



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA  
DE MÉXICO**

**FACULTAD DE DERECHO**

**SEMINARIO DE DERECHO PROCESAL**

**LA DIFICULTOSA PROCEDENCIA DE LA  
INMATRICULACIÓN JUDICIAL**

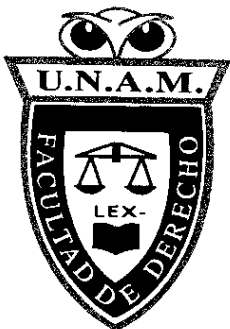
**T E S I S**

**QUE PARA OPTAR AL TÍTULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO**

**P R E S E N T A:**

**JOSÉ ANTONIO GARCÍA ALDANA**

**ASESOR DE TESIS: LIC. JESÚS VILCHIS CASTILLO**



**CIUDAD UNIVERSITARIA**

**MÉXICO D.F. 2008**

## **DEDICATORIAS.**

Con todo mí agradecimiento y dedicatoria a Dios y a San Judas Tadeo por haberme dado la fuerza para comenzar una y mil veces cuando parecía desmayar en el esfuerzo.

A mis papás por toda su dedicación y empeño, por sus palabras de aliento que me cobijaron en todo momento, en especial a ti madre que con cada lágrima y gota de sudor derivado de tu gran esfuerzo, te dedico este trabajo, tú por ser mí ídolo con ese gran corazón que llevas por dentro. A ti papá que en mi vicisitud eres un gran amigo y gracias por tus consejos. LOS AMO.

A mí esposa Herandy por darme su apoyo, por impulsarme y motivarme en todo momento, por estar al pendiente de mí en esta nueva etapa de mí vida que ya tuvo comienzo. TE AMO.

A mí hija Alitzel primero por haber venido y segundo por que cada risa tuya para mí es suficiente motivo para seguir adelante y mantener vivo mí esfuerzo en cada momento. Ojalá de grande puedas leer esto. TE AMO HIJA MÍA.

A mis hermanos por toda esa unión que hace inquebrantable de lo que uno realiza por esfuerzo proveniente del corazón. A ti Alejandro por impulsarme en cada momento y a ti Armando, mí querido flaco por estar siempre a mí lado, porque debatir a tú lado es algo extraordinario. Gracias por sus consejos hermanos y los AMO.

A ti Laura, por tu esfuerzo de cada día y porque a partir de tu llegada te considero como mí hermana y quiero que sepas que nunca estarás sola.

A mí único y querido amigo Iván, hoy mi compadre, que hemos compartido tantos momentos increíbles y que nunca se olvidan, gracias por escucharme, por apoyarme y porque siempre estas presente. Te quiero amigo.

Al C. Martín de Lamadrid, por todo su apoyo y por haberme cobijado en lo profesional. Le doy gracias porque usted de mí en su forma de ser es admirado, un tipo inteligente, visionario. Gracias por ser mi amigo señor Magistrado.

Gracias a todos los que han intervenido en cualquier momento de mi vida, en este camino que vengo andando, quiero comunicarles que ya cuentan con un Licenciado.

A mi Universidad, gracias por enseñarme a ser crítico y por el espacio que en cada una de sus aulas me ha brindado, sin duda para mí la mejor.

Con agradecimiento y amor.....

José Antonio García Aldana

## LA DIFICULTOSA PROCEDENCIA DE LA INMATRICULACIÓN JUDICIAL.

Índice.....I

Introducción.....III

### CAPÍTULO 1.

#### Marco conceptual de la inmatriculación judicial.

1.1. La inmatriculación judicial.....	1
1.1.1. Evolución histórica.....	5
1.1.2. Concepto.....	14
1.1.3. Clases.....	20
1.1.4. Efectos.....	27
1.5. El derecho registral.....	29
1.6. Los bienes inmuebles.....	34
1.7. El Registro Público de la Propiedad.....	36

### CAPÍTULO 2.

#### Figuras jurídicas relacionadas con la inmatriculación.

2.1. La propiedad.....	40
2.2. La posesión.....	57
2.3. La prescripción positiva.....	60
2.4. Los derechos reales.....	62

### **CAPÍTULO 3.**

#### **Marco legal de la inmatriculación judicial de inmuebles en el Distrito Federal.**

3.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.....	69
3.2. Código Civil para el Distrito Federal.....	77
3.3. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.....	90
3.4. Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.....	94

### **CAPÍTULO 4.**

#### **Necesidad de agilizar los trámites de inmatriculación judicial.**

4.1. Deficiencias actuales del procedimiento de inmatriculación judicial.....	96
4.2. La problemática de la regularización de la tenencia de la tierra.....	111
4.3. Los problemas prácticos del juicio de inmatriculación judicial.....	114
4.4. Necesidad de simplificar los trámites del juicio de inmatriculación judicial en el Distrito Federal.....	120
4.5. Texto de la propuesta planteada.....	121
4.6. Justificación de dicha propuesta.....	124
4.7. Propuesta de sujeción de la resolución judicial.....	128

<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>130</b>
--------------------------	------------

<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>134</b>
--------------------------	------------

## **INTRODUCCIÓN.**

El título del presente trabajo de investigación, obedece precisamente a la necesidad que existe de que el juicio de inmatriculación judicial sea más ágil, sencillo, económico tanto, pecuniariamente como procesalmente.

También es necesario, darle seguridad jurídica a los propietarios de los predios que no cuenten con un título suficiente que avale el carácter que tienen en relación con ese predio, es decir, es indispensable que quienes actualmente solamente poseen sus inmuebles, tengan una escritura pública que determine que son los propietarios de dicho inmueble.

Nuestra inquietud versa precisamente en el ánimo de que el juicio de inmatriculación judicial sea la herramienta para las personas que han poseído por varios años, para regularizar sus predios.

Para lograr lo anterior, proponemos que el juicio de inmatriculación judicial, sea más accesible a la generalidad de las personas, que si bien es cierto cuentan con un inmueble, no tienen la solvencia económica suficiente para hacer frente a gastos innecesarios que se deben hacer ante la tramitación de un juicio de esta naturaleza, amén de la disminución de los requisitos legales exigidos por la ley.

El desarrollo del presente trabajo, ha sido dividido en cuatro capítulos. En el capítulo primero, abordamos el marco conceptual de la inmatriculación judicial, su evolución histórica, concepto, clases, sus efectos, lo distinguimos del derecho registral, de los bienes inmuebles y se hace mención del Registro Público de la Propiedad.

En el capítulo segundo, se expuso una serie de figuras jurídicas relacionadas con la inmatriculación como son: la propiedad, la posesión, la prescripción positiva y finalmente, los derechos reales.

En el capítulo tercero, se entró a la regulación legal de la inmatriculación, empezando por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, continuamos con el Código Civil para el Distrito Federal, posteriormente con el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, para finalizar con el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, con el objeto de especificar cuales son los contras del procedimiento en cuestión.

Finalmente, en el capítulo cuatro, se estableció la necesidad de agilizar los trámites de inmatriculación judicial, para ello, resaltamos las deficiencias que contiene dicho procedimiento, hicimos referencia a una problemática de la regularización de la tenencia de la tierra, hablamos de los problemas prácticos que representa el juicio de inmatriculación judicial, puntualizamos la necesidad que se tiene de simplificar dichos trámites, propusimos una reforma, misma que justificamos y por último, evidenciamos la necesidad de que la resolución judicial sea la única que se tenga que acatar.

# LA DIFÍCIL PROCEDENCIA DE LA INMATRICULACIÓN JUDICIAL.

## CAPÍTULO 1.

### Marco conceptual de la inmatriculación judicial.

La inmatriculación, en términos generales, es la inscripción de las cosas en el Registro Público para darle publicidad al acto, para que sea conocido por todos y que tenga los efectos jurídicos que legalmente le corresponden.

*La inmatriculación judicial, es la inscripción de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, con lo que se le introduce a la vida registral, para que el propietario haga oponible su derecho frente a todas las personas.<sup>1</sup>*

Es muy importante dar una serie de conceptos usuales en torno al Registro Público de la Propiedad, antes de entrar al verdadero tema de tesis, porque de esta manera podremos adentrarnos a la problemática que plantearemos en el presente trabajo de investigación.

#### 1.1. La inmatriculación judicial.

En este apartado desentrañaremos el sentido de lo que quiere decir el término inmatriculación, para lo cual daremos diversos conceptos de lo que creemos es la estructura de dicha palabra. Para que de este modo estemos en aptitud de pasar al siguiente inciso para dar los conceptos de lo que es la inmatriculación judicial.

La primera palabra que relacionamos con la de inmatriculación es la de matrícula, y ésta quiere decir:

---

<sup>1</sup> Apuntes tomados en clase del Dr. Iván Lagunes Pérez.



*“Lista o catálogo de los nombres de las personas, o especificación de los bienes raíces, que se asientan para un fin determinado por las leyes o reglamentos...” “Documento en que se acredita este asiento...” “Inscripción oficial y placa que llevan los vehículos para indicar el número de matriculación...”*<sup>2</sup>

El diccionario de la Real Academia Española respecto al significado de matrícula instituye conceptos exactamente iguales, salvo:

*“...3. f. Conjunto de gente que se ha matriculado. 4. f. Acción y efecto de matricular o matricularse...”*<sup>3</sup>

Solamente que esos conceptos no nos dejan nada en claro, por lo que hay que reiterar el primer concepto dado.

Con las definiciones anteriores, ya empezamos a tener una primera referencia del tema que nos ocupa que no dista mucho de lo que en realidad queremos, pero que iremos afinando hasta llegar al concepto de nuestro verdadero interés.

Y así podemos observar que matrícula es aquella lista que se hace o número que sirve para identificación de personas o cosas.

Relacionado con el concepto anterior esta el de matriculación, que quiere decir:

*“Acción y efecto de matricular o matricularse.”*<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> C.D. Microsoft Encarta 2006. 1993-2005 Microsoft Corporation.

<sup>3</sup> <http://www.rae.es/rae.html>. 17:00 hrs.

<sup>4</sup> C.D. Microsoft Encarta 2006. Op. Cit.

Que como podemos observar, este concepto es igual a uno de los varios conceptos que se dan de la palabra matricula, por lo que podemos considerarlos como sinónimos.

Por su parte el diccionario de la Real Academia Española instauro:

“...matriculación. 1. f. Acción y efecto de matricular o matricularse.”<sup>5</sup>

De igual modo, se ocupan los mismos significados que nos llevan a un circulo, es decir a lo mismo, por lo que debemos continuar con los conceptos para llegar al significado del tema que nos ocupa.

Pero antes de comenzar a proporcionar comentarios especializados, de los diversos autores que hablan del tema, daremos algunas otras definiciones relacionadas con la palabra inmatriculación.

Pues bien el prefijo in, mismo que también tiene varios significados, dentro de los que podemos destacar:

*“...in<sup>1</sup>. (Del lat. in-, hacia dentro). “Suele significar 'adentro' o 'al interior'. Incluir, insacular, importar, irrumpir., o también, in<sup>2</sup>. (Del lat. in-, de valor negat. o privat.). “Indica negación o privación”. Inacabable, incomunicar, inacción, impaciencia, ilegal, irreal.”<sup>6</sup>*

Pareciera ser que resulta engañoso el significado del vocablo in, porque como podemos observar, significa adentro o también puede ser una negación, es decir, un no.

