



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

“LA INMATRICULACION JUDICIAL DE INMUEBLES COMO EL MEDIO IDONEO PARA LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA EN EL D.F.”

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE: LICENCIADO EN DERECHO PRESENTA: GABRIEL PEDROZA DELGADO



ASESOR DE TESIS LIC. JESUS VILCHIS CASTILLO

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

CIUDAD UNIVERSITARIA



2004



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 MIS PADRES:**

**+ SR. LEOBARDO PEDROZA SÁNCHEZ**  
COMO UN HOMENAJE A TU MEMORIA  
MI AMOR Y AGRADECIMIENTO ETERNOS.

**SRA. MARÍA FÉLIX DELGADO DOMÍNGUEZ**  
GRACIAS POR DARME LA VIDA.

**A LA UNAM:**

**FUENTE INAGOTABLE DE CONOCIMIENTOS**

**Y FORMADORA DE HOMBRES Y PROFESIONISTAS CON FUTURO.**

PARA TODOS LOS QUE CONTRIBUYERON  
PARA CULMINAR CON ÉXITO MI CARRERA  
PROFESIONAL.

A MI ASESOR: **LIC. JESUS VILCHIS CASTILLO**  
POR SU INVALUABLE AYUDA PROFESIONAL Y HUM

**“LA INMATRICULACIÓN JUDICIAL DE INMUEBLES COMO EL MEDIO  
IDÓNEO PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA  
EN EL D.F.”**

**INTRODUCCIÓN**

**CAPÍTULO 1**

**GENERALIDADES DE LA INMATRICULACIÓN JUDICIAL DE INMUEBLES**

1. Evolución de esta figura jurídica..... 1
2. Concepto..... 18
3. Clases de Inmatriculación..... 27
4. La Inmatriculación administrativa..... 28

**CAPÍTULO 2**

**MARCO JURÍDICO DE LA INMATRICULACIÓN JUDICIAL DE INMUEBLES  
EN EL DISTRITO FEDERAL**

1. En el Código Civil para el Distrito Federal..... 47
2. En el Código de Procedimientos Civiles para el D.F..... 71

**CAPÍTULO 3**

**INSTITUCIONES CIVILES RELACIONADAS CON LA INMATRICULACIÓN**

1. La prescripción positiva..... 95
2. La posesión..... 104
3. La propiedad..... 110
4. El Derecho Registral..... 117

## CAPÍTULO 4

### LA INMATRICULACIÓN JUDICIAL COMO EL MEDIO IDÓNEO PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA EN EL D.F.

1. La problemática de regularización de la tenencia de la tierra. ....	132
2. La Dirección General de Regularización Territorial.....	150
3. Vías de regularización.....	157
4. Justificación de la propuesta.....	162
5. Propuesta de modificación al artículo 3047 del Código Civil para el Distrito Federal para que la inmatriculación judicial sea el medio idóneo para la regularización de la tenencia de la tierra. ....	168
<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>173</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>177</b>

## INTRODUCCIÓN

Una gran parte de propietarios dentro del Distrito Federal, carecen de títulos de propiedad, por lo que estimo necesaria una reglamentación a efecto de hacer expedita y ágil la posibilidad de titular todos aquellos predios que estén en posesión de persona alguna, con objeto de que por una parte del Estado perciba sus contribuciones como debe ser, y por la otra, el propietario mediante título que se le expida se sienta garantizado en sus derechos.

Los derechos y obligaciones que todos tenemos y que a veces emanan de una Ley, no son conocidos por toda la población aún cuando la publicación de la misma así la dé por entendida; nuestro deber no termina ahí, los letrados en tal sentido y el órgano administrativo en lo particular, deben tender a proteger y cuidar a las personas necesitadas e impreparadas, para que impere un sentido de justicia y no se trafique con los derechos inmobiliarios, a través de una especulación despiadada, como hasta la fecha se ha hecho, cometiéndose verdaderos fraudes con los mismos, muchas veces a sabiendas y las más, por ignorancia de los propios interesados, que no saben proteger ni demostrar sus derechos por carecer de títulos escritos, aún cuando tengan el que les da la causa generadora que los hace propietarios.

En la actualidad, como es fácil comprobar, muchas personas por la carencia de cultura, por la falta de facilidades de nuestras autoridades y otros por no poder costear un gasto que ocasiona recurrir a los tribunales e independientemente de lo tardado de los trámites ante los mismos, o bien por el temor de que se les desconozca el derecho que tienen sobre los mismos por carecer de documentación, no arreglan en forma debida su posesión o propiedad, o tratan de legalizar sus títulos que en muchos casos los tienen, o no tramitan una sucesión por no poder comprobar su



entronque familiar con el de cujus, dando por consecuencia que no recurren a los tribunales a ejercer su derecho, sino que ni tan siquiera lo manifiestan a la Tesorería del Distrito Federal, ocasionando así, pérdidas para el Fisco Local y Federal.

Si se observan las disposiciones del Registro Público de la Propiedad y de sus diversos reglamentos, podemos darnos cuenta que el Registro del Título de Propiedad es optativo y por su cuantía no era necesario registrarse, motivo por el que muchos de los títulos expedidos tanto en la Colonia como en la época de nuestra Independencia y aún los expedidos por autoridades competentes en la época de la Revolución, no fueron registrados.

Así como las autoridades competentes han dado facilidades para obtener un título de propiedad, igualmente las disposiciones actuales deben estar encaminadas a dar toda clase de facilidades para registrar los títulos exigentes, es por ello que se realizó la reforma al artículo 122, fracción III, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, y por lo que propongo la Inmatriculación Judicial como medio de regularización de la tenencia de la tierra.

Los métodos tradicionales que el Gobierno del Distrito Federal ha empleado para abatir la irregularidad territorial en la propiedad privada, han ofrecido resultados sólo cuando existen condiciones ciertas como propietarios inscritos en el Registro Público de la Propiedad, pero en los asentamientos que no cuentan con antecedentes registrales ha habido un serio rezago en la regularización de la tierra. En este contexto, es necesario que se instrumenten métodos de regularización acordes con la gravedad del problema, lo que es factible conseguir con el procedimiento de inmatriculación judicial.

## CAPÍTULO 1

### GENERALIDADES DE LA INMATRICULACIÓN JUDICIAL DE INMUEBLES

Como sabemos, la inmatriculación en sentido amplio significa la inscripción o anotación en Registro Público de personas, cosas, actos o derechos con objeto de dar publicidad a su existencia y, alcanzar mediante ella los efectos jurídicos previstos legalmente.

Ahora bien, en relación con nuestro tema, significa la incorporación de una finca al Registro Público de la Propiedad introduciéndola de este modo a la vida registral. Pero lo anterior no siempre fue así, razón por la cual proponemos en el siguiente inciso señalar la evolución de ésta figura jurídica en nuestra historia legislativa.

#### 1. Evolución de ésta figura jurídica

La evolución de la inmatriculación, la vamos a discernir, desde la época precolonial, colonial, e independiente, señalando, únicamente lo más representativo de éstas, porque adentrarnos, en la historia de estas épocas, sería desgastante e innecesario, es por ello, que a continuación puntualizamos lo siguiente.

Respecto a la **época precolonial**. Todo lo que sabemos acerca de la manera en que las tierras se adquirían, se perdían o cambiaban de la posesión de una persona a la de otra, indica que fundamentalmente eran

decisiones políticas y administrativas las que lo hacían. Según las tradiciones históricas de cualquier región, cuando llegaba un grupo de gente tomaba posesión de tierras deshabitadas o se apoderaba de ellas por conquista, expulsando o sojuzgando a pobladores anteriores. En otros casos un grupo inmigrante obtenía tierra como donación de la soberanía local a la que se incorporaba. El rey también daba tierras a sus servidores y a guerreros distinguidos como premio a sus hazañas, y que se les quitaba a los delincuentes como castigo. "En las alianzas matrimoniales entre distintos señoríos una princesa podía llevar tierras como dote en casamiento, y esto era parte de la alianza, no únicamente matrimonial sino también política y económica entre los señoríos."<sup>1</sup>

Los distintos tipos de tierra ocupados por individuos desde la del rey a las de los macehuales se transmitían de generación a generación por herencia, sujeta a la aprobación de la autoridad superior y al mantenimiento de las obligaciones para el gozo de la tierra. No se puede pensar por lo tanto, que la transmisión hereditaria militar contra el control político de la tenencia de la tierra. Un régimen de plena propiedad privada incluye el derecho de libre disposición testamentaria. La herencia según normas reglamentadas es un límite a la propiedad plena, que efectúa automáticamente la asignación de tierras a cada nueva generación sin que tengan que revertir al soberano para una nueva concesión.

---

<sup>1</sup> CARRASCO, Pedro. *Economía Política e Ideología en el México Prehispánico*. 3ª edición, Editorial Nueva Imagen, Cis-INAH, México, 1993. p. 18.

Varias fuentes hablan de ventas de tierras y se pueden documentar casos concretos, pero estas ventas tenían importancia secundaria en relación al mecanismo administrativo de asignar y transferir tierras. Las ventas de tierras tenían una importancia limitada por el número reducido de transacciones y porque éstas tenían lugar dentro del marco impuesto por límites locales y estamentales, y parece ser que requerían la aprobación de las autoridades. Las tierras se vendían entre los nobles o entre los labradores de los pueblos y barrios, es decir, dentro de una misma población y dentro del estamento. “En cuanto a los macehuales, no podían enajenar tierras por venta ni trueque ni de otra manera sin expresa licencia y mandado del señor y sin que el tequitlato o mandón que llevaba la matrícula de tierras y gentes del barrio se asegurase de que el nuevo poseedor pagaría el tributo correspondiente. Datos de la época colonial temprana informan de un tipo de tierra llamada tlalcohualli o milcohualli, **Tierra comprada**, que parece estar en contraste con las tierras patrimoniales o heredadas. Es necesario estudiar todos esos casos a fondo para determinar si se trata de la venta de tierras pillalli o si son otro tipo de tierras más libremente enajenables.”<sup>2</sup> Preciso es notar también que en náhuatl la distinción entre comprar y arrendar no es clara. También hay que preguntarse si habría distintas reglas para casas y solares urbanos y para terrenos de cultivo. Buena parte de los datos concretos sobre

---

<sup>2</sup> Ibidem, p. 19.

compraventas de tierras y solares son de fechas posteriores a la conquista, cuando ya se iniciaba la transformación colonial del régimen de propiedad.

Las compraventas de tierras sea cual fuere su naturaleza precisa se hallaban enmarcadas en la distribución política de la tierra. Las tierras compradas son una categoría residual y no se puede pensar que los terrenos se movilizaron libremente como mercancías. Más que un factor desintegrador del orden social, las ventas de tierras dentro de los límites establecidos pueden haber sido una manera de ajustar las existencias de tierras a las variaciones de población, tamaño de las familias y alteraciones en el equilibrio de poder, causados por los cambios demográficos y las luchas políticas. Es necesario insistir que no todo intercambio en el que se dan bienes por dinero (o cuasidineró) es necesariamente un acto de libre compraventa.

En resumen, el régimen de la tierra demuestra que dominaba la distribución políticamente determinada de este medio fundamental de producción. A cada estamento, a cada institución y puesto público, correspondía un tipo especial de tierras destinadas a sostener a sus poseedores en el ejercicio de las funciones de ellos requeridas en la organización política. El dominio político de la distribución de la tierra era lo suficientemente firme como para permitir que herencia y ventas, con los límites apuntados, efectuaran cambios y reajustes dentro del marco políticamente definido.

Así pues, puede decirse que no existía propiedad privada correspondiente al indígena, sólo una precaria posesión de la tierra.

Afirman algunos historiadores “que la propiedad se identificaba para efectos del conocimiento público de la misma, mediante planos de diversos colores, en que se pintaba con púrpura los bienes de los más distinguidos; con grana los bienes de los nobles; y con amarillo las propiedades de los plebeyos. Entre los aztecas, estas formas tan rudimentarias de identificación y clasificación de la propiedad, se deben a que apenas si puede decirse que existía ésta en forma privada; por lo que sólo representan una referencia remota e histórica del concepto de propiedad concebido en la actualidad.”<sup>3</sup>

La inmatriculación en la **época colonial**. Podemos decir, pues, que el verdadero concepto de la propiedad nace, en México, con la conquista, y es más, podemos afirmar que tuvo su origen en la famosa Bula de Alejandro VI, conocida con el nombre de Noverint Universi, “que fue la disposición legal de la que más tarde se dedujo la legitimidad de las conquistas, pues de ésta se derivaron los derechos patrimoniales de los Reyes de España y estos derechos, a su vez, fueron el punto de partida de los cuales se desprendió toda la organización jurídica de las colonias, entre las cuales encontramos los derechos de propiedad territorial; y, cuando menos en teoría, todo derecho a las tierras americanas, tenía que deducirse de los

---

<sup>3</sup> CUÉ CÁNOVAS, Agustín. Historia Social y Económica de México. 2ª edición, Editorial, Trillas, México, 2000. p. 93.

mencionados derechos patrimoniales de los reyes españoles.”<sup>4</sup> Se ve, que el origen de la propiedad en México, jurídicamente hablando, así como en todas las colonias españolas, lo fue la mencionada Bula, porque como sabemos hubo muchas apropiaciones de las cuales, los reyes de España, ni siquiera tuvieron conocimiento. Ahora bien, a esta Bula podríamos llamarla fuente general del derecho de propiedad, y como fuentes particulares tenemos la Merced, la posesión, comenzada antes o a raíz de la conquista, la ocupación definida de los indígenas incorporados, y la ocupación precaria de los dispersos.

“Molina Enriquez nos dice que la propiedad en México estaba dividida en propiedad no titulada conforme al sistema de titulación escrita y en propiedad titulada conforme al mismo sistema, implantado por la dominación española.”<sup>5</sup>

Dentro de la primera división, encontramos la propiedad comunal indígena, comprendiendo también ésta, los terrenos ocupados precaria o accidentalmente por tribus esencialmente nómadas, y los ocupados también por tribus indígenas que tenían la posesión plena pero sin títulos de propiedad. Dentro de la segunda división encontramos toda aquella propiedad adquirida por Merced, que fue la que primordialmente se tituló, asimismo, como la adquirida por composición.

---

<sup>4</sup> *Ibidem*. p. 94.

<sup>5</sup> LOZADA DEL RÍO, Rubén. La Evolución de la Propiedad en México. 4ª edición, Editorial, Sista, México, 2001. p. 181.

Para hacer la anterior división se tuvo en cuenta, como principal punto de partida, la tenencia o carencia de título conforme al sistema implantado por el gobierno de la Colonia.

“La Corona Española se preocupó por proteger las formas comunales de la propiedad, procurando adaptarlas al sistema español de tenencia, conformando un aparato legal que funcionó hasta fines de la Colonia con relativa eficacia en lo que se refiere a la propiedad de los pueblos, no así a la propiedad de la nobleza (tepillalli y pillalli), que fue afectada seriamente pasando poco a poco a manos de los españoles.”<sup>6</sup>

Los apuros financieros de la corona forzaron la legalización de las propiedades de tierra. Se exigió la confirmación y composición de los títulos de propiedad a cambio de un pago. Nacieron así inmensas propiedades que lego veríamos concentradas en la hacienda, unidad autosuficiente que se fue afirmando a lo largo del siglo XVII como resultado de los reajustes en la propiedad, fusión de varias propiedades en una sola mano y cambios en el régimen de trabajo; reajustes que favorecieron la fijación de poblaciones dentro de los límites de las haciendas.

“Hacia 1580 y años posteriores, de 1600 en adelante, los ocupantes de la tierra se vieron obligados a componer (éste fue el término oficial que se usó) su situación frente a las autoridades; y al hacerlo se fueron

---

<sup>6</sup> *Ibidem.* p. 182.



convirtiéndose en legítimos (no siempre legales) señores de la tierra.<sup>77</sup> El paso de la ocupación de hecho a la propiedad legal fue resultado de la política de la corona, pues, urgida de fondos, vio en la venta de las tierras que conforme a derecho le pertenecían, una entrada segura de recursos. La riqueza estaba entonces, se pensó, en la tierra baldía o malamente ocupada, por la que no se había pagado lo que se debía al rey como señor original de la tierra. Se ordenó entonces la confiscación de los terrenos poseídos sin título, y la venta de los desocupados. Las autoridades novohispanas no pudieron realizar lo que se les ordenaba; eran demasiado grandes los intereses que se oponían a las medidas dictadas. Ante los hechos hubo necesidad de llegar a acuerdos con los poseedores. Estos pagaban para confirmar sus derechos, cuando había algún título que apoyaba lo que alegaban como suyo; componían pagando un derecho sobre lo indebidamente poseído. Así, las confirmaciones y las composiciones fueron un ingreso para el Real Fisco. Pero el hecho es que por la amenaza de perder lo ya titulado, en ocasiones, o simplemente poseído en otras, se trataba de legalizar una propiedad de la mayor extensión posible; se quería seguridad ante cualquier problema de límites. Estancias de ganado mayor, de ganado menor y caballerías para la agricultura se extendieron sobre títulos y se aseguraron sobre el terreno. La propiedad se fue consolidando primero en las regiones bastante pobladas; la seguridad en los títulos estimuló extensiones posteriores.

---

<sup>77</sup> LIRA, Andrés y MURO, Luis. Historia General de México. T.I. 6ª edición, Editorial, Fondo de Cultura Económica, México, 1998. p. 126.

La hacienda, como propiedad territorial, fue la riqueza más prestigiada. En el siglo XVII la palabra hacienda, que significaba haber o riqueza personal en general, se fue aplicando para designar una propiedad territorial de importancia. "La hacienda era el haber seguro, la tierra que podía exhibirse orgullosamente como propiedad de una familia. Pasó a ser la unidad económica por excelencia en Nueva España; se convirtió en unidad autosuficiente; atrajo población de pueblos de indios, y otra población dispersa se fue asentando también en las haciendas; mantuvo servicios religiosos y aprovisionamiento seguro."<sup>8</sup> Todo esto, en estrecha relación con los cambios importantes en el régimen del trabajo, favoreció el desarrollo y estabilidad de la hacienda en el centro y el norte de la Nueva España. Los dueños adquirieron una autoridad de hecho parecida a la de los señores tradicionales; es sabido que los grandes hacendados llegaron a tener, ya desde el siglo XVII, grupos de hombres armados y bien organizados para defender sus tierras y para imponer el orden dentro de la jurisdicción de la hacienda.

Ahora bien, dentro de la evolución que sufre la tenencia de la tierra encontramos diversos matices, de carácter jurídico, político, económico y sociológico, situaciones creadas por el mal repartimiento de la misma, por lo que se hizo y se hace necesario una revisión de los títulos expedidos por las diversas autoridades para acreditar o justificar a nombre de una persona el derecho que ostenta sobre un pedazo de tierra. El llevar a cabo

---

<sup>8</sup> *Ibidem.* p. 127.

una revisión de los Títulos Primordiales o sea de aquellos títulos que fueron expedidos por primera vez para justificar la propiedad; es para demostrar de una manera fehaciente la propiedad y continuidad de sus propietarios.

Entre la diversidad de títulos y denominaciones de los mismos encontramos los siguientes:

Mercedes Reales.- Estas fueron concedidas en grandes extensiones a Hernán Cortés, quien a su vez concedió otras a sus oficiales y algunas a personas importantes. Dichas mercedes se estiman como remuneraciones por servicios prestados a la corona.

Encomiendas y Reparticiones.- Eran porciones de tierras cedidas a los conquistadores con todo y habitantes para que fueran evangelizados los mismos.

Baldíos.- Terrenos que no llegaron a repartir y que pertenecieron primero a la corona y finalmente a la Nación.

“Composiciones.- Eran aquéllas tierras sin título justo poseídas por personas que no pagaban una cantidad proporcional para mantenerlos con derecho. Eran los arreglos hechos por los particulares y la corona, con el objeto de regularizar sus títulos de propiedad, y con el objeto de revisar la titulación y regularizar la tenencia de la tierra, fueron nombrados los jueces privativos con el fin de realizar las composiciones.”<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> MENDIETA Y NÚÑEZ, Lucio. Derecho Precolonial. 9ª edición, Editorial, Porrúa, México, 1990. p. 215.

Propiedad Eclesiástica.- Todas aquéllas tierras que fueron entregadas al clero para su propio beneficio; y que acrecentó a través de multitud de abusos y formas.

“La Vinculación.- Era un derecho social que llevaba consigo ciertos títulos y que unían la propiedad con la estirpe, por lo que la vinculación era más bien un derecho a transmitir la propiedad que un título de propiedad en sí mismo, pues para establecer la vinculación se necesitaba tener un título de propiedad.”<sup>10</sup>

El Mayorazgo.- Era el derecho de heredar al primogénito. Por lo que también era más bien un derecho que un título de propiedad; el cual tuvo gran importancia por ser el origen del latifundio.

Propiedad Comunal.- Terrenos de uso común para determinado pueblo y fue otorgado a los indígenas.

Fundo legal.- Se llamó así a aquél terreno que era concedido por el virrey a un pueblo de indios para que vivieran, sembraran y levantaran sus causas sin limitaciones. El fundo legal se localizó midiéndose distintas varas a partir del centro y hacia los cuatro puntos cardinales.

Terrenos propios.- Cuando algún pueblo de indios era fundación nueva, tenía garantizada por disposición de la autoridad de la colonia un terreno cuyo producto se aplicaba a los gastos públicos. Eran concedidos a los ayuntamientos que los administraban o los arrendaban a los vecinos.

---

<sup>10</sup> Ibidem. p. 216.

“Compraventa.- No cabe duda que en la época colonial debido a un mal control de la propiedad; muchas tierras llegaron a venderse ante los escribanos careciendo los vendedores no sólo de título escrito, sino de la causa generadora que los hacía propietarios, o poseedores de algún predio; pero que a través de esta venta surgía un título escrito de propiedad.”<sup>11</sup>

Adjudicaciones.- Títulos otorgados por las autoridades, de acuerdo con las facultades recibidas para tal efecto.

“La Corona española instituyó los oficios de hipotecas. En Toledo, en el año de 1539, se ordenó que en cada pueblo, cabeza de jurisdicción, hubiera una persona encargada de un libro, en el que se inscribieran los censos e hipotecas de los bienes que se adquiriesen, con el fin de que los gravámenes no permanecieran ocultos.”<sup>12</sup>

Los oficios de escribanos y anotadores de hipotecas, en todas las ciudades y villas de la Nueva España, fueran o no cabezas de jurisdicción, serían en calidad de vendibles y renunciables.

Los escribanos, anotadores y justicias receptores (quienes actuaban en defecto de aquellos) tendrían un libro, o los que fueran necesarios, para llevar los registros, por separado, en relación con cada uno de los pueblos de su Distrito para que, de acuerdo con ello, se llevasen a cabo las

---

<sup>11</sup> MENDIETA Y NULE, Lucio. Op. cit. p. 130.

<sup>12</sup> MILLÁN DE MOYERS, Silvia. La Tenencia de la Tierra en México. 3ª edición, Editorial Trillas, México, 1998. p. 267.

anotaciones correspondientes, mismas que debían hacerse por años, facilitando de esa manera su consulta.

Para registrarse, el documento que debía presentarse sería el original; es decir, la primera copia otorgada por el escribano o juez receptor, hecha excepción de pérdida o extravío, caso en que se presentaría una copia. La anotación contendría los siguientes elementos: fecha del instrumento, nombre del escribano o juez receptor ante quien se había otorgado, calidad del contrato, nombres de los otorgantes y su vecindad. Si se trataba de una compraventa, hipoteca, fianza u otro gravamen, era necesario señalar los bienes raíces, con expresión de sus nombres, ubicación y linderos. Para esos efectos debían entenderse como bienes raíces los siguientes: casas, heredades y otros inherentes al suelo; censos, oficios y otros derechos perpetuos que admitieran gravamen o constituyeran hipotecas.

Los escribanos, anotadores y justicias receptoras quedarían obligados a llevar en un libro, o en varios separados, de cada uno de los pueblos de su distrito, para las inscripciones, de manera tal que se advirtiera, con claridad, el lugar de ubicación de los bienes raíces y de las hipotecas; asimismo, los asientos serían distribuidos por años, con el fin de que pudieran advertirse las cargas o gravámenes. Si los bienes estaban ubicados en distintos pueblos, distritos o partidos, en cada uno se registraría el instrumento en donde constara la hipoteca.

“El hecho de no registrar en tiempo las escrituras e instrumentos públicos de hipotecas especiales y expresas sobre bienes raíces, no harían fe en juicio, ni fuera de él, para efectos de proseguir las hipotecas, ni tampoco para que se tuvieran como gravadas las fincas contenidas en el instrumento cuyo registro se había omitido.”<sup>13</sup>

Así pues, en México las instituciones españolas fueron transplantadas íntegramente a la Nueva España; así vemos nacer ya en las postrimetrías de la dominación española, en el año de 1778, los Oficios de Hipotecas, que tuvieron como finalidad, la de constatar las enajenaciones, cambios de propiedad, contrataciones y desmembramientos que sufriera la propiedad raíz; mediante Real Cédula de fecha 9 de mayo del citado año. La idea original de este ordenamiento, fue llevar el control de los gravámenes hipotecarios y cargas en general que afectaran a las fincas; a través de los llamados libros de oficio, que carecían de plenitud probatoria, pues más bien tenían un carácter privado; sin embargo, su vigencia en México se extendió a través de un siglo; pues no fue sino hasta el año de 1870 en que se reemplazó por el nuevo Código Civil para el Distrito Federal.

Respecto a la inmatriculación de **la época independiente**, podemos decir que la propiedad individual civil, es la única que subsiste de la división legada por la dominación, después de las Leyes de Reforma, pero

---

<sup>13</sup> LOZADA DEL RÍO, Rubén. Op. cit. p. 189.

todavía con sus grandes vicios, pues esta clase de propiedad individual está constituida por el acaparamiento de grandes extensiones de terreno en manos de una veintena de particulares.

Un control de la tierra y de sus propietarios no se llevó, no obstante que el acaparamiento de las tierras estuvo en unas cuantas manos y que la Iglesia detentó la mayor parte de los bienes, tratando de hacer más equitativo el reparto de tierras, se dictaron las leyes de reforma. La Reforma en México se caracterizó para la desamortización de los bienes de manos muertas, y aunque la idea era restarle poderío económico a la Iglesia, vino a perjudicar a los pueblos que gozaban de ejidos y de terrenos comunales.

