de la Propiedad", Primera Edición, Editorial Porrúa S.A., México 1972, Pág., 51

Consentimiento.- Este es uno de los elementos esenciales para la existencia de un contrato, el cual se perfecciona con la simple manifestación de aquél.

“Entendemos por consentimiento, el acuerdo entre dos o más voluntades acerca de la producción o transformación de derecho y obligaciones” (30)

El principio del consentimiento se ha manifestado en la necesidad de que para transmitir el dominio o constituir derecho real, concurra al consentimiento del que transfiere el del que adquiere, o al menos del primero dirigido precisa y exclusivamente a tal bien, y seguido de la inscripción en el propio Registro.

Tracto sucesivo.- Para iniciar el proceso de inscripción no sólo se requiere la presentación del título de asiento, de tal forma que los sucesivos derechos a registrarse sigan los unos a los otros de modo que el transferente del mañana, este principio exige que los sucesivos titulares del dominio o derecho real inscrito, aparezcan en el registro intimamente eslabonados ó enlazados entre el vendedor y el comprador.

El autor Roca Sastre, considera que el tracto sucesivo se cumple en dos formas posibles.

(30) PINA VARA Rafael de, “Diccionario de Derecho”, Op., Cit., Pág., 147.

“La primera de ellas llamadas tracto formal, destinado a un asiento dispensable a cada acto registral. Por eso, no se permitirá la inscripción del derecho a favor de persona alguna, no aparece inscrito el del transferente en su asiento correspondiente. En este su presupuesto el principio actúa como requisito de previa inscripción; el segundo de ellos denominado tracto abreviado o comprimido consignando en un mismo asiento varios ordenadamente registrales, esta forma sólo se permite en caso excepcional”.

(31)

Su finalidad especial de este principio es ordenar los asientos para que reflejen los sucesivos cambios de naturaleza jurídica.

Rogación.- Consiste en la petición de la parte interesada; bien por un mandato judicial o administrativo, dirigido al Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Distrito Federal, a fin de que se proceda a la inscripción de un acto, ya que el propio registrador nunca debe proceder de oficio aunque tenga conocimiento de que un título debe inscribirse; dicho procedimiento se inicia con al presentación del título al propio Registro Público.

Tanto el primer presupuesto como el segundo, el tracto se limita a exigir que al tiempo de proceder a registrar un acto.

Prioridad.- Es aquel en virtud del cual el acto registrado que primeramente ingresa al Registro Público de la Propiedad y del Comercio del

(31) ROCA SASTRE, Ramón María, “Derecho Hipotecario”, Op., Cit., Pags.,331 y 332.

Distrito Federal, tiene preferencia a cualquier otro que ingrese con posterioridad. Aunque el título fuese de fecha anterior.

Legalidad.- Se aplica en nuestra materia a través de la calificación registral, acto mediante el cual el registrador vigila que los documentos que contienen los actos jurídicos ahí consignados se agusten al marco jurídico, mediante la reunión de los requisitos exigidos por la ley.

La función calificadora base del principio de legalidad registral tiene su órgano propio y que es el registrador de la propiedad, al ejercer este la función calificadora, hace efectivo el mencionado principio.

Para el autor Jorge Sánchez Cordero, el Registro Público de la Propiedad es:

“... La institución destinada a dar publicidad a los actos y contratos que conforme a derecho deban inscribirse en le Registro Público de la Propiedad y del Comercio...” (32)

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad en sus artículos 1 y 2 establece que el Registro Público de la Propiedad es una institución administrativa mediante la cual el gobierno del Distrito Federal, se encarga de

(32) SANCHEZ CORDERO, Jorge. “Cátedra de los contratos civiles” Segunda Edición, Cultural, México, 1980. Pág. 31.

prestar un servicio público consistente en proporcionar seguridad jurídica al tráfico de inmuebles, mediante la publicidad de los actos jurídicos que conforme a la ley precisan en este requisito para surtir sus efectos frente a terceros, precisado también en los artículos 3007, 3009 y 3011 del Código Civil.

Ahora bien, el actual Reglamento, en sus artículos 6 fracción III y 8 señala que corresponde al Departamento del Distrito Federal, por conducto del Director General participar en las actividades tendientes a la inscripción de predios no incorporados al sistema registral e instrumental los procedimientos que para ese fin señale las leyes, mismos que serán instrumentados y substanciados mediante la participación del área jurídica del propio Registrador.

“El Registro Público de la Propiedad, es la institución mediante la cual el estado proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la ley, precisan de este requisito para surtir efectos contra terceros.” (33)

Por lo tanto esta institución esta obligada a inscribir las sentencias que emita el Juez competente donde se llevó a cabo una inmatriculación judicial como lo expresa el artículo 3005 fracción II, del Código Civil, el cual dice:

“Solo se registrarán:

I.- ...

(33) Secretaría de Gobernación Diario Oficial de la Federación, Organo de Gobierno Constitucional, México, 1980, Pág. 11

II.- Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica.

III.- ...”(34)

En consecuencia, la sentencia que sea dictada en el procedimiento de inmatriculación, constituye una resolución judicial que consta de manera auténtica e indudable.

El artículo 3042, fracción I del Código sustantivo dice en lo conducente:

“En el Registro Público de la Propiedad, el inmueble se registrarán:

I.- Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre los inmuebles.” (35).

Es claro que la sentencia que se dicta en el procedimiento referido, al declarar que el poseedor se ha convertido en propietario del bien inmueble sujeto a la prescripción, esta declara, modifica y reconoce el dominio que aquél tiene sobre ese bien obteniendo así seguridad jurídica frente a terceros, quedando demostrado dentro del juicio de inmatriculación judicial la prescripción del predio que con anterioridad no contaba con un registro, dando con esto una inseguridad para el que tenía la posesión ya sea de mala fe o de buena fe.

(34) Código Civil, Op., Cit., Pág., 220.

(35) Idem.

De igual forma la fracción IV del precepto legal mencionado dispone:

IV.- “Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.” (36).

Ahora bien para que un asiento o anotación produzca sus efectos debe constar en el folio real, la solicitud de dicha inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Distrito Federal, esta no se realiza de oficio, es un acto potestativo y rogado.

Por su parte los artículos 21 y 23 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad describe a los folios de la siguiente manera:

La finca constituye la unidad básica registral; el folio numerado y autorizado, es el documento que contiene sus datos de identificación, así como en los actos jurídicos que en ellos incidan.

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

Las inscripciones constituyen la finalidad propia del registro y se inscriben en la primera parte del folio, Títulos traslativos de dominio.

(36) Idem.

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

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

Hasta antes de la reforma al Código Civil de 1980, el primero de la finca es lo que hoy conocemos como la inmatriculación la que consiste en la primera inscripción de un inmueble que carecía de antecedentes registrales.

CAPITULO III
ANALISIS DE LOS ARTICULOS 3047 DEL CODIGO CIVIL
Y 122 FRACCION III DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS
CIVILES AMBOS PARA EL DISTRITO FEDERAL

3.1. - El artículo 3047 del Código Civil para el Distrito Federal.

El inciso que trataremos a continuación constituye uno de los objetivos fundamentales del presente trabajo, dado que se expondrán las razones, por el cual el numeral señalado fue creado en forma incompleta y a la vez deja una gran incógnita procesal en virtud de que deja en estado de indefensión a los que realmente son dueños ya que estos deben de contar con papeles que les dieron la legítima propiedad de los predios y para vender necesariamente tienen que elaborar un contrato basándose en las escrituras, entonces tendrá los requisitos necesarios, el texto manifiesta:

Artículo 3047. - “En el caso de la información de dominio a que se refiere el inciso a) de la fracción I del artículo anterior, en que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas.

para prescribirlos establecidas en el Libro Segundo Título Séptimo, Capítulo II del Código Civil, y no tenga título de propiedad 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.

Comprobados debidamente los requisitos de la prescripción el Juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público de la Propiedad.” (37)

Dicho precepto establece que la persona que pretenda inmatricular un predio y no tenga título de propiedad, y aún más teniéndolo no sea susceptible de inscripción por defectuoso podrá ocurrir ante el Juez competente para acreditar la posesión rindiendo una información de dominio.

Asimismo el segundo párrafo menciona que una vez que se han comprobado los requisitos de la prescripción el Juez declara que el poseedor se ha convertido en propietario y tal declaración se tendrá como título de propiedad y esta será inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal.