---

<sup>5</sup> <http://www.rae.es/rae.html>. 17:00 hrs.

<sup>6</sup> C.D. Microsoft Encarta 2006. Op. Cit

El diccionario de la Real Academia de la Lengua Española establece:

*“...in. (Del lat. in, en, a). 1. prep. Introduce locuciones latinas usadas en español. In pártibus. In promptu. in-1. (Del lat. in-, hacia dentro). 1. pref. Se convierte en im- ante b o p, y en i- ante l o r. Suele significar 'adentro' o 'al interior'. Incluir, insacular, importar, irrumpir. in-2. (Del lat. in-, de valor negat. o privat.). 1. pref. Se convierte en im- ante b o p, y en i- ante l o r. Indica negación o privación. Inacabable, incomunicar, inacción, impaciencia, ilegal, irreal.”<sup>7</sup>*

De los significados que aparecen apuntados, el que sirve para nuestro trabajo desde mi particular punto de vista es el que hace referencia al interior, ya que denota que debemos realizar una anotación en un cuaderno destinado para ello en el interior de dicho documento, que sería en sus páginas.

Ahora bien, Miguel Acosta Romero define la inmatriculación como:

*“...la inscripción o anotación en el 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...”*

*“Es la incorporación de una finca al Registro de la Propiedad introduciéndola de este modo en la vida registral”<sup>8</sup>.*

La enciclopedia jurídica OMEBA, establece que:

*“...la inmatriculación es la representación de un inmueble en un registro inmobiliario, atribuyéndole a este inmueble la hoja especial en que*

---

<sup>7</sup> <http://www.rae.es/rae.html>. 17:00 hrs.

<sup>8</sup> ACOSTA ROMERO, Miguel. Diccionario de derecho. Edit. U.N.A.M. México. 1998. P. 321.

*figurarán todos los derechos reales de que sea objeto. También se establece que es el ingreso de una finca en un registro y como consecuencia la iniciación de la historieta tabular del inmueble”.*<sup>9</sup>

Como podemos observar, ambas definiciones tienen elementos distintos, la primera de ellas hace referencia a la publicidad que se da a la inscripción que se hace de un inmueble en el registro, por cierto, una de las características de los registros, y por lo que se refiere a la segunda definición, alude al mecanismo que ha de llevarse a cabo al registrar un inmueble en la Institución destinada para ello.

Con todo lo anterior, podemos darnos cuenta, que la inmatriculación, no es otra cosa que el inscribir un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, para que obre en sus archivos y surta los efectos previstos en la ley, de los que, en capítulo subsecuente precisaremos.

### **1.1.1. Evolución histórica.**

En cuanto a la evolución que ha tenido la inmatriculación judicial, podemos decir que, fundamentalmente la institución denominada matrícula, se desarrolla en los pueblos de origen germánico, que al igual que en Roma, la transferencia del dominio guardaba una estrecha relación con el objeto, ya que se basaba en la entrega efectiva del bien. Guillermo Colín dice:

*“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 esta.”*<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Enciclopedia Jurídica OMEBA. Edit. Dris-kill. Argentina. 1998.

<sup>10</sup> COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo. Procedimiento registral de la propiedad. 5 ed. Editorial Porrúa. México. 2001. Pág. 270.

*"El Registro Público, no es una institución jurídica contemporánea, sus orígenes se remontan al Derecho Germánico; sin embargo, en la Roma antigua, aunque no existió publicidad registral, fueron creadas instituciones de gran importancia, como la mancipatio y la in jure cesio, en las cuales se ha pretendido encontrar el antecedente remoto del Registro Público".<sup>11</sup>*

Reforzando lo anterior, tenemos que propiamente, en derecho romano no existió inmatriculación judicial, en esta época únicamente podríamos hacer mención de cómo se adquiriría la propiedad de acuerdo a sus leyes, y costumbres. Mucho menos, está establecido un Registro Público de la Propiedad. Al respecto Carral y de Teresa menciona:

*"La publicidad registral no existió en Roma. La publicidad Registral es creación germánica".<sup>12</sup>*

Ahora bien, entre dichas formas de adquirir la propiedad, mencionadas por Guillermo Colín Sánchez, que aunque refiere que no existió en Roma un antecedente directo con el Registro Público de la Propiedad, conviene explicarlas, es así como tenemos a la **Mancipatio**, que consistía en un modo de adquirir la propiedad exclusivamente entre ciudadanos romanos, con la concurrencia de cinco testigos, las partes, un porta balanza, una balanza y un pedazo de bronce, reunidos esos requisitos se le daba al acto la solemnidad que el mismo requería, con lo que se daba la transmisión de la propiedad.<sup>13</sup>

Otro de los medios mencionados, es la **in jure cessio**, al igual que la mancipación, esta figura se llevaba a cabo entre particulares, pero se realizaba

---

<sup>11</sup> COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo. Op. Cit. Pág. 8.

<sup>12</sup> CARRAL Y DE TERESA, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. 10 ed. Editorial Porrúa. México. 1998. Pág. 221.

<sup>13</sup> MARGADANT S, Guillermo Floris. El Derecho Romano Privado. 21 ed. Editorial Esfinge. México. 1995. Pág. 262.

ante la presencia de un magistrado. En esta figura jurídica, un cedente y un adquirente comparecían ante el tribunal del pretor de Roma y el presidente de las provincias, la cosa también debía estar ahí, cuando se trataba de un inmueble había que trasladarse al lugar. El comprador ponía la mano sobre la cosa, afirmaba ser propietario según el derecho civil y entonces se le preguntaban al cedente si estaba en contra, si no ponía objeción, se declaraba propietario al comprador.<sup>14</sup>

Hay otros autores que consideran que la *in jure cessio*, era un juicio reivindicatorio, en donde el actor acudía, al igual que el demandado frente a un magistrado y como dicho demandado acudía con su defensor y confesaba la demanda, el órgano jurisdiccional pronunciaba sentencia y se declaraba el derecho de propiedad para tal demandado.<sup>15</sup>

Conviene mencionar, que entre otros medios más de adquirir la propiedad, tenemos a la *traditio*, que se componía de varios elementos. En primer lugar, debe haber una entrega y, en segundo, la intención de las partes de celebrar un negocio lícito tendiente a una trasmisión de la propiedad, dicha intención debe ser concordante entre ambas partes, es decir, debe de estar de acuerdo en el tipo de acto que se celebra.<sup>16</sup>

En un momento posterior, hubo la intervención de los jueces, por lo que la transferencia fue un verdadero litigio entre las partes, el que se transformó en un acto de jurisdicción voluntaria, en el que los que intervenían en el negocio acudían de común acuerdo ante un magistrado que legalizaba el traspaso que se hacía de la propiedad, con lo que se daba origen a otorgarse títulos y realizarse registros en los que se anotaban dichas transferencias.

---

<sup>14</sup> PETIT, Eugene. Tratado Elemental Derecho Romano. 9 ed. Editorial Época. México. 1997. Pág. 264.

<sup>15</sup> COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo. Op. Cit. Pag. 8.

<sup>16</sup> MARGADANT S, Guillermo Floris. Op. Cit. Pág. 264

En principio se anotaban por orden cronológico, posteriormente por zonas y finalmente por inmueble al que se destinaba un folio cuyo asiento servía para anotar gravámenes, así como constituía un factor característico y previo en la existencia de cualquier derecho real, incluida la propiedad, dicha estructura sirvió de base al Código Civil Alemán y al Registro Inmobiliario que lo integra.

No resta importancia e interés, estar citando cuestiones diversas a las que en este momento nos incumben, porque mencionamos algunas de las formas de adquirir la propiedad, pero como dijimos no hay antecedente del Registro Público de la Propiedad en ellas, así que pasemos ahora a establecer en donde surge un verdadero antecedente.

Después de la segunda mitad del siglo XIX, surge estructurada perfectamente la institución de la matrícula y tiene ya características propias, la que fue acogida por diferentes legislaciones las que introdujeron algunas variaciones en cuanto a su forma, pero siempre conservaron el significado y fin perseguido.<sup>17</sup>

*“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 todos los gravámenes no permanecieron ocultos.”<sup>18</sup>*

Ahora bien, en nuestro país, en el derecho azteca, el régimen de la tenencia de la tierra tuvo una forma pública, y con un ámbito muy limitado existió una especie de propiedad privada.

---

<sup>17</sup> Enciclopedia Jurídica OMEBA. Op. Cit.

<sup>18</sup> MILLAN DE MOYERS, Silvia. La Tenencia de la Tierra en México. 3 ed. Editorial Trillas. México. 1998. Pag. 267.

El antecesor del escribano fue el **tlacuilo**, y su labor principal era hacer constar todo acontecimiento que surgiera dentro de la sociedad azteca, desde luego, por medio de signos ideográficos y pinturas.

El la colonización, los escribanos eran los españoles peninsulares, pero posteriormente, este oficio fue practicado también por los criollos nacidos en la Nueva España. Entre las actividades del escribano estaban, el asentar por medio escrito la fundación de las ciudades, la creación de instituciones, los asuntos tratados en los cabildos y todo hecho relevante en la vida de la época.

*“Los antecedentes del actual Registro Público de la Propiedad datan del antiguo derecho español en el que destacan los siguientes ordenamientos:*

*La Bula Inter Coetera expedida por el Papa Alejandro VI, por petición de los reyes católicos de España, la cual sirvió para poner fin a las disputas entre España y Portugal. Posteriormente, con el triunfo de Hernán Cortés, a partir de 1521 adquirieron vigencia en el territorio que hoy es México, los siguientes ordenamientos jurídicos españoles: las Leyes de Castilla, el Fuero Real, las Siete Partidas, la Recopilación y la Novísima Recopilación, ordenamientos en los cuales podemos decir que se encuentran los antecedentes de la evolución de nuestro sistema registral.”<sup>19</sup>*

Dichos ordenamientos, se remplazaron o complementaron con las Leyes de Reinos de las Indias, las Ordenanzas del Villar, las Leyes de Intendentes y la Recopilación de Autos Acordados de la Real Audiencia y Sala del Crimen de la Nueva España.

---

<sup>19</sup> <http://www.consejeria.df.gob.mx/rppc/historia/index.html>. 15:00 hrs.



Ulteriormente surgió la instrucción de los Señores Fiscales de Hacienda aplicables a la Nueva España, quien conoció del oficio de hipotecas; dicha ley fue aprobada por la Audiencia en septiembre de 1784, y distinguió al oficio como vendible y renunciable en todas las ciudades y villas, y señaló una distinción entre un escribano del ayuntamiento y uno de hipotecas.

Lograda la Independencia de México, surgió el Reglamento Provisional Político del Imperio Mexicano de 1822, el que dio vigencia a las leyes, órdenes y reglamentos promulgados hasta el 24 de febrero de 1821, en lo que no le fueren contradictorias; y a las leyes, órdenes y decretos expedidos en consecuencia de la lucha de independencia.

Posteriormente con la Ley y Arancel sobre el Oficio de Hipotecas, expedida el 20 de octubre de 1853, se reguló la venta del oficio hipotecario.