“Para 1870, en que se creó el Registro Público de la Propiedad, ya se habían dictado leyes para la revisión y confirmación de títulos que amparaban propiedades; con la creación del gran registro de la nación, también se trató de controlar la propiedad.”<sup>14</sup>

Juárez reformó ampliamente el régimen de Derecho Privado Civil, del cual emana la organización registral de la propiedad. El proceso reformista jurídico, continuó por muchos años, y en 1873 se adicionó la Carta Fundamental de 1857. La antigua legislación registral que regía en nueva España, aunque con modificaciones importantes, estuvo en vigor hasta que

---

<sup>14</sup> PÉREZ LASALA, José Luis. Derecho Inmobiliario Registral. 8ª edición, Depalma, Argentina, 1993. p. 271.



los primeros Códigos Mexicanos vinieron a sustituirla. El gobierno de Juárez encargó al doctor Justo Sierra que redactara un proyecto de Código Civil para México; el cual fue publicado en el año de 1861, habiéndose inspirado principalmente en el español de García Goyena, que a su vez recibió la influencia de la legislación francesa que puede considerarse como el común del que se desprenden las organizaciones registrales como la nuestra. Este proyecto aunque incipiente en México, es importante por la influencia que ejerció sobre nuestro Código Civil de 1870, que fue tomado en general, como modelo para toda la República; y que a su vez siguió los lineamientos de la Ley Hipotecaria Española, en la parte relativa.

“Con esta legislación se fundó realmente el Registro Público de la Propiedad en México, el que comenzó a funcionar a partir de 1871 junto con su legislación reglamentaria; aceptando el principio de la voluntad de las partes para adquirir o transmitir bienes inmuebles o derechos reales, alejándose en consecuencia, de la inscripción de carácter constitutivo que impera en los registros sajones.”<sup>15</sup> Este Código adoptó más bien, una posición ecléctica entre el sistema alemán-australiano y el francés, que no concede obligatoriedad al registro. Pero dispone como excepción a este principio, siguiendo en esta parte lo dispuesto por la Ley Hipotecaria Española, que la hipoteca sólo produce efectos legales desde el día y hora en que se verificó su inscripción.

---

<sup>15</sup> TELLO, Carlos. La Tenencia de la Tierra en México. 4ª edición, Editorial, Porrúa, México, 1990. p. 211.

El Gran Registro de la Propiedad de la República, fue creado por la Ley de Tierras del 26 de marzo de 1894, el cual en su artículo 47 dice: “La inscripción en el Gran Registro de la Propiedad de la República será enteramente voluntaria para los dueños y poseedores de tierras; y por lo mismo, la falta de dicha inscripción no les privará de ninguno de los derechos que les correspondan conforme a las leyes vigentes; pero sin que gocen de las franquicias concedidas a las propiedades registradas.”<sup>16</sup>

El artículo 48 de dicho ordenamiento a grandes rasgos estableció que toda propiedad inscrita en el Gran Registro de la Propiedad de la República, será considerada por el Gobierno Federal como perfecta, irrevocable y exenta de todo género de revisión, en consecuencia, los efectos que la inscripción surtirá con relación al gobierno y autoridades de la Nación, serán que ninguna de éstas, sea cual fuere su categoría, ni sus agentes de cualquiera especie, puedan exigir en ningún tiempo la presentación de los títulos o documentos primordiales, ni mucho menos sujetarlos a inquisición o revisión de ninguna clase, pues el simple certificado de una inscripción surtirá el efecto de un título perfecto e irrevocable, sin que por ningún motivo pueda rectificarse la extensión superficial de la propiedad inscrita.

Esta misma ley establece cuáles son los terrenos baldíos, cuáles son considerados como demasías, cuáles son excedencias, y finalmente los que son considerados como Nacionales, así como la forma de adquirirlos.

---

<sup>16</sup> COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. 10ª edición, Editorial, Porrúa, México, 1996. p. 78.

Dicho registro era dependiente de la Secretaría de Fomento y era público, pudiendo examinar y pedir certificación y copia de las inscripciones cualquier persona. Finalmente, con la promulgación del Código Civil de 1870, se creó el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

En este estado llegó la propiedad hasta finalizar el siglo XIX y principios del XX; ya que no fue sino hasta el año de 1911 cuando de una manera efectiva, el revolucionario llamado Emiliano Zapata, interpretando fielmente el sentimiento campesino, disgustado a consecuencia del desigual reparto de la propiedad rural y del mal trato de que eran víctimas sus trabajadores por parte de los propietarios de la misma, dio el primer paso tendente al desmoronamiento del latifundismo nacional, defendiendo, con las armas en la mano y aún a costa de su vida, el anhelo más grande del campesino que se traducía en tener un pedazo de tierra que fuera suya.

Después de esta referencia histórica, es conveniente señalar el concepto de la inmatriculación judicial.

## **2. Concepto**

En el Diccionario de Derecho Privado y Civil, Ignacio De Casso y Romero, señala algunas definiciones de Inmatriculación: "En su más amplio sentido, inmatriculación significa acción o efecto de matricular, y vale tanto como registración o anotación pudiendo definirse como el hecho de inscribir o anotar en un registro o matrícula, personas, cosas, actos o

circunstancias, bien a efectos ulteriores de prueba, bien a fines constitutivos de un derecho, bien para asignar al acto o circunstancia, o al estado o condición de una persona o cosa una trascendencia o eficacia determinadas, bien a efectos tributarios o fiscales, bien con un objeto puramente conmemorativo o de simple recordación, etc.”<sup>17</sup>

Pero la palabra inmatriculación, en su valor más propio y autónomo, es de significación más limitada y reduce su ámbito al del Registro de la Propiedad Inmueble, constituyendo una operación específica del mismo. Como tal ha sido definida por Rossel y Mentha: “la representación de un inmueble en el Registro Inmobiliario, por la atribución a este inmueble de la hoja especial en que figurarán todos los derechos reales de que sea objeto.”<sup>18</sup>

Continúa citando Casso y Romero: Bollain Rozalem dice que “Inmatriculación significa el ingreso de una finca en el Registro y, por ello, la iniciación de la historia tabular del inmueble.”<sup>19</sup>

Para Giménez Arnau, “la inmatriculación es el asiento primero de incorporación de una finca al sistema del Registro.”<sup>20</sup>

---

<sup>17</sup> DE CASSO Y ROMERO, Ignacio. Diccionario de Derecho Privado. 10ª edición, Editorial, Depalma, Argentina, 1998. p. 1041.

<sup>18</sup> *Ibidem*. p. 1042.

<sup>19</sup> *Ibidem*. p. 1043.

<sup>20</sup> GIMÉNEZ ARNAU, José. La Inmatriculación. 3ª edición, Editorial, Bosch, España, 2000. p. 218.

Casi en iguales términos dice Sanz que se entiende por inmatriculación “la incorporación de una finca al régimen registral.”<sup>21</sup>

Con referencia al sistema hipotecario español, la define el propio autor como “la primera inscripción que del dominio de una finca se hace en el Registro de la Propiedad, sin conexión alguna con otras fincas ya inscritas.”<sup>22</sup>

Roca Sastre ofrece, en primer lugar, una idea general coincidente con la de los autores antes citados, diciendo “que la inmatriculación o intabulación consiste en introducir una finca en la vida registral, y sienta una definición completa en la forma siguiente: Es el ingreso de una finca en la vida registral, realizado en virtud de una primera inscripción de dominio a favor del inmatriculante, la cual abre folio de registro particular, es obtenida por medios peculiares y surte efectos específicos.”<sup>23</sup>

Con la palabra inmatriculación no se trata de designar, en el ámbito hipotecario, la mera inscripción en el Registro, sino la inscripción por primera vez de lo que antes no lo estaba.

En la Nueva Enciclopedia Jurídica, se cita a otro autor, Alonso Fernández, estableciendo: “Desde la primitiva Ley Hipotecaria se produjo en el articulado de la legislación española cierto confucionismo sobre los

---

<sup>21</sup> Ibidem. p. 219.

<sup>22</sup> Ibidem. p. 220.

<sup>23</sup> ROCA SANTRE, Ernesto. La Inmatriculación Judicial. 3ª edición, Editorial, Temis, España, 1990. p. 276.

medios de inmatriculación, problema de fundamental importancia, puesto que constituye el principio y presupuesto necesario para el desenvolvimiento pleno del sistema.”<sup>24</sup>

Por lo tanto, de las definiciones anteriores, tenemos:

- La inmatriculación supone esencialmente el ingreso, entrada o incorporación de una finca en el régimen registral, siendo preciso que la finca no se encuentre en aquel momento inmatriculada, debiendo ser nueva en absoluto dentro de los libros registrales y tratarse de una finca que viva en régimen jurídico extrarregistral y que, por el asiento de inmatriculación, se incorpore al régimen registral, sin que la mencionada inscripción guarde conexión alguna con asientos o inscripciones anteriores referentes a otras fincas. Por lo cual, la inmatriculación registral, supone pues, el acto solemne de ingreso de una finca en el régimen del Registro Público de la Propiedad.
- La inmatriculación se opera en virtud de una primera inscripción del dominio de la finca a favor del inmatriculante.
- La inscripción inmatriculadora abre hoja, folio, registro particular a la finca correspondiente, dando el registrador a la finca en número que le corresponda.

---

<sup>24</sup> Enciclopedia Jurídica Omeba. T. V. 10ª edición, Editorial, Dris-Kill, Argentina, 1998. p. 3219.

- La inmatriculación se obtiene por medios peculiares y surte efectos específicos.

“Guillermo Cabanellas define a la inmatriculación como un “neologismo jurídico cuyo significado general se refiere tanto a la acción como al efecto de matricular, registrar, anotar o inscribir. Constituye por tanto la inscripción, registro o anotación de personas, cosas, actos o contratos.”<sup>25</sup>

Luis Carral y De Teresa dice que “la inmatriculación tiene por objeto comprobar la existencia de la finca, su ubicación y sus límites, y acreditar el derecho del inmatriculante, así como hacer inatacable ese derecho. De esta manera se crea un título único y absoluto.”<sup>26</sup>

Rafael De Pina define a la inmatriculación de la siguiente manera: “En sentido amplio, inscripción o anotación en registro público de personas, cosas, actos o derechos, con objeto de dar publicidad a su existencia y, alcanzar mediante ella los efectos jurídicos previstos legalmente.

Incorporación de una finca al Registro de la Propiedad introduciéndola de este modo en la vida registral. Intabulación.”<sup>27</sup>

---

<sup>25</sup> CABANELLAS, Guillermo. Diccionario de Derecho Usual. 8ª edición, Editorial, Helnasta, Argentina, 1995. p. 269.

<sup>26</sup> CARRAL Y DE TERESA, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. 19ª edición, Editorial, Porrúa, México, 2000. p. 119.

<sup>27</sup> DE PINA, Rafael. Elementos de Derecho Civil. 9ª edición, Editorial, Porrúa, México, 2000. p. 219.

Asimismo, define la intabulación como el “acto consistente (en Roma) en colocar un pasquín en una finca o en lugar próximo a ella para indicar que había sido vendida o que se encontraba hipotecada.

Acto de incorporación al Registro Público de la Propiedad de los derechos que en el mismo deben hacerse constar.”<sup>28</sup>

El Código Civil para el Distrito Federal en materia común, y para toda la República en materia federal, vigente, en su artículo 3046 define a la Inmatriculación en los siguientes términos: “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.”

Sobre la importancia de la inscripción de los bienes inmuebles y sus derechos reales, podemos decir que para que exista un Registro Público de la Propiedad privada, es necesario que una persona tenga un derecho sobre la misma, de tal forma que pueda registrar ese derecho.

Por encima de todas las definiciones doctrinales, el hombre tiene una tendencia instintiva y un anhelo a la tenencia o señorío sobre una cosa o sobre el goce de una cosa, es decir, a la idea de ser propietario indiscutible, de un inmueble del que puede gozar libremente, agravarlo, disponer de él en vida o en muerte, transformarlo, etc.

---

<sup>28</sup> Ibidem. p. 220.



Esta disposición, ese ejercicio es lo que constituye el contenido de su derecho, del señorío sobre la cosa.

Pero, para acreditar que es propietario de un inmueble y que pueda disfrutar libremente del mismo, conforme a su deseo, es necesario que el propietario demuestre, en todo momento, que posee la relación de hecho que subordina la cosa a su voluntad y que haya una sanción legal que le mantenga en esa relación, contra quien quiera perturbarla. Lo anterior lo puede demostrar, de una manera fehaciente, con un título de propiedad escrito y de una manera más clara y precisa, si el mismo se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, para que surta sus efectos contra terceros.

Actualmente, es importante acreditar en alguna forma que un inmueble tiene propietario conocido y hacer constar de una manera fehaciente al público, el derecho que uno ostenta; la mejor forma de hacerlo es con la publicidad que se consigue mediante la inscripción y la inmatriculación, en su caso, en el Registro Público de la Propiedad del título respectivo de propiedad.

El Código Civil vigente, nos habla de la información de dominio y de la prescripción positiva como medios de adquirir la propiedad y de obtener un título en caso de carecer del mismo.

Se hace más uso de estos procedimientos en los lugares donde la demanda de bienes inmuebles comienza a ser materia de tráfico, debido a

que las fuerzas preponderantemente económicas e interesadas en los predios preceden en una y otra forma al arreglo de la propiedad raíz. Pero, en los lugares donde los valores y la propiedad raíz permanece estancada, o sus propietarios por falta de recursos económicos o por el temor de recurrir a las autoridades por su ignorancia o falta de preparación, se amparan contratos privados que aunque reúnan los requisitos de ley, carecen de matriculación en el Registro Público de la Propiedad.

La inscripción en el Registro Público de la Propiedad de los actos jurídicos en México, es completamente voluntaria, pues no obliga imperativamente para darles plena validez jurídica.

No obstante que no es obligatorio el registro, diversas disposiciones de carácter civil, penal, administrativas y la propia seguridad en el tráfico de los inmuebles, exige la inscripción para diversos actos: algunos basados en disposiciones legales, otros en circulares, y actos comerciales que tratan de adquirir una seguridad con la publicidad que se obtiene con la inscripción en el Registro.

El Estado con anterioridad se preocupó por dictar leyes que favorecieran a personas de escasos recursos, que hubieren celebrado actos o contratos de menor cuantía, tales como el no cubrir algunos impuestos y el de que no fuese obligatorio el registro de contratos privados.

Tal vez por no ser obligatorio el registro de dichos contratos, no se les dio importancia y no se previó la necesidad de su inscripción, y antes de las últimas reformas, el Código Civil y el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, no establecían la forma de solucionar el problema de la existencia de inmuebles sin registro, aún así, las disposiciones legales no satisfacen la solución al problema de la irregularidad en la tenencia de la tierra.

Por otra parte, los negocios jurídicos de los particulares entre sí, son regidos por el convenio celebrado por esas personas. Cuando esos negocios o actos jurídicos tienen por objeto bienes inmuebles enajenables o derechos reales que recaen sobre los mismos, el convenio formalizado legalmente en el contrato respectivo sólo produce efectos por las partes contratantes, mientras no se inscribe en el registro correspondiente. Pero no basta con adquirir un inmueble y gozarlo en su posesión; es preciso tener la certeza de que tal cosa le pertenece en tanto sea su dueño, y la seguridad de que su derecho de propiedad y posesión le será respetado absolutamente por todo el mundo, incluso el Estado; por ello es preciso entonces recurrir a éste para que de alguna manera se proteja ese derecho.

Esa protección y esa certeza y seguridad tan anheladas, deben alcanzarse por medio de la actualización de las normas que rigen la materia de los relativos registros públicos.

El acto jurídico de adquisición de inmuebles o derechos reales es voluntario, puesto que su base es el libre consentimiento; pero si se conviene en celebrarlo debe realizarse ese acto en la forma y con los demás requisitos que la ley exige para que sea válido frente a todo mundo. Si se realiza el contrato en la forma escrita debida, pero no se cumple con el requisito o formalidad del registro, sus efectos serán plenos y definitivos sólo entre las partes y a favor de terceros, pero no en perjuicio de éstos, puesto que lo inscribible no inscrito no puede producir perjuicios a terceros. Lo anterior significa que tan necesario en los contratos sobre inmuebles o derechos reales, es el requisito de la publicidad registral en dichos contratos y en algunos otros, para que su eficacia y validez sea completa y definitiva tanto entre las partes como en contra de terceros.

### **3. Clases de Inmatriculación**

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

Artículo 3046. La inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales. Para cualquiera de los procedimientos de inmatriculación a que se refieren los artículos siguientes, es requisito previo que el Registro Público emita un certificado que acredite que el bien

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

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

El interesado en la inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble podrá optar por obtenerla mediante resolución judicial o mediante resolución administrativa, en los términos de las disposiciones siguientes.

#### **4. La Inmatriculación Administrativa**

El propio artículo 3046 citado, establece: "II.- La inmatriculación por resolución administrativa se obtiene:

- a) Mediante la inscripción del decreto por el que se incorpora al dominio público del Distrito Federal un inmueble;
- b) Mediante la inscripción del derecho por el que se desincorpore del dominio público un inmueble, o el título expedido con base en ese decreto;
- c) Mediante la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble en los términos del artículo 3051 de este Código;

- d) Mediante la inscripción de la propiedad de un inmueble adquirido por prescripción positiva, en los términos del artículo 3052 del presente Código, y
- e) Mediante la inscripción de la posesión de buena fe de un inmueble, que reúna los requisitos de aptitud para prescribir, en los términos del artículo 3053 de este Código.”

La figura de la Inmatriculación Administrativa apareció en nuestro Código Civil para el Distrito Federal mediante la publicación en el Diario Oficial de la Federación de fecha 3 de enero de 1979, del Decreto que reforma, adiciona y deroga diversos artículos del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal.

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

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

inmueble mediante un título fehaciente y suficiente para adquirirla; II. Que acredite que su título tiene una antigüedad mayor de cinco años anteriores a la fecha de su solicitud, o que exhiba el o los títulos de sus causantes con la antigüedad citada, títulos que deberán ser fehacientes y suficientes para adquirir la propiedad; III. Que manifieste bajo protesta de decir verdad si está poseyendo el predio o el nombre del poseedor en su caso y IV. Que acompañe las constancias relativas al estado catastral y predial del inmueble, si las hubiere.

Quien se encuentre en el caso del inciso d), de la fracción II del artículo 3046, podrá ocurrir directamente ante el Registro Público de la Propiedad para acreditar que ha operado la prescripción conforme al siguiente procedimiento: I. El interesado presentará solicitud que exprese: a) Su nombre completo y domicilio; b) La ubicación precisa del bien, su superficie, colindancias y medidas; c) La fecha y causa de su posesión, que consiste en el hecho o acto generador de la misma; d) Que la posesión que invoca es de buena fe; e) El nombre y domicilio de la persona de quien la obtuvo el petitionerio, en el caso, y los del causante de aquélla si fuere conocido, y f) El nombre y domicilio de los colindantes. II. A la solicitud a que se refiere la fracción anterior, el interesado deberá acompañar: a) El documento con el que se acredita el origen de la posesión, si tal documento existe; b) Un plano autorizado por ingeniero titulado en el que se identifique la forma indubitable del inmueble; y c) Constancias relativas al estado catastral y predial del inmueble, si existieren. III. Recibida la

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

El Director del Registro Público de la Propiedad, además, mandará publicar edictos para notificar a las personas que pudieren considerarse perjudicadas, a costa del interesado por una sola vez en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, y en un periódico de los de mayor circulación, si se tratare de bienes inmuebles urbanos. Si los predios fueren rústicos, se publicarán además por una sola vez en el Diario Oficial de la Federación; IV. Si existiere oposición de las personas mencionadas en la fracción anterior, el Director del Registro Público dará por terminados el procedimiento, a efecto de que la controversia sea resulta por el Juez competente; V. Si existiere oposición, el Director del Registro Público señalará día y hora para una audiencia, en la cual el solicitante deberá probar su posesión, en concepto de propietario y por el tiempo exigido por este Código para prescribir por medios que le produzcan convicción, entre los cuales será indispensable el testimonio de tres testigos que sean vecinos del inmueble cuya inmatriculación se solicita.

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



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

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

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

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

Quien haya obtenido judicial o administrativamente la inscripción de la posesión de un inmueble, una vez que hayan transcurrido cinco años, si la posesión es de buena fe, podrá incurrir ante el Director del Registro Público de la Propiedad para que ordene la inscripción de la propiedad adquirida por prescripción positiva, en el folio correspondiente a la inscripción de la posesión, quien la ordenará siempre y cuando el interesado acredite fehacientemente haber continuado en la posesión del inmueble con las condiciones para prescribir, sin que exista asiento alguno que contradiga la posesión inscrita.

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

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

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

Personalmente no estoy de acuerdo con la inmatriculación administrativa, pues siendo un procedimiento llevado a cabo ante el Director General del Registro Público de la Propiedad, en el que no se ventila controversia alguna, y se constriñe únicamente a la ejecución de un acto administrativo, las resoluciones o decisiones administrativas dictadas no ofrecen seguridad jurídica a los particulares, al no lograr la calidad de cosa juzgada.

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

Para fundamentar lo anterior, profundizaremos sobre las funciones, actos y procedimientos judiciales y administrativos.

El estudio de la teoría de las funciones del Estado, requiere como antecedente indispensable el conocimiento, aunque sea en forma sumaria, de la teoría de la división de poderes, que es de donde aquélla deriva.

La separación de Poderes impone la distribución de funciones diferentes entre cada uno de los Poderes; de tal manera que el Poder Legislativo tenga atribuida exclusivamente la función legislativa, el Poder Judicial, la función judicial y el Poder Ejecutivo, la administrativa.

La legislación positiva no ha sostenido el rigor de esta exigencia, y han sido necesidades de la vida práctica las que han impuesto la atribución a un mismo Poder de funciones de naturaleza diferente.

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

El Director del Registro Público de la Propiedad es, repetimos, una autoridad administrativa por ser titular de un órgano del Estado, del Poder Ejecutivo, con facultad de decisión, y la que dicta en una resolución de Inmatriculación Administrativa, nunca causa cosa juzgada, ya que una autoridad administrativa no tiene la potestad de hacer tal declaración, pues no juzga, simplemente se limita a ordenar que se inscriba el contrato privado de compraventa por el cual el promovente de la Inmatriculación acreditó la propiedad del inmueble objeto del procedimiento, inclusive, antes de la Reforma de enero de 1988 al Código Civil para el Distrito Federal, mencionada en páginas anteriores, el artículo 3057 disponía que la resolución del Director del Registro Público de la Propiedad que ordenara la inmatriculación debería comprender la advertencia: "Esta resolución no prejuzga sobre derechos de propiedad o posesión a favor del solicitante o de terceros," de lo que se constata el hecho de que el Director del Registro Público no juzga y no puede declarar la propiedad, en virtud de que estaría constituyendo un derecho, lo que a todas luces es contrario a nuestro sistema registral, cuya característica principal es la de ser sólo declarativo y no constitutivo (Artículo 3008, Código Civil para el Distrito Federal).

Tomando en consideración que la Inmatriculación Administrativa constituye actos fuera de juicio, la resolución que dicta el Director del Registro Público de la Propiedad, carece de la autoridad de cosa juzgada o de firmeza, máxime que el expediente de inmatriculación puede darse por

terminado en el momento en que algún interesado se oponga a dicha inmatriculación (artículo 3052, fracción IV del Código Civil para el Distrito Federal), o bien, suspenderse la inscripción si la oposición se presentara una vez concluido el procedimiento, y, si la inscripción ya estuviese hecha, se anotaría la oposición en la inscripción respectiva (artículo 3054, del Código Civil para el Distrito Federal); aún más, la resolución administrativa puede dejarse sin efecto por la vía del amparo, ya que el desahogo de pruebas, específicamente la testimonial, se recibe sin citación contraria, amén de que al tratarse de un inmueble no inscrito en el Registro Público de la Propiedad y no tener dueño cierto o conocido se trata de un bien vacante, atento a lo dispuesto por los artículos 785 y 786 del Código Civil para el Distrito Federal, y por ende, debe oírse al Ministerio Público, lo que en el procedimiento de Inmatriculación Administrativa no se hace por no existir precepto legal que lo establezca; en consecuencia, se viola la garantía de audiencia.

El procedimiento de Inmatriculación Administrativa fue muy utilizado en Administraciones pasadas, pero, aproximadamente de unos cinco años a la fecha, no se ha ventilado ningún procedimiento de éstos ante el Registro Público de la Propiedad.

Es por todo lo anteriormente expresado, mi particular opinión contraria al procedimiento de Inmatriculación Administrativa.

## CAPÍTULO 2

### MARCO JURÍDICO DE LA INMATRICULACIÓN JUDICIAL DE INMUEBLES EN EL DISTRITO FEDERAL

Como sabemos, la inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad que carece de antecedentes registrales. Para cualquiera de los procedimientos de inmatriculación a que se refieren los artículos siguientes es requisito previo que el Registro Público emita un certificado que acredite que el bien de que se trate no está inscrito, en los términos que se precisen en las disposiciones administrativas que para el efecto se expidan.

El Director del Registro Público podrá allegarse información de otras autoridades administrativas. El interesado en la inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble podrá optar por obtenerla mediante resolución judicial o mediante resolución administrativa, en los términos de las disposiciones siguientes:

El artículo 3046 de nuestro Código Civil establece en su fracción primera:

- I. “La inmatriculación por resolución judicial se obtiene:
  - a) Mediante información de dominio, y
  - b) Mediante información posesoria.”

Al establecer el artículo 3047: “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”, crea una incertidumbre para determinar cuál debe ser el procedimiento a seguir para inmatricular, ya que muchos juristas creen que el encomendado por el Código Civil al de Procedimientos Civiles, es el de Jurisdicción Voluntaria, previsto en su artículo 927, fracción II (Informaciones Ad Perpetum); y otros consideramos que el procedimiento correspondiente, es el de una Jurisdicción Contenciosa, atento a lo dispuesto por el artículo 122, fracción III, lo cual estudiaremos más adelante.