En este orden el Legislador, no toma en cuenta que la población tiende a crecer con rapidez, por lo que se necesitan más viviendas, ocasionando esto que empiecen a surgir líderes o defraudadores, que tomen

(37) CODIGO CIVIL, Op., Cit., Pág. 226.

ventaja a todo esto, como los llamados líderes que toman posesión de determinado predios, con un gran número de personas que son denominadas paracaidistas, los cuales por necesidad se asientan en zonas federales, de reserva ecológica, de alto riesgo o ejidales.

Estas personas no cuentan con un título que ampare su posesión, pero el mismo artículo en mención establece que, no teniendo título éstos podrán acudir ante el Juez competente para promover juicio de inmatriculación judicial, rindiendo la información respectiva, aún que los predios se encuentren en zonas federales, de reserva ecológica, de alto riesgo o ejidales.

Cabe hacer mención que el Organismo Jurisdiccional concededor del asunto toma en cuenta la testimonial, éstos deberán ser vecinos del lugar o tener bienes raíces en esa localidad, lo que no se toma en cuenta que si son vecinos o tienen bienes raíces entonces también ocuparon de la misma forma los predios, por lo tanto se cubrirán unos a otros.

También manifiesta que teniendo título pero este no sea susceptible de inscripción por defectuoso podrá ocurrir ante el Juez competente, dando pie a que estas personas (paracaidistas) celebren contratos de cesión de derechos al vapor, sin que reúnan el más mínimo requisito como contrato. Cabe hacer mención de otro problema que surge en este párrafo ya que también da origen a los defraudadores que realizan contratos amañados.

En ambos casos presentando el documento que da origen a la posesión o con las simples testimoniales, el Juez admitirá la solicitud, dándole curso a la misma, con sus etapas correspondientes; no pasando por alto el plano autorizado por la tesorería y el certificado de no inscripción expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Distrito Federal.

Como se ha mencionado el contrato de compraventa o de cesión de derechos, son los principales documentos que el juez debe de tomar en cuenta para poder darle entrada a la solicitud, el órgano jurisdiccional deberá examinar dichos documentos verificando que tenga las formalidades adecuadas; y no este defectuoso o en su defecto no exista el mismo.

En lo personal si las personas que adquieren un predio para habitarlo quiere decir que tienen para poder consultar una persona que tenga conocimientos jurídicos, toda vez que se esta comprando un patrimonio y por lógica se debe tener una seguridad jurídica

Otro punto importante para el procedimiento son las testimoniales, las cuales el juez debe ser estricto, en ocasiones el dicho de los mismos no coinciden ya que son testigos preparados y no han tenido contacto con los hechos que se examinan, con esto se quiere decir que la testimonial pasa a un segundo termino el primero sería el documento que dio origen a su posesión.

En ese orden de ideas surge una incógnita que si el poseedor con la pura testimonial o contrato defectuoso puede tener una seguridad jurídica en los predios que ocupa frente a terceros.

Tomando en cuenta lo anterior y como apoyo a lo referido, nos remitiremos algunos casos en particular que se ventilaron en los Juzgados de Inmatriculación Judicial.

En especial trataremos con las invasiones de predios en la Delegación Alvaro Obregón, los cuales algunos se encuentran en zonas de barrancas, que obviamente es zona federal, algunos otros se encuentran en zonas de reserva ecológica, por lo que no aparecían inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Aun así el Departamento del Distrito Federal, realizó programas para su regularización a través de la Dirección General de Regularización Territorial (DGRT), llevando a cabo esta Dirección juicios de inmatriculación judicial. Presentando la solicitud con un bloque mínimo de cinco personas y un máximo de veinte, en ocasiones de más.

En dichas solicitudes, mencionaban que no contaban con documento que pudieran acreditar la posesión, anexaban necesariamente el Certificado de no Inscripción expedido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, así como el Plano autorizado por la Tesorería del Distrito Federal.

Acceptada dicha solicitud se corrió traslado a las autoridades que menciona el artículo 122 en su fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Una vez notificado el Ministerio Público de la adscripción, manifestando este que se le diera intervención a la Procuraduría General de la República, toda vez que se encontraban en zonas de barrancas que son consideradas zonas federales.

Ya concluida esta etapa y notificando a la Procuraduría General de la República, se abrió el periodo probatorio, los solicitantes ofrecían sus testimoniales correspondientes en la cual sería su punto clave para poder prescribir sus predios ya que no contaban con otra prueba, pero como sus testigos también se encontraban dentro del programa y su posesión de sus predios se hallaban en las mismas circunstancias se prestaban para atestiguar que su posesión era pacífica, pública, continua y de buena fe lo que cabe resaltar que no era de buena fe, sino de mala, muchos de ellos no contaban con la posesión física.

Así también el Ministerio Público Federal, ofrecía la inspección judicial y un peritaje de topografía el cual se encargaría de verificar si en realidad se encontraban en zonas de barrancas o bien realizar la delimitación o si éstas abrían sido rellenadas para poder ser habitadas, una vez realizada la inspección judicial y rendido el peritaje se podía advertir que los predios efectivamente se encontraban en zonas de barrancas o en rellenos de las mismas, o en zonas de reserva ecológica, los cuales se podían detectar a simple vista y sin necesidad de peritos, a pesar de todo esto los Jueces emitían

su resolución favorable a los solicitantes.

En otros casos presentaban su solicitud acompañados de una cesión de derechos las cuales eran formuladas al vapor para que se les diera entrada a la misma, esta cesión de derechos no contaba con el más mínimo requisito pero aun así se les daba el trámite correspondiente, hasta concluir con la sentencia favorable.

Otro de los casos en particular que se ventilaron en los Juzgados de Inmatriculación Judicial, en la cual dos solicitantes presentaron contratos que fueron realizados con vicios los cuales trataban de ocultar el verdadero poseedor y que a continuación comentaré.

En los citados Juzgados se presentaron dos solicitudes las cuales cayeron en diferentes Juzgados, la cual se les dio entrada ordenando el Juez correspondiente se hiciera la publicación de los edictos correspondientes, se notificará a los colindantes, persona de quien se obtuvo la posesión, a las autoridades correspondientes, además que se debería poner un anuncio de proporciones visibles en la parte externa del inmueble, en el que se informe a las personas, a los vecinos y al público en general que se está llevando un juicio de inmatriculación judicial respecto de ese predio.

Una vez concluida esta etapa y notificándole debidamente al Ministerio Público de la adscripción, el cual al dar contestación a la solicitud

manifestó que se debería proporcionar el domicilio de quien obtuvieron la posesión de los inmuebles, asimismo cuando se proporcionara el domicilio se notificará personalmente para que éste no quedara en estado de indefensión ya que era ilógico que no conociera a la persona que les dio posesión de los inmuebles que decían ocupaban ya que en el contrato exhibido se observaba que era el padre de ambas solicitantes, el Organo Jurisdiccional acordó de conformidad lo solicitado por la Representación Social.

El padre de ambas solicitantes se presentó en dichos Juzgados notificándose personalmente de los juicios, una vez notificado se le hizo saber que tenía nueve días hábiles para dar contestación a las solicitudes.

En ambas contestaciones negó todo lo manifestado en los escritos iniciales, objetando los contratos exhibidos, ya que no había celebrado contrato de compraventa con las solicitantes.

Concluido esto se pasó al periodo de ofrecimiento de pruebas, admisión y desahogo de las mismas, una vez admitidas éstas se paso al desahogo, señalándose fecha de audiencia testimonial como de la inspección judicial resaltando ésta ya que se verificaría la no posesión de las promoventes, esta inspección fue ofrecida por el padre de ambas promoventes.

En las pruebas documentales las promoventes exhiben los contratos

por las cuales dicen que tienen la posesión, el opositor anexa en su ofrecimiento de pruebas copias certificadas de testimonios notariales, con los cuales demuestra su posesión de los predios que se pretenden inmatricular.

Desahogadas las pruebas se paso al periodo de alegatos, concluidos éstos el Organó Jurisdiccional paso a dictar sentencia definitiva en la cual, en ambos casos en sus puntos resolutivos manifiestan que fue procedente la vía intentada, pero que las solicitantes no probaron sus pretensiones, dejando a salvo sus derechos para ambas partes.

Las promoventes apelaron a dicha sentencia, la cual fue admitida en ambos efectos, llevado a cabo el procedimiento correspondiente en las salas, se confirmó la sentencia dictada en primera instancia, originando esto que se fueran al amparo, pero la autoridad federal, no les brindo protección.

Estas situaciones comprueban, plenamente la obscuridad de dicho artículo ya que en su contenido da a entender que cualquier persona pueda prescribir a su favor un predio este habitado, deshabitado, sin construir o bien se encuentren en zonas federales, ejidales, o de reserva ecológica.

3.2. - Formalidad de los contratos de compraventa.