*“En 1867, el presidente Benito Juárez expide la Ley Orgánica de Notarios y Actuarios del Distrito Federal, siendo esta ley la que sienta las bases de lo que hoy conocemos como: Oficio del Registro Público.”<sup>20</sup>*

Ya en el Código Civil del Estado de Veracruz, del año de 1868, se establece en el Título XXI denominado Del Registro Público de la Propiedad, mismo que se integra por los siguientes capítulos: Disposiciones generales, Títulos sujetos a inscripción, De las personas que deben o pueden pedir la inscripción, Del modo de hacerse la inscripción, De los efectos de la inscripción, De los modos de extinguirse la inscripción, De la anotación preventiva, De las subinscripciones, y De la Teneduría del Registro. Por su parte, el Código Civil del Estado de México del año de 1870, tuvo esa misma regulación y agregó un capítulo denominado de Disposiciones Transitorias.

---

<sup>20</sup> Idem.

*“Durante la presidencia de Benito Juárez, con fecha 28 de febrero de 1871, el Ministerio de Justicia e Instrucción Pública expidió el Reglamento del Título XXIII del Código Civil del Distrito Federal y de la California, con ordenanza de instalación de la oficina denominada Registro Público de la Propiedad. Este Registro dependía del Ministerio mencionado y contemplaba entre otras materias los requisitos para fungir como director y las obligaciones del mismo; los títulos sujetos a inscripción; las bases para aquellos problemas de duplicidad de títulos y la carencia de los mismos; la calidad de los documentos auténticos; los efectos de la inscripción, de los asientos, así como la fijación de reglas de observancia para los registradores; diferenció la propiedad del suelo, edificio o plantaciones existentes en el mismo; regulaba la sesión de derechos, la inscripción de derechos hereditarios, la rectificación de los actos del registro; la publicidad del registro; la consulta de los libros existentes, certificaciones de inscripciones y solicitudes para atención, entre otras actividades.”<sup>21</sup>*

El Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1884, reguló el Registro Público de la Propiedad en cuatro capítulos titulados: Disposiciones generales, De los títulos sujetos a registro, Del modo de hacer el registro y De la extinción de las inscripciones. Dispuso además, que habría oficinas del Registro Público de la Propiedad en los lugares donde hubiera juzgados de primera instancia y estableció en su artículo 3213, que: *“un reglamento especial establecería los derechos y obligaciones de los registradores, así como las fórmulas y demás circunstancias con que debe extenderse el registro”*, solamente que dicho reglamento nunca fue expedido por lo que se mantuvo en vigor el de 1871.

---

<sup>21</sup> Idem.

*“Mediante el decreto del 3 de abril de 1917, Venustiano Carranza introdujo reformas al Código Civil en materia registral. En 1921 se expidió un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad. En 1928 fue redactado un proyecto de Código Civil, mismo que una vez aprobado entró en vigor el 1° de octubre de 1932. El 21 de junio de 1940 fue expedido un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad, redactado por una comisión presidida por Don Manuel Borja Soriano. Un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 15 de diciembre de 1952, pero nunca entró en vigor. En 1973 fue reformado el artículo 3018 del Código Civil (actual 3016), regulándose lo que se conoce como Aviso Preventivo”.*<sup>22</sup>

El Código Civil, se reformó en el año de 1979, y se abrogó todo el título relativo al Registro Público de la Propiedad, y se estableció el Folio Real en sustitución del anacrónico sistema de libros, a fin de conocer en un solo documento la situación de la finca, su titular, los gravámenes y las anotaciones preventivas, además de haberse instituido el folio para los bienes muebles y las personas morales. También se ordenó el depósito de los testamentos ológrafos del Registro Público de la Propiedad, al Archivo de Notarías, y se incluyó procedimiento de inmatriculación administrativa.

Nuevamente en 1988 se reformó el Código Civil en relación a los requisitos para que los documentos privados sean inscritos en el Registro Público de la Propiedad, y a los avisos preventivos de documentos privados y sobre inmatriculación.

En cuanto al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, diremos en primer lugar que el Derecho Procesal es:

---

<sup>22</sup> Idem.

*“El conjunto de disposiciones que regulan la sucesión concatenada de los actos jurídicos realizados por el juez, las partes y otros sujetos procesales, con el objeto de resolver las controversias que se suscitan con la aplicación de las normas de derecho sustantivo”.*<sup>23</sup>

*“Desde el punto de vista histórico, las disposiciones procesales que han tenido trascendencia en el ordenamiento jurídico son las que estuvieron en vigor durante la época colonial, en virtud de que las de origen precortesiano poco influyeron con posterioridad a la conquista, y se aplicaron de forma muy restringida a través de su reconocimiento por las leyes españolas.”*

La materia procesal se rigió por la legislación castellana,

*“ya sea como fuente directa en un principio y posteriormente como supletoria para llenar los vacíos del derecho indiano...”. “... el derecho procesal de la Nueva España estuvo integrado por tres sectores: a) las leyes castellanas vigentes en el virreinato; las dictadas con carácter general para los diferentes territorios americanos, y las específicas para la Nueva España; b) junto a este conjunto legislativo subsistió en parte el derecho autóctono, ya que la recopilación de 1660 confirmó las leyes y las buenas costumbres indígenas anteriores a la conquista, con tal de que no fuesen contrarias a la religión católica y a las leyes de Indias, promulgadas por Carlos II en 18 de mayo de 1680...”*

*“... Proclamada la independencia, siguieron aplicándose en México los cuerpos legales castellanos, y, tras algunos intentos de reforma de alcance limitado, entre ellos el proyecto de ley de 1838 para el arreglo de la*

---

<sup>23</sup> Instituto de Investigaciones Jurídicas. T III. UNAM. Enciclopedia Jurídica Mexicana. Ed. Porrúa. México. 2002.

*administración de justicia, se promulgó el 4 de mayo de 1857 la ley de procedimientos, también de inspiración española y que era al mismo tiempo orgánica, procesal civil y, sólo en un sector regulaba la materia procesal penal.”*

*“A partir de entonces, se expidieron los códigos que podemos considerar como modelos tanto en materia procesal civil como penal, así como la parte relativa al enjuiciamiento mercantil y el castrense. El primer sector, podemos citar el código de procedimiento civil para el distrito y territorios federales de 9 de diciembre de 1871, el de 15 de septiembre de 1880, y el de 15 de agosto de 1932.”<sup>24</sup>*

Ahora bien, por lo que se refiere a la evolución legislativa que ha tenido Reglamento del Registro Público de la Propiedad, diremos que entró en vigor el 17 de enero de 1979 y fue derogado por un nuevo Reglamento el 6 de mayo de 1980, mismo que también fue derogado por el actual Reglamento del Registro Público de la Propiedad del 5 de agosto de 1988, que a su vez también fue abrogado por el del 24 de noviembre del 2006, que es el que actualmente nos rige.

Hasta aquí por lo que se refiere a la evolución histórica de la figura jurídica que nos ocupa, es decir, de la inmatriculación judicial y de los aspectos que le rodean como lo es el Registro Público de la Propiedad, ahora pasemos a estudiar aspectos conceptuales.

### **1.1.2. Concepto.**

Gramaticalmente, el término inmatriculación se compone:

---

<sup>24</sup> Instituto de Investigaciones Jurídicas. Op. Cit.

*“...de dos vertientes latinas, del prefijo in que significa, dentro, depositar, asentar, en y de matriculare, que significa matrícula, lo que en su conjunto nos da resultado de asentar o depositar en la matrícula”.<sup>25</sup>*

Y abundando un poco, matrícula significa:

*“...inscripción en algún registro de una persona o cosa con el número que se le atribuye para facilitar su identificación, o bien, es el documento o registro en que se acredita esta inscripción”.<sup>26</sup>*

Por lo que, conjuntando esos dos conceptos, podemos decir, que inmatricular, es el acto de inscribir en un registro el derecho real de propiedad sobre un inmueble, para que obre en un archivo.

En éste caso, el archivo será el Registro Público de la Propiedad, que aparte de ser un archivo en el que constan, entre otras cosas, todos los datos de identificación de los bienes inmuebles, es una institución que lleva el control de los bienes inmuebles en los llamados folios reales que se encuentran registrados en dicha institución, pero de esta hablaremos en el apartado respectivo de este trabajo de investigación.

Aquí nos concretaremos a decir, según nuestro particular punto de vista, que no es lo mismo la matrícula que el registro, ya que pensamos son diferentes, debido a que la matrícula es el acto de realizar el asiento o la anotación en un libro, y por otro lado, el registro es ese libro en sí mismo, es decir, el lugar en donde ha de realizarse la anotación.

---

<sup>25</sup> Diccionario Latin-Español. 11 ed. Edit. Everest. España. 1993.

<sup>26</sup> DE TORO Y GILBERT, Miguel. Pequeño Larousse ilustrado. 6 ed. Edit. Larousse. México. 1990.

Ahora bien, como en este inciso debemos dar conceptos de lo que los autores han considerado que es la inmatriculación, empezaremos por citar a Rafael de Pina que dice:

*“...es la inscripción o anotación en un 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 introduciendo la de este modo en la vida registral. Intabulación.”<sup>27</sup>*

Cómo podemos observar, el autor en cita nos da un concepto de inmatriculación de acuerdo al sentido gramatical de la palabra, y hace referencia a la anotación tanto de personas, cosas actos o derechos que debe hacerse en un registro público, precisamente para darle la publicidad que requiere dicha anotación y que de este modo se alcancen los efectos jurídicos previamente establecidos en la ley.

Pero dicho autor nos coloca en el compromiso de buscar el significado gramatical de intabulación, pero nos encontramos con un problema mas grave, ya que para esta palabra existen menos definiciones. Es así como la enciclopedia Encarta señala que tabulación, es:

*“Acción y efecto de tabular.”, y tabular es: “Que tiene forma de tabla... Expresar valores, magnitudes u otros datos por medio de tablas.”<sup>28</sup>*

Lo anterior nos deja ver que, dicho término es aún mas ambiguo que el de inmatriculación, pero podemos decir que intabular es la inscripción que se hace en

---

<sup>27</sup> PINA, Rafael de. Diccionario de Derecho. 9 ed. Editorial Porrúa. México. 2000. Pág. 219.

<sup>28</sup> Microsoft Encarta. Op. Cit.

una tabla de valores, medidas o cualquier otro dato. En general pensamos que pudieran emplearse como sinónimos dichos términos, pero el que es conocido o al menos alguna vez escuchado, es el de inmatriculación.

Pero dejémonos de inventos y citemos al propio Rafael de Pina, quien nos dice que intabular es:

*“...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>29</sup>*

Con lo anterior ya nos queda mas o menos claro, que bien pudiéramos emplear los términos de inmatriculación e intabulación, como sinónimos, o si nos situamos un una época determinada alguno de ellos deja de tener vigencia, en este caso dejaría de tener vigencia el de intabular.

El autor Ignacio de Casso y Romero en relación a la inmatriculación expresa:

*“...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 el acto o circunstancia, o al estado o condición de una persona o cosa una trascendencia o eficacia determinadas, bien a efectos tributarios o fiscales,*

---

<sup>29</sup> PINA, Rafael de. Op. Cit. Pag. 220.



*bien con un objeto puramente conmemorativo o de simple recordación, etc.*<sup>30</sup>

Cada uno de los autores, para parecer original, da una definición con ciertas características para diferenciarla de las otras, solamente que la esencia de lo que hoy conocemos como inmatriculación, no la podemos cambiar y por lo tanto, aunque se quiera adornar mucho la definición, observamos que forzosamente tienen que caer en el mismo sentido. Pero veamos otras definiciones.