El presupuesto principal para que opere la figura de la Inmatriculación es que exista un inmueble que carezca de antecedentes registrales. Para saber si está o no inscrito en el Registro Público de la Propiedad, es necesario obtener un Certificado de no inscripción, expedido por este órgano registral en donde se haga constar que el predio correspondiente carece de algún antecedente o registro.

Guillermo Colín Sánchez manifiesta: “La certificación, es el acto a través del cual, el registrador DA FE de los actos, o constancias inscritos en el folio o en el libro correspondiente, o de que no existen, así como también del contenido de los documentos de los archivos de la institución a su cargo.”<sup>29</sup>

---

<sup>29</sup> COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo. Op. cit. p. 201.



La certificación, no es propiamente un acto procesal, se trata más bien, del cumplimiento de una obligación legal, producto de la naturaleza del procedimiento registral: la publicidad.

La certificación en unos casos es: 1º- Un presupuesto legal para la celebración de algunas operaciones, como la compra-venta (certificado de libertad de gravámenes, certificado de no inscripción); 2º.- Un requisito, para el registro de algunas operaciones; 3º.- Un documento público, para las distintas funciones a que pueda destinarlo el solicitante, de acuerdo con la clase de certificado de que se trate.

La certificación se verifica con base en las facultades legales de que está investido el registrador para esos actos concretos: DAR FE. Esta potestad, se circunscribe a patentizar o hacer constar en el documento correspondiente, lo que existe en los archivos, o lo que no existe, todo lo cual implica una obligación con respecto al registrador y a la vez, un derecho para el solicitante, como se desprende del contenido de las disposiciones jurídicas reglamentarias. Desde otro punto de vista, toda certificación constituye también un medio de prueba que surte los efectos legales correspondientes en diversas ramas del derecho.

El lugar también a considerar a la certificación, como un documento de carácter público, como se desprende del contenido del artículo 327, del Código de Procedimientos Civiles, para el Distrito Federal.

“La certificación de no inscripción, es un acto a cargo del registrador para dar fe de que no existe registro o asiento en los libros de la oficina, de un bien determinado, de acuerdo con los datos proporcionados por el solicitante. Este tipo de certificación, tiene una finalidad de carácter interno para la oficina del Registro Público, porque se constituye en un medio de control para evitar la duplicidad de inscripciones; por ende, es un obstáculo procesal, especialmente, cuando se presenta para su inscripción un segundo testimonio. Es también un presupuesto lógico para determinadas situaciones jurídicas como la información ad perpetuam y la inmatriculación. Por último, es un medio de prueba con valor pleno, por tratarse de un documento público.”<sup>30</sup>

El artículo 3001 de nuestro Código Civil, establece; “El Registro será público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen”.

Asimismo, el artículo 3046, al respecto establece: “Para cualquiera de los procedimientos de inmatriculación a que se refieren los artículos

---

<sup>30</sup> FERNÁNDEZ AGUIRRE, Arturo. Derecho de los bienes y de las Sucesiones. 2ª edición, Editorial, Jurídica, México, 2000. p. 193.

siguientes, es requisito previo que el Registro Público emita un certificado que acredite que el bien de que se trate no está inscrito, en los términos que se precisen en las disposiciones administrativas que para el efecto se expidan.

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

Los preceptos del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, relativos a la certificación de no inscripción, son los siguientes: Se expedirá, previa solicitud, información certificada, completa o en lo conducente, de los asientos que obren en el Registro Público.

También podrán expedirse certificaciones de existencia o de inexistencia de asientos de cualquier clase. Para la expedición del certificado de no inscripción al que se refiere el artículo 3046 del Código Civil, el interesado presentará solicitud que contenga los siguientes datos y documentos:

I.- Nombre y domicilio del solicitante; II.- Ubicación, superficie, medidas y colindancias del inmueble de que se trate; III.- Denominación del predio en caso de que la tenga; IV.- Plano catastral expedido por el Departamento o, en su defecto, plano autorizado por profesionista legalmente acreditado, y V.- En su caso, la última boleta predial que señale la superficie del inmueble de que se trate.

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

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

El artículo 110 del Código Civil para el Distrito Federal establece que una vez recabados los datos y la información necesaria, el Registro Público, dentro de los diez días hábiles siguientes deberá expedir el certificado de no inscripción, que deberá contener cuando menos;

- I. La expresión de que el inmueble carece de antecedentes registrales desde 1871 a la fecha de la expedición del certificado;
- II. La mención de que el inmueble de que se trata, no está afecto al régimen de propiedad ejidal o comunal;
- III. El señalamiento de que el inmueble no forma parte de los patrimonios inmobiliarios de la Federación ni del Departamento, y
- IV. El uso del suelo autorizado del inmueble de que se trate.

En el Programa de Regularización Territorial del Gobierno del Distrito Federal, a través de la Dirección General de Regularización Territorial, y su Subdirección Judicial, se llegó a algunos acuerdos entre ésta dependencia y el Registro Público de la Propiedad, a fin de hacer expedita la solicitud y el despacho del Certificado de No Inscripción, entre los que destacan:

- 1) "La solicitud podrá hacerse por predio global, manzana o lote; por lo que el Certificado podrá expedirse de igual forma.
- 2) La solicitud contendrá ubicación, superficie, medidas y colindancias del inmueble de que se trate, así como la denominación del predio.
- 3) A la solicitud del Certificado de No Inscripción se anexará plano manzanero de la Dirección General de Regularización Territorial, mismo que se deriva del plano aprobado por la Coordinación General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica; o en su defecto, plano de la Tesorería del Distrito Federal."<sup>31</sup> Para la aprobación del plano manzanero se verifica que el inmueble en cuestión no se encuentre afecto al régimen ejidal o comunal, y que no son propiedad del Gobierno del Distrito Federal ni de la Federación, entre otras cosas. Este plano debe contener la firma de cada poseedor de los lotes de la manzana en cuestión, haciendo constar su

---

<sup>31</sup> MAGALLÓN IBARRA, Jorge Mario. *Instituciones de Derecho Civil*. T.IV. 3ª edición, Editorial, Porrúa, México, 2001. p. 369.

conformidad en forma recíproca, con las medidas, colindancias y superficies de los mismos.

De esta manera, se simplifica la expedición del Certificado de No Inscripción, sin embargo, esto no sucede tratándose de solicitudes de los particulares, a quienes se requiere:

1. Solicitud por escrito del Certificado de No Inscripción, incluyendo en ella la descripción del inmueble, calle, número, lote, manzana, superficie, medidas, colindancias y nombre del predio de ser rústico.
2. Plano autorizado o expedido por la oficina de catastro de la Tesorería del Distrito Federal.
3. Copia de la boleta predial con la superficie respaldada por la Tesorería del Distrito Federal.
4. Copia del título documental, en virtud del cual se adquirió el inmueble: contrato privado, cesión de derechos, etc.
5. Oficio de la Delegación de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal, que indique y certifique que la propiedad no es ejidal ni comunal.
6. Oficio de la Dirección General de Recursos Materiales y Servicios Generales, señalando que el inmueble no forma parte del patrimonio inmobiliario del Gobierno del Distrito Federal.

7. Oficio de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) que indique que el inmueble no forma parte del patrimonio inmobiliario de la Federación.
8. Constancia de uso de suelo, alineamiento y número oficial, Registro del Programa de Desarrollo Urbano.

Los trámites estará a cargo del interesado, quien una vez integrado el expediente, lo entregará en Oficialía de Partes, previo pago de derechos.

Así, el particular tiene que conseguir una serie de documentos cuya tramitación lleva semanas y aún meses, antes de reunir todos los requisitos para la solicitud del Certificado de No Inscripción.

En mi opinión, el particular debiera hacer la solicitud del Certificado de No Inscripción en la misma forma y con los mismos requisitos que la Dirección General de Regularización Territorial, y eliminar así, los puntos 3. al 8., ya que el artículo 107 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad establece los (únicos) documentos que debe contener la solicitud del Certificado, y de conformidad con el numeral 109 del mismo ordenamiento, es potestativa para el Director General del Registro Público de la Propiedad, la facultad de solicitar a las autoridades administrativas competentes, la información que le sea necesaria para la expedición del Certificado de No Inscripción.

## **1. En el Código Civil para el Distrito Federal**

En el Diario Oficial de la Federación de 3 de Enero de 1979, se publicó el "Decreto que Reforma, Adiciona y Deroga diversos artículos del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal.

El artículo tercero de dicho Decreto reformó el Título Segundo, de la Tercera Parte del Libro Cuarto, originando un nuevo articulado.

Se crea el artículo 3046: "La inmatriculación se practicará:

- I. Mediante información de dominio;
- II. Mediante información posesoria.
- III. Mediante resolución judicial que lo ordene y que se haya dictado como consecuencia de la presentación de titulación fehaciente que abarque sin interrupción un período, por lo menos de cinco años;
- IV. Mediante la inscripción del decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación que convierta en bien de dominio privado un inmueble que no tenga tal carácter, o del título o títulos que se expidan con fundamento en aquel decreto; y
- V. Mediante la inscripción del contrato privado de compraventa autenticado en los términos del artículo 3005, fracción III, acompañado del certificado de no inscripción de la finca y de un plano de la misma".



El anterior artículo 3023, quedo entonces como el artículo 3047, que en su fondo jurídico estatuyen lo mismo, y textualmente estableció: "El que haya poseído bienes por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso, si no está en el caso de deducir la acción que le concede el artículo 1156, por no estar inscritos en el Registro Público los bienes a favor de persona alguna, podrá demostrar ante el Juez competente que ha tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles. A su solicitud acompañará precisamente certificado del Registro Público que demuestre que los bienes no están inscritos y otro relativo al estado actual de la finca en el catastro y en los padrones de la Dirección de Catastro e Impuesto Predial.

La información se recibirá con citación del Ministerio Público, del Registrador de la propiedad, de los colindantes y de la persona que tenga catastrada la finca a su favor o a cuyo nombre se expidan las boletas del impuesto predial.

Los testigos deben ser, por lo menos tres, de notorio arraigo en el lugar de la ubicación de los bienes a que la información se refiere.

No se recibirá la información sin que previamente se publique la solicitud del promovente, por tres veces, de tres en tres días en un periódico de amplia circulación y en el Boletín del Registro Público.

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

Asimismo, se crea el artículo 3049, que manifestaba: "Cualquiera que se considere con derecho a los bienes cuya inscripción se solicita mediante información de dominio o de posesión, podrá alegarlo ante la autoridad judicial competente.

La presentación del escrito de oposición, en la forma que establece el Código de Procedimientos Civiles suspenderá el curso del expediente de información; si éste estuviere ya concluido y aprobado, deberá el Juez poner la demanda en conocimiento del registrador para que suspenda la inscripción y si ya estuviere hecha, para que anote dicha demanda.

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

El artículo transitorio segundo del Decreto, establece que:

"Quedan derogadas las disposiciones legales que se opongan al presente Decreto y se abroga el que reforma varios artículos del Código Civil para el Distrito Federal, en Materia Común y para toda la República en

Materia Federal, así como el Título II de la Tercera Parte del Libro Cuarto de este mismo Código, de fecha 31 de diciembre de 1951 publicado en el Diario Oficial de la Federación el 18 de enero de 1952".<sup>32</sup>

El 7 de Enero de 1988 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Decreto que Reforma y Adiciona diversos preceptos del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, de cuya Iniciativa transcribo a continuación lo relativo a la Inmatriculación Judicial.

"Sede de los Tres Poderes de la Unión, centro del acontecer político y cultural del país y punto de confluencia de gran parte de la actividad económica, el Distrito Federal es un núcleo concentrador con rezagos, desigualdades y distorsiones producidos entre otras causas, por el acelerado crecimiento poblacional que lo hacen figurar como uno de los lugares de mayor densidad demográfica en el mundo."<sup>33</sup>

El análisis de los efectos de la concentración, muestra que entre otros aspectos resulta indispensable fortalecer y renovar el cargo jurídico tendiente a regularizar la tenencia de la tierra, como parte importante de una política global para el control efectivo sobre el uso y destino del suelo y la atención de la demanda y déficit de vivienda.

<sup>32</sup> PAYNO, Manuel. Tratado de la Propiedad. 3ª edición, Editorial, Sista, México, 2000. p. 289.

<sup>33</sup> *Ibidem*. p. 290.

“Los problemas que indudablemente ocasionan los asentamientos humanos irregulares, traducidos en la falta de seguridad jurídica en cuanto a la propiedad inmobiliaria y que han dado lugar al crecimiento desmedido de la mancha urbana, conflictos sociales derivados de la misma tenencia de la tierra, insuficiencia de recursos para proporcionar infraestructura, equipamiento y servicios de urbanización que se agrava por las condiciones geográficas de localización de los propios asentamientos humanos, así como las exigencias de la población para tener acceso a viviendas dignas y decorosas, el Estado las enfrenta de acuerdo con las líneas de estrategia contempladas en el Plan Nacional de Desarrollo, en donde se parte de una concepción de urbanización ordenada y controlada para conducir el proceso de desarrollo equilibrado en el territorio del Distrito Federal.”<sup>34</sup>

Es evidente que para la regularización de la tenencia de la tierra, no es suficiente contar con disposiciones preventivas que, encaminadas a regular acciones futuras, no tiene eficacia frente a otras modalidades del problema ya existente y que más bien urgen a la adopción de medidas correctivas.

Esto sucede al prever el artículo 50 de la Ley General de Asentamientos Humanos que mediante una adecuada oferta pública de tierra, se buscará reducir y abatir los procesos de ocupación irregular; sin

---

<sup>34</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho Notarial. 13ª edición, Editorial, Porrúa, México, 2000. p. 139.

embargo, si bien ello es factible tratándose de predios propiedad del Gobierno del Distrito Federal o de la Federación que se puedan destinar a esos fines, preciso es no dejar en el olvido la presencia de asentamientos irregulares en predios no inscritos en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

Conciente de lo anterior, el Ejecutivo Federal a mi cargo ha estimado conveniente presentar a esa Representación una iniciativa que reforma y adiciona diversos preceptos del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal, que contempla tres objetivos fundamentales:

Un tercer aspecto de la presente iniciativa lo constituye el replantemamiento total de la figura de la inmatriculación, actualmente prevista por los artículos 3046 al 3058 del Código Civil, a fin de mejorar el enfoque jurídico y los procedimientos y lograr a la vez, simplificar y preservar la seguridad jurídica en la primera inscripción de inmuebles en el Registro Público de la Propiedad, así como combatir la irregularidad jurídica en la tenencia de la tierra.

La regulación que se propone en esta iniciativa encuentra su fundamento teórico en los siguientes principios generales que reconoce nuestra legislación civil.

- I. Que los derechos reales sobre los bienes existen en el número limitado que señala y regula la legislación civil, mismos que solamente pueden ser adquiridos y transmitidos en las formas que, también limitativamente, reconoce nuestra legislación, puesto que ellos contribuye a la seguridad jurídica en el importante ámbito del patrimonio constituido por los derechos reales, principal y preponderantemente por el derecho de propiedad;
- II. Que la prescripción positiva es un medio de adquirir bienes, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la Ley, como expresamente lo disponen los artículos 1135 y 1136 del Código Civil, por lo que la intervención de la autoridad no se requiere para que opere esta forma de adquisición de bienes, sino, en los casos actualmente regulados como procedimientos no contenciosos ante autoridad judicial, sólo para hacer constar la posesión ejercida sobre el bien de que se trate, por el tiempo y con las condiciones legales prevenidas, lo que originará las constancias susceptibles de ser inscritas para fines de publicidad registral; la autoridad judicial, cuando conoce de prescripción positiva en juicio controversial, solamente declara que la prescripción se ha consumado y que, por ende, se ha adquirido la propiedad, como también lo dispone expresamente el artículo 1156 del ordenamiento citado,

y lo propio hace cuando conoce de la prescripción positiva en una información de dominio,

- III. Que el sistema registral mexicano no tiene efectos constitutivos de derechos, sino meramente declarativos y publicitarios frente a terceros, como lo disponen los artículos 3007 y 3008 del referido Código Civil; y que el Registro Público de la Propiedad es la oficina administrativa dependiente del Gobierno del Distrito Federal, encargada de inscribir los derechos reales sobre inmuebles y demás bienes y actos a que se refieren los artículos 3042, 3069, y 3071 del propio ordenamiento.

A la luz de estos principios generales, ampliamente reconocidos por la doctrina jurídica mexicana establecidos en las normas legales que se ha citado y sostenidos por múltiples ejecutorias de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, es que debe analizarse y regularse la inmatriculación, que no es sino el acto administrativo por el cual se realiza la primera inscripción de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad y que, obvio es decirlo, carece de antecedentes registrales.

Bajo estos medulares principios sustantivos es que deben analizarse las hipótesis que pueden originar la necesidad jurídica de inscribir por primera vez un inmueble en la oficina registral, para agotar dichas hipótesis y dar a cada una el tratamiento legal que resulte congruente con las características de cada una de las hipótesis normativas.

Obvio es decirlo, pero resulta conveniente por las deficiencias que ha presentado y presenta la legislación relativa a inmatriculación, que en el capítulo relativo a esta figura, introduce confusión al referirse a inmuebles ya matriculados, puesto que respecto de ellos no es aplicable la figura, y la secuela de inscripciones se da, sin problema, por la aplicación de las normas relativas, ya que si se constituye o transmite un derecho real sobre inmuebles registrados, por medios contractuales, bastará con que el contrato se encuentre correctamente celebrado y con la formalidad que la Ley exija, para que el documento en que conste se registre partiendo de la inscripción previa existente, y si se trata de prescripción positiva, se aplique lo dispuesto por los artículos 1156 y 1157 del Código Civil. Por estas razones, en la regulación que se propone en esta iniciativa, deliberadamente se ha eliminado toda referencia a las hipótesis concernientes a bienes inmuebles que ya se encuentran matriculados.

Igualmente conviene precisar que la inmatriculación tradicionalmente se ha restringido a la propiedad o posesión de un inmueble, excluyendo la posibilidad de que se pretenda una primera inscripción en el Registro Público de la Propiedad respecto de otros derechos reales o respecto de otros hechos o actos jurídicos que pueden ser materia de registro de conformidad a las normas aplicables.

“En virtud de lo anterior, el texto del artículo 3046 que se propone en esta iniciativa, define la inmatriculación como la inscripción de la



propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales, y exige, para todo caso, el presupuesto indispensable para que opere esta figura, que lo es la expedición de un certificado que acredite que el bien no está inscrito, expedido por el propio Registro Público de la Propiedad.”<sup>35</sup>

Dado que la inmatriculación carece de efectos constitutivos de derechos, como ya se ha dicho, el artículo 3046 que se propone dispone que será optativo para el interesado, el gestionar la inmatriculación mediante resolución judicial o mediante resolución administrativa, pues ambos actos de autoridad solamente constatan que se dan los supuestos normativos para haber adquirido la propiedad o para que se considere poseedor a una persona, con posesión apta para prescribir.

El propio artículo 3046, en su fracción I, preceptúa que la inmatriculación por resolución judicial se puede obtener mediante información de dominio o mediante información posesoria, por ser los procedimientos tradicionales establecidos por la legislación procesal.

Los artículos 3047 al 3049 propuestos, se dedican a la inmatriculación por resolución judicial. El artículo 3047 se refiere a la información de dominio ante la autoridad judicial, por lo que remite a las disposiciones

---

<sup>35</sup> *Ibidem.* p. 140.

aplicables del Código de Procedimientos Civiles; este precepto corresponde al artículo 3047 vigente, pero elimina de su texto la referencia a bienes ya matriculados, que sólo introduce confusión, así como disposiciones procesales que son materia del Código de Procedimientos Civiles y que son incongruentes entre sí.

El artículo 3048 se dedica a la información posesoria ante la autoridad judicial, e igualmente remite a las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles; corresponde al artículo 3048 vigente, pero elimina de su texto las disposiciones procesales, por las razones ya apuntadas.

El artículo 3049 corresponde al artículo 3049 vigente, relativo a la oposición en cualquiera de los procedimientos de información judicial, mejorando su redacción actual.

El contenido de la disposición del artículo 3051 vigente se elimina, puesto que el artículo 3046 ya precisa que la inmatriculación sólo procede respecto a la propiedad o posesión.

Los artículos 3055 al 3058 se dedican a las disposiciones comunes a ambas clases de inmatriculación.

En el artículo 3055 se precisa que sobre la inscripción de posesión de un inmueble, obtenida judicial o administrativamente, procede la inscripción de la propiedad adquirida por prescripción positiva, si a partir

de la fecha de la propia inscripción ha transcurrido el término legal para que opere, si se acredita ante el propio Registro haber continuado en la posesión y no existe asiento alguno que la contradiga.

En el artículo 3056 se dispone que, ordenada la inmatriculación y pagados los derechos respectivos, se debe practicar la misma en el folio correspondiente.

En el artículo 3057 se dispone que la inmatriculación no puede notificarse o cancelarse sino en virtud de mandato judicial contenido en sentencia irrevocable, en los términos del artículo 3056 vigente.

En el artículo 3058 se confirma el respeto que, en materia de inmatriculación, debe observarse respecto de los programas de desarrollo urbano y las declaratorias de usos, destinos o reservas de predios, a efecto de evitar la presencia de ocupaciones irregulares en el futuro, pero se establece la salvedad a favor de los programas de regularización de la tenencia de la tierra aprobados por la autoridad.

Con la regulación propuesta se respetan las informaciones judiciales, tanto de dominio como posesoria, y se da una opción ante la autoridad administrativa que al ser parte de la estructura orgánica del Gobierno del Distrito Federal, permitiría integrar en los programas de regularización de la tenencia de la tierra, no sólo las acciones para promoverla, sino la necesaria conclusión de las mismas con la resolución de declaración de

propiedad que, al otorgar la seguridad jurídica correspondiente, contribuya a que al Registro Público de la Propiedad se disponga de la información inmobiliaria, para el conocimiento de la realidad urbana en sus aspectos físicos y jurídicos indispensables para la actuación administrativa en el control del uso del suelo.

Por lo expuesto, y consciente de que es obligación del Estado procurar una mayor justicia social y establecer los procedimientos y mecanismos que respondan ágil y adecuadamente a las existencias y necesidades de la comunidad, lo que hace que el Derecho se conciba y actúe como instrumento de cambio social. Lo anterior es con la intención de obligar al Estado y al Ejecutivo a que tomen las medidas pertinentes respecto a la celeridad, imparcialidad y economía de las controversias judiciales que se le planteen en materia de inmatriculación judicial sobre bienes inmuebles en el Distrito Federal.

Artículo Tercero.- Se reforman los artículo 3046, 3047, 3048, 3049, 3050, 3051, 3052, 3053, 3054, 3055, 3056, 3057 y 3058 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, para quedar como sigue:

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

de antecedentes registrales. Para cualquiera de los procedimientos de inmatriculación a que se refieren los artículos siguientes, es requisito previo para el Registro Público expida un certificado que acredite que el bien de que se trata no está inscrito.

- I. La inmatriculación por resolución judicial se obtiene:
  - a) Mediante información de dominio, y
  - b) Mediante información posesoria.”

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

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.

Artículo 3048.- En el caso de la información posesoria a que se refiere el inciso b) de la fracción I del artículo 3046, el que tenga una posesión de buena fe apta para prescribir, de bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad a favor de persona alguna, aún antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el Juez competente.

Para lo anterior, se deberá seguir el procedimiento que establece el Código de Procedimientos Civiles para las informaciones a que se refiere el artículo 3047.

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

Las inscripciones de posesión expresarán las circunstancias exigidas para las inscripciones previstas en el Reglamento del Registro Público.

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 estuviese 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 éste sin efecto, asentándose en su caso, la cancelación que proceda.

Artículo 3055.- Quien haya obtenido judicial o administrativamente la inscripción de la posesión de un inmueble, una vez que hayan transcurrido cinco años, si la posesión es de buena fe, podrá ocurrir ante el Director del Registro Público de la Propiedad para que ordene la inscripción de la propiedad adquirida por prescripción positiva, en el folio correspondiente a la inscripción de la posesión, quien la ordenará siempre y cuando el interesado acredite haber continuado en la posesión del inmueble con las condiciones para prescribir, sin que exista asiento alguno que contradiga la posesión inscrita.

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

Artículo 3057.- La inmatriculación realizada mediante resolución judicial o mediante resolución administrativa, no podrá modificarse o

cancelarse sino en virtud de mandato judicial contenido en sentencia irrevocable, dictada en juicio en que haya sido parte el Director del Registro Público de la Propiedad.

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

Transitorios. Artículo Primero.- El presente Decreto entrará en vigor al siguiente día de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

Artículo Segundo.- El Ejecutivo Federal y el Jefe del Departamento del Distrito Federal dictarán las disposiciones administrativas para cumplimentar lo dispuesto en el presente Decreto.

Artículo Tercero.- Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente Decreto.

Artículo Cuarto.- En las inmatriculaciones de inmuebles por resolución del Director del Registro Público de la Propiedad que se hayan realizado en un plazo mayor de cinco años de anterioridad a la entrada en vigor de las



presentes reformas y adiciones, los interesados podrán solicitar la inscripción de dominio correspondiente, con sujeción a lo dispuesto por el artículo 3055 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal.

En aquellas en que aún no se cumpla el término establecido, los interesados podrán hacer la solicitud respectiva en el momento en que se satisfaga este requisito.

“Artículo Quinto.- Las solicitudes de inmatriculación por resolución del Director del Registro Público de la Propiedad que se encuentren en trámite a la entrada en vigor de estas reformas y adiciones, deberán ajustarse al procedimiento que establecen los artículos 3052 y 3053 que se reforman”.

Al hacerse la publicación de esta reforma, hubo algunas modificaciones a la Iniciativa, agregando al artículo 3055 la palabra fehacientemente para finalmente leerse: “quien la ordenará siempre y cuando el interesado acredite fehacientemente haber continuado en la posesión del inmueble en las condiciones para prescribir.”