El punto que tratare a continuación es de suma importancia se verá

en realidad la trascendencia que existe en la formalidad de los contratos de compra – venta.

Concepto.- “Es un contrato traslativo de dominio, por virtud del cual una parte, llamada vendedor, transmite la propiedad de una cosa o de un derecho a otra llamada comprador mediante el pago de un precio cierto y en dinero.” (38)

Lo anterior es un punto importante en el presente trabajo de investigación, ya que todo gira alrededor del documento llamado contrato, en el concepto antes mencionado nos da un panorama de cómo se debe realizar un contrato, en primer término tenemos que debe existir un vendedor y un comprador, esta operación es llevada a cabo mediante un precio cierto y en dinero, así mismo debe existir el acuerdo de voluntades para poder llevar a cabo la transacción y dar la posesión al comprador.

“La compra venta es un contrato consensual para muebles y formal para inmuebles. En materia de muebles no se requiere formalidad alguna para la validez del acto, es decir, se aceptan las distintas formas de manifestación de la voluntad dentro del consentimiento tácito y expreso. En el tácito, se admite por hechos indubitables la compra venta de bienes muebles se forme y constituya, generalmente en aquellos casos en que se tome la cosa y se deposita el precio: Hecho indubitable de la manifestación de la voluntad para

(38) ROJINA VILLEGAS, Rafael, “Compendio de Derecho Civil Contratos Tomo IV”, Octava Edición, Porrúa, México 1991. Pág., 49.

celebrar el contrato. En cuanto al consentimiento expreso, se acepta que verbalmente la compraventa puede celebrarse por señas, o por escrito si así lo prefiere, sin que sea menester esta formalidad para los bienes muebles.

En cuanto a los inmuebles, el contrato siempre debe constar por escrito, pero el documento puede ser público o privado, según que el precio importante más de quinientos pesos, caso en el cual requerirá escritura pública; o que no llegue a esa suma, hipótesis en el cual bastará el documento privado”. (39)

El artículo 2317 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, dice:

“Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda el equivalente a trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo diario en el Distrito Federal, en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garantice un crédito no mayor de dicha suma podrá otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez competente o Registro Público de la Propiedad. Los contratos por los que el Departamento del Distrito Federal, enajene terrenos o casa para la constitución del patrimonio familiar o para personas de

(39)Ibídem. Pág. 65.

escasos recursos económicos, hasta por el valor máximo. A que se refiere el artículo 730 podrá otorgarse en documento privado, sin los requisitos de testigos o de ratificación de firmas.

En los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Departamento del Distrito Federal, sobre inmuebles de propiedad particular, cuyo valor no rebase el que señala el artículo 730 de este Código, los contratos que celebren entre las partes, podrán otorgarse en las mismas condiciones a que se refiere el párrafo anterior.

Los contratos a que se refiere el párrafo segundo, así como los que se otorguen con motivo de los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Departamento del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, podrán también otorgarse en el protocolo abierto especial a cargo de los Notarios del Distrito Federal, quienes en esos casos reducirán en un cincuenta por ciento las cuotas que correspondan conforme al arancel respectivo.” (40)

Para que un contrato de compraventa tenga existencia debe contener dos elementos esenciales que son el consentimiento y el objeto.

“El consentimiento en la compraventa se define como un acuerdo de

(40) CODIGO CIVIL, Op., Cit., Pág. 166.

voluntades que tiene por objeto la transferencia de un bien a cambio de un precio. El contenido de la voluntad en este contrato ha de ser siempre transmitir por una parte el dominio de una cosa o de un derecho y por otra, pagar un precio cierto y en dinero, sino se cumplen estas dos manifestaciones de la voluntad no hay compraventa.” (41)

El artículo 2248 del Código Civil vigente para el Distrito Federal menciona:

“Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero.”(42)

Ahora bien el autor Ernesto Gutiérrez y González, nos dice que el consentimiento “Es el acuerdo de dos o más voluntades sobre la producción o transmisión de obligaciones y derechos, y es necesario que esas voluntades tengan una manifestación exterior, o en una forma más amplia que sirve para el contrato y el convenio, es el acuerdo de dos voluntades tendientes a la producción de efectos de derechos, siendo necesario que esas voluntades tengan una manifestación exterior. O en una forma más amplia que sirve para el contrato y el convenio, es el acuerdo de dos voluntades tendientes a la producción de efectos de derechos, siendo necesarios que esas voluntades tengan una manifestación exterior.” (43).

(41) ROJINA VILLEGAS, Rafael, “Compendio de Derecho Civil Contratos Tomo IV”, Op., Cit., Pág., 70

(42) CODIGO CIVIL, Op., Cit., Pág. 168.

(43) GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto, “Derecho de las Obligaciones”, Quinta Edición, Editorial Cajica Puebla 1974., Págs., 207 y 208.

El consentimiento tiene dos elementos que son los siguientes:

A).- Propuesta, oferta o policitud y

B).- Aceptación.

Policitud.- “Es una declaración unilateral de voluntad receptiva, expresa o tácita, hecha a persona presente o no presente; determinada o indeterminada, con la expresión de los elementos esenciales de esa voluntad seria y hecha con ánimo de cumplir en su oportunidad.”(44)

Aceptación.- “Es una declaración unilateral de la voluntad ésta se puede realizar en forma expresa o tácita.”(45)

“El segundo elemento de existencia de la compra venta presenta mayor interés: Consistente en su objeto, es necesario distinguir el objeto directo del contrato y el de las obligaciones nacidas del mismo es decir, el objeto indirecto en la compra venta consistente en transmitir el dominio de una cosa por parte y en pagar un precio cierto y en dinero por la otra. Este objeto del contrato no debe confundirse con el de las obligaciones de transmitir a que da origen, pues en las mismas las prestaciones de dar son los objetos directos como formas de las que a su vez recaen sobre cosas, (cosa y

(44) Ibidem. , Pág., 209

(45) Ibidem., Pág., 215.

precio en la renta) que constituyen los objetivos indirectos, respectivamente en la enajenación que hace el vendedor y el pago que ejecuta el comprador.

El objeto de todo deber jurídico y de cualquier derecho subjetivo, tiene que ser la conducta humana. En consecuencia, en las obligaciones de dar, la conducta consistente en transmitir o en pagar.”(46)

“La cosa objeto del contrato debe estar dentro del comercio y si no lo está tampoco podrá existir el contrato.”(47)

“Con esto se puede afirmar que todas las cosas pueden ser objeto de un contrato, excepto:

A).- Las que por su naturaleza, no pueden ser poseídas por un individuo, exclusivamente, como el aire, el mar, etcétera y

B).- Las que la ley declara irreducibles a propiedad particular. Tales pueden considerarse los bienes de dominio público de la federación y a los cuales se refiere el artículo 18 de la Ley General de Bienes Nacionales, y entre los que se cuenta los llamados bienes de uso común que comprende el espacio aéreo nacional y el mar territorial.

La comerciabilidad resulta ser entonces, la aptitud que tienen las cosas podrá ser objeto de un contrato por no impedírsele ni su naturaleza ni la ley.

(46) ROJINA VILLEGAS, Rafael, “Compendio de Derecho Civil Contratos Tomo IV”, Op., Cit., Pág. 71.

(47) GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto “Derecho de las Obligaciones” Op., Cit., Pág., 236.

La capacidad y la forma son elementos de validez en la compraventa las cuales estudiaremos a continuación:

La fracción I del artículo 1795 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, hace referencia a la capacidad de los sujetos al celebrar un contrato, la cual si no existe ésta, en alguna de las partes automáticamente quedará sin efecto el contrato celebrado. El artículo en cita dice a la letra:

El contrato puede ser invalido:

- I.- Por incapacidad de las partes de una de ellas.
- II.- ...
- III.- ...
- IV.- ...” (48)

“En cuanto a la forma en el derecho civil y dentro de éste en el contrato, se le puede entender como la manera en que debe externarse y/o plasmarse la voluntad de los que contratan, conforme disponga o permita la ley.

Formas en que se puede externar la voluntad:

- a).- Expresa.
- b).- Tácita.
- c).- Por silencio.

(48) CODIGO CIVIL, Op., Cit., Pág. 130.

Forma expresa.- Es cuando la voluntad se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos.

Forma tácita.- Es cuando la voluntad resulta de hechos o de actos que la presupongan o autoricen a presuponerla.

Silencio.- Surte efectos de “forma” cuando la ley confiere a la abstención total de manifestación de voluntad, efectos para la integración del consentimiento.”(49)

El autor Ernesto Gutiérrez y González dice:

“Que el ser humano en todo lo que realiza busca seguridad y esa seguridad al buscarse en el campo del derecho da lugar a un principio jurídico que siempre el legislador trata de introducir en su obra; el de seguridad jurídica.