Ernesto Roca Sastre, nos dice 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, realizada 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>31</sup>

Según José Giménez, la inmatriculación es:

*“el asiento primero de incorporación de una finca al sistema de Registro.” Al referirse este mismo autor al derecho hipotecario español dice que la inmatriculación es: “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>32</sup>

---

<sup>30</sup> DE CASSO Y ROMERO, Ignacio. Diccionario de Derecho Privado. 10 ed. Editorial Desalma. Argentina. 1998.

<sup>31</sup> ROCA SASTRE, Ernesto. La Inmatriculación Judicial. 3 ed. Editorial Temis. España. 1990. Pág. 276.

<sup>32</sup> GIMÉNEZ ARNAU, José. La inmatriculación. 3 ed. Editorial Bosh. España. 2000. Págs. 218-220.

Bernardo Pérez Fernández del Castillo, manifiesta que:

*“la inmatriculación es la primera inscripción de una finca en el Registro Público de la Propiedad.”*<sup>33</sup>

Cómo podemos observar, los autores citados, coinciden en que la inmatriculación es el primer asiento que se hace de una finca en el Registro Público de la Propiedad, para darle la formalidad establecida en la ley a dicho inmueble.

Rossel y Mentha dice:

*“...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>34</sup>

Similar a una de las definiciones que hemos citado, tenemos la de Bollain Rozalem, en los siguientes términos:

*“...inmatriculación significa el ingreso de una finca en el registro y, por ello, la iniciación de la historia tabular del inmueble.”*<sup>35</sup>

Entonces, antes de la inmatriculación, es como si un inmueble no existiera en la vida jurídica, pero si en la vida física, ya que lo podemos ver, inclusive vivimos en el.

---

<sup>33</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho Registral. 6 ed. Editorial Porrúa. México. 1997. Pág. 101.

<sup>34</sup> DE CASSO Y ROMERO, Ignacio. Op. Cit. Pag. 1042.

<sup>35</sup> Ibidem. Pág. 1043

De todas las definiciones anteriores podemos obtener algunas notas o elementos esenciales, como pueden ser:

Por medio de la inmatriculación se obtiene el ingreso o incorporación de un inmueble al régimen registral, pero debe tenerse como presupuesto que dicho inmueble no se encuentre registrado, es decir, debe tratarse de un inmueble que nunca antes haya sido registrado por lo tanto, dicho registro debe ser nuevo, y no se debe guardar ninguna relación con registros anteriores ni tener ninguna relación con otras inscripciones.

- La inmatriculación abre una nueva hoja, folio, registro exclusivo de un inmueble, asignándosele el número que le corresponda.
- La inmatriculación se da en razón de la primera inscripción en el Registro Público de un inmueble en beneficio del que inscribe.
- La inmatriculación inicia la historia que tenga un inmueble dentro del comercio jurídico.
- La inmatriculación hace que el derecho real del propietario de un inmueble sea conocido por todos, o sea, oponible ***erga omnes***, para que surta los efectos requeridos por la norma.

### **1.1.3. Clases.**

A la inmatriculación se le a dividido, de acuerdo a la vía por la que se le sigue y a las características de sus elementos, en inmatriculación judicial e inmatriculación administrativa, estos dos son los caminos por medio de los cuales una persona puede alcanzar la declaración de propiedad de un inmueble e inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad.

Es decir, la inmatriculación de inmuebles en el Registro Público de la Propiedad se realiza en virtud de una resolución dictada por la autoridad Judicial, en un Juicio en donde se pruebe que determinado inmueble, carece de antecedentes registrales por alguno de los supuestos previstos en la Ley; o bien mediante una resolución de carácter administrativo que resuelva la inmatriculación a favor de la persona, que a juicio de la autoridad administrativa, haya cumplido con los requisitos establecidos por las leyes y reglamentos para resolver en su favor sobre la de la posesión de determinado inmueble.

De acuerdo a lo anterior, la inmatriculación puede ser judicial o administrativa, según la Autoridad que emita la resolución y ante la cual se solicite la inscripción de un inmueble.

Por otra parte, es importante señalar que la primera (inmatriculación judicial) al ser solicitada y tramitada ante el Juez competente, en la resolución o sentencia que se llegara a dictar con posterioridad a la terminación del juicio, si se acreditó fehacientemente y conforme a derecho la propiedad de un bien inmueble, lo más lógico será que a la persona o interesado se le declarará propietario de dicho bien inmueble; sin embargo en la segunda (inmatriculación administrativa), estudiados y analizados los requisitos que conforme a la Ley se exijan para este procedimiento, la Autoridad Administrativa que en este caso es el Registro Público de la Propiedad, una vez acreditados los requisitos emitirá resolución en el sentido de que se declaran a favor del interesado los derechos posesorios de un bien inmueble por haber acreditado ser poseedor del mismo, sin que en dicho procedimiento se otorgue o declare a un propietario, en razón de que el Registro Público de la Propiedad carece de facultades para declarar a favor de ninguna persona un derecho de propiedad, por no ser autoridad competente para ello, es decir, por no ser autoridad judicial.

Abundando en lo anterior, la inmatriculación administrativa surge por un procedimiento administrativo seguido ante la propia autoridad, mismo que culmina con una resolución que emite el Director del Registro Público de la Propiedad.

Esto tiene como resultado que los bienes inmuebles se incorporen o desincorporen por resolución administrativa. El Estado adquiere bienes por incorporación y en el caso de un particular, éste adquiere por desincorporación del dominio público por parte del poder Ejecutivo, para que éste lo enajene a un particular a través de un decreto, el que constituye un título de propiedad, mismo que es inscrito en el Registro Público de la Propiedad, es decir, tanto el decreto de incorporación como el de desincorporación, se inmatriculan en el Registro mencionado.

Con lo antepuesto, podemos decir que el Registro Público de la Propiedad, posee una facultad que es de carácter administrativo, consistente en asentar los registros de los bienes inmuebles en los archivos dispuestos para ello, solamente que:

*“...la realidad es que exclusivamente se inscribe la posesión del predio para que en su momento se turne a un juez competente para que éste declare que una persona determinada se ha convertido en propietario del mismo.”<sup>36</sup>*

En este procedimiento, se requiere la presentación de constancias de las autoridades relacionadas, las cuales conforman documentos públicos y en consecuencia hacen prueba plena.

---

<sup>36</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Op. Cit. Pag. 106.

Como podemos observar, la inmatriculación administrativa sirve únicamente para declarar derechos sobre un inmueble, pero de carácter posesorio, no derechos de propiedad, con lo que se reconoce solamente el derecho de posesión. Esto sirve desde luego, como elemento para la prescripción positiva, ya que una vez inscrita la posesión en el Registro Público de la Propiedad, podrá tomarse en cuenta para un juicio de usucapión, pero ya ante una autoridad judicial.

Hagamos un paréntesis para decir que la posesión según Rafael Rojina Villegas citado por Javier Tapia es:

*“... una relación o estado de hecho, que confiere a una persona (física o moral) el poder exclusivo de retener una cosa para realizar actos materiales de aprovechamiento, con el ánimo de propietario o como consecuencia de un derecho real (por ejemplo, de un derecho real de usufructo) o personal (por ejemplo, como el del arrendador), o sin derecho alguno (por ejemplo, la posesión del usurpador que ocupa el inmueble que no le pertenece, o el ladrón que roba la cosa mueble).*

*De lo que resulta que hay distintas especies de posesión; por ejemplo, la posesión del propietario; la del usufructuario; la del arrendador; la del comprador con título viciado; la del usurpador; la del comodatario, etcétera.”<sup>37</sup>*

De lo transcrito anteriormente, podemos darnos cuenta que la posesión puede tener origen por diversos tipos de derechos, no que en sí misma la posesión sea un derecho real, sino mas bien que ese derecho real de origen a una posesión, como da origen también, un derecho personal, e inclusive un delito.

---

<sup>37</sup> TAPIA RAMÍREZ, JAVIER. Op. Cit. Pag. 367.

La inmatriculación administrativa, prácticamente está en desuso, y se presta para realizar, por llamarlo así, algunos fraudes ya que las personas que obtenían de esta manera sus títulos, y al ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad, pensaban que ya eran propietarios de dichos inmuebles y no se les aclaraba que únicamente lo que se inscribía era el derecho de posesión, es decir, detentar solamente de hecho el inmueble, pero no de derecho, y únicamente los hacía aparecer como poseedores no como propietarios, y esto último es lo que se quería o pretendía por las personas, pero insistimos, esto no se les explicaba.

Con esta inmatriculación, lo que hacemos es crear un antecedente registral a favor de determinada persona y en relación ha determinado bien inmueble, y como decíamos, ya se cumple con el requisito de que la posesión ha de ser pública.

Mediante la inmatriculación administrativa, la posesión inscrita queda registrada bajo un número de folio real en una fecha determinada, ésta fecha ha de servirnos, para que a partir de ella comience a transcurrir el término para la prescripción, que en este caso como previamente se había acreditado la posesión, únicamente se tendrá que dejar transcurrir un plazo de cinco años, para que posteriormente se inicie el juicio respectivo ante un juzgado de inmatriculación judicial, mediante un juicio ordinario civil.

Todo lo anterior, nos hace ver que, ante la instauración de una inmatriculación administrativa y luego la necesidad de iniciar una inmatriculación judicial, hay una duplicidad en trámites y, más aún, hay una pérdida en primer lugar, de recursos económicos y el segundo, de tiempo, ya que en nada sirve perder el tiempo en que venimos detentando, si al realizar la matriculación administrativa perdemos todo el tiempo atrás de nuestra posesión, porque a partir de aquí hay que esperarse otros cinco años para poder prescribir. Esto nos hace ver lo innecesario de tal trámite que se comenta.

El otro tipo de matriculación, es la judicial, consiste en la inscripción de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad que carece de antecedentes registrales; mediante una resolución emitida por un Juez que en el presente caso sería en materia Civil, y una vez concluidos los trámites dentro del procedimiento, declare que el promovente se ha convertido en propietario del inmueble materia del juicio, porque cumplió con todos los requisitos aptos para la prescripción adquisitiva. En este procedimiento, se requieren constancias, se notifica por edictos la solicitud y se corre traslado de la misma y se cita a las autoridades y personas que tengan interés en el procedimiento para que comparezcan o expresen lo que a su derecho corresponda.

En este tipo de inmatriculación, es más importante ya que en este procedimiento si se genera un derecho real de propiedad, no nada más de posesión como sucede en la inmatriculación administrativa.

Cumplidos con los requisitos de la posesión, que son que sea pública, pacífica, continua y a título de dueño, se estará en posibilidades de usucapir el bien inmueble por el simple transcurso del tiempo.

Existe otra vía judicial, en la que podría procurarse acreditar mediante testigos, que se tiene el dominio de un inmueble. A la vía que nos referimos es la judicial pero en jurisdicción voluntaria en unas diligencias ***ad perpetuam***, reguladas por el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, solamente que este sistema no es eficaz, ya que mediante testigos se trata de acreditar un derecho real sobre una cosa, pero que tratándose de inmuebles, también sería una posesión del mismo, procedimiento en el que se deben cumplir con las exigencias de las circunstancias contempladas en el Código Civil para el Distrito Federal en el artículo 3061. Podríamos decir, que este tipo de jurisdicción, puede considerarse como un acto previo, así como la inmatriculación



mediante la inscripción de un decreto, y tiene los mismos efectos que una inmatriculación administrativa.