Al establecer el artículo 3047: “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”, crea una incertidumbre para determinar cuál debe ser el procedimiento a seguir para inmatricular, ya que muchos juristas creen que el encomendado por el Código Civil al de Procedimientos Civiles, es el de Jurisdicción Voluntaria, previsto en su artículo 927, fracción II (Información Ad Perpetuam); y otros consideramos que el procedimiento correspondiente, es el de una Jurisdicción Contenciosa, atento a lo dispuesto por el artículo 122, fracción III del mismo ordenamiento.

Como el artículo transitorio tercero del Decreto que reforma y adiciona diversos preceptos del Código Civil, publicado el 7 de enero de 1988, anteriormente transcrito, dispone que: “Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente Decreto”, muchos juristas y litigantes opinan que los artículos 3046 y 3049, derogan la fracción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles, toda vez que del estudio de estos preceptos, se desprende que la inmatriculación de bienes inmuebles debe hacerse en jurisdicción voluntaria mediante las informaciones ad perpetuam.

Las opiniones referidas se fundamentan en que el artículo 3046 en su fracción I, ordena claramente que la inmatriculación debe hacerse mediante información de dominio y porque el artículo 3049 concede oposición a la persona que se considere con derecho al bien cuya inscripción se solicita, oposición reconocida en las diligencias de jurisdicción voluntaria.

A nuestro parecer, consideramos que la fracción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles, no se opone al artículo 3046, porque dicha fracción exige como prueba indispensable para la procedencia de la usucapión, una información de dominio, al decir: "Además de las pruebas que tuviere, el solicitante está en la obligación de probar su posesión en concepto de dueño por medios legales y además por la información de tres testigos"; además, la fracción I del artículo 3046, únicamente al estatuir que la inmatriculación se practicará mediante información de dominio, no se refiere al procedimiento para usucapir, sino al medio que se tiene para esos fines, información o medio que también, exige la fracción III del artículo 122.

Referente al artículo 3049, hay que hacer las siguientes consideraciones: En primer lugar, al regir dicho precepto sobre las informaciones de dominio, hace pensar que el procedimiento a seguir para usucapir bienes no inscritos, sea el de jurisdicción voluntaria, ya que en lo conducente dispone que se podrá oponer la persona que se considere con derecho al bien cuya inscripción se solicita, esté o no concluido el expediente de inscripción o información.

En segundo lugar, cabe preguntarse: si la persona que se considera con derecho a los bienes cuya inscripción se pretende, no interpone su oposición en el expediente de información y en su lugar lo impugna mediante el juicio de amparo, dicho juicio lo perdería? La respuesta que

doy es NO, porque como manifestamos el procedimiento de jurisdicción voluntaria no produce efectos preclusorios ni sus providencias, la autoridad de cosa juzgada.

En tercer lugar, supongamos que esa persona, interpone su oposición en el expediente de información en los términos ordenados por el precepto que se analiza, que pasaría?, sencillamente lo siguiente: la oposición de que hablamos deberá fundamentarse en la negativa del derecho de que promueve la citada inscripción. Por lo tanto, de acuerdo a lo establecido por el artículo 896 del Código Adjetivo Civil, la sustanciación de esa oposición debe hacerse conforme a los trámites establecidos para el juicio que corresponda. Y resulta que, el único y verdadero juicio que prevé nuestra legislación procesal civil para la usucapión de inmuebles no inscritos, es el establecido en la fracción III del artículo 122 del cuerpo de leyes mencionado.

Por lo anterior, la fracción III del artículo 122, no se opone a las reformas aludidas y, por ende, no se encuentra derogada. En consecuencia, ahora en esa fracción III, deberá aplicarse por analogía el artículo 3047 y cumplirse con todos los requisitos.

Ahora bien, suponiendo sin conceder que dicha fracción III estuviese derogada, la persona que se considere perjudicada en sus derechos, puede impugnar y ganar el expediente de información, mediante el juicio de amparo, toda vez que la Suprema Corte de Justicia de la Nación ya externó

su criterio en el sentido de que las informaciones ad perpetuam en vía de jurisdicción voluntaria, no son el procedimiento legal a seguir para usucapir inmuebles no inscritos, puesto que los declarantes deponen en ellas sin citación contraria y por eso no pueden ser repreguntados, además de que sus resoluciones carecen de la autoridad de cosa juzgada.

Por otra parte, hay que tener en cuenta que esas informaciones en jurisdicción voluntaria, son violatorias de los artículos 14, 16 y 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ya que al no tener las formalidades esenciales del proceso, se viola la garantía de audiencia y se despoja a terceras personas de los inmuebles correspondientes, sin haber sido oídos y vencidos en juicio. En otras palabras, al promoverse esas diligencias, se deja en estado de indefensión a un tercero, ya que el procedimiento seguido como la sentencia que se dicta, son siempre sin citación contraria y, por lo tanto, no se da oportunidad a posibles interesados de probar el interés jurídico que pudieran tener en esas diligencias.

Del año de 1979 al año de 1982, se promovió un gran número de inmatriculaciones administrativas, cuyas resoluciones quedaron inscritas en el Registro Público de la Propiedad amparando únicamente la posesión, ya que las mismas contenían la advertencia: "Esta resolución no prejuzga sobre derechos de propiedad o posesión a favor del solicitante o de terceros", ordenada por el artículo 3057 del Código Civil antes de la

reforma de enero de 1988, razón entre otras que comenté en el Capítulo I, en lo relativo a la Inmatriculación Administrativa, por la que no se declaró la propiedad y se inscribía sólo la posesión; así transcurridos cinco años, acreditando haber mantenido la posesión en la forma y con los requisitos que establece la ley, los interesados deberían apersonarse ante el Director del Registro Público para que ordenara la inscripción de la propiedad adquirida por prescripción positiva, en el folio correspondiente a la inscripción de la posesión.

Durante la presente administración, el Registro Público de la Propiedad no ha tramitado ni una sola inmatriculación administrativa, ni ha llevado a cabo alguna inscripción de propiedad sobre las realizadas en años anteriores; al parecer, esta administración no quiere tocar asunto alguno sobre el tema de Inmatriculaciones Administrativas.

Por todo lo anterior y en base a la necesidad que se tiene de otorgar seguridad jurídica a los poseedores inscritos en el Registro Público de la Propiedad, en virtud de una resolución administrativa, con fundamento en los artículos 3049 primer párrafo, 3055, 3056 y 3057, y sobre todo en el artículo cuarto transitorio del Decreto que reformó los numerales 3046 a 3058 del Código Civil, publicado en el Diario Oficial de la Federación con fecha 7 de enero de 1988, en razón de que dicho artículo cuarto transitorio establece que en la inmatriculación de inmuebles por resolución del

Registro Público de la Propiedad que se hayan realizado en un plazo mayor de cinco años con anterioridad a la entrada en vigor de las reformas de referencia, los interesados podrán solicitar la inscripción de dominio; la Dirección General de Regularización Territorial, a través de su Subdirección de Regularización Judicial, como gestor de los colonos interesados, a partir del año de 1992, ha promovido ante los Juzgados Civiles de Inmatriculación Judicial, un gran número de procedimientos ordinarios civiles de inmatriculación judicial, en contra del C. Director General del Registro Público de la Propiedad, demandando se declare por el juez, en sentencia ejecutoriada, que se ha consumado la prescripción positiva a favor de los interesados y que han adquirido, por ende, la propiedad de los lotes que poseen; la inscripción de dicha sentencia en el folio real correspondiente a la inscripción de la inmatriculación administrativa; la declaración de que queda sin efecto la mención "Esta resolución no prejuzga sobre derechos de propiedad o posesión que pueda existir a favor del solicitante o de terceros"; se declare que han adquirido el dominio de sus inmuebles y se efectúe la inmatriculación judicial relativa, a su favor.

No puedo dejar de mencionar que este tipo de procedimientos (de Consolidación, como se les llamó al principio, en la Dirección General de Regularización Territorial y en los Juzgados de Inmatriculación Judicial), se idearon en virtud de que el número de acciones de Inmatriculación Judicial se redujo considerablemente, al no expedirse más Certificados de No

Inscripción por parte del Registro Público de la Propiedad, y los cinco Juzgados de Inmatriculación, de reciente creación, estaban quedándose sin trabajo, fue así que se estudió la posibilidad de llevar a cabo estas consolidaciones de propiedad y surgió entonces un nuevo programa en la Subdirección de Regularización Judicial de la Dirección General de Regularización Territorial; el de las Consolidaciones; acciones que se buscaron en el Universo de Trabajo de dicha dependencia, que se integraron con gran rapidez y desde entonces se han llevado a cabo estos procedimientos ordinarios civiles de inmatriculación judicial, para otorgar seguridad jurídica a quienes tenían inscrita sólo su posesión en virtud de una resolución de inmatriculación administrativa.

## **2. En el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal**

Nuestro Código Civil en su artículo 3047, concede acción al que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones para usucapirlos, siempre y cuando no estén inscritos en el Registro Público de la Propiedad y así poder obtener el título de dominio, rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles.

Por esa razón, las personas que pretendían justificar una posesión útil para usucapir sobre bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad, se presentaban ante los jueces civiles con fundamento en los



artículos 3047 del Código Civil y 927 fracción II del de Procedimientos Civiles, a promover en Jurisdicción Voluntaria, las llamadas Informaciones Ad Perpetuam.

El artículo 927 establece que la información ad perpetuam podrá decretarse cuando no tenga interés más que el promovente y se trate: I. De justificar algún hecho o acreditar un derecho; II. Cuando se pretenda justificar la posesión como medio para acreditar el dominio pleno de un inmueble, y III. Cuando se trate de comprobar la posesión de un derecho real.

La fracción II de este precepto debe relacionarse con el artículo 3047 del Código Civil según el cual “el que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y en las condiciones exigidas para prescribirlos, y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso podrá demostrar ante el juez competente que ha tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles”.

El citado artículo 927 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal ordena que en los casos de las dos primeras fracciones, la información se recibirá con citación del Ministerio Público: que el Ministerio Público, con cuya citación se recibirá la información puede tachar a los testigos por circunstancias que afecten su credibilidad; que el juez está obligado a ampliar el examen de los testigos con las preguntas

que estime pertinentes para asegurarse de la veracidad de su dicho (artículo 928) del citado código procedimental; y que si los testigos no fueren conocidos del juez o del secretario, la parte deberá presentar dos que abonen a cada uno de los presentados.

En el artículo 930 del Código de Procedimientos Civiles se dice que las informaciones se protocolizarán en el protocolo del notario que designe el promovente, quien dará al interesado el testimonio respectivo para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y en el 3047 del Código Civil, para el Distrito Federal en el supuesto del que parte, se establece que “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”.

Ante las contradicciones de estos artículos, estimo que debe aplicarse el que fija mayores requisitos toda vez que de no cumplirse no se inscribiría el testimonio respectivo.

El artículo 931 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal dice que en ningún caso se admitirán, en jurisdicción voluntaria, informaciones de testigos sobre hechos que fueren materia de un juicio comenzado.

También debe relacionarse con el artículo 927, del Código Procedimental para el Distrito Federal el 3048 del Código Civil, que prevé el supuesto de que tiene una posesión apta para prescribir bienes inmuebles no inscritos a favor de persona alguna, aun antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir.

En este supuesto también puede registrar su posesión, mediante resolución judicial que dicte el juez competente, ante quien lo acredite, del modo que fija el Código de Procedimientos Civiles.

Como en los casos anteriores se trata de actos de jurisdicción voluntaria, el artículo 3049 del Código Civil para el Distrito Federal, faculta al que se cree con derecho a los bienes cuya inscripción se solicite mediante información de posesión, a alegarlo ante la autoridad judicial competente.

El citado artículo 3049 del Código Civil para el Distrito Federal contiene, además las siguientes disposiciones de tipo procesal: "La presentación del escrito de oposición suspenderá el curso del procedimiento de información si éste estuviese ya concluido y aprobado, deberá el juez poner la demanda en conocimiento del Director del Registro Público de la Propiedad para que se suspenda la inscripción, y si ya estuviese hecha, para que anote dicha demanda. Si el opositor deja transcurrir seis meses sin promover en el procedimiento de oposición

quedará éste sin efecto, asentándose en su caso, la cancelación que proceda".

Así, la intervención del órgano jurisdiccional se reduce a dar fe de la veracidad de las declaraciones de los testigos y, en los casos de que esas informaciones hayan convertido al poseedor en propietario, a hacer la declaración correspondiente.

En el Artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, contenido en el capítulo de dicho ordenamiento relativo a las notificaciones, se prevén que éstas pueden realizarse por edictos. En las reformas propuestas a la fracción III de este artículo, relativa a la inmatriculación de inmuebles, se conserva la esencia del procedimiento para lograr dicha inmatriculación, pero incorporando nuevos elementos que permitan simplificarlo.

Lo anterior sin dejar de tutelar la seguridad jurídica, al tiempo que se desglosa su contenido para otorgarle mayor claridad y contribuir a una mejor aplicación del precepto.

Como se expresó, la reforma en cuestión atañe a la inmatriculación de bienes inmuebles carente de antecedentes en el Registro Público de la Propiedad, es decir, cuando su poseedor carezca de título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso, según lo preceptúa el Artículo 3047 del Código Civil para el Distrito Federal. En tales casos, si la

posesión del bien inmueble es por el tiempo y en las condiciones exigidas para prescribirlas, en los términos de los artículos 1151 a 1157 del Código Civil, dichos elementos deberán probarse ante el juez competente y solicitar la inscripción correspondiente en el Registro Público de la Propiedad.

“Toda vez que la inmatriculación de referencia persigue la certeza, y por tanto la seguridad jurídica, es necesario dar amplia publicidad a la solicitud del interesado, con objeto de no lesionar intereses de terceros o del legítimo propietario del inmueble en cuestión. Para tales efectos, se propone que la solicitud de regularización y de inmatriculación se notifique por edictos publicados 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 uno de los periódicos de mayor circulación. Actualmente dicha notificación debe hacerse por tres veces en el Boletín Judicial, en el Boletín del Registro Público y en un periódico de los de mayor circulación. Así, estimamos que sin demérito de la publicidad del procedimiento, se simplifica y economiza en su substanciación.”<sup>36</sup>

En la iniciativa de reforma se propone que en la solicitud de inmatriculación, y por tanto en el edicto, se mencione el origen de la posesión; la ubicación precisa del bien, así como sus medidas y

---

<sup>36</sup> MARÍN PÉREZ, Pascual. Introducción al Derecho Registral. 2ª edición, Editorial, Trillas, México, 1999. p. 218.

colindancias; el nombre y domicilio de los colindantes y, en su caso, el nombre de la persona de quien se obtuvo la posesión y de su causahabiente.

También se propone que la solicitud deberá acompañarse con un plano del inmueble autorizado por la Tesorería del Distrito Federal y con un certificado en el que conste la no inscripción del inmueble en el Registro Público de la Propiedad, autoridad ante la cual el interesado deberá hacer previamente la solicitud respectiva y proporcionar los datos que identifiquen con precisión al predio, haciéndole saber que el certificado será exhibido en el procedimiento judicial de inmatriculación.

“Cabe reiterar que como medida de simplificación y de economía para los interesados, la publicación de los edictos en los órganos informativos ya señalados se hará una sola vez en lugar de las tres que estatuye el precepto en vigor. No obstante, al considerar que dichos medios de comunicación no son consultados por toda la población y para evitar sorpresas o quejas derivadas de falta de publicidad, se propone que en el segundo párrafo de la fracción III del Artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se contenga la obligación del promovente de colocar en la parte externa del inmueble un anuncio de proporciones visibles en el que se haga saber a los interesados, a los vecinos y al público en general, la existencia del procedimiento de inmatriculación judicial. En el anuncio se indicará el nombre del

promovente, a fin de que puedan canalizarse posibles impugnaciones, y quedará fijo y visible durante todo el tiempo del trámite judicial.<sup>37</sup>

Además, con criterio de simplificación y de ahorro, se propone que el plano del inmueble que el interesado presente al juez competente, deberá contar con la autorización de la Tesorería del Distrito Federal y no como hasta ahora, el haber sido extendido por ingeniero titulado.

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

Otras novedades que nos ocupa, son las consistentes en la notificación de la solicitud de inmatriculación al Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, las cuales contarán con nueve días hábiles para que manifiesten respectivamente si el inmueble descrito se encuentra o no afecto al régimen ejidal o comunal, o si el predio es o no propiedad federal. A su vez, se conserva la notificación vigente para que corra plazo idéntico a fin de que el Ministerio Público, los colindantes del inmueble y, en su

---

<sup>37</sup> HERRERÍAS ALVARADO, Miguel Ángel. Derecho Registral. 3ª edición, Editorial, Porrúa, México, 1999. p. 108.

caso, la persona de quien se obtuvo la posesión, o su causahabiente si fuere conocido, hagan valer lo que en derecho juzguen procedente.

Una vez realizadas las notificaciones por edictos, el procedimiento se continuará ante el juez competente, abriéndose un período probatorio de quince días, susceptible de duplicarse a solicitud del interesado. Dentro de las pruebas que deben ofrecerse y desahogarse se encuentra la testimonial, para la cual se contará preferentemente con el testimonio que rindan los propietarios de los predios colindantes o, en su caso, que tengan bienes raíces en el lugar de ubicación del predio cuya inmatriculación se solicita. La sentencia se pronuncie el juez será apelable, substanciándose el recurso conforme al procedimiento del juicio ordinario civil.

En la iniciativa objeto de análisis se proponen tres artículos transitorios. Mediante el primero se precisa que las reformas entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación, mismas que conforme al artículo tercero transitorio también deberán publicarse en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal. Cabe apuntar que para los efectos de la entrada en vigor de las reformas, esta última publicación no substituye a la primera, sino que se realizará para darle mayor divulgación a reformas tan trascendentales para la seguridad jurídica de los inmuebles ubicados en el Distrito Federal.

Mediante el segundo artículo transitorio y en congruencia con el párrafo primero del Artículo 14 constitucional, interpretado a contrario



sensu se autoriza que las personas que actualmente tramitan procedimientos de inmatriculación, puedan beneficiarse de la simplificación procesal que se propone.

Es incuestionable que las reformas propuestas por la iniciativa objeto del presente dictamen, tienden no sólo a facilitar y estimular la regularización de la tenencia de la tierra, sino también a expeditar la actualización de los registros de propiedad inmobiliaria. Con ello se persigue evitar inseguridades y controversias, así como propiciar el armónico desarrollo urbano de los asentamientos humanos en el Distrito Federal.

Es preciso mencionar que con esta reforma a la fracción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles y la creación de los Juzgados Civiles de Inmatriculación Judicial, se logró la regularización de un gran número de predios carentes de antecedentes registrales (20000, aproximadamente), durante el segundo semestre de 1991, emitiéndose las primeras sentencias de inmatriculación el 23 de agosto de 1991; situación que se logró gracias a que el Registro Público de la Propiedad se vió precisado (presionado por las circunstancias) a expedir los certificados de no inscripción en los términos que expuse anteriormente, y a que los juzgados trabajaron en estos procedimientos de manera expedita.

Sin embargo en la reforma continúan notándose algunas equivocaciones; un ejemplo lo vemos claramente al utilizarse los términos

de la solicitud y el solicitante, en lugar de la demanda y el promovente o el actor; como debiera ser, en virtud de que se trata de un verdadero procedimiento contencioso y no de un voluntario, pues la litis se establece desde la demanda y las contestaciones de las personas a las que se corre traslado de la misma, hasta la sentencia emitida por el juez, la que, al causar ejecutoria, se considera cosa juzgada y servirá de título de propiedad al interesado para inscribirse en el Registro Público de la Propiedad a favor del propietario, otorgando así, plena seguridad jurídica en la tenencia de la tierra.

No queda claro si el término de causahabiente contenido dos veces en la fracción III del artículo 122 del Código Adjetivo Civil, reformada, es el vocablo jurídico que pretendió utilizarse, o debía ser el de causante, pues si el interesado obtuvo la posesión de una persona, el propio interesado es el causahabiente de ésta. Parece entonces que al mencionarse causahabiente, en realidad pretendió referirse al poseedor anterior a la persona que le otorgó la posesión al interesado, es decir, el causante de quien le transmitió el inmueble al promovente de la inmatriculación.

Por otra parte, al contener la obligación de acompañar a la solicitud un plano autorizado por la Tesorería del Distrito Federal, se infiere de dicha dependencia autoriza planos, lo cual no es realidad, ya que lo único que hace la Subdirección de Catastro de la Tesorería, es expedir una copia de la cartografía con la que cuenta, que en algunos casos es ya muy antigua y en

muchos otros, ni siquiera se cuenta con ella; pues, por tratarse precisamente de predios irregulares, al margen de cualquier ordenamiento, no han sido debidamente catastrados. "Con lo anterior, se limita dicho procedimiento a predios catastrados; por lo que, en mi opinión, debió decirse: a) Un plano autorizado por el Departamento del Distrito Federal; ó, en su defecto, por ingeniero titulado".<sup>38</sup>

Los trámites procesales para la inmatriculación de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, se establecen en un precepto que reglamenta las notificaciones por edictos.

De cualquier manera, es importante señalar que gracias a esta reforma al procedimiento para usucapir bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad, contenido en el artículo 122, fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, al establecer una sola publicación de edictos y reducir el término de la dilación probatoria, de 30 a 15 días, se logró reducir el tiempo para llevarlo a cabo, alcanzando también la seguridad jurídica en el trámite, ya que a través del edicto se les notifica y emplaza al mismo a todas las personas que puedan considerarse perjudicadas en él; y, personalmente se emplaza a aquel de quien se obtuvo la posesión, al Ministerio Público como representante de la sociedad, a los colindantes, al Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal y a la Secretaría de Desarrollo Social (antes

---

<sup>38</sup> GALINDO GARFIAS, Ignacio. Teoría de las Obligaciones. 2ª edición, Editorial, Porrúa, México, 2000. p. 174.

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología), así como también se logra dar publicidad sobre la existencia del procedimiento de inmatriculación judicial, con la fijación de un anuncio que así lo manifieste, en la parte externa del inmueble de que se trate, pues lo conveniente es que la gente común tenga acceso a la información.

Con lo cual, al dictarse la sentencia definitiva, no se dejan a salvo derechos de persona alguna.

Se logró así un procedimiento seguro, expedito y más económico, en beneficio de quienes desean obtener la titulación de los inmuebles que poseen, carentes de inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Sin embargo, cabe preguntar: y si no es conocida del promovente la persona de quien se obtuvo la posesión ni su causahabiente, no se corre traslado al desconocido? o se le emplaza a través del edicto que se menciona en la fracción III del artículo 122? o debiera realizarse la notificación en base a la fracción I del mismo artículo 122? El Ministerio Público, el Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria y la Secretaría de Desarrollo Social, tienen obligación de contestar la solicitud? En caso de no hacerlo, puede declarárseles rebeldes y tener por conforme al emplazado conocido o desconocido, con el contenido de la solicitud? Los colindantes tienen el deber de evacuar el traslado y, en caso de no hacerlo, se les declara rebeldes, en perjuicio del interesado conocido o desconocido. Los colindantes van a ser partes en este juicio contencioso

Se admiten los medios legales de prueba y además la información de tres testigos preferentemente colindantes, o en su caso, que tengan bienes raíces en el lugar de ubicación del predio de que se trata. “Toda prueba debe recibirse con citación contraria; por tanto: al interesado conocido o desconocido le van a causar perjuicio esas pruebas porque se le considera en rebeldía? Los testigos van a responder de la veracidad de sus dictos con sus bienes raíces? Es ésta una modalidad para ser testigo, sin trascendencia en los bienes raíces que posea del declarante?”<sup>39</sup>

Respecto a los alegatos del interesado conocido o desconocido, los tendrá por perdidos el juez, transcurrido el plazo legal en virtud de estar en rebeldía y así podrá dictar sentencia dentro de ocho días.

Se dice que la sentencia es apelable en ambos efectos y el recurso se tramita como en los juicios ordinarios. Cabe preguntar: y qué pasa con el contenido del artículo 717 procesal, que en su fracción I establece la procedencia de la apelación extraordinaria precisamente “cuando se hubiere notificado el emplazamiento al reo, por edictos, y el juicio se hubiere seguido en rebeldía”

En nuestra opinión y siguiendo el espíritu de hacer más expedito el procedimiento de inmatriculación judicial, que se pretendió, supongo, al

---

<sup>39</sup> OVALLE FAVELA, José. Derecho Procesal Civil. 7ª edición, Editorial Harla, México, 1996. p. 161.

realizar esta reforma; en el caso de desconocer el demandante a la persona de quien obtuvo la posesión, el edicto del que habla la fracción III del artículo 122, debe aprovecharse para emplazar también a dicha persona.

Igualmente, las personas a las que se les corre traslado de la demanda y por lo tanto son emplazadas a juicio, sí tienen la obligación de contestar y apersonarse al mismo; en consecuencia, si no lo hacen, deberá declarárseles en rebeldía.

En este punto, debo mencionar que en los procedimientos de inmatriculación judicial, no se está llevando a cabo lo ordenado por los artículos 639 y 644 del Código de Procedimientos Civiles; en cuanto a la publicación de los autos que ordenen que un negocio se reciba a prueba, o señalen día para la audiencia de pruebas y alegatos, así como los puntos resolutivos de la sentencia, y, a que la sentencia debe ejecutarse después de tres meses a partir de su última publicación.

En cuanto a que los testigos deben ser colindantes o personas que tengan bienes raíces en el lugar de ubicación del predio a inmatricular, lo considero desatinado, pues siendo de esa forma, no puede ser testigo aquel a quien le consten los hechos, sino aquel que es propietario, o colindante, y me pregunto si todas las personas querrán someterse a las molestias que les ocasionará su vecino, y en caso de que se nieguen a servir de testigos voluntariamente, se les podrá obligar? Porque podría darse el caso de que

al presentarse como testigos en virtud de una orden de autoridad, quizá declarasen que no les constan los hechos, acarreando en tal caso, un perjuicio al interesado.