Los seres humanos desconfían o se sienten inseguros cuando sus operaciones quedan sujetas a la palabra, sin ningún documento o “forma” en donde conste de manera fehaciente.”(50).

Este inciso es importante para el presente trabajo de investigación ya que se ha visto que es necesario que un contrato de compraventa tenga los más

(49) GUTIERREZ Y GONZALEZ Ernesto, “Derecho de las Obligaciones” Op., Cit., Pág. 247.

(50) Idem.

mínimos requisitos legales para que tenga validez el mismo, ya que si no reúne éstos no tendrá legalidad alguna.

Es necesario que se reforme el artículo 3047 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, ya que es oscuro en el contenido el cual ya ha sido estudiado, debe de tener una formalidad un documento transfiera la posesión de algún inmueble, ya que sé esta adquiriendo un patrimonio, un lugar donde se va a habitar, esto para no estar en posibilidad de un fraude. Así mismo se debe tener perfectamente ubicado al vendedor.

Ahora bien el artículo 2316 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, nos dice claramente que para su validez del contrato de compraventa es necesario su formalidad especial cuando recae sobre un inmueble; a la letra dice:

“El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble.”(51)

3.3.- Fracción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Esta fracción nos da las bases y requisitos que debe reunir la solicitud de inmatriculación, los anexos que se acompañan, el procedimiento judicial y los recursos que proceden contra la sentencia que se dicte.

(51) CODIGO CIVIL, Op., Cit., Pág.166

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

Artículo 122.- “Procede la notificación por edictos:

I.- ...

II.- ...

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

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

De la lectura del párrafo anterior, se desprende que la intención del legislador es, sin duda alguna proteger a los verdaderos dueños de los predios que se pretenden inmatricular, ya que las personas que tengan interés alguno sobre algún inmueble que se pretenda inmatricular, pueda enterarse de dicho procedimiento judicial y, en consecuencia, pueda ser parte del mismo, y de este modo poder defender sus derechos.

Así, continúa diciendo:

“En la solicitud se mencionarán:

- a).- El origen de la posesión.
- b).- En su caso, el nombre de la persona de quien se obtuvo la posesión el peticionario.
- c).- El nombre y domicilio del causahabiente de aquella si fuere conocido.
- d).- La ubicación precisa del bien y sus medidas y colindancias.
- e).- El nombre y domicilio de los colindantes.

Asimismo, a la solicitud se acompañarán:

- a).- Un plano autorizado por la tesorería del Distrito Federal., y

b).- El certificado de no inscripción del inmueble expedido por el Registro Público de la Propiedad.

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

En este orden de ideas, el legislador manifiesta los requisitos necesarios e indispensables, así como los documentos anexos que debe acompañar a la solicitud de una inmatriculación para que esta última no sea desechada de plano por la autoridad que conozca del asunto, pero cabe hacer mención que se debe manifestar dentro de los requisitos sea anexado un contrato que reúna los requisitos establecidos por la ley.

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

Producida o no la contestación y sin necesidad de acuse de rebeldía, el

Juez al vencerse el último término de traslado, abrirá una dilación probatoria por quince días, pudiendo ampliarla a solicitud del interesado, hasta por treinta días.”

En este texto se observa claramente que, el Ministerio Público, la Secretaría de la Reforma Agraria y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, son emplazados al procedimiento para el único efecto de que actúen como órganos auxiliares del mismo.

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

Respecto a este párrafo el legislador señala el ofrecimiento y desahogo de una prueba primordial y necesaria, es decir se tiene que demostrar que se ha poseído en concepto de dueño mediante los recursos que nos marca la ley.

En este juicio no se entregaran los autos originales para formular alegatos. La sentencia es apelable en ambos efectos y el recurso se substanciará como en los juicios ordinarios.”(52)

(52) CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES para el Distrito Federal, 53 Edición Editorial Porrúa S.A., México 1998, Págs., 47,48 y 49.

Cabe aclarar que el procedimiento de inmatriculación judicial es un proceso de orden especial, ya que dentro del mismo no existe controversia alguna entre las partes que intervienen en el mismo, pero esta regla de especialidad se llega a romper cuando aparece una interposición a la inmatriculación que se pretendía realizar por determinado particular sobre cierto bien.

3.4.- Autoridades que se notifican en la actualidad.

Este punto que trataremos a continuación se verán las autoridades que conforme al artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se deben notificar las diremos expresamente:

“Al Ministerio Público, al Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal, y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.”(53)

Este párrafo debe ser reformado ya que en la actualidad el Delegado de Secretaría de la Reforma Agraria ya no es notificado esto, es por acuerdos girados por el mismo a los Juzgados de inmatriculación Judicial que al que se deberá de emplazar sería al Registro Agrario en el Distrito Federal, ya que dicho delegado no contaba con la información necesaria, estos acuerdos fueron girados en el año de 1997.

(53) Idem.

Así también la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología queda sin ser emplazada, reemplazándola la Secretaría de Desarrollo Social, esto es al momento de que el artículo 37 fracción XXII de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, es reformado mediante decreto de fecha 27 de diciembre de 1994, y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 28 del mismo mes y año, esta Secretaría se notifica a través del Departamento de Administración de los Inmuebles de Contraloría y Desarrollo Administrativo.

Por lo que se desprende que el párrafo estudiado debe de ser reformado urgentemente, algunas autoridades que menciona ya no son notificadas en la actualidad, quedando obsoleto lo menciona, una vez que se modifique dicho párrafo no existirá confusión a que autoridades se deben de notificar.

CAPITULO IV

ESTUDIO DE LA INMATRICULACION JUDICIAL DEL DISTRITO FEDERAL CON EL ESTADO DE MEXICO

4.1.- Posesión:

En este capítulo se hará el estudio comparativo de la inmatriculación judicial, del Distrito Federal, y del Estado de México, empezando por definir lo que es la posesión:

Para el derecho Romano la posesión se definía como; “El hecho de tener en su poder una cosa corporal, reteniéndola materialmente, con la voluntad de poseerla y disponer de ella como lo haría un propietario”. (54)

Así mismo se adquiría la posesión, “reuniendo los dos elementos de que se compone: La detentación material de la cosa y la voluntad de disponer como dueño. La posesión se adquiere por el hecho y por la intención”. (55)

“La posesión es un estado de un hecho, que conste en retener una cosa en forma exclusiva, llevando a cabo sobre ella los mismos actos materiales de uso y goce que si fuera el propietario de la misma.”(56)

(54)PETIT EUGENE “Tratado Elemental de Derecho Romano” novena edición, editorial Porrúa S.A., México 1984, Pág. 238.

(55) Ibidem. Pág. 24.

(56)IBARROLA Antonio de, “Cosas y Sucesiones” Sexta Edición Editorial Porrúa S.A., México ,1986,Pág. 148.

Ahora bien el Código Civil vigente para el Distrito Federal en su artículo 790 y el 765 del Código Civil del Estado de México, definen al poseedor como:

“Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho...”

Concluye diciendo: ...Posee un derecho el que goza de él”(57)

El autor Rojina Villegas, nos dice que la posesión es un poder físico que se ejerce en forma directa y exclusiva sobre una cosa para su aprovechamiento total o parcial o para su custodia como consecuencia del goce efectivo de un derecho real o personal o de una situación contraria a derecho.

Los Códigos Civiles del Estado de México y del Distrito Federal, en sus artículos 778 y el 803 respectivamente nos manifiestan:

“Todo poseedor debe ser mantenido o restituido en la posesión contra aquéllos que no tengan mejor derecho para poseer.

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

(57) CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE MEXICO, Editorial Sista S.A. de C.V., México Pág., 69 y 86

Si las posesiones fueren dudosas, se pondrá en deposito la cosa hasta que se resuelva a quien pertenece la posesión.”(58)

La siguiente tesis nos menciona la causa generadora de la posesión.

Novena Epoca				No. De
Registro 196,651				
Instancia	Tribunales	Colegiados	de	Circuito
Aislada				
Fuente	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta			
Materia(s): civil				
Tomo:	VII, Marzo de 1998			
Tesis:	II.2° C.90 C			

JUSTO TITULO, QUE DEBE ENTENDERSE POR (LEGISLACION DEL ESTADO DE MEXICO).