Ahora bien, si precisaremos los requisitos de cada uno de los procedimientos existentes para la inmatriculación de bienes, encontramos los siguientes.

Las resoluciones pronunciadas, en uno u otro procedimiento, no causan ejecutoria, es decir, dejan a salvo los derechos de terceros, en consecuencia pueden ser combatidas por la persona que posea mejor derecho, con lo que se puede anular y en consecuencia es procedente la cancelación de la inscripción.

Tanto la inmatriculación judicial como la administrativa, se concretan a incorporar bienes inmuebles al sistema registral.

La inmatriculación administrativa se tramita ante el propio Registro Público de la Propiedad, y la información de dominio y la inmatriculación judicial, ante la autoridad judicial.

Las resoluciones que emite el Director del Registro Público de la Propiedad en el procedimiento de inmatriculación administrativa, son declarativas, no constitutivas, es decir, dichas resoluciones tienen efectos declarativos, el acto existe jurídicamente, pero no constituyen un derecho de propiedad, ya que únicamente reinscriben a favor del interesado los derechos posesorios del bien inmueble materia del procedimiento, lo que deja a salvo los derechos de terceros adquirentes de buena fe.

Al respecto manifiesta Carral y de Teresa que:

*“La inscripción declarativa es aquella cuya eficacia estriba únicamente en declarar la existencia, la transmisión, la modificación o la extinción de un derecho”<sup>38</sup>.*

Y al efecto, podemos citar el siguiente criterio de la Suprema Corte:

*“Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos mas no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico declarado pero no de la inscripción, cuya finalidad es dar publicidad al acto y no constituir el derecho.”<sup>39</sup>*

Las resoluciones judiciales en el procedimiento de inmatriculación, tienen el carácter de ser declarativas y constitutivas del derecho de propiedad que tiene el promovente sobre un bien inmueble, en razón de que el órgano jurisdiccional tiene la facultad e investidura necesarias para declarar, pero sobre todo constituir, desde luego, con base en la ley, derechos de propiedad.

#### **1.1.4. Efectos.**

El efecto de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad es precisamente, dar publicidad a los actos que previamente se han celebrado, es decir, dar a conocer a todo mundo que se ha celebrado dicho acto. En el Registro Público, por eso es público, se da a conocer a la persona interesada, quienes son los propietarios o poseedores de los inmuebles registrados, cuál es el tipo de título con que se ostenta y además, si tiene alguna carga o gravamen. Como todos los registros son públicos, su fin es publicitario, por lo que al ser público puede ser consultado por cualquiera que tenga interés o hasta simple curiosidad. Los efectos

---

<sup>38</sup> Carral y de Teresa, Luis, op. cit. pág. 230.

<sup>39</sup> Sandoval Hernández, Sergio y Soto Flores, Armando, Jurisprudencia Registral Inmobiliaria Registral y Mercantil, 1917-1989, 2ª ed., Instituto Mexicano del Derecho Registral A.C., Coordinación General Jurídica, México 1990, pág. 50.

de inscribir un acto jurídico registrable, en el Registro Público de la Propiedad es, como consecuencia de la publicidad, el dar certeza y producir efectos ante todo público en relación al acto, es el hacerlo oponible para que surta efectos ante terceros.

Es el medio, por el cual un acuerdo privado, celebrado entre dos personas, puede generar una obligación de respeto y de reconocimiento, por parte de terceros que no tuvieron ingerencia ante dicho acto. Que es una característica de los derechos reales o *propter rem*.

Entre otros efectos que tenemos de la inmatriculación, podemos mencionar, que mediante ésta se ordena el registro de un inmueble, es decir, se le da el primer asiento registral a dicho inmueble, se abre un folio, un registro particular según corresponda, también al registrar la posesión que se tiene sobre el bien inmueble, se le da la publicidad a tal posesión, se le da publicidad también a la propiedad para que surtan efectos jurídicos frente a todas las personas los contratos de compraventa que se celebran.

Pues bien, reiterando el efecto que produce la inscripción o registro dentro de la Institución consiste, en informar a cualquier interesado que quiera consultarlo, al poner a su disposición los libros con los asientos respectivos, la titularidad de los predios inscritos con lo que se pretende acabar con la clandestinidad, que es algo contrario a la publicidad.

Un efecto más, que se podría producir y que es de suma importancia, es que constituye un medio privilegiado de prueba.

Cuando se le da publicidad al contrato celebrado entre particulares, el que adquiere valor pleno, fue el que se inscribió primero en el Registro Público de la Propiedad, aunque su celebración haya sido posterior.

A este respecto manifiesta Carral y de Teresa al decir:

*“...en Alemania lo no inscrito no existe, pues la inscripción es constitutiva. En México, lo no inscrito si 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 éste caso, en el siguiente: es primero el que registre no el que primero contrato.”<sup>40</sup>*

### **1.5. El Derecho Registral.**

Como es costumbre de los mexicanos, damos denominaciones a sectores específicos o a capítulos o títulos determinados en la ley, pero que forman parte de un todo. Así podríamos citar varios ejemplos, uno de ellos es el Derecho Registral, que ha dado en llamársele así a pesar de que las disposiciones que lo regulan se encuentran contenidas en el Código Civil para el Distrito Federal.

Pero en fin, hay varios autores que lo definen y es así como Carral y de Teresa manifiesta que:

*“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*

---

<sup>40</sup> CARRAL Y DE TERESA, Luis. Op. Cit. Pág. 221

*parte del derecho civil, al cual contempla desde el punto de vista del registro público.*<sup>41</sup>

Ya sabemos que el derecho, se puede definir como un conjunto de normas que tienden a ordenar la conducta de los seres humanos en sociedad. También, por su significado gramatical podemos decir que es lo recto, lo justo, lo razonable.

Según la enciclopedia Encarta, que da muchos conceptos de lo que es derecho, el que se ajusta a nuestro tema es el siguiente:

*“Conjunto de principios y normas, expresivos de una idea de justicia y de orden, que regulan las relaciones humanas en toda sociedad y cuya observancia puede ser impuesta de manera coactiva.”*<sup>42</sup>

El Diccionario Jurídico Mexicano establece en relación con la palabra derecho que:

*“...tiene varios significados en la literatura jurídica. Dos son, sin embargo, sus usos más persistentes: a) “complejo de normas e instituciones que imperan coactivamente en una comunidad estatal” (“orden o sistema jurídico”), y b) “permisiones o facultades, así como “exigencias” o “reclamos”, que se consideran jurídicamente justificados. Al primero de los significados suele llamársele “objetivo”, al segundo, “subjetivo”.*<sup>43</sup>

Ahora vamos a definir lo que se entiende por registral. La misma enciclopedia Encarta, instituye que para establecer que se entiende por registral, hay que remitirnos a leer el significado de asiento. Nuevamente dicha enciclopedia

---

<sup>41</sup> Ibidem. Pag. 210.

<sup>42</sup> Enciclopedia Encarta. Op. Cit.

<sup>43</sup> Instituto de Investigaciones Jurídicas. Op. Cit. T. III.

nos da un sinnúmero de conceptos de la que es asiento, desde los que van de un objeto para sentarse hasta una parte del cuerpo humano.

Pero nuevamente, la definición de asiento que aplica a nuestro tema es:

*“Primera y sucinta toma de razón de un título en el registro de la propiedad, a cuya fecha se retrotraen los efectos de la ulterior inscripción, y que determina la preferencia entre estas cuando son varias y están relacionadas.”<sup>44</sup>*

Guillermo Colín, al respecto manifiesta que:

*“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>45</sup>*

Luis Carral opina que:

*“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 esta basado en la publicidad de registro.”<sup>46</sup>*

---

<sup>44</sup> Idem.

<sup>45</sup> COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo. Op. Cit. Pág. 221.

<sup>46</sup> Carral y de Teresa, Luis. Op. Cit. Pag. 119.

Al derecho registral, se le han dado diversas definiciones, por ejemplo en España se le ha denominado Derecho Hipotecario, por su carácter de protector a los adquirentes de bienes inmuebles y acreedores de los gravámenes de hipotecas establecidos a dichos inmuebles. Esta denominación es impropia debido a que restringe su denominación únicamente al contrato de garantía denominado hipoteca, y no al Derecho Registral.

También se le ha denominado Derecho Inmobiliario Registral, pero pensamos que esta denominación también es incorrecta por que en el registro público también se inscriben derechos sobre bienes inmuebles, el patrimonio familiar, las capitulaciones matrimoniales y algunos otros actos.

Una denominación más que se ha dado, es la de Derecho Publicitario, al respecto Bernardo Pérez Fernández dice:

*“...la publicidad puede entenderse más bien como una rama de la mercadotecnia, razón por la cual referirse Derecho Publicitario, significaría el que regulara la publicidad.”<sup>47</sup>*

Para Guillermo Colín Sánchez, el derecho registral es:

*“...un conjunto de normas sustantivas y adjetivas que, en su mayoría no corresponden a un todo orgánico, a diferencia de lo que ocurre con otras ramas del derecho, en donde existe, de acuerdo con la materia y la naturaleza de las normas, un orden y sistematización que facilita la identidad plena de la materia de que se trata en orden a su sustantividad o adjetividad.”<sup>48</sup>*

---

<sup>47</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho Registral. 8 ed. Edit. Porrúa. México. 2003. Pag. 65 y 66.

<sup>48</sup> COLÍN SANCHEZ, Guillermo. Op. Cit. Pag. 7

Podemos decir, que la terminología empleada para designar al Derecho Registral, pudiera ser inadecuada, en virtud de que existen otras oficinas y registros administrativos en donde se registran actos de otra naturaleza, como por ejemplo el Registro Civil, por lo que consideramos, bien podían hacerse algunas ramas del Derecho Registral. Sergio Sandoval Hernández y Armando Soto flores citan a Roca Sastre quien dice que el derecho que rige al Registro es:

*“...aquel que regula la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles, en relación con el Registro de la Propiedad, así como de las garantías estrictamente registrales.”<sup>49</sup>*

Bernardo Pérez Fernández del Castillo, dice que el Derecho Registral es:

*“...el conjunto de normas de Derecho Público que regulan la organización del Registro Público de la Propiedad, el procedimiento de inscripción y los efectos de los derechos inscritos. Esta definición encierra tres elementos: el material sustantivo, consistente en el estudio de los derechos inscribibles; el formal o adjetivo que comprende la regulación del procedimiento de inscripción y el orgánico que regula la organización del Registro Público de la Propiedad.”<sup>50</sup>*

El Registro Público de la Propiedad y las normas que lo componen, son de Derecho Civil, aunque su objetivo sea de Derecho Público, es decir, visto como una oficina que presta a través del Estado, un servicio al público, por lo tanto no podemos considerar que se trate de un organismo autónomo, ni mucho menos que se trate de un conjunto de normas que lo regulan también de manera autónoma, sino mas bien es una parte integrante del Derecho Civil, cuya

---

<sup>49</sup> SANDOVAL HERNÁNDEZ, Sergio y/o. Curso Introductorio de Derecho Registral Inmobiliario. Editorial Instituto Mexicano de Derecho Registral. México. 1991. Pág. 6.