Queda por analizar una cuestión: Al realizarse el emplazamiento a las personas que puedan considerarse perjudicadas y en su caso, a la persona de quien el promovente obtuvo la posesión; por edictos, transcurridos los tres meses siguientes al día de la notificación de la sentencia, sin que haya sido promovido recurso alguno, inclusive la apelación extraordinaria en los términos del artículo 717 fracción I del Código Procesal Civil, puede decirse que la sentencia dictada es oponible a todo el mundo? Mi respuesta es: Sí, pues el edicto constituye un verdadero llamamiento judicial a posibles interesados o a personas de las cuales se ignora el domicilio y consiste en una publicación de tal llamamiento en periódicos de mayor circulación, en el Boletín Judicial, y en este caso, en el Boletín Registral y el Diario Oficial de la Federación.

“La notificación por edictos se califica de formal, entendiéndose como medio de comunicación procesal, formal, aquel reglamentado y establecido por la Ley, que independientemente de que la comunicación se realice o no materialmente, o sea, en la realidad, se da ésta por hecha y surte sus consecuencias jurídico-procesales.”<sup>40</sup> Por ejemplo, las notificaciones hechas a través de edictos, en ciertos casos, quizás no lleguen efectivamente a

---

<sup>40</sup> *Ibidem.* p. 162.

comunicar a su o sus destinatarios la resolución respectiva. Sin embargo, aunque en la realidad tal comunicación no se haya efectuado, de todas suertes se tiene por hecha para los efectos procesales; por lo tanto, la notificación por edictos se califica de formal en cuanto a que el destinatario o destinatarios de tal medio de comunicación, puedan existir o no y puedan enterarse o no de los edictos publicados.

En relación a el edicto, podemos citar “que es una forma de dar difusión a disposiciones obligatorias procedentes del órgano jurisdiccional. Su origen se halla en el antiguo Derecho Romano en el que todos los magistrados, cónsules, censores, tribunos, tenían la costumbre de publicar declaraciones o disposiciones que tenían conexión con el ejercicio de sus funciones, llamadas edicta (de edicere).”<sup>41</sup> Entre estos edictos, los únicos que hay que tener en cuenta en el estudio de las fuentes del derecho privado son aquellos que emanan de los magistrados encargados de la jurisdicción civil. “En Roma, el más importante es el edicto del pretor. El conjunto de reglas contenidas en los edictos es llamado una veces *jus honorarium*, porque emana de los que ocupan funciones públicas, honores, por oposición al *jus civile*, obra de los jurisconsultos; otras veces *jus praetorium* a causa del preponderante papel que los pretores representaron en su formación”.<sup>42</sup>

---

<sup>41</sup> PETIT, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. 10ª edición, Editorial, Porrúa, México, 2000. p. 263.

<sup>42</sup> *Ibidem*. p. 264.



En el Derecho Romano, el edicto destacaba su contenido obligatorio y su publicación era sólo la forma de darle difusión. “En la actualidad, el contenido del edicto es obligatorio pues, contiene una resolución jurisdiccional que puede ser un auto, un decreto, una sentencia interlocutoria o una sentencia definitiva pero, se denomina edicto al documento en el que se contiene la resolución.”<sup>43</sup>

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

Orden de carácter general derivada de autoridad competente, en la que se dispone la observancia de algunas reglas, en ramo o asunto determinado. Notificación pública hecha por órgano administrativo o judicial de algo que con carácter general o particular debe ser conocido para su cumplimiento o para que surta efectos legales en relación con los interesados en el asunto de que se trate”.<sup>44</sup>

El maestro Eduardo Pallares define los edictos como: “Las publicaciones ordenadas por el tribunal para practicar una notificación o convocar a determinadas personas, a fin de que comparezcan a ejercitar sus derechos en un proceso”.<sup>45</sup>

---

<sup>43</sup> FLORIS MARGADANT, Guillermo. Derecho Privado Romano. 7ª edición, Editorial, Esfinge, México, 1990. p. 267.

<sup>44</sup> DE PINA, Rafael. Op. cit. p. 293.

<sup>45</sup> PALLARES, Eduardo. Derecho Procesal Civil. 10ª edición, Editorial, Porrúa, México, 1998. p. 265.

Así pues, el edicto es la forma de notificar a ciertas personas para que concurran al proceso a deducir algún derecho, es la forma de emplazarlas a juicio.

La palabra emplazar, en una de sus acepciones, significa dar un plazo que el juez le impone al demandado, desde luego con base en la Ley, para que se apersona al juicio, para que comparezca a dar contestación a la demanda. La institución del emplazamiento cumple la garantía de audiencia establecida en la propia Constitución Política, básicamente en los artículos 14 y 16. El artículo 14 constitucional, que es el más importante en este aspecto, establece que nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante un juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Al cumplirse con las normas del emplazamiento se está respetando la garantía de audiencia, que también ha sido designada como el derecho que todo ciudadano tiene de ser oído, para ser vencido. Para condenar a alguien en un juicio, hay que oírlo y vencerlo. La garantía de audiencia va de la mano con la garantía de debido proceso legal. El principio del cumplimiento del debido proceso legal, comienza con un emplazamiento correcto.

El emplazamiento como llamamiento al juicio, como notificación especialísima para que se pueda traer a alguien a juicio, puede ser hecho de diversas formas que están reglamentadas por el texto legal; lo deseable

es que siempre se hagan en forma personal, pero hay veces en que hay que optar por otro de los medios, como por ejemplo, el edicto.

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

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

No obstante lo anterior, la reforma en comento, logró el propósito de otorgar seguridad jurídica a los poseedores de predios no inscritos en el Registro Público de la Propiedad, mediante un procedimiento que simplificó trámites, redujo costos y agilizó la obtención de los títulos de propiedad, para su inscripción en dicho Registro.

Como puede verse, se pretendió dar mayores facilidades para la inmatriculación judicial de inmuebles y la regularización de la tenencia de la tierra en el Distrito Federal, que fue la razón por la que realmente se llevó a cabo la reforma al artículo 122, fracción III del Código de Procedimientos Civiles.

Finalmente, un régimen de derecho debe de procurar por todos los medios que los derechos adquiridos por los ciudadanos sean respetados y las autoridades los hagan valer en la forma más económica tanto para el Estado como para los particulares, o, cuando menos, que la justicia sea lo más expedita posible y no llena de trabas y dificultades, lo que se consiguió con la reforma al artículo 122, fracción III, del Código de Procedimientos Civiles y la creación de los Juzgados Civiles de Inmatriculación Judicial afortunadamente.

En la actualidad el artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. establece lo siguiente:

**Artículo 122.** Procede la notificación por edictos:

- I. Cuando se trate de personas inciertas;
- II. Cuando se trate de personas cuyo domicilio se ignora, previo informe de una institución que cuente con registro oficial de personas; en este caso el juicio deberá seguirse con los trámites (sic) y solemnidades a que se refiere el título noveno de este código.

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

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

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

En la solicitud se mencionarán:

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

- c) El nombre y domicilio del causahabiente de aquélla si fuere conocido;
- d) La ubicación precisa del bien y sus medidas y colindancias, y
- e) El nombre y domicilio de los colindantes.

Asimismo, a la solicitud se acompañarán:

- a) Un plano autorizado por la Tesorería del Distrito Federal, y
- b) Certificado de no inscripción del inmueble expedido por el Registro Público de la Propiedad. En el escrito en que se solicite dicho certificado, se deberán proporcionar los datos que identifiquen con precisión el predio de que se trate y manifestar que el certificado será exhibido en el procedimiento judicial de inmatriculación.

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

Producida o no la contestación y sin necesidad de acuse de rebeldía, el juez al vencerse el último término de traslado, abrirá una dilación

probatoria por quince días, pudiendo ampliarla, a solicitud del interesado, hasta por treinta días.

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

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

### CAPÍTULO 3

#### INSTITUCIONES CIVILES RELACIONADAS CON LA INMATRICULACIÓN

Desde la antigüedad la doctrina se ha preguntado cómo nace o cómo se adquiere el derecho de propiedad; y la respuesta que se dé está ligada muchas veces al problema filosófico de la legitimidad del derecho de dominio, al saber si puede o no el hombre apropiarse en forma privada de los bienes materiales. Para la doctrina clásica el derecho de propiedad es un derecho natural, inherente a la persona humana. Partiendo de esta premisa, la ley reconoce diversos medios de adquirir el dominio.

En base a lo anterior y para una mejor comprensión es necesario puntualizar lo siguiente.

##### **1. La prescripción positiva**

Como es sabido, el Código Civil para el Distrito Federal, considera la prescripción como un medio de adquirir bienes y de librarse de obligaciones por el transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.

En su definición, Casso y Romero, establece: Prescripción. “Del latín praescriptio, onis, acción y efecto de prescribir.



Prescribir.- Adquirir una cosa o un derecho por la virtud jurídica de su posesión continuada durante el tiempo que la ley señala, o caducar un derecho por lapso del tiempo señalado también a este efecto para los diversos casos.”<sup>46</sup>

El maestro Rafael De Pina dice: “Prescripción es el medio de adquirir bienes (positiva) o de librarse de obligaciones (negativa), mediante el transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas al efecto por la ley.”<sup>47</sup>

El artículo 1135 del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal, dispone: “Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo, y bajo las condiciones establecidas por la ley.”

Del texto del artículo 1135 transcrito en el apartado anterior, se desprende la existencia de dos formas de prescripción, según el Código:

1. Adquisitiva o positiva, que sirve para adquirir bienes mediante el transcurso del tiempo, y bajo los requisitos establecidos por la ley, y
2. Liberatoria, extintiva o negativa, que sirve para librar al deudor de sus obligaciones, mediante el transcurso del tiempo.

---

<sup>46</sup> DE CASSO Y ROMERO, Ignacio. Op. cit. p. 268.

<sup>47</sup> DE PINA, Rafael. Diccionario de Derecho. 10ª edición, Editorial, Porrúa, México, 2000. p. 360.

Por su parte, Ernesto Gutiérrez y González, expresa: "Prescripción es la facultad o el Derecho que la ley establece a favor del deudor, para excepcionarse válidamente y sin responsabilidad, de cumplir con su prestación, o para exigir a la autoridad competente la declaración de que ya no se le puede cobrar en forma coactiva la prestación, cuando ha transcurrido el plazo que otorga la ley al acreedor para hacer efectivo su Derecho."<sup>48</sup>

Y critica la descripción del Código, haciendo cuatro observaciones:

- A. "Regula como una sola, dos instituciones jurídicas diversas.
- B. No sistematizó la materia, y por consecuencia no la reunió en capítulos ordenados, sino que aparecen dispersas las normas al respecto, en todo el ordenamiento legislativo.
- C. No precisó la esencia jurídica de la prescripción, y
- D. Estableció plazos que son hoy muy amplios para que opere esta figura jurídica."<sup>49</sup>

Podemos decir de acuerdo con el artículo 1135 se encuentra ubicado en el Libro Segundo De los Bienes, Título Séptimo De la Prescripción y forma cabeza de seis capítulos en donde se regulan tanto la prescripción como la usucapión.

---

<sup>48</sup> GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. Derecho de las Obligaciones. T. II. 11ª edición, Editorial, Porrúa, México, 2000. p. 269.

<sup>49</sup> *Ibidem*. p. 270.

La ley designa con la palabra genérica de prescripción a estas dos figuras, debido a que tienen de común:

- 1º. El nombre, el cual se les dio desde hace muchos siglos debido a un método defectuoso, cuyo origen histórico se encuentra en el Código de Justiniano, en el que se reunieron en una serie de títulos comunes, doctrinas y preceptos que en el Derecho antiguo y clásico, habían estado siempre separados.
- 2º. El tiempo, pues las dos requieren de su transcurso para operar.

Fuera de estas semejanzas, tan relativas, no tienen nada en común.

Las diferencias entre las dos figuras son múltiples; véase:

- 1º. La usucapión es la forma que se usaba desde el Derecho Romano, para adquirir derechos reales, por una posesión suficientemente prolongada y cumpliendo ciertos requisitos.

La prescripción no sirve para adquirir derechos reales sirve únicamente para que el deudor se oponga en forma válida, si quiere, a que se le cobre coactivamente el crédito a su cargo.

- 2º. La usucapión, en contrapartida de lo que antes se anota, hace perder un derecho real a aquél en contra del cual se usucape.

La prescripción no hace perder su derecho personal al acreedor; le hace perder únicamente el derecho a que se cobre coactivamente a su deudor, si éste opone la excepción de prescripción.

3°. La usucapión en consecuencia, extingue un derecho real.

La prescripción no hace que se extinga el derecho de crédito. Es muy importante no olvidar esto, pues se dice que ésta extingue la obligación, y ello es totalmente equivocado.

4°. La usucapión al consumarse deriva un aumento en el patrimonio activo del detentador de un derecho real, y una disminución en el patrimonio también activo del titular de ese derecho.

La prescripción en el momento de consumarse, no hace aumentar o disminuir los patrimonios del deudor y acreedor, pues ese efecto se dio al momento de crearse el crédito que prescribe.

5°. 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.

6°. Por último, en la usucapión cuenta para el cómputo del plazo el que se posea de buena o de mala intención.

En cambio, la prescripción no considera para nada el que un deudor sea de buena o mala intención. Sólo interesa el transcurso del tiempo.

Los requisitos para que se tenga por consumada la prescripción positiva los señala expresamente el artículo 1151 del Código Civil para el Distrito Federal, declarando que la posesión necesaria para prescribir ha de ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública.

Estos requisitos se consideran esenciales y la falta de cualquiera de ellos impide los efectos prescriptivos de la posesión.

El término de prescripción es el tiempo señalado por la ley para que se produzca el efecto que a ella le está atribuido.

El Código señala plazos distintos para la prescripción adquisitiva, según que los bienes sean inmuebles o muebles.

Los bienes inmuebles se prescriben:

- I. En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente.

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

Los bienes muebles se prescriben en tres años cuando son poseídos con buena fe, pacífica y continuamente. Faltando la buena fe, se prescribirán en cinco años.

Cuando la posesión se adquiere por medio de violencia, aunque ésta cese y la posesión continúe pacíficamente, el plazo para la prescripción será de diez años para los inmuebles y de cinco para los muebles, contados desde que cese la violencia.

La prescripción puede suspenderse e interrumpirse. Se refieren a la suspensión los artículos 1165 a 1167 del Código Civil para el Distrito Federal.

La prescripción puede comenzar a correr contra cualquier persona, salvo las excepciones expresas que el Código señala. En primer término, de acuerdo con él, la prescripción no puede comenzar ni correr contra los incapacitados, sino cuando se haya discernido su tutela conforme a las leyes. No puede comenzar ni correr tampoco en los casos siguientes:

- I. Entre ascendientes y descendientes, durante la patria potestad, respecto de los bienes a que los segundos tengan derecho conforme a la ley.
- II. Entre los consortes.
- III. Entre los incapacitados y sus tutores o curadores, mientras dure la tutela.
- IV. Entre copropietarios, respecto del bien común.
- V. Contra los ausentes del Distrito Federal que se encuentren en servicio público.
- VI. Contra los militares en servicio activo en tiempo de guerra, tanto fuera como dentro del Distrito Federal.

Los incapacitados tienen derecho a exigir responsabilidad a sus tutores cuando por culpa de ellos no se hubiere interrumpido la prescripción.

La prescripción, de acuerdo con las presiones del Código Civil para el Distrito Federal, se interrumpe:

- I. Si el poseedor es privado de la posesión de la cosa o del goce del derecho por más de un año.
- II. Por demanda u otro cualquier género de interpelación judicial, notificada al poseedor o al deudor en su caso.

Se considerará la prescripción como no interrumpida por la interpelación judicial, si el actor desistiese de ella o fuere desestimada la demanda.

- III. Porque la persona a cuyo favor corre la prescripción reconozca, expresamente, de palabra o por escrito, o tácitamente, por hechos indudables, el derecho de la persona contra quien prescribe.

El tiempo para la prescripción se cuenta por años y no de momento a momento, excepto en los casos en que así lo determine la ley expresamente.

Los meses se regularán por el número de días que le correspondan.

Cuando la prescripción se cuente por días, se entenderán éstos de veinticuatro horas naturales, contadas de las veinticuatro a las veinticuatro.

El día en que comienza la prescripción se cuenta siempre entero, aunque no lo sea; pero aquél en que la prescripción termina, debe ser completo.



Cuando el último día sea feriado, no se tendrá por completa la prescripción, sino cumplido el primero que siga, si fuere útil.

Los modos de extinguirse el derecho de propiedad son muy variados, pudiendo clasificarse en voluntarios e involuntarios.

La propiedad se pierde de modo voluntario cuando se transfiere por cualquiera de los actos jurídicos susceptibles de producir este efecto (venta, donación, abandono de la cosa o renuncia del derecho, etc.); y por modo involuntario por la expropiación por causa de utilidad pública, por confiscación, cuando está permitida, por la revocación de las donaciones, por cambio del cauce de los ríos, por destrucción de la cosa, etc.

Una vez detallado lo concerniente a la prescripción positiva. Lo ideal es analizar la similitud con la posesión.

## **2. La Posesión**

“La palabra posesión al parecer deriva del latín *possessio*, *sedere*, sentarse, estar sentado, y *pos*, prefijo que refuerza el sentido: establecerse, estar establecido.”<sup>50</sup>

---

<sup>50</sup> MATEOS M., Agustín. Etimologías Grecolatinas del Español. 2ª edición, Editorial, Esfinge, México, 2001. p. 285.

De Pina la define como “el poder de hecho ejercido sobre una cosa. Goce de un derecho.”<sup>51</sup>

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

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

Cuando una persona entra en posesión de un bien y nadie se la disputa puede llegar a convertirse en dueño siempre que esta posesión sea pacífica, pública y continua durante ciertos años. Mientras no se cumplan

---

<sup>51</sup> DE PINA, Rafael. Diccionario de Derecho. Op. cit. p. 361.

estos requisitos se dice que la posesión es precaria, puesto que otra persona con mejor derecho a algún título justificativo puede recobrar el bien poseído o cuando menos, interrumpir la posesión.

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

Todos los bienes y derechos que están dentro del comercio lícito pueden ser poseídos conforme a la ley.

La posesión engendra la presunción de propiedad; el que posee es considerando como propietario, salvo prueba en contrario. Pero el que comenzó a poseer en nombre de otro, se presume que sigue poseyendo con igual carácter.

Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión civil 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.

Es posesión de mala fe la que se obtiene sin estos requisitos. Entiendese por título la causa generadora de la posesión.

La posesión de buena fe sólo pierde ese carácter en el caso y desde el momento que existan datos que acreditan que el poseedor conoce los vicios de su título o modo de adquirir. La buena fe se presume siempre; el que afirme la mala fe tiene la obligación de probarla.

La posesión es continua cuando se ha suspendido por alguna de las causas legales que la interrumpen, como la acción reivindicatoria, el abandono, etc.

Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos, es decir, que no se oculte maliciosamente a fin de evitar que la recupere quien tenga mejor derecho que el poseedor. También es posesión pública la que esté inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia y se sigue conservando quietamente durante todo el tiempo que establezca la ley.

La posesión no se interrumpe a pesar de que alguien intente recuperarla, siempre que el poseedor salga victorioso en el juicio.

Sobre el tema de la posesión, el profesor Alberto Trabucchi, expresa: "Cómo se explica que a la simple posesión de un bien, como estado de hecho carece de una justificación jurídica, se le conceda una defensa tan eficaz e importante como lo que le atribuye no solamente nuestro Código, sino también todos los restantes sistemas jurídicos."<sup>52</sup>

El ejercicio, en concreto, de un derecho real, de un señorío de hecho sobre las cosas, hace presumir que a tal situación de hecho corresponde un

---

<sup>52</sup> TRABUCCHI, Alberto. Instituciones de Derecho Civil. T.I. 10ª edición, Editorial, Bosch, España, 1990. p. 263.

fundamento jurídico. La idea es la siguiente: aquél que se encuentra en una situación de hecho podrá ejercitar determinados poderes, y la ley le atribuye su tutela hasta tanto no se demuestre su contradicción con un derecho ajeno.

En los ordenamientos más progresivos la paz social se obtiene reconociendo a cada persona aquello que le corresponde según el derecho. Pero si la tutela jurídica se concediese solamente después de demostrarse el fundamento perfecto a cada pretensión, en la práctica tal protección resultaría ineficaz e insuficiente. De aquí la necesidad de una tutela más simple y rápida en interés de la sociedad y de los mismos titulares de derechos.

El fundamento de la tutela posesoria supone satisfacer un interés social. Junto a la paz, a la verdadera paz que consiste en el reconocimiento a las partes de sus derechos, se encuentra la necesidad de una quietud social. La finalidad de la protección posesoria es la siguiente: Devolver la cosa al estado en que se encontraba antes de la modificación del orden existente, hasta que el interesado pueda demostrar su derecho.

“De acuerdo con la doctrina tradicional, no basta el corpus, no es suficiente la relación material con el bien corpore retinere, no basta el elemento objetivo, que puede existir también en aquel que tenga la cosa por cuenta ajena; se precisa, además, un elemento subjetivo, el animus, o sea, la intención de tener la cosa determinada, o como propietario (animus

rem sibi habendi), o por cualquier otro título, como el de usufructuario, enfiteuta, o titular de una servidumbre, etc.”<sup>53</sup>

Precisamente la distinción fundamental entre posesión y detentación se basa en el elemento del animus.

No todos los poseedores, sin distinción, pueden invocar los mismos derechos como consecuencia de su estado de hecho; por ejemplo, para que la posesión produzca con el transcurso del tiempo la adquisición del derecho son necesarios ciertos requisitos.

“Posesión ad usucapionem.- Para la usucapión y para el ejercicio de la acción de conservación, la posesión debe ser pacífica y pública, no admitiéndose un estado de hecho violento o clandestino. Por otra parte, se requiere la continuidad y la no interrupción.”<sup>54</sup>

La posesión de buena fe es la que corresponde al que posee ignorando perjudicar el derecho de otra persona. La buena fe, que cualifica esta forma de posesión, no es un factor puramente psicológico, en el sentido de que basta para tenerla la simple ignorancia de perjudicar el derecho ajeno; es preciso que dicha ignorancia no se hubiera producido como consecuencia de negligencia grave.

---

<sup>53</sup> Ibidem. p. 264.

<sup>54</sup> MAGALLÓN IBARRA, Jorge Mario. Op. cit. p. 368.

Nuestro Código Civil para el Distrito Federal regula la figura de la posesión en sus artículos 790 al 829.

### 3. La Propiedad

“Del latín *proprietas*, propiedad y ésta de *prope*, cerca, significando una idea de proximidad. Son muy diversas las acepciones de esta palabra. Así, en el terreno filosófico supone cualidad distintiva de una cosa; desde el punto de vista económico representa el aprovechamiento que hace el hombre de las cosas de la naturaleza; y en sentido jurídico, que es el que nos interesa, se usa generalmente como sinónima de dominio, es decir, como equivalente al derecho real pleno.”<sup>55</sup>

En el Diccionario de Derecho, del maestro De Pina, encontramos la siguiente definición de propiedad: “Derecho de goce y disposición que una persona tiene sobre bienes determinados, de acuerdo con lo permitido por las leyes, y sin perjuicio de tercero.

Este derecho reviste formas muy variadas y cada día está siendo sometido a más limitaciones, especialmente en cuanto a su disfrute por el titular.”<sup>56</sup>

---

<sup>55</sup> MATEOS M., Agustín. Op. cit. p. 381.

<sup>56</sup> DE PINA, Rafael. Diccionario de Derecho. Op. cit. p. 364.

Se entiende por propiedad una pertenencia, la adquisición de bienes útiles al hombre, por lo cual se hacen apetecibles.

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

“En el Derecho Romano los atributos de la propiedad eran designados con las palabras fruendi, utendi y abutendi, que traducidas representan la facultad de disfrutar, usar y abusar de la propiedad sin ninguna clase de impedimentos.”<sup>57</sup>

La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad del dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización. El dueño o inquilino de un predio está facultado para ejercer las acciones procedentes a fin de evitar que por el mal uso de la propiedad del vecino se perjudiquen la seguridad y el sosiego o la salud de los que habitan el predio.

La propiedad se puede adquirir a título universal o particular; oneroso o gratuito, y por causa de muerte o por contrato entre vivos.

---

<sup>57</sup> FLORIS MARGADANT, Guillermo. Op. cit. p. 361.



Existen bienes corpóreos y bienes inmateriales; así por ejemplo, los bienes constituidos por terrenos, casas, etc., cuando pertenecen a alguna persona se les llama propiedad inmueble y existen otros bienes intangibles que al pertenecer a alguien con exclusión a los demás reciben el nombre de propiedad incorporeal, como la propiedad artística, las marcas registradas, etc.

La copropiedad es el derecho que tienen dos o más personas a una misma cosa, que pertenece a varias personas que la poseen en común, recibiendo dichas personas el nombre de copropietarios. Existe copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenece proindiviso a varias personas.

El Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal, regula la propiedad en sus artículos 830 al 853.

En torno al fundamento del derecho de propiedad se han producido, en todo tiempo, las más vivas disputas entre los teóricos y las más apasionadas controversias sociales.

El concepto de **lo mío** y **lo tuyo** es tan consustancial al hombre, como el concepto de existencia; al jurista corresponde definir con la mayor exactitud posible la esencia de tales conceptos generales, que corresponden a la institución de la propiedad.

La libertad, esencial a la persona humana, requiere, para su actuación correcta, una cierta esfera exterior donde el hombre pueda desarrollar su actividad, para asegurarse los medios necesarios vitales, sin depender continuamente de otro; y por tanto, algunas cosas, a las cuales se refiere la actividad libre del hombre, deben ser consideradas cosas del hombre. Aristóteles afirma "que la propiedad satisface para el hombre la necesidad de autarquía. Todo aquello que se funda en estas exigencias naturales humanas debe estar garantizado, y precisamente como garantía de **lo mío**, como desarrollo de mi personalidad, se encuentra el derecho de propiedad."<sup>58</sup>

La propiedad es siempre un derecho del titular, del cual se pueden derivar también, obligaciones.

No queremos terminar este inciso, sin antes señalar que, otra de las figuras jurídicas que tiene estrecha relación con nuestro tema, es la usucapión, la cual para definirla José Joaquín Escriche en su Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia, dice: "El concepto de Usucapir en forma clara y precisa, como sigue: Adquirir la propiedad o el dominio de alguna cosa por haberla poseído todo el tiempo establecido por derecho. Esta palabra viene de las voces latinas capere, usu; coger, ocupar o adquirir con el uso."<sup>59</sup>

---

<sup>58</sup> GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. Op. cit. p. 361.