Para la procedencia de la acción plenaria de posesión o publiciana, como primer elemento, se requiere acreditar que el actor tenga justo título, el cual se definió en legislaciones anteriores del país de la siguiente manera: “Se llama justo título el que es bastante para transferir el dominio.” (artículo 1188 del Código Civil del Distrito Federal de 1870) y, “Se llama justo título el que es o fundamente se cree bastante para transferir el dominio.”(artículo 1080 del Código Civil del Distrito Federal de 1884). De los artículos anteriores se desprende que el justo título comprende dos supuestos, a saber: a) Aquel que transmite el dominio y que, por tanto, constituye un título de propiedad y b) Aquel que en principio sería apto para transmitir el dominio, pero que debido a un vicio ignorado por el adquirente, sólo le trasmite la posesión. Luego, es pertinente advertir que las nociones de justo título mencionadas no pugnan con el actual concepto que se contiene en la parte final del artículo 781 del Código Civil del Estado de México, el cual establece: “Entiéndese por título la causa generadora de la posesión.” Pues es claro que el concepto de justo título en sus dos aspectos da origen a la posesión y, por ello encuadra dentro de lo previsto por el artículo 781 del ordenamiento últimamente citado. Por lo tanto, si se entiende por justo título la causa generadora de la posesión, es decir, el

(58)Idem.

acto o fundamento que da origen o transmite la posesión a título de dueño, en el caso, el contrato de compra venta que llevó a cabo la parte actora como compradora con persona diversa, constituye su justo título, en virtud de que con la celebración de esa relación contractual entró a poseer el inmueble objeto de la controversia, conforme a la ley.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 818/97. María del Carmen Alvarado Valverde. 21 de enero de 1998. Unanimidad de Votos.

Ponente: Raúl Solís. Secretario: Agustín Archundia Ortiz.

Véase: Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo XIV, Primera Parte, Julio de 1994, tesis

VI.2º.374 C, página 645, de rubro: "JUSTO TITULO, QUE DEBE ENTENDERSE POR. EN LOS JUICIOS SOBRE POSESION."

Ambos Códigos nos dicen que la mejor posesión es la que se funda en título y que todo poseedor debe de ser mantenido y restituido en la misma contra aquéllos que no tengan derecho para poseer, estos artículos nos demuestran que para que exista una información de dominio debe existir un título ya que este es una causa generadora.

La posesión la definiría como: estado de hecho o la relación material directa o inmediata, por medio de la cual una persona retiene de manera exclusiva una cosa. En forma pacífica, continua, pública y de aprovechamiento propio de la misma, como consecuencia de un derecho real como el que deriva del usufructo de la habilitación, etcétera o como consecuencia de un derecho personal, arrendatario, comodatario o sin derecho alguno.

4.2.- Clases de posesión.

4.2.1.- De buena fe.

Es una condición de la posesión y no-cualidad de ésta, por lo que no se le puede ver como un vicio de aquélla; influye si pero sólo exclusivamente en cuanto al término para adquirir el dominio de la cosa poseída, hipótesis que es confirmada con la expresión del autor Rojina Villegas.

El artículo 781 del Código Civil del Estado de México y el 806 del Código Civil para el Distrito Federal definen la buena fe como:

“Es poseedor de buena fe el que entre en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También lo es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho...”(59)

Aquí se demuestra nuevamente que para que exista una posesión es necesariamente una causa generadora que viene siendo un título suficiente, aunque el poseedor desconozca los vicios que contiene su título.

(59) Idem.

4.2.2.- Pacífica.

“La posesión pacífica es aquella que se adquiere sin violencia y se goza también sin coacción de terceros.”(60)

Lo mismo manifiestan los artículos 798 y 823 del los Códigos del Estado de México y del Distrito Federal respectivamente que a la letra mencionan:

“Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia.”(61)

Asimismo que se adquiere mediante la violencia, puede ser admitida siempre y cuando cese ésta, entonces se empezará a contar como pacífica como lo demuestran los artículos 914 y 1154 de los Códigos Civiles del Estado de México y del Distrito Federal, pero cuando cese la violencia la posesión debe continuar pacíficamente durante diez años para que se puedan prescribir los bienes inmuebles.

En el artículo 914 del Código Civil del Estado de México se encuentra la usucapción que es un medio para adquirir la propiedad mediante la posesión, esta se encuentra regulada en los artículos 910 al 933 del mencionado Código.

(60)ROJINA VILLEGAS, Rafael, “Derecho Civil Mexicano, Bienes, Derechos Reales y Sucesiones Tomo II” Op., Cit., Pág., 220.

(61)CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE MEXICO., Op., Cit., Págs., 71 Y 88.

Para el derecho Romano la usucapio daba el siguiente concepto: “Es la adquisición de la propiedad por una posesión suficientemente prolongada y reuniendo determinadas condiciones; el justo título y la buena fe”(62)

En el artículo 1154 de la Ley Civil vigente para el Distrito Federal, se encuentra la prescripción en lugar de la usucapión figura que se encuentra en el Código Civil del Estado de México.

El autor Ernesto Gutiérrez y González define a la usucapión de la siguiente manera:

“Es la forma de adquirir derechos reales mediante la posesión de la cosa en que recaen, en una forma pública, pacífica, continua y con la apariencia del título que se dice tener a nombre propio, por todo el tiempo que fija la ley.”(63)

La ley Civil del Estado de México nos da otra definición en su artículo 910 y que a la letra dice:

“Artículo 910.- “Es un medio de adquirir la propiedad de los bienes mediante la posesión de los mismos, durante el tiempo y con las condiciones establecidas.”(64)

(62) PETIT EUGENE, “Tratado Elemental de Derecho Romano” Op., Cit., Pág., 265.

(63) GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto “Derecho de las Obligaciones”, Op., Cit., Pág., 799

(64) CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE MEXICO, Op., Cit., Pág., 99

A continuación se verán algunas diferencias entre la prescripción y la usucapión:

“a).- La usucapión precisa que el poseedor realice actos positivos de aprovechamiento, e implica simultáneamente la pasividad del titular del derecho real, por lo que al ejercicio de su derecho sobre la cosa se refiere.

La prescripción no requiere actividad alguna del deudor; sólo se precisa el transcurrir del tiempo, y la pasividad del acreedor.

b).- En la usucapión cuenta para el cómputo del plazo, el que posea de buena o mala intención.

En cambio la prescripción no considera para nada el que un deudor sea de buena o de mala intención. Solo interesa el transcurso del tiempo.”(65)

En conclusión se puede decir que en el Estado de México, no se usa la figura de la prescripción, en su lugar queda la usucapión que en la época romana era usada.

“El pueblo romano ratificaba con su silencio los derechos del poseedor,

(65) GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto “Derecho de las Obligaciones”, Op., Cit., Pág., 801.

su situación frente a la sociedad y frente al propietario descuidado y moroso, quien pierde su propiedad en favor del poseedor y así también se podía perder un usufructo, una servidumbre, etcétera.”(66)

Entonces la usucapión es un medio de adquirir una cosa por efecto de una posesión prolongada y un tiempo determinado.

4.2.3.- Continua:

Para los autores Agustín Bravo González y Beatriz Bravo Valdez “La usucapión es una forma de adquirir la propiedad por la posesión continuada; no opera inmediatamente como las otras formas, sino que resulta a la larga y mediante ciertas condiciones.”(67)

Los artículos 824 y 799, de los Códigos Civiles del Distrito Federal y del Estado de México respectivamente definen la continuidad como:

“Posesión continua es la que no se ha interrumpido...”(68)

(66) IBARROLA ANTONIO de, “Cosas y Sucesiones”, Op., Cit., Pág., 523

(67) BRAVO GONZALEZ AGUSTIN Y BEATRIZ BRAVO VALDEZ ,
“Primer Curso de Derecho Romano” Editorial Porrúa S.A. ,México
1988, Pág., 235.

(68) CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE
MEXICO, Op., Cit., Págs., 71 y 89.

En ambos Códigos no existe diferencia a su concepto, pero si en cuanto a la prescripción que lo menciona el Código Civil vigente para el Distrito Federal, en cambio en el del Estado de México se usa la usucapión, la cual tiene un capítulo especial.

“Continuación de la posesión.- Es necesario que la persona que quiera usucapiar posea ella misma ánimo corpore, pero también puedo hacerlo poseyendo ánimo suo corpore autem alieno. Esto es, tenemos nosotros el animus y la detentación del objeto, la puede tener un tercero. Según el antiguo derecho civil bastaba un año de posesión para usucapiar los muebles y dos años para los inmuebles, debiendo ser continuada la posesión, el derecho clásico no admite su interrupción, bajo pena de principiar una nueva; pero nada impide continuemos la posesión de un tercero.”(69)

En conclusión, la posesión debe contener calidad de continua, es decir revestirse de continuidad a través del tiempo exigido por la ley, según sea el caso, para que pueda operar debidamente la prescripción, positiva o usucapión.