<sup>50</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Op. Cit. Pag. 17,



regulación se encuentra inmersa en un cuerpo normativo denominado, Código Civil para el Distrito Federal y un reglamento de dichas disposiciones.

El Estado, al cumplir con sus obligaciones, se encarga a parte de prestar el servicio al público, de dar publicidad y resguardar lo asentado en sus libros, con lo que se da seguridad al tráfico inmobiliario en beneficio de la colectividad.

### **1.6. Los bienes inmuebles.**

Dentro del concepto de bien, encontramos que puede ser definido dentro de diversos puntos de vista. Es así como para la filosofía, un bien es todo aquello que hace feliz a una persona, solamente que, éste término es muy ambiguo porque hace referencia a la felicidad del ser humano y hay cosas que nos hacen felices y no propiamente son bienes o cosas.

Otra acepción de la palabra bien, nos la da un sentido económico, al decir que bien es todo aquello susceptible de apreciación pecuniaria. Ya jurídicamente, un bien son todas aquellas cosas que son susceptibles de apropiación.

Junto con la palabra bien, esta la de cosa, y ésta se puede definir como:

*“...todo objeto corpóreo o incorpóreo, que puede entrar en una relación de derecho y constituir la materia de la misma, que tenga individualidad propia y pueda someterse a un titular”.<sup>51</sup>*

Ahora bien, la doctrina considera que la distinción entre cosa y bien puede consistir en la consideración de que la cosa es un elemento u objeto material situado fuera de toda idea de apropiación, en tanto que el bien es un objeto material susceptible de apropiación.

---

<sup>51</sup> GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. El patrimonio. Edit. Porrúa. México. 1998. Pág. 259.

Para nuestro Código Civil, la palabra bien o bienes y el vocablo cosa, son utilizados como sinónimos.

Dentro de la extensa clasificación de los bienes, hay una que hace referencia a la posibilidad de desplazamiento y es la que los clasifica en muebles e inmuebles.

Según recordamos, esta es la clasificación eje de todas las clasificaciones, casi todos los bienes se clasifican en muebles o inmuebles. Ahora bien, en cuanto a la definición de cada uno de estos tenemos: Bien inmueble. Es el que por su fijeza, no se puede trasladar ni por sí, ni por fuerza extraña, de un lugar a otro, y bien mueble, es el que por sí, o por acción de una fuerza exterior a ella, se puede trasladar de un lugar a otro.

Los que interesan para el desarrollo del presente trabajo de investigación, son los bienes inmuebles, sin profundizar en la clasificación que a su vez tienen estos, diremos que existen los bienes vacantes, éstos, son aquellos que han tenido dueño pero que ya no lo tienen. Respecto de ellos se tiene que en el Código Civil para el Distrito Federal, los regula en los artículos 785 a 789. El 785 los define así:

“Son bienes vacantes los inmuebles que no tienen dueño cierto y conocido,”

De este tipo de bienes, podemos decir que el descubridor de ellos no adquiere su propiedad, sino que por el contrario, si por el hallazgo pretendiera adquirirla, se le sanciona con una pena, consistente en una multa, según lo dispuesto por el artículo 789.

El régimen jurídico de estos bienes, se forma por etapas y es el siguiente:

Primera etapa: El que sepa de un bien vacante, debe hacer la denuncia ante el Ministerio Público. (Art. 786).

Segunda etapa: El Ministerio Público, si lo estima pertinente, acude a la autoridad judicial, y pide que el bien se declare vacante; el artículo 787 preceptúa lo siguiente:

“El Ministerio Público, si estima que procede, deducirá ante el juez competente, según el valor de los bienes, la acción que corresponda, a fin de que declarados vacantes los bienes, se adjudiquen a la Hacienda Pública del Distrito Federal. Se tendrá al que hizo la denuncia como tercero coadyuvante”.

Tercera etapa: Del valor que se fije al predio según el catastro, el denunciante recibirá una cuarta parte, a la que hay que restarle la parte proporcional de los gastos que se hubieren realizado. (Art. 788).

Este tipo de bienes, pudieran ubicarse dentro de los que pueden inmatricularse, ya que, no se ha sabido, o existen pocos procedimientos de este tipo, generalmente las personas, lo que hacen es apoderarse de dichos bienes, para posteriormente iniciar un juicio de prescripción, en lugar de andar compartiendo el precio del bien vacante.

Hasta aquí, hablaremos de los bienes inmuebles, ahora pasemos a el siguiente inciso que corresponde al Registro Público de la Propiedad.

### **1.7. El Registro Público de la Propiedad.**

Javier Tapia Ramírez, define al Registro Público de la Propiedad, como

*“...una institución pública de carácter administrativo que se encarga de hacer público y de llevar el control respecto al historial de los bienes inmuebles, de los muebles, que sean inscribibles, y de la*

*constitución, modificación y extinción de las personas morales, mediante los asientos que haga constar en los respectivos folios que obren en el registro y en el archivo; así como de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que se encuentren en dichos folios.”<sup>52</sup>*

Como podemos observar, el Registro Público de la Propiedad es un organismo de gobierno, cuya función principal, es hacer públicos los actos relacionados, también principalmente, con los bienes inmuebles, para dar a conocer sus antecedentes, es decir, para que toda persona interesada en un inmueble, sepa quiénes fueron o son sus propietarios y si dicho inmueble tiene o no gravámenes.

Coincidentemente con esta definición, tenemos la que nos da el Diccionario Jurídico Mexicano, al establecer:

*“... es una oficina pública que tiene por objeto dar a conocer cuál es la situación jurídica de los bienes, primordialmente inmuebles, que se inscriben en él.”<sup>53</sup>*

De la definición en comento, también vemos, que el Registro Público de la Propiedad, sirve para dar publicidad a las personas morales en todo lo que es su vida, y pues también se expiden copias certificadas de los actos ahí inscritos.

Otra definición nos la da Bernardo Pérez Fernández del Castillo, quien dice que el Registro Público de la Propiedad es:

*“...una institución administrativa, encargada de prestar un servicio público, el cual consiste en dar publicidad oficial sobre el estado jurídico de*

---

<sup>52</sup> TAPIA RAMÍREZ, Javier. Bienes. Edit. Porrúa. México. 2004. Pág. 420.

<sup>53</sup> Instituto de Investigaciones Jurídicas. Op. Cit. T. VI.

*la propiedad y posesión de los bienes inmuebles, así como de algunos actos jurídicos sobre bienes muebles; limitaciones y gravámenes a que ambos están sujetos, y sobre la constitución y modificación de las persona morales: asociaciones y sociedades civiles.”*<sup>54</sup>

Ambos autores coinciden en señalar al Registro Público de la Propiedad como una institución de carácter administrativo, seguramente porque en su interior se encargan de realizar trámites de esa naturaleza, desde luego porque ante las inscripciones del comercio jurídico de las propiedades, la publicidad consiste en dar acceso al público en general de todos esos actos. No quiere decir que dicha institución ordene hagan anuncios en los medios de comunicación o diarios de mayor circulación para dar a conocer dicho comercio, sino que las puertas de tal archivo, están abiertas a quien lo solicite, pues como sabemos, la característica de todo archivo es el de ser público.

Ahora bien, para Guillermo Colín Sánchez,

*“El Registro Público de la Propiedad es una institución dependiente del Estado (Poder Ejecutivo) que tiene por efecto proporcionar a los actos jurídicos celebrados por el derecho civil, cuya forma ha sido realizada por la función notarial, con el fin de facilitar el tráfico jurídico a través del procedimiento legal, cuya secuencia es en síntesis la seguridad jurídica.”*<sup>55</sup>

Dicho autor señala una característica que consideramos es muy importante, que es la seguridad jurídica, que al respecto José Manuel García García establece:

---

<sup>54</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Op. Cit. Pag. 61.

<sup>55</sup> SÁNCHEZ COLÍN, Guillermo. Op. Cit. Pag. 10.

*“La seguridad del tráfico jurídico inmobiliario es un fin fundamental de la de la publicidad resultante del Registro Público de la Propiedad. Es en definitiva la seguridad en los negocios jurídicos, en las transacciones y operaciones relativas al dominio y derechos reales sobre inmuebles.”<sup>56</sup>*

La inscripción del comercio jurídico de los inmuebles, como lo hemos mencionado, da seguridad jurídica a esas operaciones, lo que constituye la certeza que se da, de la celebración del acto, es decir, que los particulares van a tener la confianza de que su acto está completamente respaldado por la formalidad establecida en las leyes.

Reviste especial importancia el tema de la seguridad jurídica, que precisamente tenemos varias garantías establecidas en nuestra Constitución, consideradas como de seguridad jurídica, dichas garantías, implican el conjunto general de condiciones, requisitos, elementos o circunstancias previas, a que deba sujetarse una cierta actividad Estatal autoritaria para generar una afectación válida de diferente índole en la esfera del gobernado, integrada por el conjunto de sus derechos subjetivos. Por lo tanto, un acto de autoridad que afecte el ámbito jurídico particular de un individuo como gobernado, sin observar dichos requisitos, condiciones, elementos o circunstancias previas, no será válido para el derecho.

La seguridad jurídica en general, se manifiesta como la sustancia de diversos derechos subjetivos públicos individuales del gobernado, oponibles y exigibles al Estado quien tienen la obligación de acatarlos u observarlos.

---

<sup>56</sup> GARCÍA GARCÍA, José Manuel. Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario. 3 ed. Edit. Civitas. Tomo I. México. 1990. Pag. 48.

## **CAPÍTULO 2.**

### **Figuras jurídicas relacionadas con la inmatriculación.**

Alrededor de la figura jurídica de la inmatriculación, existen otras figuras relacionadas que tienen que ver con las formas de adquirir la propiedad y con los derechos reales que se relacionan con el hecho de hacerse propietario de un bien inmueble.

Es por ello que en primer lugar, escogí el derecho real por excelencia que es el de propiedad, seguido de otro, que es también importante y que es el derecho de posesión, a continuación el de la prescripción, que dentro de las formas de adquirir la propiedad, constituye un lugar importante, para finalmente, abordar otros derechos reales relacionados.

Es así como en este capítulo desarrollare a nuestro parecer, las figuras jurídicas que se relacionan con la inmatriculación, ya que como dijimos, al ser la inmatriculación el primer acto de inscripción de un inmueble en la vida registral, bien pueden relacionarse con este acto, el derecho real de propiedad, que sin este prácticamente no pudiéramos hablar de una inmatriculación, por lo que se refiere a la posesión, pues es el punto de partida de la propiedad, ya que para pretender ser propietario, en primer lugar hay que empezar por poseer un inmueble.

La prescripción positiva, es el medio idóneo para adquirir un bien inmueble, para posteriormente realizar una inmatriculación.