<sup>59</sup> EESCRICHE, Joaquín. Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia. 2ª edición, Editorial, Porrúa, México, 1990. p. 263.

La antigüedad de la usucapio se remonta a las Doce Tablas, pues en este Código, el más antiguo del pueblo romano, ya aparece regulada esta institución jurídica. En la época clásica, los jurisconsultos romanos exigían como requisitos de la usucapion:

- 1º. "Aptitud de las cosas para ser usucapidas.
- 2º. Justo Título.
- 3º. Buena fe.
- 4º. Posesión continuada.- El poseedor puede sumar a los efectos del cómputo, exigido en la posesión de la cosa, la posesión de su causante, es decir, de aquel a quien ha sucedido en la posesión. Por último, debe indicarse que la posesión requiere, no sólo disponibilidad material de la cosa, sino también animus o intención de tenerla para sí, con exclusión de los demás en relación directa e inmediata."<sup>60</sup>

La usucapio sirvió para convertir la propiedad bonitaria, es decir, aquélla que sólo tiene la protección pretoria, en propiedad quiritaria o propiedad con arreglo al Derecho Civil Romano. Así, quien ha recibido por simple entrega (traditio) una cosa de la categoría de las res mancipi, sin haberse verificado el rito de la mancipatio o de la in jure cesio (cesión procesal ante el Magistrado), merced a la usucapio puede pasar a ser propietario quiritario. Aún más, toda persona que por cualquier causa

---

<sup>60</sup> PETIT, Eugene. Op. cit. p. 329.

solamente tiene la propiedad bonitaria de alguna res mancipi o nec mancipi, puede alcanzar la propiedad quiritaria mediante la usucapion.

Edgardo Peniche López dice: "Usucapion es el acto mediante el cual se adquiere el dominio de una cosa por haber pasado el tiempo que las leyes señalan para que su anterior propietario pueda reclamarla, pero siempre que ese bien se haya poseído en calidad de propietario e ininterrumpidamente por quien pretenda la usucapion."<sup>61</sup>

Al respecto, Ernesto Gutiérrez y González manifiesta: "La usucapion, mal llamada prescripción adquisitiva por el Código, 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."<sup>62</sup>

La usucapion se justifica socialmente a través de la idea de que la prueba de la propiedad no sería posible de no existir esta figura. El adquirente sólo podría ser propietario si su causante lo habían sido a su vez.

Con la usucapion se suprime esa dificultad: cierto número de años de posesión con los requisitos de ley, bastan por mandato de ésta para volverse propietario. Puede por ello suponerse que el título de adquisición

---

<sup>61</sup> PENICHE LÓPEZ, Edgardo. Introducción al Estudio del Derecho y Lecciones de Derecho Civil. 10ª edición, Editorial, Porrúa, México, 2001. p. 167.

<sup>62</sup> GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. *Op. cit.* p. 799.

actual o de uno de sus predecesores más próximos se haya perdido o sea desconocido. Con ello, la usucapion se convierte en auxilio del poseedor y busca además poner fin al divorcio entre la posesión y la propiedad transformando al poseedor en propietario. Conforman así los hechos al Derecho, e impide por ello la destrucción de situaciones respetables por su duración y, por lo mismo, esta figura desempeña una función social considerable que la justifica.

Además se ha dicho también, que el interés privado de un propietario negligente, debe ceder a las consideraciones de orden público; importa a la sociedad que las propiedades no permanezcan ociosas y por largo tiempo inciertas; la usucapion pone fin a esa situación incierta, a más de que no consagra por otra parte, el Derecho del poseedor sino después de la expiración de un plazo suficiente para que el propietario pueda buscar y recobrar la cosa de que está privado.

El maestro Margadant nos da la siguiente definición: "La Usucapion es la adquisición de la propiedad mediante posesión continua durante un plazo fijado en la ley (Usucapion est adjectio domini, per continuationem possessionis temporis lege definiti). Esta figura es necesaria para la seguridad jurídica. Exige que el titular de un derecho lo pierda si, durante cierto tiempo, no se opone a la invasión de su derecho, aunque no sea su legítimo titular, lo adquiera en determinadas circunstancias por el mero transcurso del tiempo."<sup>63</sup>

---

<sup>63</sup> FLORIS MARGADANT, Guillermo. Op. cit. p. 267.

Este modo de adquirir derechos se llama usucapion, es contrario al principio de que sólo por actos propios podemos perder los derechos que nos correspondan, pero esta institución resulta necesaria para evitar que, después de generaciones o siglos, se reclamen todavía algunos vicios en la transmisión de derechos.

Resumiendo lo anterior, podemos decir que la usucapion es la adquisición de la propiedad por una posesión suficientemente prolongada y reuniendo determinadas condiciones: el justo título y la buena fe. Estas condiciones, tal como los jurisconsultos las han desarrollado y precisado, constituyen una teoría de bastante complicación. También es probable que en su origen la usucapion obedeciese a reglas más simples.

#### **4. El Derecho Registral**

De muy diversas maneras se llama a esta rama de la ciencia jurídica Derecho Hipotecario, Derecho Inmobiliario, Derecho Registral.

Al respecto, Carral y De Teresa expresa: "En realidad el menos adecuado es el de Derecho Hipotecario. Se le llama así en España porque la ley que lo regula y su reglamento se llaman Ley y Reglamento Hipotecarios, pero como puede comprenderse fácilmente, el Registro abarca eso y mucho más. Ese nombre no responde al contenido pues el Registro regula un campo mucho más amplio que el de la hipoteca."<sup>64</sup>

---

<sup>64</sup> CARRAL Y DE TERESA, Luis. Op. cit. p. 209.

Tampoco es adecuado llamarle Derecho Inmobiliario, pues hay muchas materias sobre inmuebles que están fuera del registro público que pertenecen indudablemente al sector del Derecho Civil. Derecho Registral Inmobiliario se acerca más a lo que quisiéramos connotar; pero como el Registro Público de la Propiedad incluye no sólo a los inmuebles y los derechos reales sobre ellos, que es lo básico, sino también algunos derechos sobre bienes muebles, no nos parece adecuado. Por eso adoptamos mejor la denominación de Derecho Registral.

“El derecho registral es un sector del derecho civil, creado para la protección de los derechos. Es un desenvolvimiento de una parte del derecho de cosas y más concretamente, de los modos de adquirir y perder la propiedad estableciendo un conjunto de normas que tienden a formar un ordenamiento sistemático y diferenciado del derecho civil; es, pues, una parte del derecho civil, al cual contempla desde el punto de vista del registro público.”<sup>65</sup>

Es estudio y la determinación de la naturaleza de los derechos subjetivos corresponde al derecho civil puro; que recibe los actos ya integrados, con todos sus elementos personales, reales y formales exigidos por el Código Civil para el Distrito Federal. La calificación registral es la que aprecia si todos esos elementos concurren legalmente en el caso. El

---

<sup>65</sup> *Ibidem.* p. 210.

registrador tiene una visión registral de la materia civil. Por eso, el Derecho Registral regula la Expresión registral de los actos civiles de constitución, transmisión, etc., de los derechos reales sobre inmuebles y los efectos de la misma, el del tráfico jurídico y por eso tiene que ver con la adquisición, la transmisión, la pérdida de los derechos, y los diversos modos de adquirir. No trata del contenido (composición íntima) del derecho, lo cual pertenece al derecho civil, sino de su mutabilidad. Por eso se habla de él como de la dinámica del Derecho. Pero es únicamente la dinámica de los derechos inscribibles, o sea de aquellos que requieren hacerse públicos para seguridad del comercio jurídico.

El derecho notarial y el registral, están íntimamente ligados. Cada uno de ellos está también íntimamente unido al Derecho Civil, pero con lazos peculiares, por distintas causas y en diversa forma. El derecho notaria, adjetivo, da al civil, sustantivo, la forma de ser, así como la forma de vales, siendo la forma notaria también un aspecto de publicidad, aunque muy limitada.

“El derecho civil dice que para que el contrato sea válido debe reunir las condiciones de capacidad, consentimiento mutuo, objeto lícito, y que se haya celebrado con las formalidades externas que exige la ley. Se ve que el derecho civil, norma sustantiva, que regula el nacimiento de los derechos subjetivos, considera la forma como una de las causas de validez o de



invalidez de los actos jurídicos. Contempla el negocio jurídico de frente y a fondo; y al considerar conveniente que en determinados casos reúna ciertas formalidades externas, establece que si éstas faltan, el contrato puede ser inválido; pero se ve también que cuando habla de formalidades, se refiere a ellas como a una cosa ya hecha. Habla por ejemplo, de escritura pública; pero no es el Código Civil para el Distrito Federal el que la define.”<sup>66</sup>

En México se estimó que este papel le toca al derecho notarial, que es un derecho adjetivo, o sea un medio para mejor lograr un fin. El derecho notarial puro no estudia el acto jurídico, sino sólo el instrumento público que el continente del acto jurídico, contenido.

Aunque el notarialista sabe que todo el sistema que estudia, y el edificio que está construyendo, de reglas de forma es para lograr un molde perfecto, sabe también que dentro de éste va a quedar encerrado un acto jurídico; pero se desentiende del estudio de éste en el fondo, para no ocuparse más que de su embalaje jurídico. El derecho notarial, pues, sirve (no sólo en el sentido de utilidad, sino principalmente, el sentido de servicio) al derecho civil y le proporciona moldeada, delimitada, esta forma, de que vagamente habla el Código Civil para el Distrito Federal y que en cambio el notarial se encarga de presentar concreta, precisa y sólida: el instrumento público.

---

<sup>66</sup> *Ibidem.* p. 211.

“El derecho registral, también sirve al derecho civil, pues hace posible y facilita la publicidad que deben revestir ciertos actos jurídicos, o ciertas situaciones o status cuya naturaleza así lo requiere, para la debida seguridad jurídica.”<sup>67</sup>

La relación o la dependencia que existe entre el derecho civil y los derechos notarial y registral, es distinta que la interdependencia existente entre el derecho notarial y el derecho registral, pues éstos persiguen una misma idea: la seguridad jurídica. Por eso no pueden, ni deben, estar enteramente separados. Existen entre ellos vínculos y dependencias recíprocas, así como cierta continuidad, que va del derecho notarial hacia el registral, que los ligan fuertemente.

Entre nosotros no existe el sistema registral constitutivo y por tanto el derecho subjetivo nace por el consentimiento de las partes, extrarregistralmente y ante el notario. Ya nacido y precisado el derecho, va, en forma de testimonio de escritura, al registro, para ahí recibir la publicidad que el derecho civil exige del acto. Necesita, por tanto, el notario, tomar en consideración las disposiciones legales del Registro Público, para que el acto que autorice sea perfecto, pues su perfección no se logra sino hasta que queda debidamente registrado. Por su parte, el registrador, tiene también una facultad de calificación que le permite desechar el instrumento notaria cuando éste no reúne algún requisito legal indispensable para su inscripción.

---

<sup>67</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Op. cit. p. 126.

Es tal la interdependencia de estos dos derechos, que varios autores han intentado unirlos, ya sea sugiriendo que el contrato se hiciera ante el registrador, o bien que el notario calificara y registrara el acto también; pero como difieren en su contenido y en sus características, esa unión o amalgama no es probable que llegue a lograrse.

El derecho registral inmobiliario, es un desenvolvimiento de parte del derecho de cosas, es decir, de los modos de adquirir y perder la propiedad. Contempla los derechos desde el punto de vista del registro. Reconoce que el estudio y la determinación de la naturaleza de los derechos subjetivos corresponde al derecho civil puro. Por eso, el derecho registral recibe los actos por los que se ha adquirido o perdido la propiedad, ya integrados, con sus elementos personales, reales y formales, que el derecho civil, o sea el Código Civil, ha exigido para su validez. Con la calificación registral, el derecho del registro inmobiliario aprecia esos elementos y puede rehusar la inscripción, si falta alguno que justifique el rechazo según las reglas que las leyes y reglamentos imponen.

El Registrador tiene una visión registral de la materia civil. El derecho registral representa la expresión registral de los actos civiles de constitución, transmisión, pérdida, etc., de los derechos reales sobre inmuebles. El Derecho Registral también fija los efectos de esa expresión registral.

Sin embargo, no por las características que se acaban de anunciar puede afirmarse que el derecho registral constituye una rama independiente y separada del derecho civil, pues como ya dijimos, no es más que un desenvolvimiento del capítulo de esta rama, que se llama derecho de cosas. Don Jerónimo González dijo: es una parte, un capítulo, del tratado civil de los derechos reales.

El derecho registral inmobiliario es por varias de sus características, de naturaleza adjetiva. Constituye una formalidad. Organiza el Registro, regula el modo de llevarlo, así como la estructura de los asientos, etc. Por eso es un derecho adjetivo.

Sin embargo, el derecho registral, es también sustantivo, en el sentido de que él mismo otorga efectos sustantivos a lo registrado. Priva a algunos derechos de esos efectos, cuando no han sido inscritos. Todo ello se regula por los principios registrales.

“La finalidad del derecho registral es robustecer la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles. Esa finalidad la logra el derecho registral mediante la atribución de efectos a los asientos del registro, referentes a la constitución, transmisión, modificación, extinción, etc., de los derechos reales sobre inmuebles.”<sup>68</sup>

---

<sup>68</sup> COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo. Op. cit. p. 221.

Los efectos que se atribuyen a la registración son más o menos contundentes según el sistema que se adopte por la legislación. Sin embargo, podría decirse que todas las legislaciones tienen como denominador común un efecto de hecho que consiste en informar a toda persona que quiera consultarlo, poniendo a su disposición los libros con los asientos respectivos. Por eso se llama Registro Público. Sin embargo, este efecto, que es al que se limitan los registros de carácter meramente informativo (como en los que en otras partes existen de actos de último voluntad), aunque es básico, ya que sin él no podría existir un registro público útil, es el menos trascendental jurídicamente, ya que no produce efectos por sí mismo. Por la razón misma de su existencia, el registro público lucha también contra la clandestinidad, que es algo naturalmente contrario a la publicidad.

Otro efecto jurídico de la registración, de trascendental importancia, es producir un medio privilegiado de prueba.

También, tratándose de declaraciones de voluntad, la inscripción puede imponerse como una condición de eficacia que puede ser simplemente declarativa (entre nosotros); constitutiva, como el Registro de la Hipoteca en España, o bien sustantiva, como las instituciones sobre inmuebles en muchas partes de Alemania y Suiza.

“El registro nació de la necesidad de llevar una cuenta a cada titular. Es decir, que en un principio tuvo una finalidad meramente administrativa

sin propósito de publicidad, pues no se había descubierto siquiera la conveniencia de ésta.”<sup>69</sup>

La necesidad de la publicidad quedó manifiesta cuando la clandestinidad de las cargas y de los gravámenes que recaían sobre los inmuebles fue tal que se hacía imposible conocer la verdadera situación de éstos. Entonces aquél registro que nació por una razón administrativa con miras a llevar una cuenta a cada titular, se convirtió en un registro con miras a la publicidad; y así, puede decirse que el registro nació como un medio de seguridad del tráfico jurídico.

“El Derecho Registral Inmobiliario debe resolver cuándo y cómo opera la transmisibilidad del derecho real. Existen dos modos básicos de adquirir la propiedad: uno, basado en las clásicas doctrinas romanas que son las reglas fundamentales del derecho civil; y otro, que proviene de las doctrinas de publicidad alemanas y que está basado en la publicidad del registro.”<sup>70</sup>

Conforme al sistema clásico, que tiene su base entre nosotros, en preceptos como los artículos 1792 y 1793 del Código Civil para el Distrito Federal, que definen el convenio y el contrato, y en el artículo 2249 que establece que la venta es perfecta y obligatoria cuando hay convenio en cosa y precio, la única forma de transmitir derechos, modificarlos y

---

<sup>69</sup> *Ibidem.* p. 270.

<sup>70</sup> CARRAL Y DE TERESA, Luis. Op. cit. p. 119.

extinguirlos, es la voluntad de las personas, expresada en forma de convenio o contrato. En estas mismas reglas tradicionales se basan los artículos 2269 y 2270 del Código Civil para el Distrito Federal, según los cuales no se puede vender sino lo que es propiedad del vendedor, y la venta de cosa ajena es nula. Estos preceptos son un corolario del conocido texto de Ulpiano que vulgarizado y comprimido se expresa diciendo "Nemo dat quod non habet." En otras palabras, existe una regla rigurosa según la cual nadie puede dar más de lo que tiene, y el que adquiere primero, es el que adquiere en derecho, ya que el que adquiere en segundo o ulterior término, está en el caso de adquirir de aquel que ya no es el propietario, por haber vendido la misma cosa antes.

En cambio, según la publicidad germánica, aquéllas doctrinas unánimemente aceptadas durante tantos siglos, aunque subsisten, sufren gravísimas derogaciones y excepciones, con efectos registrales tan contundentes que nos hacen pensar que han quedado aquéllas totalmente derogadas. "En Alemania lo no inscrito no existe, pues la inscripción es constitutiva. En México, lo no inscrito sí existe, pero no surte efectos contra terceros si no es registrado; el mismo artículo 2270, que establece que la venta de cosa ajena es nula, termina con una frase que dice que deben tenerse en cuenta las disposiciones del título relativo al Registro Público, para los adquirentes de buena fe; y como lo que este capítulo dice es que los adquirentes de buena fe deben ser protegidos, resulta que el

adagio de que el que adquiere primero es el que se convierte en propietario, se transforma en este caso, en el siguiente: Es primero el que registre no el que primero contrató.<sup>71</sup>

Entre otros objetos que tiene el Registro Público de la Propiedad está el de hacer constar derechos y obligaciones y dar seguridad, a las partes contratantes, mediante el asiento en los libros y folio respectivos que obran en el mismo; esa seguridad, la vemos más predominante en la gente de escasos recursos, no acostumbrada a los diversos aspectos que presentan los actos de comercio; seguridad del que va a adquirir un inmueble, de que, efectivamente por lo que va a pagar y adquirir, nadie se lo va a discutir; seguridad del que tiene o se ostenta como propietario, de que dicho derecho le sea reconocido por todos, por lo cual es necesario encaminar todos estos aspectos a proteger ese derecho real emanado de la propiedad.

El registro de la propiedad es de naturaleza ecléctica, pues si bien establece el principio de publicidad, para todos los negocios jurídicos que se refieran a los fenómenos de la vida de los derechos reales, no obliga imperativamente a la inscripción de aquellos para darles plena validez jurídica. Las personas interesadas en esos negocios pueden instar la inscripción en el Registro, y desde el momento en que se realice el acto registral están supeditadas a los efectos del mismo; pero pueden también

---

<sup>71</sup> *Ibidem.* p. 221.



no acudir al Registro, sin que por ello pierdan eficacia los negocios jurídicos que realicen acerca de los derechos reales.

Los documentos que, conforme a la ley han de registrarse y no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los otorguen; pero no podrán producir perjuicios a tercero; el cual sí podrá aprovecharlo en cuanto le fuere favorable.

El Registro Público de la Propiedad es la institución técnico-jurídica, que tiene por objeto hacer constar, mediante la inscripción en los libros y folios respectivos, todos los derechos que, conforme a la ley son inscribibles, para darlos a conocer mediante la publicidad registral, a las personas que no intervinieron en dichos actos, surta sus efectos contra los mismos y dar la seguridad y certeza en las relaciones y tráfico que con dicho derecho se hace. Es necesario hacer hincapié, que la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, no convalida los actos que conforme a derecho sean nulos.

## CAPÍTULO 4

### LA INMATRICULACIÓN JUDICIAL COMO EL MEDIO IDÓNEO PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA EN EL D.F.

En la actualidad, y tal como lo dispone el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 3055, quien haya obtenido judicial o administrativamente la inscripción de la posesión de un inmueble una vez que hayan transcurrido cinco años, si la posesión es de buena fe, podrá recurrir ante el director del Registro Público de la Propiedad para que ordene la inscripción de la propiedad adquirida por prescripción positiva, en el folio correspondiente a la inscripción de la posesión, quien la ordenará siempre y cuando el interesado acredite fehacientemente haber continuado en la posesión del inmueble con las condiciones para prescribir, sin que exista asiento alguno que contradiga la posesión inscrita.

Este artículo confirma que el hecho de obtener una inmatriculación no convierte a su solicitante automáticamente en propietario, como es la creencia popular; quien ha inmatriculado un bien sin demostrar ser dueño, o sin haberlo adquirido de alguien con título legítimo, únicamente está convirtiendo en pública su posesión, pero deberá esperar a que el transcurso del tiempo le confiera el derecho de propiedad pleno. A propósito de este punto, es necesario recordar el texto original del artículo 3055 del Código, del año de 1979, ahora reformado.

El artículo 3055 del Código Civil para el Distrito Federal disponía: "La inmatriculación de un inmueble por resolución del director del Registro Público de la Propiedad, nada prejuzga sobre los derechos de propiedad o posesión que puedan existir a favor de los solicitantes o de terceros.

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

La inmatriculación hecha por resolución del director del Registro, al no prejuzgar derechos de terceros, requería forzosamente de una confirmación judicial.

El artículo 112 del Reglamento del Registro Publico de la Propiedad señala: "Para los efectos del artículo 3055 del Código Civil, el interesado deberá acreditar fehacientemente haber continuado en la posesión del inmueble mediante la declaración de dos testigos vecinos del lugar donde se encuentre ubicado el propio inmueble, debiendo el director general cerciorarse que no exista asiento alguno que contradiga la posesión inscrita".

El artículo 3056 del Código Civil dispone: "Una vez ordenada judicial o administrativamente la inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble y cubierto el pago de los derechos respectivos, se hará la inscripción en el folio correspondiente".

El artículo 3057 del Código Civil ordena: "La inmatriculación realizada mediante resolución judicial o mediante resolución administrativa no podrá modificarse o cancelarse, sino en virtud de mandato judicial contenido en sentencia irrevocable, dictada en juicio en que haya sido parte el director del Registro Público de la Propiedad".

Este artículo recoge el principio de consentimiento visto a la luz del imperium que ejerce la autoridad judicial o administrativa y que llega a sustituir la voluntad de los particulares.

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

Cabe recordar que las autoridades judiciales en materia de Inmatriculación inmobiliaria son los Juzgados de Inmatriculación Judicial previstos en los artículos 48 fracción VI y 55 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

A efecto de mostrar que la Inmatriculación Judicial sea el medio idóneo para la regularización de la tenencia de la tierra en el Distrito Federal será oportuno señalar lo siguiente.

### **1. La problemática de la regularización de la tenencia de la tierra**

Debido a diferentes factores y circunstancias económicas, sociales, culturales, necesidades de trabajo y educación, mucha gente emigra a las grandes ciudades que cada vez que presentan un mayor crecimiento y, viéndose obligados por falta de recursos económicos principalmente, y de espacio habitacional, la única alternativa que les queda es asentarse irregular o ilegalmente en diferentes terrenos con el fin de habitarlos.

“El proceso de urbanización que ha experimentado la Ciudad de México constituye una de sus más profundas transformaciones en lo que va del siglo. La población del Distrito Federal ha crecido espectacularmente al pasar de 8.2 millones de habitantes en 1990 a 20.2 millones en el 2003 , al mismo tiempo, la Ciudad ha consolidado su primacía económica y política al concentrar las actividades industriales, comerciales, financieras y de servicios especializados, conjuntamente con la centralización de los poderes federales.”<sup>72</sup>

---

<sup>72</sup> LOZADA DEL RIO, Ruben. Op. cit. p. 261

Este intenso crecimiento demográfico, motivado tanto por la migración del campo a la ciudad así como por el elevado índice de crecimiento natural, ha incrementado la demanda de las necesidades esenciales de la población, entre las que se destacan el acceso al suelo, a la vivienda y a los servicios urbanos básicos.

“Los esfuerzos realizados por parte del gobierno de la Ciudad, y de otros organismos estatales de vivienda que actúan conjuntamente en el ámbito del Distrito Federal, en relación con el tamaño de las necesidades habitacionales, han sido limitados, motivando con ello la permanencia de áreas urbanas con déficits crecientes de servicios y con dificultades de regularización territorial.”<sup>73</sup>

Por otra parte, la concentración urbana no solo en el Distrito Federal, sino también en la zona metropolitana, se ha caracterizado por la existencia de un significativo grupo de población, con muy escasos recursos económicos y cuya fuente de trabajo es el sector terciario. En efecto, según datos censales preliminares de la Dirección General de Regularización Territorial, el 18.46% de los jefes de familia que son atendidos por el programa de regularización, son pensionados o jubilados; el 16.26% son empleados en el sector público; el 24.71% son amas de casa;

---

<sup>73</sup> COLIN SANCHEZ, Guillermo. Op. cit. p 276

el 23.36% son trabajadores por su cuenta con diversos oficios; y, el 17.21% son empleados menores de diversas empresas privadas.

En cuanto ingresos mensuales, la gran mayoría de los jefes de familia, el 73.60%, perciben ingresos menores a 2.5 veces el salario mínimo mensual posteriormente v.s.m.m (dentro de este grupo, el 28.15% perciben menos de un salario mínimo y el 45.15% tienen ingresos entre 1.01 a 2.5 v.s.m.m); solamente el 26.40% cuentan con ingresos superiores a 2.51 veces el salario mínimo (8.36% perciben ingresos entre 2.51 a 3.0 v.s.m.m. y solamente el 18.04% de los jefes de familia del universo de estudio tienen ingresos mayores a 3.01 v.s.m.m).

Para la mayoría de esta población, las posibilidades de acceder al mercado privado de la tierra urbana, así como a los programas de financiamiento de vivienda tanto público como privados y de esta forma obtener un terreno en propiedad y una vivienda adecuada, se convierte en una acción casi imposible; razón por la cual se han visto obligados a alquilar una vivienda a precios que en muchos casos sobrepasan el 50% de su salario mensual, o en su defecto, a emprender la riesgosa empresa de ocupar ilegalmente o invadir terrenos de propiedad particular y del Distrito Federal, para auto construir su vivienda, sin que los predios tengan regularizada su propiedad territorial y sin que cuenten con la infraestructura y los servicios urbanos básicos, originando así el problema de la irregularidad de la tenencia de la tierra.