4.2.4.- Pública.

(69) BRAVO GONZALEZ AGUSTIN Y BEATRIZ BRAVO VALDEZ, “primer curso de Derecho Romano” Op., Cit., Pág., 236 y 237.

Este tipo de posesión es la que simplemente, se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos. Los Códigos Civiles del Distrito Federal y del Estado de México en sus artículos 825 y 800 respectivamente la definen como:

“Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos. También lo es la que está inscrita en el Registro de la Propiedad.”(70)

Existe un vicio que puede llegar a afectar la posesión pública, al cual se le ha denominado como clandestina u oculta cuando no se tiene a la vista de todos aquéllos que tengan interés en interrumpirla de alguna forma. Ejemplo un predio que no tenga acceso a vías de comunicación.

4.3.- La inmatriculación conforme al Código para el Estado de México.

Es conveniente iniciar el presente inciso refiriéndonos a la definición de la inmatriculación.

(70)CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE MEXICO, Op., Cit., Págs., 71 y 800.

En sentido amplio, inscripción o anotación en el Registro Público de personas, cosas o actos y derechos, con el objeto de darle publicidad a su existencia y, alcanzar mediante ella los efectos jurídicos previstos legalmente; o también se le define como la incorporación de una finca al Registro de la Propiedad introduciéndola de este modo en la vida registral.

Entonces la inmatriculación tiene por objeto la incorporación del predio al sistema registral, para que produzca efectos jurídicos frente a terceros y en la sociedad mediante publicidad registral, además de darle publicidad.

El Código Civil del Estado de México manifiesta como se verifica una inmatriculación.

Artículo 2,897 que a la letra dice: “La inmatriculación se verificará.

I.- Mediante información de dominio;

II.- Mediante posesión posesoria;

III.- Mediante resolución judicial que la ordene y que haya dictado

como consecuencia de la representación de titulación fehaciente que abarque sin interrupción un período por lo menos de cinco años y.

IV.- Mediante la inscripción del decreto publicado en la gaceta del Gobierno del Estado, que convierta en bien de dominio privado un inmueble que no tenga tal carácter o del título que se expidan con fundamento en aquel decreto.

V.- Mediante resolución administrativa que la ordene y que se haya dictado como consecuencia de la presentación de la solicitud del interesado.”(71)

Esto quiere decir que para llevar una inmatriculación en el Estado de México debe de haber una resolución judicial que la ordene y que haya dictado como consecuencia de la representación de titulación fehaciente que abarque sin interrupción un período por lo menos de cinco años, nos da a entender que primeramente debe de usucapiar el predio que se pretende inmatricular, para posteriormente sea integrado a la vida registral mediante una inmatriculación, la cual menciona el artículo 2903 del Código Civil del Estado de México que nos menciona textualmente:

(71) CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE MEXICO, Sista S.A. de C.V. Op., Cit., Pág., 289.

“El que tenga títulos fehacientes que abarquen cuando menos un período interrumpido de cinco años inmediatamente anteriores a su promoción podrá inmatricular su predio mediante resolución judicial, siempre y cuando se satisfagan los requisitos que señala el Código de Procedimientos Civiles”(72).

Se puede observar en el artículo mencionado que en el Estado de México si es necesario un título fehaciente para poder inmatricular mediante resolución judicial. En cambio en el Distrito Federal, para poder realizar la inmatriculación judicial no es necesario tener un título o si lo tienen puede ser defectuoso como lo menciona el artículo 3047 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

En conclusión la inmatriculación en el Estado de México solo dará efecto a la posesión, para que el poseedor tenga seguridad jurídica del predio que ocupa, pasado cinco años este podrá prescribir para que tenga un título.

Asimismo se considera en el Estado de México se utiliza la palabra usucapió en lugar de posesión, como se menciona en el Distrito Federal, esto viene siendo lo mismo pero con diferente término jurídico

(72)Ibídem., Pág., 290.

CAPITULO V
ADECUACIONES QUE DEBEN CONTENER LOS ARTICULOS 3047
DEL CODIGO CIVIL Y FRACCION III DEL ARTICULO 122 DEL
CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES AMBOS PARA EL
DISTRITO FEDERAL.

5.1.- Requisitos que deben contener los contratos de los predios que se pretenden inmatricular.

En este capítulo mencionaré lo esencial que en concepto debe contener un contrato para poder adquirir un predio, como que dicho documento deberá establecer en su contenido, el domicilio del vendedor, el precio establecido, el lugar donde se celebró, manifestando desde cuando lo posee y de quien adquirió, así como la presencia de tres testigos, estos contratos deben ser ratificados ante Notario Público, esto evitaria los fraudes que son realizados por personas que se hacen llamar líderes, estos fraccionan las reservas ecológicas, zonas federales, ejidales, de alto riesgo, o bien propiedades privadas.

Dichas personas venden los terrenos con contratos simples que no pueden ser inscritos, por que no reúnen los más mínimos requisitos, toda vez

que estos documentos llevan ocultas las anomalías que tienen los predios que son adquiridos, sin que les importe la seguridad jurídica, teniendo posteriormente una serie de problemas jurídicos para poder escriturar.

También se da el caso de que un grupo de personas llamadas paracaidistas invaden las zonas antes mencionadas, para que posteriormente promuevan el juicio de inmatriculación judicial, ante los Juzgados competentes, sin un documento que avale en realidad su posesión, aprovechando el primer párrafo del artículo 3047 del Código Civil para el Distrito Federal, vigente, solamente necesitan acreditar su posesión con las testimoniales; de los vecinos lógicamente se apoyarán unos con otros, toda vez que adquirieron de la misma forma. Con esta prueba su predio contará con seguridad jurídica y podrá ser inscrito a pesar de que fueron ocupados de mala fe.

El artículo 3047 del Código Civil para el Distrito Federal vigente, debe referirse a la existencia de un título de posesión que pueda ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, este documento deberá ser exhibido ante un Juez competente para que pueda ser inmatriculado siempre y cuando se dicte sentencia definitiva por el Órgano Jurisdiccional, en el cual en un punto resolutivo deberá manifestar si gire oficio a dicha institución para que se realice la anotación correspondiente.

Dicho título deberá ser un contrato de compraventa, de cesión de derechos o de donación, estos deberán reunir los requisitos antes señalados, así el que adquiera un predio que se encuentre irregular o sea que no este inscrito, lo podrá hacer mediante el juicio de inmatriculación judicial, exhibiendo un título de posesión.

Actualmente el artículo 3047 del Código Civil para el Distrito Federal, vigente, en su primer párrafo menciona lo siguiente: "Que en caso de la información de dominio a que se refiere el inciso a) de la fracción I del artículo anterior, en 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, 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..."(73)

En este primer párrafo se entiende que para poder inmatricular judicialmente un predio, no es necesario presentar un título que ampare su posesión y si lo tienen, no es necesario que reúnan los más mínimos requisitos, por lo que no son aptos para poder ser inscritos.

(73)CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL., Op., Cit., Pág., 226.

El segundo párrafo del artículo en estudio manifiesta que una vez que sean acreditados los requisitos ante el Juez competente y una vez dictada la sentencia definitiva será elevada a título de propiedad y ésta quedará inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en el Distrito Federal.

Por lo tanto, es conveniente reformar y adicional el primer párrafo del artículo en estudio, en el sentido de que determine, que se exhiba un título que sea susceptible para su inscripción, quedando de la siguiente manera:

Artículo 3047.- En el caso de la información de dominio a que se refiere el inciso a) de la fracción I del artículo anterior, en 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 teniendo título de propiedad, este sea susceptible de inscripción, 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...

Es de gran importante que se mencione la exhibición de un documento que ampare la posesión, ya que como lo menciona el segundo párrafo, se elevará a título de propiedad la sentencia definitiva, y esta será inscrita, para poder tener una protección jurídica ante terceros el predio que se inmatriculó, como lo menciona la siguiente tesis.

Tesis 1.4°. C.J/30, Gaceta número 33, pág. 108; Semanario Judicial de la Federación, Tomo VI, Segunda Parte-I, pág., 385.

Pese a que fue objeto de la contradicción resuelta por la Tercera Sala el 23 de mayo de 1994, en ejecutoria publicada en la Gaceta número 78, junio de 1994, página 30, tesis 3°/J.18/94, de rubro: "PRESCRIPCION ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA "POSESION EN CONCEPTO DE PROPIETARIO" EXIGIDO POR EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPUBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TITULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESION", no todos los temas de la que se comenta fueron objeto de la contradicción dirimida, además de que el criterio que si lo fue es el que prevaleció.