#### **2.1. La propiedad.**

La palabra propiedad, procede del latín *propietas*, que a su vez se deriva de *propium*, cuyo significado es equivalente a lo que le pertenece a un individuo; es decir, que es propio de él locución que tiene como raíz *prope*, cerca (del latín

*circa*), que indica proximidad “cierta unidad moral de las personas con las cosas”.<sup>57</sup>

Para los romanos la propiedad era la manera más completa de gozar de los beneficios de una cosa. Estos beneficios comprendían los siguientes derechos: el ***jus utendi o usus***, la facultad de servirse de la cosa conforme a su naturaleza; el ***jus fruendi o fructus***, derecho a percibir el producto o los frutos de dicha cosa; el ***jus abutendi o abusus***, que confería incluso el poder de destruirla y, por último, el ***jus vindicandi***, que permitía su reclamo de otros detentadores o poseedores.<sup>58</sup>

Para Rafael Rojina Villegas la propiedad es:

*“El poder que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible ese poder a un sujeto pasivo universal, por la virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto”.*<sup>59</sup>

El código civil francés en su artículo 544 establece:

*“La propiedad es el derecho de gozar y disponer de la cosa de la manera más absoluta, con tal de que no se haga de ella un uso prohibido por las leyes o por los reglamentos.”*

Podemos considerar que la propiedad como es el poder jurídico que se ejerce directa e inmediatamente sobre una cosa, además le permite su aprovechamiento total jurídico, ya que puede usarla, disfrutarla y disponer de ella sin más limitaciones y modalidades que las establecidas por la ley.

---

<sup>57</sup> MAGALLÓN IBARRA, Jorge Mario. Instituciones de derecho civil. T. IV. Edit. Porrúa. México. Pag. 250.

<sup>58</sup> Instituto de Investigaciones Jurídicas. Op. Cit. T V.

<sup>59</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil.



Rafael de Pina, dice:

*“En relación con el tema de la propiedad, se ha distinguido entre un derecho a la propiedad y un derecho de propiedad. Por un derecho a la propiedad se entiende “la facultad amplia y general de aplicar nuestras actividades a la apropiación de algo que nos asegure el sustento”, y por un derecho de propiedad la concreción y actualización sobre tal o cual objeto, de aquel derecho a la propiedad. Por consiguiente,... el segundo habrá de mantenerse dentro de tales límites que no impida o desnaturalice el primero...”*<sup>60</sup>

Como podemos observar, al derecho de propiedad podemos considerarlo como algo inherente a las personas, un estado natural del ser humano de apropiarse de aquello que le sea útil para su subsistencia y la de todos sus seres queridos, por lo tanto, insistimos, el derecho real de propiedad se relaciona con mi tema en virtud de que antes de llevar a cabo la inmatriculación, es necesario adquirir la propiedad, por cualquiera de los medios previstos para ello, a excepción de la compraventa ya que en ésta no es necesario hacer ningún trámite de inmatriculación; y de los cuales posteriormente se hará una pequeña referencia, para que después de esto llevemos a cabo el procedimiento de inmatriculación.

Como acto previo a la inmatriculación, debemos de tener un derecho real de propiedad, independientemente de los requisitos que se requieren para llevar a cabo dicha inmatriculación, es decir, si no tenemos una propiedad no podremos llevar a cabo una inmatriculación, por cualquiera de sus vías.

Pero, continuaremos con las definiciones de propiedad y demos un vistazo a los artículos 830 y 831 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, que

---

<sup>60</sup>DE PINA, Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano (Bienes-Sucesiones) Volumen II. 15ª ed., Editorial Porrúa, México 1998, pág. 90.

preceptúa que por medio de la propiedad podemos gozar y disponer de una cosa con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes, y no puede ser ocupada contra la voluntad del dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

La propiedad, como lo hemos dicho, es el derecho real por excelencia, por medio del cual se ejerce el dominio sobre una cosa o un bien inmueble mediante un título que así lo establezca, en el que se contemple como tal el derecho de propiedad que tiene una persona y, que ésta a su vez tiene la potestad como propietaria, de enajenarlo, usarlo, obtener los frutos o gravarlo.

Existen diversos modos de adquirir la propiedad, es decir, hechos o actos jurídicos susceptibles de dar origen a la propiedad. Dichos modos de adquirir la propiedad pueden ser originarios, sin la concurrencia de la voluntad ajena, y derivados, que requieren la voluntad de otra persona.<sup>61</sup>

Pues bien, se ha realizado una clasificación de las formas de adquirir la propiedad que explicaremos a continuación, tomando como base fundamentalmente lo dicho por Ernesto Gutiérrez y González <sup>62</sup>, sin necesidad de tener que entrar en polémica, ya que consideramos que si bien es cierto que es un tema interesante, como ya lo he establecido y, por ello consideramos desarrollarlo en la presente tesis, no constituye el fondo, la parte medular, sino lo que constituye el fondo es lo relacionado con el procedimiento que actualmente tenemos regulado para la inmatriculación judicial y para el que hemos destinado un capítulo especial.

Aclarado lo anterior, diremos que la primera de las formas de adquirir la propiedad es por su origen, las que a su vez se subdividen en a título originario y a

---

<sup>61</sup>DE PINA, Rafael. Op. Cit. Pag. 63.

<sup>62</sup> GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. Op. Cit. Pag. 321

título derivado. A título originario, se da cuando el objeto adquirido no era propiedad de alguien conocido y determinado, es decir, la propiedad no se transmite de una persona a otra, como ejemplo de este tipo de adquisición tenemos a la ocupación (adquisición de animales por caza y pesca, el hallazgo del tesoro, la accesión y la prescripción positiva).

Es a título derivado, si un sujeto transmite su derecho de propiedad al adquirente. Con cualquier contrato traslativo de propiedad se ejemplifican este tipo de adquisiciones.

Otra clasificación es por la extensión de su objeto, que se dividen en a título universal, cuando se adquiere todo o una parte alícuota de un patrimonio, con activo y pasivo, con derechos y obligaciones, como sucede en la herencia y en la donación universal y a título particular; cuando es sólo respecto de uno o varios bienes, pero en todo caso determinados en concreto, como por ejemplo las adquisiciones, por contrato, ocupación, prescripción, legados.

También, los medios para adquirir la propiedad, se dividen en: Por la situación jurídica que al respecto guarde el adquirente, y pueden ser a título oneroso, consistente en que quien adquiere la propiedad debe a su vez satisfacer una cierta prestación a favor de quien le transmite, como en el caso de la compraventa, permuta, renta vitalicia, herencia, adjudicación, remate o en pago; y a título gratuito, si la adquisición es por donación o legado, en los que no hay contraprestación a cargo del adquirente ni a favor del enajenante.

Ahora bien, según el momento de la adquisición, las adquisiciones pueden ser **intervivos**, que son las que se dan en vida del transmisor, como pueden ser por contrato, prescripción; y **mortis causae**, cuando tienen su origen en el fallecimiento del transmisor y de eso dependen, tal es el caso de la herencia y del legado.

Cualquier medio por el que la propiedad de una cosa se adquiera, cumple su cometido por estar fundados en las disposiciones legales que le reconocen esa cualidad y esas consecuencias, ya sea un contrato, la herencia, la prescripción o cualquier otro medio de adquisición.

Lo anterior por lo que hace a la clasificación de los modos de adquirir la propiedad, pero ahora analicemos en concreto algunos de los medios para adquirir la propiedad, de los que hemos mencionado anteriormente.

Empecemos con el contrato, que es el medio más frecuente para adquirir la propiedad, debido a que todas las operaciones que tienen por objeto el intercambio de bienes y satisfactores lo son por medio de un contrato.

En efecto, la mayoría de los bienes que adquirimos a diario, lo hacemos por medio de un contrato, y cuando se trata de un bien inmueble, el medio más común para adquirirlo es el contrato de compraventa, a menos, claro está, que seamos paracaidistas o nos dediquemos a la construcción de condominios, en donde la adquisición pudiera resultar en ilegal, pero queda al alcance de este trabajo de investigación.

Ahora bien, el Código Civil para el Distrito Federal que es el que hemos venido citando, regula diversos contratos, por los que la propiedad de una cosa se adquiere; y así tenemos por ejemplo, la compraventa, por virtud de la cual, la adquisición es a cambio de un precio cierto y en dinero pagado por el comprador al vendedor quien transmite su derecho de propiedad al primero.

*“La compraventa en el derecho latino moderno, que deriva del Código Napoleón, es un contrato translativo de dominio, es decir, se define como el contrato por virtud del cual una parte, llamada vendedor,*

*transmite la propiedad de una cosa o de un derecho a otra, llamada comprador, mediante el pago de un precio cierto y en dinero.”*<sup>63</sup>

Bernardo Pérez Fernández del Castillo señala que:

*“... la compraventa es un contrato por virtud del cual uno de los contratantes llamado vendedor, se obliga a transferir la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho a otro llamado comprador, quien está obligado a pagar un precio cierto y en dinero”*<sup>64</sup>.

Ricardo Treviño García define a la compraventa como:

*“un contrato en virtud del cual uno de los contratantes, llamado vendedor, se obliga a transferir el dominio de una cosa o un derecho a otro, llamado comprador, quien a su vez se obliga a pagar un precio cierto y en dinero”*.

El Código Civil en comento en su artículo 2248 establece que:

*“Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero.”*<sup>65</sup>

Hacemos referencia a todas las definiciones anteriores, porque a parte de que el contrato es el medio más común para adquirir la propiedad, la compraventa es la especie de contrato que pensamos, es el idóneo para llevar a cabo la adquisición de derechos reales y por lo tanto consideramos que la compraventa es un acto jurídico celebrado entre dos partes, una llamada comprador y otra

---

<sup>63</sup> Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano, Tomo Sexto. Contratos, Volumen I; 7ª ed., Edit. Porrúa, México 1998, pág. 130.

<sup>64</sup> Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Contratos Civiles; 8ª. ed., Editorial Porrúa México, 2001, pág. 79.

<sup>65</sup> Véase el Artículo 2248 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

vendedor, cuyo objeto es que el primero obtenga por medio de un precio cierto, determinado y en dinero, un bien inmueble y que el segundo, entregue o transfiera la propiedad de una cosa y la titularidad del derecho al adquirente.

Entre otros tipos de contratos regulados por el Código Civil, tenemos la permuta, figura contractual por cuya celebración la propiedad de una cosa se adquiere a cambio de transmitir la propiedad de otra a quien enajena la primera; la donación, por medio de la que el donatario adquiere la propiedad de algo sin tener a su cargo prestación alguna, de no ser, en algunos casos, la gratitud a guardar al donante; el mutuo, en virtud del que el mutuario adquiere del mutante la propiedad de una suma de dinero o de otro bien fungible y se obliga a pagarle con otro tanto de la misma especie y calidad; también lo puede ser la aportación a una sociedad civil, que puede consistir en una suma de dinero u otro bien y que la sociedad adquiere en propiedad para formar su capital social.

Si encuadramos al contrato dentro de la clasificación de los medios para adquirir la propiedad, tenemos que es a título derivado, ya que siempre habrá quien transmita la propiedad al adquirente, y puede ser a título oneroso o a título gratuito.

Al continuar con los medios de adquirir la propiedad, tenemos a otro de ellos en las sucesiones, que es la transmisión de bienes como consecuencia del fallecimiento de una persona y opera a favor de las personas que son llamadas a heredarle.

Debemos tener en cuenta que, existen dos clases de herencia: a) la testamentaria, que es aquella que se da cuando el autor de la sucesión (el *de cuius*, que significa aquél de cuya sucesión se trata), otorga testamento en alguna de las formas reguladas por el ordenamiento civil y en él indica quien o quienes le sucederán en su patrimonio; y b) la herencia legítima, que tiene su origen, cuando

el autor de la herencia omitió otorgar testamento y trae como consecuencia, que se apliquen las disposiciones contenidas en el Código Civil destinadas a señalar, quien o quienes tienen derecho a recibir dicha herencia.