“Los asentamientos humanos irregulares, históricamente han representado una de las principales opciones de alojamiento para una gran parte de la población de bajos ingresos”.<sup>74</sup>

La irregularidad de estos asentamientos se da porque, por una parte, estos surgen casi siempre al margen del régimen de planeación, esto es, del conjunto de normas jurídicas mediante las cuales se pretende regular la conformación del espacio urbano desde los aparatos gubernamentales; y por otra parte, porque se han conformado a partir de la tenencia irregular del suelo, la cual puede definirse en pocas palabras como una situación en la que los habitantes de una colonia ejercen la posesión pero no la propiedad sobre los predios que ocupan.

En el complejo contexto de los predios de propiedad particular es necesario distinguir dos tipos de ocupaciones de la tierra urbana que han dado origen a la conformación de este tipo de asentamientos irregulares: los fraccionamientos y las invasiones.

En la Ciudad de México, el fraccionamiento de terrenos ha sido el mecanismo más común para la creación de nuevos espacios habitacionales. En la Ley sobre Fraccionamientos del Distrito Federal, se definen las obligaciones que el propietario de la tierra debe cumplir para vender lotes

---

<sup>74</sup> MILLAN DE MOYERS, Silvia. Op. cit. p 239



habitacionales a partir de un predio. Dichas obligaciones consisten, en lo fundamental, en la introducción de equipamiento urbano y las redes de infraestructura (agua potable, drenaje, alumbrado, pavimentación, espacios verdes, sitios para mercados, escuelas, centros de salud y otros elementos de equipamiento comunitario). Esta Ley contiene la definición de lo que se considera un mínimo de bienestar social; la política social en la que se apoyan sus normas es aquella según la cual debe prohibirse la venta de un lote urbano que no alcance ese mínimo.

La aplicación de esa legislación implica la intervención de órganos estatales para asegurar que la urbanización se produzca conforme a las leyes y los planes en vigor y el medio más importante de intervención es el requisito de licencia. Quien desarrolla un fraccionamiento sin haber obtenido la licencia respectiva, se hace acreedor a situaciones de diversas índoles; además no puede entregar a los compradores de lotes títulos de propiedad debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad. La carencia de estos títulos por quienes han comprado un lote en un fraccionamiento no autorizado es lo que normalmente da lugar a que una colonia se califique como irregular.

“La formación de asentamientos mediante la ocupación directa de la tierra por parte de colonos organizados o no organizados surgió desde que la Ciudad de México comenzó a experimentar un crecimiento espectacular

a mediados de los años treinta".<sup>75</sup> Si bien este tipo de ocupación directa de la tierra, invasiones, fue frecuente durante los años treinta y cuarenta, en los años subsiguientes se ha reducido considerablemente, aunque aún se encuentran casos aislados.

Según datos de la Dirección General de Regularización Territorial, "en la actualidad cerca de 260,000 familias se encuentran habitando inmuebles irregulares. No obstante de que una mayoría de estos asentamientos irregulares cuentan con servicios, aún existe el 54.55% de predios de propiedad particular en proceso de regularización que carecen de servicios de energía eléctrica, drenaje, agua potable, guarniciones, banquetas y pavimentación"<sup>76</sup>.

En estos asentamientos irregulares, los poseedores de los lotes han autoconstruido sus viviendas, utilizando en muchos casos materiales de desecho como láminas de cartón, láminas de zinc y madera, mismos que no les permiten tener ningún tipo de seguridad estructural ni de higiene. Por lo regular se trata de viviendas provisionales con uno o dos cuartos que son utilizados como dormitorio, carentes de suficiente iluminación y ventilación, que están siendo construidas progresivamente en el tiempo y cuya definitividad ha dependido de las difíciles condiciones económicas de sus ocupantes.

---

<sup>75</sup> CARRAL Y DE TERESA, Luis. Op. cit. p 275

<sup>76</sup> *Ibidem* p. 276

Las delegaciones en donde el fenómeno de irregularidad se presenta con mayor frecuencia son, en orden de importancia: Iztapalapa, Alvaro Obregón Tlalpán, Coyoacán, Gustavo A. Madero, Tláhuac, Iztacalco, Azcapotzalco, Xochimilco, Cuajimalpa, Magdalena Contreras y Venustiano Carranza.

Así pues, se entiende como Irregularidad en la Tenencia de la Tierra, la carencia de títulos jurídicos válidos o la deficiencia de éstos por parte de los poseedores de bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal.

Conceptualizando a la Regularización de la Tenencia de la Tierra, puede decirse que "es el medio por el cual el Estado, a través de sus organismos encargados, establece las bases para ordenar, registrar, controlar y garantizar la situación de los asentamientos humanos irregulares y dar seguridad jurídica a sus ocupantes, mediante la entrega de escrituras o títulos que acrediten su propiedad".<sup>77</sup>

Es, igualmente, el conjunto de acciones jurídicas-administrativas llevadas a cabo por la autoridad con la participación de la sociedad civil involucrada, con el propósito de garantizar la seguridad jurídica de la propiedad, ordenándola para integrar a los asentamientos irregulares, a los planes y programas que tengan por objeto el desarrollo urbano.

---

<sup>77</sup> FERNÁNDEZ AGUIRRE, Arturo. Op. cit. p 298

“La regularización territorial es la acción jurídico-administrativa del Gobierno tendiente a proporcionar a los habitantes del Gobierno del Distrito Federal, los servicios de asesoría legal y técnica que soluciones los problemas relacionados con la tenencia, titulación, construcción, y en general, con la propiedad y posesión de bienes inmuebles”.<sup>78</sup>

Con la regularización de la tenencia de la tierra, se pretende dar certidumbre legal en el uso y tenencia del suelo y evitar la conformación de nuevos asentamientos irregulares que propician marcados rezagos en la calidad y cantidad de viviendas y servicios.

El proceso de regularización de la tenencia inmobiliaria tendrá como fin el proporcionar a los habitantes del Distrito Federal que ocupen un predio y que no tengan título de propiedad o éste no cubra las formalidades y requisitos que exige la Ley, los servicios de asesoría legal y técnica que permitan la resolución de los problemas relacionados con la tenencia, titulación y en general con la propiedad y posesión de bienes inmuebles.

La regularización territorial tenderá además, de ofrecer títulos legales incorporándolos al mercado inmobiliario e integrándolos al régimen urbano, tributario y de servicios públicos.

---

<sup>78</sup> PEREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Op cit: p 280

En el proceso de regularización de la tenencia de la tierra en el Distrito Federal, se promoverá la amplia participación de la población beneficiaria, asegurando el interés jurídico de propietarios y colonos y sus objetivos se pueden resumir de la siguiente forma:

- Proporcionar seguridad jurídica a los poseedores de lotes irregulares, garantizando principalmente el patrimonio familiar mediante la escritura o título correspondiente, que les permita además, lograr el acceso a los créditos para el mejoramiento de su vivienda, propiciando al mismo tiempo la obtención de los servicios públicos que garanticen condiciones de vida cada día mejor, como un derecho natural y dentro del marco de la Constitución Política.
- Permitir que los habitantes de escasos recursos económicos que viven en colonias populares, puedan lograr la obtención de escrituras y títulos de propiedad a bajo costo, aprovechando las facilidades de carácter económico dadas mediante los acuerdos emitidos por el C. Jefe del Gobierno del Distrito Federal para los programas de regularización.

Conforme a lo dispuesto por la Ley General de Asentamientos Humanos, la regularización de la tenencia del suelo para su incorporación

al desarrollo urbano que realice el Gobierno del Distrito Federal, se sujetará a las siguientes normas:

- “1. La regularización se efectuará conforme al plan o programa de desarrollo o mejoramiento urbano aplicable;
2. Sólo podrán ser beneficiarios de la regularización quienes ocupen un lote y no sean propietarios de otro inmueble; y
3. Tendrán preferencia los poseedores de buena fé, de acuerdo a la antigüedad de la posesión; y por último, ninguna persona podrá ser beneficiada por la regularización con más de un lote, cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por las leyes y programas respectivos”.<sup>79</sup>

En el programa de regularización de la Tenencia de la Tierra, se establecen condiciones que necesariamente deben cumplirse para incorporarse al mismo, las que se conocen como políticas.

Algunas de estas políticas generales son:

- En colonias nuevas, sólo se atenderán solicitudes para regularizaciones hechas por grupos de colonos, y/o organizaciones en general que los representen, pero que formen un asentamiento de veinte o más viviendas, excepto cuando se defina que la vía de regularización es judicial, en cuyo caso se considerará un número menor.

---

<sup>79</sup> Ibidem. p 281

- Deberá tratarse de colonos cuya posesión sea de una antigüedad mínima de cinco años, en forma pacífica, continua y a título de dueño, a más de diez, en forma violenta.
- Se regularizará un lote tipo por familia, creando con esto el patrimonio familiar, excepto cuando se refiera a inmuebles cuyo uso sea distinto al habitacional; en tal virtud se aplicará el criterio que se fije para tal efecto, y para el cobro de los costos de escrituración se atenderá lo que determine la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales.
- No se regularizarán asentamientos sobre zonas de propiedad nacional, consideradas de reserva ecológica o para usos exclusivos que hayan sido expresamente determinados.
- Se buscará otorgar seguridad y certeza jurídica a propietarios y poseedores de inmuebles por medio de la gestión y asesoramiento a los particulares para la formalización de títulos que cumplan con todas las formalidades previstas en la Ley.
- Sólo podrán participar en el proceso de regularización y hacerse acreedores a sus beneficios, quienes tengan y demuestren interés jurídico.

- La Dirección deberá responder, fundando y motivando sus resoluciones, a todas las peticiones de regularización territorial que le formule la comunidad. Asimismo, deberá informar a los interesados de las fases, condiciones y requisitos del proceso de regularización, así como el estado en que se encuentran sus promociones.
- Los beneficiarios de la regularización territorial que realice el Gobierno del Distrito Federal, se ajustarán a lo siguiente:
  - a) Se atenderá a poseedores con título suficiente para darle derecho de poseer.
  - b) Se atenderá a poseedores con título insuficiente, pero que demuestre que la tiene en calidad de propietario, en los términos que establece el Código Civil.
  - c) Se atenderá a poseedores sin título, pero que demuestre que la tiene en calidad de propietario en los mismos términos que señala el Código Civil.
  - d) Se atenderá a poseedores sin título alguno para poseer, si reúnen diez años de antigüedad en la posesión.
- En todas las acciones de regularización territorial, se procurará vincular éstas a planes y programas de mejoramiento urbano y de dotación de servicios básicos.



- No se regularizará para vivienda ningún lote o predio que se ubique en zonas de alto riesgo, que pongan en peligro los bienes o seguridad física de los pobladores, que generen dificultad en la dotación de servicios o que causen un perjuicio al desarrollo urbano o al medio ambiente.
- Los programas de regularización territorial deberán considerar las áreas necesarias para el equipamiento, infraestructura y servicios urbanos, conforme a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables.

El concepto de regularización de la tenencia de la tierra se circunscribe a cinco tesis teórico-jurídicas, que son las siguientes:

“PRIMERA.- La regularización territorial es un instrumento jurídico que permite el logro de la garantía social sobre la propiedad que señala el artículo 27 constitucional, así como el acto de planear y ordenar los asentamientos humanos irregulares.

SEGUNDA.- La regularización de la propiedad es de interés público, puesto que como su objetivo de garantía social es asegurar la propiedad, esta se determinará a través del sentido y exigencia de los particulares frente a los órganos de gobierno para que sean aplicables los actos de regularización

que se demandan, o en su caso, las acciones regulatorias que contemplen los órganos de gobierno competentes a través de los planes de desarrollo urbano.

TERCERA.- La regularización de la propiedad es de carácter general, ya que el Estado tiene la obligación de cumplir y facilitar los medios para lograr dicha acción, ya sea por la vía administrativa o judicial.

CUARTA.- La regularización de la propiedad es de beneficio social, al buscar la distribución equitativa de la riqueza pública, el mejor aprovechamiento de los recursos naturales y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población.

QUINTA.- La regularización de la propiedad es un derecho público por el origen de quien lo ejerce (el Estado), y su aplicación tutelar sobre la población".<sup>80</sup>

Son ejemplos de los beneficios concretos que se logran con la regularización de la tenencia de la tierra, los siguientes:

- 1 Al ser la regularización un elemento para la adecuada ubicación y reubicación de los asentamientos humanos, es

---

<sup>80</sup> FERNÁNDEZ AGUIRRE, ARTURO. Op cit. p 293

- posible proporcionar a la población una mayor oportunidad de acceso a los servicios públicos;
- 2 Contribuir al programa de planeación y reordenación urbana, así como al de protección ecológica;
  - 3 Disminuir los conflictos sociales generados por la indeterminación jurídica de la propiedad territorial; y
  - 4 Aumentar el monto de la recaudación fiscal del Estado, a través de la determinación y control de los propietarios sujetos al pago de impuestos.

Las tesis expuestas encuentran su manifestación en los siguientes ordenamientos jurídicos, los cuales son el fundamento de la regularización de la tenencia de la tierra:

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.- Artículo 4º., quinto párrafo; artículo 27, párrafos primero, segundo y tercero, y fracción sexta; artículo 73, fracción sexta.
- Ley General de Asentamientos Humanos.- Artículo 3º., fracciones primera, octava y décima; artículo 4º., fracción segunda; artículo 5º.; artículo 9º., fracciones primera y segunda; artículo 32, fracción sexta; y artículo 42, segundo párrafo.

- Ley General de Bienes Nacionales.- Artículo 14 y 63.
- Ley de Expropiación.- Artículo 1°, fracción décima segunda; artículos 2°, 3°,4°,10,19,20 y 21.
- Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.- Artículos 1,2,3,5,6,9,13,14,15,17,18,20,22 y 28.
- Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.- Artículos 5,32,37 y 44.
- Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal.- Artículos 1,3,17,18 y 19.
- Reglamento Interior del Departamento del Distrito Federal.- Artículos 5 y 16.

Además de los ordenamientos jurídicos expuestos que son los fundamentos para aplicar la regularización de la tenencia de la tierra, encontramos otros que en casos específicos y como instrumentos de los anteriores concretizan los actos sobre la regularización, tales como:

- Ley General de la Población;
- Código Civil;
- Código de Procedimientos Civiles;
- Ley de Notariado para el Distrito Federal;
- Código Fiscal de la Federación;
- Ley del Impuesto sobre la Renta;
- Reglamento del Registro Público de la Propiedad;

- Reglamento de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales.

A otro nivel jerárquico normativo encontramos diversas piezas legales que dan sustento al proceso de regularización territorial, entre las que destacan diversos Decretos por lo que se declaran de utilidad pública el mejoramiento y la regularización de la tenencia de la tierra, como acción para ordenar el desarrollo urbano del Distrito Federal; el Acuerdo referente a los Programas de Regularización Territorial que se lleven a cabo por el Gobierno del Distrito Federal o sus entidades sectorizadas; el Acuerdo relativo a la regularización de inmuebles destinados preponderadamente a vivienda, el Acuerdo relativo a las licencias de construcción y uso especial o constancia de alineamiento, número oficial y uso del suelo; el Acuerdo por el que se establecen reducciones y apoyos fiscales para el pago de contribuciones al Gobierno del Distrito Federal, a favor de los grupos de contribuyentes que se indican, por enumerar sólo algunos.

Con base en este marco jurídico vigente, el Gobierno del Distrito Federal, a través de la Dirección General de Regularización Territorial, ha diseñado programas de regularización de la tenencia de la tierra con los objetivos de proporcionar certeza jurídica y a la vez actualizar el padrón catastral y elevar el número de contribuyentes.

La regularización de la tenencia de la tierra se enmarca en las políticas de escrituraciones que está llevando a cabo el gobierno nacional y

constituye uno de los programas prioritarios del gobierno del Gobierno del Distrito Federal.

Para poder cumplir a cabalidad con el Programa de Regularización Territorial, se requiere la participación ciudadana efectiva y la participación conjunta y armónica de todos los órganos del gobierno de la ciudad que se encuentren involucrados en este proceso.

Resumiendo, podemos decir que la necesidad de regularizar surgida en el Distrito Federal obedeció originalmente al establecimiento de un orden urbano y a limitar que ese orden fuere rebasado por movimientos migratorios hacia la capital; sin embargo, en todos los acuerdos relativos, se busca el beneficio bajo los principios elementales de dar protección y seguridad a quienes en un momento dado fueron obligados por una necesidad de hacer el asiento de su familia para lograr su tranquilidad que se convierte en paz social.

Entenderíamos con el razonamiento anterior que en las normas que dieron origen a la regularización, se ha tenido cuidado en proteger primero a la familia y luego en su conjunto, al grupo de familias que viven en un lugar determinado, limitando que exista un relajamiento de las mismas y que en forma abierta sea convertido el programa en un motivo de actos de comercio en perjuicio de quien otorga los beneficios, que en este caso es el Gobierno del Distrito Federal; de tal manera existen limitaciones para

regularizar en forma indiscriminada la superficie que no sea estrictamente necesaria para que se pueda tener una vivienda o para que pueda ejercer con libertad al comercio lícito.

Todo lo anterior, nos lleva a la reflexión de que debemos entender que el proceso de regularización de la tenencia de la tierra, será atendido conforme a un orden establecido y respetando el derecho natural de los colonos, sin que este derecho pueda darse fuera del Derecho Positivo existente en nuestro país.

## **2. La dirección General de Regularización Territorial**

Uno de los problemas prioritarios que está enfrentando el gobierno de la Ciudad de México, es el de la regularización de la tenencia de la tierra de aquellos predios que se encuentran al margen del marco jurídico en el Distrito Federal, otorgando a los poseedores de escasos ingresos la seguridad de la propiedad del inmueble que habitan, mediante la escritura pública o título de propiedad correspondiente y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Esta labor se está realizando a través de la Dirección General de Regularización Territorial, instancia adscrita a la Secretaría General de Gobierno "A", que fue creada en enero de 1983 y cuyas principales atribuciones se encuentran enmarcadas en el artículo 16 del Reglamento Interno del Gobierno del Distrito Federal:

- “1. Intervenir en los casos de ocupación ilegal de predios destinados o susceptibles de destinarse a la habitación popular o a otros fines de desarrollo urbano;
2. Asesorar a los habitantes de las colonias y zonas urbanas del Distrito Federal, para la resolución de su problemas relacionados con la tenencia, titulación, construcción, reconstrucción y en general con la propiedad y posesión de inmuebles;
3. Regularizar y rehabilitar las colonias y zonas urbanas, con la colaboración de las Delegaciones y su habitantes;
4. Emplear en el cumplimiento de sus atribuciones, los recursos y los medios de apremio que legalmente procedan; y
5. Aplicar en el área de su competencia las disposiciones legales y administrativas relacionadas con la rehabilitación, regularización y desarrollo urbano”.<sup>81</sup>

El movimiento masivo de personas hacia el Distrito Federal ha provocado los consabidos problemas urbanos de falta de servicios públicos adecuados, la carestía de la vida, escasez de vivienda, de fuentes de trabajo y la demanda excesiva de bienes y servicios, entre otros, pero el problema de mayor importancia ha sido el de los asentamientos humanos no controlados o conformados irregularmente y que en un gran número han

---

<sup>81</sup> MARTÍN PÉREZ, Pascual. Op cit p 297



presentado serios conflictos respecto de la tenencia de la tierra y la titulación de terrenos.

Ante esta situación, surgió la necesidad de crear instancias gubernamentales que empezaran a reglamentar y controlar esos asentamientos irregulares en el Distrito Federal.

Con la creación de estas instituciones se ha hecho evidente el interés del gobierno de la ciudad por ayudar a todos los afectados en materia de irregularidad, para que éstos puedan tener acceso a la propiedad de la tierra, así como el de promover la rehabilitación de las zonas susceptibles de asentamiento humanos lícitos por parte y para beneficio de las clases sociales más débiles.

La Dirección General de Regularización Territorial, se encuentra abordando en forma masiva este problema, aprovechando la experiencia histórica de las instituciones precedentes, que en síntesis es la siguiente:

“A finales del mandato presidencial del General Lázaro Cárdenas, se creó una oficina dentro del Gobierno del Distrito Federal, denominada “De Cooperación”, que tuvo entre otras atribuciones: a) Organizar y fomentar la creación de nuevas colonias dentro y en los contornos de la Ciudad de México y proporcionar los servicios públicos correspondientes; b) Intervenir como oficina reguladora, en la celebración de contratos de

compraventa y en la expedición de títulos de propiedad respecto a terrenos pertenecientes al Gobierno del Distrito Federal, o que se hubiesen expropiado, para su entrega a los colonos".<sup>82</sup>

Por acuerdo del C. Jefe del Gobierno del Distrito Federal, en mayo de 1941, fue creada la "Oficina de Colonias", que además de las atribuciones antes mencionadas, se agregan las de orientación en la regularización de la tierra.

A partir de 1942, y de acuerdo a la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal, publicada el 31 de diciembre del mismo año, se crea la Dirección General de Gobernación, en donde queda encuadrada la citada oficina de colonias.

"Al decretarse la nueva Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal, en diciembre de 1970, se crea la "Dirección General de Promoción de la Habitación Popular" y cuyas funciones principales fueron:

1. Colaboración con dependencias públicas o privadas y con los particulares, en la resolución de los problemas de la habitación popular;
2. El fomento y la regularización del patrimonio familiar;

---

<sup>82</sup> Ibidem. p 298

3. La tramitación de los asuntos de las colonias del Distrito Federal, en lo concerniente al acomodo de personas, posesión de terrenos, titulación y en general, todos aquellos actos dependientes de la Oficina de Colonias".<sup>83</sup>

Posteriormente, en junio de 1971, la Oficina de Colonias se transformó en la Subdirección de Colonias, dentro de la misma Dirección General de Promoción de la Habitación Popular.

Al reformarse la Ley Orgánica del Gobierno del Distrito Federal, el 30 de diciembre de 1972, se estableció una clara división entre lo que es elaboración de programas, ejecución y administración de conjuntos habitacionales y regeneración urbana, a cargo de la Dirección General de la Habitación Popular, y se creó a su vez la Procuraduría de las Colonias Populares, cuyas funciones específicas fueron, entre otras:

1. Promover, con la colaboración de sus habitantes, la regularización y rehabilitación de las colonias y zonas urbanas populares, así como proponer y ejecutar, en su caso, las normas y criterios que hubieren de aplicar las delegaciones en dicha materia;
2. Intervenir en lo caso de ocupación ilegal de predios destinados a la habitación popular;

<sup>83</sup> COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo. Op cit p 360



3. La tramitación de los asuntos de las colonias del Distrito Federal, en lo concerniente al acomodo de personas, posesión de terrenos, titulación y en general, todos aquellos actos dependientes de la Oficina de Colonias".<sup>83</sup>

Posteriormente, en junio de 1971, la Oficina de Colonias se transformó en la Subdirección de Colonias, dentro de la misma Dirección General de Promoción de la Habitación Popular.

Al reformarse la Ley Orgánica del Gobierno del Distrito Federal, el 30 de diciembre de 1972, se estableció una clara división entre lo que es elaboración de programas, ejecución y administración de conjuntos habitacionales y regeneración urbana, a cargo de la Dirección General de la Habitación Popular, y se creó a su vez la Procuraduría de las Colonias Populares, cuyas funciones específicas fueron, entre otras:

1. Promover, con la colaboración de sus habitantes, la regularización y rehabilitación de las colonias y zonas urbanas populares, así como proponer y ejecutar, en su caso, las normas y criterios que hubieren de aplicar las delegaciones en dicha materia;
2. Intervenir en lo caso de ocupación ilegal de predios destinados a la habitación popular;

---

<sup>83</sup> COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo. Op cit p 360

3. Asesorar a los habitantes de las colonias y zonas urbanas populares del Distrito Federal, en la resolución de sus problemas; y
4. Actuar como árbitro y conciliador, a solicitud de las partes en los conflictos que se presenten en tales zonas urbanas populares.

“Por acuerdo presidencial del 31 de mayo de 1973, el Gobierno del Distrito Federal constituyó un fideicomiso para integrar al desarrollo urbano de la Ciudad de México, los asentamientos humanos no controlados o conformados irregularmente, las zonas ejidales y comunales susceptibles de integración urbana y las áreas decadentes sujetas a regeneración, rehabilitación o remodelación urbana, para el mencionado fideicomiso denominado FIDEURBE, el Banco Nacional de Obras y Servicios, S.A., fungió como institución fuduciaria”.<sup>84</sup>

Posteriormente, con base en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, promulgada el 7 de enero de 1976, surgió la necesidad de coordinar y unificar los programas entre la federación y las autoridades del Gobierno del Distrito Federal, con la finalidad de evitar duplicidad y contraposición de funciones.

Es así como el 28 de junio de 1977, por acuerdo presidencial se crea la Comisión de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, CODEUR, organismo

---

<sup>84</sup> Ibidem p. 363

técnico desconcentrado dependiente del Gobierno del Distrito Federal, quien concentró las atribuciones de la Dirección General de la Habitación Popular, de la Procuraduría de Colonias Populares y del Fideurbe.

Además, para efectos de consecución de programas y metas de la CODEUR, se creó a principios de 1978, la Dirección del Área de Recursos Territoriales, DART. En octubre del mismo año, por acuerdo del C. Jefe de Gobierno del Distrito Federal, se estableció que tanto la Dirección del Área de Recursos Territoriales, así como la Dirección General del Registro Público de la Propiedad, son las dependencias directamente responsables de la puesta en marcha del programa de regularización de la tenencia de la tierra.

“Es a partir de enero de 1983, que la DART se convierte en la Dirección General de Regularización Territorial DGRT, adquiriendo en forma única las atribuciones y facultades que en esta materia se presenten, y bajo, la jurisdicción y responsabilidad de la Secretaría General de Gobierno 'A'”.<sup>85</sup>

Así pues, la Dirección General de Regularización Territorial es el órgano ejecutor del Gobierno del Distrito Federal para regularizar y promover el mejoramiento de las zonas y colonias urbanas que se encuentren con problemas de irregularidad en la tenencia de la tierra, con

---

<sup>85</sup> TELLO, Carlos. Op cit p 239

la colaboración de las demás dependencias y entidades del propio Gobierno.