5.2.- Testimoniales para acreditar la posesión:

Empezare este punto con la valoración de la prueba testimonial, mencionando la siguiente tesis.

Novena Epoca				No. De
Registro 194,184				
Instancia	Tribunales	Colegiados	de	Circuito
Aislada				
Fuente	Semanaio Judicial de la Federaci3n y su Gaceta			
Materia(s):	Com3n			
Tomo:	IX, Abril de 1999			
Tesis:	1.8°.C.26 K			
P3gina:	591			

PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACION.

Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorg3rsele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por s3 mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducci3n ni referencia de otras personas; que expresen por qu3 medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den raz3n de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narraci3n de los hechos materia de la litis.

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 564/98. Josefina Guti3rrez viuda de Chong y Dora Llina Chong Guti3rrez. 30 de junio de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Mar3a del Carmen S3nchez Hidalgo. Secretaria: Edith Alarcon Meixueiro.

V3ase: Semanario judicial de la Federaci3n y su Gaceta, Novena Epoca, Tomo

IV, septiembre de 1996, página 759, tesis 1.8° C, de rubro: “TESTIMONIAL. ANALISIS Y VALORACION DE LA PRUEBA”.

La prueba testimonial es uno de los requisitos para que se pueda inmatricular judicialmente, en este punto mencionaremos quien recibe el nombre de testigo.

Recibe el nombre de testigo quien, con su presencia, integra parte de las formalidades o garantías de autenticidad de determinado acto procesal.

Así los testigos que sean ofrecidos por el promovente les debe constar los hechos, estos pueden ser los propios colindantes, estas personas tienen más contacto con el predio que se pretende inmatricular, por lo mismo tendrá más veracidad su testimonio.

Ahora bien los elementos del testimonio se dividen en tres que son:

a).- Percepción.

b).- Retención de la percepción (memoria) y

c).- Comunicación.

Las dos primeras afectan exclusivamente al testigo; la tercera es el vehículo de expresión del testimonio y cuyo receptor es el Juez.

Los testigos deben reunir los tres elementos antes mencionados, ya que la percepción es la impresión material hecha en nuestros sentidos, por alguna cosa exterior, es decir se cercioran si realmente tienen la posesión del promovente del inmueble y como es esta, haciendo una retención de memoria desde que tiempo lo habita, y si ésta ha sido en forma pacífica, continua o públicamente.

Solo los testigos pueden declarar como han percibido el desarrollo de una posesión a lo largo del tiempo, como lo manifiesta la siguiente jurisprudencia.

Novena Epoca				No. De
Registro 195,927				
Instancia	Tribunales	Colegiados	de	Circuito
Aislada				
Fuente	Semanario Judicial de la Federación			su Gaceta
Materia(s): Civil				
Tomo	VIII, JULIO DE 1998			

Tesis: I.º.C.52 C

Página 383.

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, EL REQUISITO DE PUBLICIDAD EN LA POSESIÓN QUE REQUIEREN LAS FRACCIONES I Y III DEL ARTÍCULO 1152 DEL CÓDIGO CIVIL PARA LA, SE PRUEBA CON LA TESTIMONIAL Y NO EN BASE A PRESUNCIONES.

El requisito de publicidad en la posesión que para la prescripción adquisitiva establece el artículo 1152, fracciones I y III, del Código Civil, no demuestra a base de presunciones, dado que sólo mediante los sentidos puede percibirse la forma en que se ha poseído un bien, por lo que la prueba adecuada es la testimonial, porque son los testigos quienes pueden declarar cómo han percibido el desarrollo de esa situación concreta a lo largo del tiempo.

NOVENO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 4849/98. Agustina Martínez Guzmán. 4 de junio de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: José Castro Aguilar. Secretario: Antonio Rebollo Torres.

La prueba por testigos o prueba testifical es el medio de prueba consistente en la actividad procesal que provoca la declaración de un sujeto, distinto de las partes y de sus representaciones, sobre percepciones sencionales relativas a hechos concretos procesalmente relevantes, y que, en nuestro derecho, se presta bajo juramento o promesa de decir verdad.

El testigo tiene que ser una persona física, no necesariamente dotado de capacidad de obrar, pero si para percibir y dar razón de su percepción, que no sea parte ni representante (legal, necesario ni técnico) de alguna de las partes. No puede serlo, pues, los dementes ni los ciegos y sordos en cosas cuyo conocimiento depende de la vista y el oído.

Al testigo se le pide una declaración de conocimiento propio sobre hechos o circunstancias fácticas concretos.

Las testimoniales se valoran con dos investigaciones la credibilidad subjetiva del testigo y la segunda la credibilidad objetiva del testimonio, esto como lo demuestra la siguiente tesis.

Novena Epoca	No. De
Registro: 201,551	
Instancia	Tribunales Colegiados de Circuito
Aislada	
Fuente	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Materia(s) Civil	
Tomo:	IV, Septiembre de 1996
Tesis	1.8º.C.58 C
Página	759

TESTIMONIAL. ANALISIS Y VALORACION DE LA PRUEBA.

Es de explorado derecho que las declaraciones de quienes atestiguan en un procedimiento judicial deben ser valoradas por el juzgador, teniendo en cuenta

tanto los elementos de justificación concretamente especificados en las normas positivas de la legislación aplicable, como todas las demás circunstancias, objetivas y subjetivas que, mediante un proceso lógico y un correcto raciocinio, conduzcan a determinar la mendacidad o veracidad del testigo, pues éste no sólo es un narrador de un hecho, sino ante todo de una experiencia que vio y escuchó y por ende, su declaración debe apreciarse con tal sentido crítico. Por otra parte, la valoración de la prueba testimonial implica siempre dos investigaciones, a saber: la primera relativa a la veracidad del testimonio en la que se investiga la credibilidad subjetiva del testigo; la segunda es sobre la credibilidad objetiva del testimonio, tanto de la fuente de la percepción que el testigo afirma haber recibido, como en relación al contenido y ala forma de la declaración.

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 402/96. María de Jesús Mejía Gaytán. 28 de junio de 1996.

Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretaria: María Concepción Alonso Flores.

Si los testigos que se ofrecen en el juicio de inmatriculación judicial, tienen bienes raíces en la zona, éstos no pueden percibir lo que ocurre alrededor del inmueble que se pretende inmatricular.

En cambio si los testigos tienen su modo de vida cerca del promovente, estos pueden captar lo que ocurre a su alrededor, manifestando al Juez, lo que ven y escuchan, estas personas serían más creíbles que los que no habitan en

la zona, como lo manifiesta el penúltimo párrafo de la fracción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal.

El artículo 356 de la Ley adjetiva, menciona quienes pueden ser testigos.

“Todos los que tengan conocimiento de los hechos que las partes deben de probar, están obligados a declarar como testigos.”(74)

Como lo menciona este artículo el promovente deberá ofrecer testigos que percibieron los hechos que sucedieron en el predio o en el inmueble que se pretende inmatricular, si el solicitante ocupa el inmueble ya sea en forma pacífica, continua o públicamente, estos lo podrán observar con los sentidos auditivos o visuales en su vida diaria, quedando grabados en su memoria para que se los pueda comunicar al Juez donde se lleva a cabo el procedimientos de inmatriculación, dándole más elementos al Organo Jurisdiccional para poder dictar una sentencia definitiva conforme a derecho.

(74)CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL,, Op., Cit., Pág., 47.

5.3.- Autoridades que se deben notificar:

La fracción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, nos dice a que autoridades se debe emplazar y son las siguientes: Al Ministerio Público, al Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal, a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología para que exprese si el predio es o no propiedad federal.

La fracción antes mencionada debe de ser reformada ya que algunas autoridades que en su contenido menciona, en la actualidad no se notifican, como es al Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología. En su lugar se emplaza a la Representación Estatal de la Reforma Agraria en el Distrito Federal y a la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal dependiente de la Secretaría de la Contraloría y Desarrollo Administrativo. (para ver si el predio es o no propiedad federal).

Cabe hacer una observación ya que el Gobierno del Distrito Federal se le emplaza como colindante y no como autoridad, ya que en algunas ocasiones los predios que se pretenden inmatricular invaden las calles o parques ya sea parcialmente o totalmente.

Independientemente de lo anterior se debe llamar a juicio al Delegado

Político de la Delegación Política de donde se pretende inmatricular el predio o el inmueble, si bien es cierto se emplaza al Apoderado del Gobierno del Distrito Federal, este no tiene el suficiente conocimiento o tanta cercanía como lo es el propio delegado, quien podría emitir una opinión muy útil para el Juez, aportándole elementos suficientes, por ejemplo el tipo de suelo donde se pretende fincar, si el suelo es o no de reserva ecológica, de alto riesgo, ejidales o comunales.