### **3. Vías de regularización**

Entendemos como vía de regularización, "aquél procedimiento seleccionado por la Dirección General de Regularización Territorial para resolver la situación de irregularidad de los títulos y/o de la tenencia de bienes inmuebles, en virtud de las características particulares del predio y sus ocupantes, así como del propietario o titular registral".<sup>86</sup>

Las vías de regularización por medio de las cuales se logra el objetivo de la Dirección General de Regularización Territorial, son:

1. Ordinaria, la cual consiste en propiciar que los poseedores y el o los propietarios, conforme a la expresión jurídica de su voluntad, formalicen la transmisión de la propiedad a favor de lo primeros y de terceras personas que se convengan.
2. Expropiatoria, la cual consiste en una acción adquisitiva o de disposición de bienes inmuebles por parte del Gobierno, por procedimientos de derecho público o privado, para efectuar por su conducto la titulación a favor de sus beneficiarios.
3. Patrimonial, que consiste en gestionar la transmisión de bienes inmuebles propiedad del Gobierno del Distrito Federal o de

---

<sup>86</sup> DE PINA, Rafael. Diccionario de Derecho. Op cit. p 267.

otras dependencias o entidades públicas a favor de sus beneficiarios, y de los terceros que convengan.

4. Judicial, la cual consiste en apoyar, asesorar y patrocinar a los poseedores o propietarios precarios de bienes inmuebles para que promuevan las acciones jurisdiccionales que resuelvan dichas posesiones y derechos.

1. Los supuestos de procedencia para la vía ordinaria serán:

- a) Que se cuente con los antecedentes registrales de el o los predios donde se llevará a cabo la regularización.
- b) Identificación del titular registral o sus derechohabientes.
- c) Voluntad de estos últimos de formalizar la transmisión de la propiedad, en los términos y condiciones que establezca la Dirección.
- d) Acuerdo de propietarios y poseedores para la regularización, sancionado por la dirección.

La Dirección General de Regularización Territorial para efectuar acciones de regularización por la vía ordinaria, deberá:

- 1°. Fungir como instancia de promoción y conciliación entre poseedores y propietarios para defender y deslindar sus respectivos y legítimos intereses.



- 2°. Proponer los convenios y arreglos que se juzguen convenientes.
- 3°. Apoyar la regularización de los títulos del propietario que propicie la transmisión de la propiedad a favor de los beneficiarios.
- 4°. Gestionar los estímulos fiscales, administrativos y jurídicos necesarios para formalizar la transmisión y regularización de la tenencia de la tierra.

2. Los supuestos de procedencia para la vía expropiatoria serán:

A. Por vías de derecho privado:

a) Que se cuente con los antecedentes registrales de el o los predios a regularizar.

b) Identificación del titular registral o sus derechohabientes.

c) Voluntad de estos últimos para formalizar a transmisión de la propiedad a favor del Gobierno, en los términos y condiciones que establezca la Dirección.

d) Contrato de adquisición de los bienes inmuebles.

e) Solicitud expresa de los beneficiarios de la regularización.

B. Por vías de derecho público:

a) Solicitud expresa de los beneficiarios de la regularización.

b) Solicitud expresa del titular registral o sus derechohabientes y convenio indemnizatorio.

c) Suficiencia presupuestal para el pago indemnizatorio, en su caso.

d) Integración de expediente expropiatorio.

La Dirección General de Regularización Territorial, para efectuar acciones de regularización por la vía expropiatoria, deberá:

- 1°. Promover y dar seguimiento a las acciones expropiatorias o adquisitivas de bienes inmuebles necesarios para el proceso de regularización.
  - 2°. Programar y aplicar los recursos que afecten a programas de regularización de la tenencia de la tierra.
  - 3°. Intervenir en la valuación de predios a expropiar y participar en los arreglos indemnizatorios que se juzguen convenientes, conforme a la legislación aplicable.
  - 4°. Gestionar los estímulos fiscales, administrativos y jurídicos necesarios para formalizar la transmisión y regularización territorial.
- 
3. Los supuestos de procedencia para la vía patrimonial, serán
    - a) Solicitud de regularización por parte de los poseedores del predio a regularizar.
    - b) Que se cuente con los antecedentes registrales de el o los predios sujetos a regularización.
    - c) Voluntad expresa de los beneficiarios y propietarios de inmuebles a regularizar mediante documento escrito, con intervención, del Gobierno del Distrito Federal, validado por la Dirección.

La Dirección General de Regularización Territorial, para llevar a cabo acciones de regularización por la vía patrimonial, deberá:

- 1°. Promover y dar seguimiento a los decretos, acuerdos o aprobaciones de las autoridades competentes para la desincorporación y enajenación de bienes inmuebles necesarios para el proceso de regularización.
- 2°. Programar y aplicar los recursos que afecten a programas de regularización territorial.
- 3°. Gestionar estímulos fiscales, administrativos y jurídicos para la regularización de la tenencia de la tierra.
  
4. Los supuestos de procedencia para la vía judicial, serán:
  - A. Para prescripción positiva:
    - a) Antecedentes registrales de el o los predios a regularizar.
    - b) La posesión en calidad de dueño por cinco años o más, en forma pacífica, continua, pública y de buena fe; o por diez años en el caso de mala fe.
    - c) Negativa o desconocimiento del titular registral a firmar convenio de regularización.
  
  - B. Para inmatriculación judicial:
    - a) Inexistencia de antecedentes registrales de el o los predios a regularizar.
    - b) Solicitud de el o los poseedores.

La Dirección para efectuar acciones de regularización por la vía judicial, deberá:

- 1°: Brindar asesoría y patrocinar a poseedores y a propietarios precarios para promover las acciones jurisdiccionales que resuelvan sus derechos.
- 2°: Apoyar la integración testimonial y documental, así como otros medio de prueba, que fundamenten la acción judicial.
- 3°: Procurar una mayor eficiencia procesal.
- 4°: Gestionar los estímulos fiscales, administrativos y jurídicos necesarios para la adjudicación de bienes y demás requerimientos registrales.

#### **4. Justificación de la propuesta**

Como lo expresé en el apartado relativo al procedimiento para usucapir bienes inmuebles carentes de antecedentes registrales, establecido, en el artículo 122, fracción III, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; el registro público de la propiedad ha manejado la información de que existen en esta ciudad aproximadamente 90,000 predios no inscritos.

Lo anterior es debido a que en México la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de los actos jurídicos, es completamente voluntaria, pues no obliga imperativamente para darles plena validez

jurídica. Sin embargo, la propia seguridad en el tráfico de los inmuebles exige la inscripción de dichos actos jurídicos.

Resulta entonces, que en un gran número de poseedores cuentan únicamente con algún contrato privado de compraventa o cesión de derechos sobre predios que nunca han sido inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

Precisamente para otorgar seguridad jurídica a éstas personas en relación con la propiedad de los inmuebles que poseen, es que existe la figura de la Inmatriculación Judicial, cuyo procedimiento se simplificó gracias a la reforma del 4 de enero de 1991, a la fracción III del artículo 122 del Código Adjetivo Civil.

En sexenios pasados, a fin de lograr la primera inscripción de un inmueble que carecía de antecedentes registrales, se llevó a cabo un número elevado de Inmatriculaciones Administrativas, procedimiento que no otorga en realidad una plena seguridad sobre la propiedad del inmueble; pues como lo expuse en el capítulo respectivo, este procedimiento carece de los elementos de un proceso judicial y su resultado es una simple resolución administrativa que ordena la inscripción del inmueble, sin la autoridad de cosa juzgada, y el Director del Registro Público de la Propiedad no juzga, por lo tanto, el poseedor del predio no obtiene un título de propiedad, pretensión perseguida por la regularización de la tenencia de la tierra.

Como puede verse, con la reforma al procedimiento de inmatriculación judicial, se pretende dar mayores facilidades para la obtención de títulos de propiedad y su correspondiente inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Para lograr este fin, es preciso que las instituciones involucradas en la regularización territorial, colaboren trabajando eficazmente.

Insisto en la necesidad de que el Registro Público de la propiedad expida los certificados de no inscripción que le sean solicitados por particulares o por la Dirección General de Regularización Territorial, en el menor tiempo posible, o en el tiempo que le marca su propio reglamento.

Se requiere en este sentido, un criterio más abierto, con el propósito de que, tratándose de asentamientos muy antiguos, cuya regularización se pretenda, a fin de lograr satisfacer la necesidad de un título de propiedad debidamente inscrito, que le permita a una familia contar con un patrimonio familiar y acrecentar y asegurar su nivel de vida; se expidan los certificados de no inscripción basándose en los datos proporcionados por el solicitante, demostrando así, el ánimo de resolver la situación de irregularidad.

Las pretensiones actuales sociales y jurídicas no son las mismas que hace algunos años, por lo que en mi opinión; fue acertada la resolución que

tomó el Gobierno del Distrito Federal, a través de la Coordinación General Jurídica, de la que era encargado en ese entonces, el Lic. Diego Valadéz; en el sentido de expedir los certificados de no inscripción si en base a la denominación y datos actuales, no se encontraba inscrito el predio.

Sin embargo, no puedo dejar de mencionar que esta solución se logró beneficiando con la inmatriculación judicial aproximadamente a 2,000 familias en 1991, como resultado de una posición más política que jurídica, que resolvió a la vez, un gran problema social.

El Estado debe procurar por todos los medios, que los derechos de los ciudadanos sean respetados y que la justicia sea la más expedita, lo más eficiente y lo más barata posible.

Retomo aquí la idea de que “el interés privado de un propietario negligente debe ceder a consideraciones de orden público; importa, en efecto, que a propiedad no permanezca largo tiempo incierta”.

En resumen, en los casos que el predio no tenga antecedentes registrales, se procede a tramitar la inmatriculación judicial para obtener la primera inscripción del mismo y regularizar así, la tenencia de tales inmuebles.

Con el fin de otorgar a los colonos la seguridad jurídica sobre sus predios, se realizaron, a propuesta de la Dirección General de

Regularización Territorial, se realizaron reformas al artículo 122, fracción III del Código de Procedimientos Civiles, relativas a la inmatriculación (Diario Oficial 4 de enero de 1991), haciendo de este procedimiento un medio ágil y eficaz para obtener dicha seguridad en la tenencia de la tierra. Con el mismo propósito, el 13 de mayo de 1991, se inauguraron cinco juzgados civiles de inmatriculación judicial, encargados del conocimiento de los asuntos sobre la materia, los que plantea la Dirección General de Regularización Territorial, bajo las siguientes características:

- a) Los juicios se promueven en forma colectiva;
- b) Se admiten las demandas en el mismo día en que se presentan, regularmente.
- c) La resolución es de carácter colectivo, pero especifica que los promoventes se han convertido en propietarios de cada uno de los lotes que en lo individual poseen; y
- d) Se inscribe en el Registro Público de la Propiedad, como primera de la finca, sin necesidad de protocolizarla ante notario público.

En estos procedimientos judiciales, la Dirección General de Regularización Territorial actúa directamente asesorando, gestionando y promoviendo, en todas y cada una de las etapas del proceso, hasta obtener la sentencia, como parte sustancial del programa de regularización que está llevando a cabo.



Es indispensable, como dije, que las distintas dependencias involucradas en la regularización de la tenencia de la tierra, actúen de manera coordinada, ya que se han presentado situaciones que podrían retrasar el proceso de regularización, como la ya mencionada con el Registro Público de la Propiedad y otra que se presentó en el mes de junio de 1991, cuando el Lic. David Garay Maldonado, entonces Director General de Servicios Legales del Gobierno del Distrito Federal, mediante oficio de fecha 25 de junio de 1991, dirigido al Lic. Diego Valadéz, ya Secretario General Adjunto de Coordinación Metropolitana, manifestó que se le habían notificado al Gobierno del Distrito Federal, algunas demandas de inmatriculación judicial sobre “inmuebles que se encuentran dentro de la poligonal de expropiación de los predios denominados ‘Leyes de Reforma’, ‘Paraje San Juan’, ‘Ocho Barrios’ y ‘Desarrollo Urbano Quetzalcoatl’, conforme Decretos de Expropiación publicadas en el Diario Oficial de la Federación los días 26 y 27 de julio de 1989; en consecuencia, los predios cuya inmatriculación judicial se demanda son propiedad del Gobierno del Distrito Federal, hasta en tanto la Dirección General de Regularización Territorial no los regularice y éstos salgan del patrimonio del propio Gobierno.”

Lo anterior era totalmente erróneo, pues dichas inmatriculaciones judiciales eran promovidas por los colonos con la participación de la propia Dirección de Regularización Territorial, que verificaba todos los

datos de los predios a regularizar, siendo absurdo que no se percatara de tal situación.

Afortunadamente, todo se aclaró y los procedimientos continuaron su trámite.

Lo ideal sería que existiera coordinación y ánimo de colaboración entre quienes participan en la regularización de la tenencia de la tierra.

En resumen, con el procedimiento de Inmatriculación Judicial establecido en el artículo 122, fracción III, del Código de Procedimientos Civiles, se logra resolver el problema de la irregularidad de predios carentes de antecedentes registrales y brindar seguridad jurídica a sus poseedores.

**5. Propuesta de modificación al artículo 3047 del Código Civil para el Distrito Federal para que la inmatriculación judicial sea el medio idóneo para la regularización de la tenencia de la tierra**

Una gran parte de propietarios dentro del Distrito Federal, carecen de títulos de propiedad, por lo que estimo necesaria una reglamentación a efecto de hacer expedita y ágil la posibilidad de titular todos aquellos predios que estén en posesión de persona alguna, con objeto de que por una parte el Estado perciba sus contribuciones como debe de ser, y por la

otra, el propietario mediante título que se le expida se sienta garantizado en sus derechos.

Los derechos y obligaciones que todos tenemos y que a veces emanan de una ley, no son conocidos por toda la población aún cuando la publicación de la misma así la fué por entendida; nuestro deber no termina ahí, los letrados en tal sentido y el órgano administrativo en lo particular, deben tender a proteger y cuidar a las personas necesitadas e impreparadas, para que impere un sentido de justicia y no se trafique con los derechos inmobiliarios, a través de una especulación despiadada, como hasta la fecha se ha hecho, cometiéndose verdaderos fraudes con los mismos, muchas veces a sabiendas y las más, por ignorancia de los propios interesados, que no saben proteger ni demostrar sus derechos por carecer de títulos escritos, aún cuando tengan el que les da la causa generadora que los hace propietarios.

En la actualidad, como es fácil comprobar, muchas personas por la carencia de cultura, por la falta de facilidades de nuestras autoridades y otros por no poder costear un gasto que ocasiona recurrir a los tribunales e independientemente de lo tardado de los trámites ante los mismos, o bien por el temor de que se les desconozca el derecho que tienen sobre los mismos por carecer de documentación, no arreglan en forma debida su posesión o propiedad, o tratan de legalizar sus títulos que en muchos

casos los tienen, o no tramitan una sucesión por no poder comprobar su entronque familiar con el de *cuyus*, dando por consecuencia que no recurren a los tribunales a ejercer su derecho, sino que ni tan siquiera los manifiestan a la Tesorería del Distrito Federal, ocasionando así, pérdidas para el Fisco Local y Federal.

Si se observan las disposiciones del Registro Público de la Propiedad y de sus diversos reglamentos, podemos darnos cuenta que el Registro del Título de Propiedad es optativo y por su cuantía no era necesario registrarse, motivo por el cual muchos de los títulos expedidos tanto en el Colonia como en la época de nuestra Independencia y aún los expedidos por autoridades competentes en la época de la Revolución, no fueron registrados.

Los métodos tradicionales que el gobierno del Distrito Federal ha empleado para abatir la irregularidad territorial en la propiedad privada, han ofrecido resultados sólo cuando existen condiciones ciertas como propietarios inscritos en el Registro Público de la Propiedad, pero en los asentamientos que no cuentan con antecedentes registrales ha habido un serio rezago en la regularización de la tierra. En este contexto, es necesario que se instrumenten métodos de regularización acordes con la gravedad del problema, lo que es factible conseguir con el procedimiento de inmatriculación judicial.

Nuestra propuesta, estorba en modificar el artículo 3047 que en la actualidad establece los siguiente:

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 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.

Para lograr una mayor claridad y seguridad jurídica de los que utilizan al Registro Público de la Propiedad para regularizar la tenencia de la tierra, éste debe quedar como sigue:

“Artículo 3047. Una vez hecha la búsqueda e información de dominio que contempla el inciso A) de la fracción I del artículo 3046 del Código

Civil, sin mediar aviso a ninguna autoridad ajena a éste, el Juez declarará procedente llevar a cabo la prescripción y el poseedor será el único propietario y se ordenará la inscripción en el Registro Público de la Propiedad que servirá como Título de Propiedad, para el que la posee.”

Con lo anterior se pretende que, dada la naturaleza de la prescripción y a lo que dio origen, es notorio el tiempo que se acortaría, ya que al conceder trámites dilatorios ante el Registro Público de la Propiedad, ya que éste no siempre cuenta con información precisa, ni actualizada, es por ello que al no permitir tal situación el que pretende tener su título de Propiedad, sería a corto plazo y no a mediano ni largo plazo, y así entonces el mismo Registro Público de la Propiedad tendría control sobre los bienes que registralmente existen.

## CONCLUSIONES

**P R I M E R A.** La Inmatriculación es la primera inscripción de la propiedad de un inmueble que carece de antecedentes registrales, en el Registro Público de la Propiedad.

**S E G U N D A.** Para acreditar que se es propietario de un inmueble y se pueda disponer libremente del mismo, es necesario demostrar de una manera fehaciente con un título de propiedad escrito y de una forma clara y precisa, si el mismo se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, para que surta efectos contra terceros. De ahí la importancia del procedimiento de inmatriculación como medio para adquirir la propiedad de un inmueble y obtener u título de propiedad debidamente inscrito.

**T E R C E R A.** La inmatriculación por vía administrativa no es un medio idóneo para satisfacer la necesidad de obtener un título de propiedad escrito e inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad, pues por ser un procedimiento que se lleva a cabo ante el Director General de esa institución, en el que no se ventila controversia alguna y se constriñe únicamente la ejecución de un acto administrativo, las resoluciones o decisiones administrativas dictadas, no ofrecen seguridad jurídica a los particulares, al no lograr la calidad de cosa juzgada.

**C U A R T A.** El procedimiento a seguir para usucapir bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad, es el previsto en la fracción III del artículo 122 del Código de Procedimientos civiles para el Distrito Federal, en el que se establece un proceso contencioso con todas las formalidades esenciales.

**Q U I N T A.** Durante este procedimiento se le notifica a través de edictos, a cualquier persona que pudiera verse afectada con el mismo, y personalmente, al Ministerio Público, como representante de la sociedad; a los colindantes, a la persona de quien se obtuvo la posesión; al Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal y a la Secretaría de Desarrollo Social (antes Sedue); así, se emplaza a juicio a las personas interesadas en el procedimiento de inmatriculación judicial, respetando de esa forma, la garantía de audiencia establecida en los artículos 14 y 16 constitucionales, con fundamento en la fracción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

**S E X T A.** La fracción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles, en nada se opone al artículo 3046 del Código Civil, porque dicha fracción exige como prueba indispensable para la procedencia de la usucapión, una información de dominio, al decir: "Además de las pruebas que tuviere, el solicitante está en la obligación de probar su posesión en concepto de dueño por medios legales y además por la información de tres



testigos. Adicionalmente, la fracción I del artículo 3046, al estatuir que la inmatriculación se practicará mediante información de dominio, no se refiere únicamente al procedimiento para usucapir, sino al medio que se tiene para esos fines, información o medio que también, como ya vimos, exige la fracción III del artículo 122.”

**S É P T I M A.** Con la reforma al artículo 122, fracción III, del Código de Procedimientos Civiles, se pretendió dar mayores facilidades para la inmatriculación judicial de inmuebles y la regularización de la tenencia de la tierra en el Distrito Federal, y se logró el propósito de otorgar seguridad jurídica a los poseedores de predios no inscritos en el Registro Público de la Propiedad mediante un procedimiento que simplificó trámites, redujo costos y agilizó la obtención de los títulos de propiedad, para su inscripción en el Registro, en su beneficio propio.

**O C T A V A.** Para lograr el objetivo de regularizar, titular e inscribir los predios no inscritos en el Registro Público de la Propiedad, es necesario que las instituciones involucradas en la regularización territorial, trabajen de manera coordinada y amplíen sus criterios, con el afán de colaborar en tal fin.

**N O V E N A.** Por el principio que rige al Registro de no obligar imperativamente a la inscripción de los actos jurídicos, es por lo que el

legislador debía dictar leyes que facilitarán la inscripción de fincas no inscritas, lo que se logró con la reforma al artículo 122, fracción III, del Código de Procedimientos Civiles, pues debe pugnarse por disposiciones que tiendan a dotar de títulos y su matriculación a los tenedores de la tierra, a los que se acrediten el derecho de tenerla.

**D E C I M A.** A fin de lograr una mayor celeridad y seguridad jurídica en los trámites que se utilizan ante el Registro Público de la Propiedad para la regularización de la tenencia de la tierra, será necesario reformar el artículo 3047 del Código Civil para el Distrito Federal, el cual quedaría redactado de la siguiente manera:

“Artículo 3047. Una vez hecha la búsqueda e información de dominio que contempla el inciso A) de la fracción I del artículo 3046 de este Código, sin mediar aviso a ninguna autoridad ajena, el Juez declarará procedente llevar a cabo la prescripción y tramitada que sea, el poseedor en su calidad de nuevo propietario, solicitará la inscripción respectiva ante el Registro Público de la Propiedad.”

**BIBLIOGRAFÍA**

CARRAL Y DE TERESA, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. 19ª edición, Editorial, Porrúa, México 2000.

CARRASCO, Pedro. Economía, Política e ideología en el México prehispánico. 3ª edición, Editorial, Nueva Imagen, CIS - INAH. México 1993.

COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo. Procedimiento registral de la propiedad. 10ª edición, Editorial, Porrúa, México 1996.

CUÉ CANOVAS, Agustín. Historia Social y Económica de México. 2ª edición, Editorial, Trillas, México 2000.

DE PINA, Rafael. Elementos de Derecho Civil. 9ª edición, Editorial, Porrúa, México 2000.

ESCRICHE, Joaquín. Diccionario Razonado de legislación y Jurisprudencia. 2ª edición, Editorial, Porrúa, México 1990.

FERNÁNDEZ AGUIRRE, Arturo. Derecho de los bienes y de las sucesiones. 2ª edición, Editorial, Jurídica, México 2000

FLORIS MARGADANT, Guillermo. Derecho Privado Romano. 7ª edición, Editorial, Esfinge, México 1990.

GALINDO GARFIAS, Ignacio. Teoría de las Obligaciones. 2ª edición, Editorial, Porrúa, México 2000.

GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. Derecho de las Obligaciones. T.II 11ª edición, Editorial, Porrúa, México 2000.

HERRERÍAS ALVARADO, Miguel Ángel. Derecho Registral. 3ª edición, Editorial, Porrúa, México 1999.

JIMÉNEZ ARNAU, José. La Inmatriculación. 3ª edición, Editorial, BOSH, España 2000

LIRA, ANDRÉS. Y MUÑOZ, Luis. Historia General de México. T. I 6ª edición, Editorial, Fondo de Cultura Económica, México 1998.

LOZADA DEL RÍO, Rubén. La evolución de la propiedad en México. 4ª edición, Editorial, Sista, México 2001.

MAGALLON IBARRA, Jorge Mario Instituciones de Derecho Civil. T IV 3ª edición, Editorial, Porrúa, México 2001.

MARIN PÉREZ, Pascual. Introducción al Derecho Registral. 2ª edición, Editorial, Trillas, México 1999.

MATEOS M., Agustín. Etimologías Grecolatinas del Español. 2ª. edición, Editorial, Esfinge, México 2000.

MENDIETA Y NÚÑEZ, Lucio. Derecho Precolonial. 9ª edición, Editorial, Porrúa, México 1996.

MILLAN DE MOYERS, Silvia. La tenencia de la tierra en México. 3ª edición, Editorial, Trillas, México 1998.

OVALLE FAVELA, José. Derecho Procesal Civil. 7ª.edición, Editorial, Harla, México 1996.

PALLARES, Eduardo. Derecho Procesal Civil. 10ª edición, Editorial, Porrúa, México 1998.

PAYNO, Manuel. Tratado de la propiedad. 3ª edición, Editorial, Sista, México 2000.

PENICHE LÓPEZ, Edgardo. Introducción al estudio del derecho y lecciones de Derecho Civil. 10ª edición, Editorial, Porrúa, México 2001.

PERES LASALA, José Luis. Derecho Inmobiliario y registral. 8ª edición , Editorial, Depalma, Argentina 1993.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho Notarial. 13ª edición, Editorial, Porrúa, México 2000.

PETIT, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. 10ª edición, Editorial, Porrúa, México 2000.

ROCA SASTRE, Ernesto. La Inamtriculación Judicial. 3ª edición, Editorial, Temis, España 1990.

TELLO, Carlos. La tenencia de la tierra en México . 4ª edición, Editorial, Porrúa, México 1990.

TRABUCCHI, Alberto. Instituciones de Derecho Civil. T. I 10ª edición, Editorial, Bosch, España 1990.

## LEGISLACIÓN

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. 3ª edición, Editorial, Porrúa, México 2003.

CÓDIGO CIVIL FEDERAL. 4ª edición, Editorial, Porrúa, México 2003.

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL. 2ª edición, Editorial, Sista, México 2003.

LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL.

LEY DE EXPROPIACIÓN.

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.

LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES.

REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

### DICCIONARIOS Y ENCICLOPEDIAS

CABANELLAS, Guillermo. Diccionario de Derecho Usual. 8ª edición, Editorial, Heliasta, Argentina 1995.

DE CASO Y ROMERO, Ignacio. Diccionario de Derecho Privado. 10ª edición, Editorial, Depalma, Argentina 1998.

DE PINA, Rafael, Diccionario de Derecho 10ª edición, Editorial, Porrúa, México 2000.

Enciclopedia jurídica OMEBA. T. V 10ª edición, Editorial, Dris-Kill, Argentina 1998.