Asimismo al Registro Público de la Propiedad y de Comercio en el Distrito Federal, para que manifiesto lo que a su derecho corresponda, ya que si es cierto que para iniciar un juicio de inmatriculación judicial es necesario exhibir el certificado de no inscripción expedido por esta institución, no es suficiente para acreditar que no se encuentra inscrito el predio que se pretende inmatricular, puede que existan irregularidades en el mismo certificado.

También sería conveniente que se llamara a juicio al Registro Público de la Propiedad Federal, si se notifica solamente al del Distrito Federal, se entendería por lógica si el bien inmueble o predio no se encuentra inscrito puede ser que el Registro Público Federal lo tenga matriculado, dejándolo en estado de indefensión, sin poder manifestar lo que a su derecho convenga, aprovechando esto los promoventes para poder sorprender al Órgano Jurisdiccional.

Por otro lado este procedimiento debe de ser considerado un juicio de controversia y no una jurisdicción voluntaria, como se viene considerando, toda vez que se llama a juicio a los colindantes y a diferentes autoridades, para que manifiesten lo que a su derecho corresponda, entrando en litis desde el momento que se notifican a diferentes personas o autoridades si existiera oposición por alguna parte se debería suspender el procedimiento como lo establece el artículo 3049 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, que a la letra dice:

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

La presentación del escrito de oposición suspenderá el curso del procedimiento de información; si este estuviera ya concluido y aprobado deberá el juez poner la demanda en conocimiento del Director del Registro Público de la Propiedad para que suspenda la inscripción y si ya estuviese hecha, para que anote dicha demanda.

Si el opositor deja transcurrir seis meses sin promover en el procedimiento de oposición quedará este sin efecto, asentándose en el caso, la cancelación que proceda.”(75)

(75)CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL., Op., Cit., Pág., 226.

Esto no se da en la actualidad por lo mismo debería ser un juicio ordinario civil y no una jurisdiccional como esta contemplado.

La reforma en la fracción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles en el Diario Oficial de la Federación de fecha de enero de 1964, establece un procedimiento especial cuando se trata del caso de inmatricular inmuebles previsto en el artículo 3023 del Código Civil vigente en el Distrito Federal que a la letra nos menciona:

ARTICULO 3023.- “ La rectificación de los asientos por causa de error material o de concepto, solo procede cuando exista discrepancia entre el título y la inscripción”(75)

En efecto, independientemente de que el precepto en cuestión hace referencia a la evidente necesidad de precisar y deslindar el inmueble objeto de la pretensión que antes no existía, establece que la solicitud que formule el promovente se corre traslado a las personas e instituciones que al respeto indica, dispone también que al vencer el último término del traslado se abrirá una dilación probatoria por treinta días y estatuye, asimismo, que además de las pruebas que tuviere, el solicitante está en la obligación de probar su

(75) Ibidem. Pág. 222

posesión en concepto de dueño por medios legales y además por la información de tres testigos que tengan bienes raíces en el lugar de la ubicación del predio del que se trata; último se le concede a las partes de la oportunidad de alegar y posteriormente se pronuncia la sentencia la cual es apelable en ambos efectos; por todo lo cual resulta obvio que dicho procedimiento es de carácter contencioso y no simplemente de jurisdicción voluntaria, como acontecía antes de la reforma de que se trata.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- La posesión en la época del derecho romano, era el poder físico que se ejerce sobre una cosa con intención de manejarse como verdadero propietario de ella, así mismo se adquiría la posesión, reuniendo los dos elementos de que se compone: la detentación material de la cosa y la voluntad de disponer como dueño. La posesión se adquiría por hecho y por la intención.

SEGUNDA.- La posesión presenta vicios cuando una persona no reúne las cualidades necesarias para tener la misma, esto sería que no la posea en forma pacífica, continua y pública.

TERCERA.- Existen dos elementos en la posesión, uno llamado corpus y otro psicológico denominado animus, esto es, que la persona esté físicamente ocupando el bien inmueble sin interrumpir el término establecido en la ley, con él animo de seguir habitando en el.

CUARTA.- Para que la posesión de cualquier inmueble quede inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Distrito Federal, a favor de determinada persona; existe la inmatriculación judicial.

QUINTA.- Para que se lleve a cabo la inmatriculación judicial, es necesario reunir los requisitos establecidos por la ley, el principal es que se exhiba el contrato de compra venta o cesión de derechos, con las formalidades necesarias.

SEXTA.- Una vez reunidos los requisitos, se les notificará la inmatriculación judicial que se lleva a cabo en el Juzgado correspondiente, a los colindantes y autoridades correspondientes

SEPTIMA.- En el presente trabajo de investigación se demostró que para poder llevar a cabo una inmatriculación judicial es necesario exhibir un documento fehaciente conteniendo los requisitos que establece la ley, para que la sentencia que salga favorable pueda ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Distrito Federal.

OCTAVA.- Si se exige que en la venta de un predio o un bien inmueble el contrato de compraventa debe tener los requisitos que la ley establece, así se evitaría dar posesión de predios a gente en zonas de alto riesgo o en un determinado momento evitar que fraccionen zonas ejidales o de reserva ecológica.

NOVENA.- Es necesario que se realice las modificaciones al artículo 3047 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, en el que se establezca que para que pueda llevarse a cabo la inmatriculación judicial de un predio, sea necesaria la exhibición de un documento fehaciente con la que se acredite la posesión del mismo y no como lo dispone actualmente dicho precepto, pues al señalar que es necesario un título defectuoso o que no exista este, ello trae como consecuencia la realización de fraudes o invasiones tal y como ha quedado señalado en el presente trabajo.

BIBLIOGRAFIA.

1. - BRAVO GONZALEZ AGUSTIN Y BEATRIZ BRAVO VALDEZ. "Primer curso de Derecho Romano", Editorial Porrúa S.A. de C.V., México, 1988.
2. - COLIN SANCHEZ Guillermo. "Circulares de la Dirección del Registro Público", Editorial, Patria, México 1975.
3. - DOMINGUEZ MARTINEZ, Jorge Alfredo. "Parte General, Personas, Cosas, Negocios jurídicos e invalidez".
4. - DOMINGUEZ DEL RIO, Alfredo. "Compendio Teórico Practico de derecho Procesal Civil", Editorial Porrúa S.A. de C.V., Primera Edición México 1977.
5. - GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto, "Derecho de las Obligaciones", Editorial, Cajica, Puebla 1974.
6. - GONZALEZ MARTINEZ, Jerónimo. "Estudios de derecho Hipotecario Español y Civil", Ministerio de Justicia, Madrid. 1979.
7. - PINA VARA, Rafael de. "Diccionario de derecho" Editorial Porrúa S.A., Cuarta Edición México 1975.
8. - PINA VARA, Rafael de. "Elementos de Derecho Mexicano Volumen II" México 1994.
9. - IBARROLA Antonio de. "Cosas y Sucesiones", Porrúa S.A. México 1986.
10. - MUÑOZ, Luis. "Derecho Civil Mexicano", Editorial Cárdenas, México, 1994.

11. - PEREZ FERNANDEZ CASTILLO, Bernardo. "Apuntes para la historia del Registro Público de la Propiedad" Asociación Nacional del Notario Mexicano, A.C., México 1980.
12. - POTHIER, "Tratados de la Posesión y Prescripción Tomo III" Barcelona España, 1998.
13. - ROCA SASTRE, Ramón María, "Derecho Inmobiliario", Editorial N.E.J., Madrid 1970.
14. - ROCA SASTRE Ramón María, "Derecho Hipotecario" Tomo I Editorial Barcelona, Séptima Edición.
15. - ROJINA VILLEGAS, Rafael, "Derecho Civil Mexicano Bienes, Derechos reales y Sucesiones Tomo II", Porrúa S.A., México 1989.
16. - ROJINA VILLEGAS, Rafael, "Derecho Civil Mexicano Bienes, Derechos Reales y Sucesiones Tomo III", Porrúa S.A., México 1991.
17. - ROJINA VILLEGAS, Rafael, "Compendio de Derecho Civil Contratos Tomo IV", Porrúa S.A., México 1991.
18. - SANCHEZ CORDERO, Jorge, Cátedra de los Contratos Civiles", Cultura, México, 1980.
19. - SANDOVAL HERNANDEZ, Sergio, "Curso Introductorio de Derecho Registral", Editorial Instituto Mexicano de Derecho Registral, A.C., Primera Edición México 1991.
20. - SOTO ALVAREZ, Clemente, "Prontuario de Introducción al Estudio del Derecho Civil" Editorial Limusa Cuarta Reimpresión, México 1991.