En derecho sucesorio existen dos especies de adquisiciones, la herencia y el legado; ambos son un medio derivado de adquirir la propiedad; la herencia, es a título universal, pues implica una adquisición de la totalidad o de una porción de un patrimonio; es además a título oneroso, pues todo patrimonio suele tener pasivo. El legado, en cambio, es a título particular; es respecto de un bien o de un servicio en concreto: normalmente es a título gratuito ya que los legados son por regla general y por la naturaleza a cargo de la herencia; sin embargo bien puede ser lo contrario cuando él o los legados son a cargo de un legatario; ello haría oneroso al legado de este último; lo mismo sería si el objeto de legado soportara un gravamen.

Hay bienes y derechos no transmisibles por la muerte, es decir, se extinguen por el fallecimiento de su titular, ese es el caso por ejemplo de los derechos reales de usufructo, uso y habitación; a los que nos referiremos más adelante.

Como un medio más de adquirir la propiedad, tenemos a la adjudicación, la que tiene lugar en términos generales, cuando por el acto jurídico correspondiente los bienes de una herencia se asignan en propiedad a los herederos, ya sea divididos o en partes alícuotas; tiene lugar también cuando la autoridad concedora de un procedimiento contencioso-patrimonial, transmite al acreedor en pago de su crédito a un tercero que ha cubierto su precio, también para el pago del crédito de aquél, la propiedad de un bien perteneciente al deudor y que por hipoteca, prenda, embargo, o en general, por cualquier otra figura adecuada, lo hacía estar afecto a ese pago. La atribución de propiedad en la adjudicación de bienes por herencia no depende de la adjudicación, la propiedad

por herencia se adquiere desde el momento del fallecimiento del de cujus. La adjudicación en este caso es meramente declarativa. La adjudicación en pago o por remate, tiene efectos traslativos autónomos y es por ende un medio constitutivo del derecho de propiedad que implica un medio derivado y a título oneroso de adquisición de la propiedad.

Pues bien, toca el turno a la ocupación, que es el medio de adquirir la propiedad por la aprehensión de una cosa con el propósito de apropiársela y en el supuesto de que aquélla no tengan dueño o se ignora quién es éste. Históricamente es considerada como medio original de adquirir la propiedad, no sólo de bienes muebles sino también de inmuebles. En la actualidad, difícilmente puede darse respecto de bienes inmuebles, porque por ejemplo, el dominio de las tierras y aguas pertenece originariamente a la Nación; además de que en sí misma, puede considerarse con muy pocos supuestos de aplicación por escasas las ocasiones en que una cosa, aun cuando sea mueble, no tenga dueño o este se ignore.

La ocupación tiene los siguientes requisitos: 1º.- La aprehensión o detención de una cosa. 2º.- Ejecutar esta aprehensión en forma permanente y con ánimo de adquirir el dominio. 3º.- Recaer en cosas que no tengan dueño o cuya legítima procedencia se ignore.

El código civil regula tres casos de ocupación a saber:

Adquisición de propiedad de animales por caza y de animales y otras especies por pesca. Artículos 854 al 874 del Código Civil; Adquisición de propiedad de un tesoro. (Artículos 875 al 885) y; Adquisición de propiedad de aguas por su captación. (Artículos 933 al 937).



Pasemos ahora a la accesión, que es el medio por el que el propietario de una cosa principal, adquiere la propiedad de una cosa accesoria, porque ésta se le une o incorpora natural o artificialmente a aquella.

Este medio para adquirir la propiedad se finca en los dos principios fundamentales siguientes: 1º .- Lo accesorio sigue la suerte de lo principal; y 2º .- Nadie puede enriquecerse sin causa a costa de otro.

Existen dos formas de accesión; la discreta y la continua, llamase discreta, por la separación de cuerpos, y consiste en el derecho que tenemos a las cosas que nacen a las nuestras, como a las crías de nuestras vacas, ovejas, yeguas y otros animales y a los frutos que producen a nuestros campos. Llamase continua, porque resulta de la unión de dos o más cuerpos diferentes y consiste en el derecho que tenemos a las cosas que, juntándose o uniéndose a las nuestras, constituyen con aquellas un solo cuerpo, como sucede en el aluvión, en la avulsión o fuerza manifiesta de los ríos, en las islas que nacen en ellos, en la mutación del cauce de los mismos y en los ejemplos de la sortija, escritura, pintura, edificación.

Dentro de la accesión discreta, encontramos lo que son los frutos, es decir, todo producto o utilidad que constituye el rendimiento de la cosa conforme a su destino económico y sin alteración de su sustancia. Según el Código Civil para el Distrito Federal, en virtud del derecho de accesión, pertenecen al propietario los frutos naturales, industriales y civiles, también tenemos que dichos frutos pueden ser: naturales, se les conoce a las producciones espontáneas de la tierra, las crías y demás productos de los animales; industriales, son aquellos que producen las heredades o fincas de cualquier especie, mediante el cultivo o trabajo; civiles, a los alquileres de los bienes muebles, las rentas de los inmuebles, los réditos de los capitales y todos aquellos que no siendo producidos por la misma cosa directamente, vienen a ella por contrato, por última voluntad o por ley.

Accesión natural y accesión artificial; tiene lugar por un fenómeno de la naturaleza con exclusión de la intervención del hombre en tanto que la artificial, por el contrario, es originada por una actividad humana.

La accesión artificial por su parte, tiene manifestaciones constantes tanto en inmuebles como en muebles; la edificación, la plantación y la siembra en terreno ajeno son casos de la primera posibilidad; la incorporación, la mezcla, la confusión y la especificación son manifestaciones de la accesión artificial respecto de bienes muebles.

La ley prevé diversas hipótesis en las cuales, ya sea por fenómeno simplemente naturales con exclusión de cualquier intervención humana o bien debido a esta intervención, una cosa se une a otra, de tal manera que ambas pasan a ser una sola. El propietario de la cosa principal adquiere precisamente por accesión la propiedad de la cosa accesoria.

Esta accesión no puede ser a costa de tercero, por lo tanto debe haber una compensación. El dueño de la cosa principal, al adquirir la accesoria, tiene que indemnizar el valor de esta.

Dentro de la accesión continúa, y en relación con la clasificación de acción natural tenemos cuatro fenómenos: aluvión, avulsión, mutación de cauce, formación de isla.

Aluvión.- Es el acrecentamiento que las fincas confinantes con los ríos reciben paulatinamente por efecto de las corrientes de las aguas. Dicho acrecentamiento pertenece a los dueños de las riberas en que el aluvión se deposita.

Avulsión.- Son los aumentos que aporta el predio ribereño por la acción violenta y transitoria de las aguas de un río.

Cuando la fuerza del río arranca una porción considerable y reconocible de un predio ribereño y la lleva a otro inferior, el propietario de la porción arrancada puede reclamar su propiedad, dentro de dos años contados desde el acaecimiento, pasado este plazo pierde su derecho a menos que el propietario del campo a que se unió la parte arrancada, no haya tomado posesión de ella. En relación con los árboles arrancados y transportados por la corriente de las aguas pertenecen al propietario del terreno a donde vayan a parar, si no los reclaman dentro de dos meses los antiguos dueños.

Mutación de cauce.- Los cauces abandonados por corrientes de agua que no sean de la federación, pertenecen a los dueños de los terrenos por donde corren esas aguas. Si la corriente era limítrofe de varios predios, el cauce abandonado pertenece a los propietarios de ambas riberas proporcionalmente a la extensión del frente de cada heredad, a lo largo de la corriente, tirando una línea divisoria por medio del álveo.

De acuerdo al Diccionario de la Real Academia Española, álveo significa:

*“(Del lat. alvĕus). 1. m. Madre del río o arroyo.”*

Formación de isla.- Son del dominio del poder público las islas que se forman en los mares adyacentes al territorio nacional y en los ríos que pertenecen a la Federación.

Cuando la corriente del río se divide en dos brazos o ramales, dejando aislada una heredad o parte de ella, el dueño no pierde su propiedad sino en la parte ocupada por las aguas, salvo lo dispuesto en la Ley de Aguas Nacionales.

Por lo que se refiere a la accesión artificial en bienes inmuebles, tenemos los siguientes casos:

a) Incorporación en suelo propio con materiales ajenos.- El que siembre, plante o edifique en finca propia, con semillas, plantas o materiales ajenos, adquiere la propiedad de unos y otros, con la obligación de pagarlos en todo caso y resarcir daños y perjuicios, si ha procedido de mala fe.

El dueño de las semillas, plantas o materiales no tendrá derecho a pedir que se le devuelvan destruyéndose la obra o plantación; pero si las plantas no han echado raíces y pueden sacarse, el dueño de ellas tiene derecho de pedir que así se haga.

b) Incorporación en suelo ajeno con materiales propios.- El dueño del terreno en que se edifique, siembre o plante de buena fe, tiene derecho de hacer suya la obra, siembra o plantación, previa indemnización, o de obligar al que edificó o plantó a pagarle el precio del terreno, y al que sembró, solamente su renta. Si el dueño del terreno ha procedido de mala fe, sólo tendrá derecho de que se le pague el valor de la renta o el precio del terreno en sus respectivos casos.

El que edifica, planta o siembra de mala fe en terreno ajeno, pierde lo edificado, plantado o sembrado, sin que tenga derecho a indemnización alguna.

El dueño del terreno en que se haya edificado con mala fe, puede pedir la demolición de la obra y la reposición de las cosas a su estado primitivo, a costa del edificador.

Cuando haya mala fe, no sólo por parte del que edifique, sino por parte del dueño, se entenderá compensada esta circunstancia y se arreglarán los

derechos de uno y otro conforme a lo resuelto para el caso de haberse procedido de buena fe.

c) Incorporación en suelo ajeno con materiales ajenos.- Si los materiales, plantas o semillas, pertenecen a un tercero que no ha procedido de mala fe, el dueño del terreno es responsable subsidiariamente del valor de aquellos objetos, siempre que concurren las circunstancias siguientes:

- Que el que de mala fe empleó materiales, plantas o semillas, no tenga bienes con qué responder de su valor;
- Que lo edificado, plantado o sembrado aproveche al dueño.

Recordemos que, de acuerdo con los artículos 904 y 905 del Código Civil, se entiende que hay mala fe de parte del edificador, plantador o sembrador, cuando hace la edificación, plantación o siembra, sin reclamar, que con material suyo las haga otro en terreno que sabe es ajeno, no pidiendo previamente al dueño su consentimiento por escrito. Se entiende mala fe por parte del dueño, siempre que a su vista, ciencia y paciencia se hiciere el edificio, la siembra o la plantación.

Finalmente, hablaremos de la accesión en bienes muebles, y es así como digamos que se produce por incorporación de una cosa mueble a otra de la misma naturaleza, perteneciente a distinto propietario, que forme un todo inseparable o cuya separación perjudique su naturaleza.

Esta unión o incorporación de mueble a mueble, es de varias especies, por lo que reciben las denominaciones de adjunción, conmixtión y especificación.

Recibe el nombre de adjunción, a la unión de cosas muebles pertenecientes a distintos dueños de modo que formen una sola, esta especie de la accesión es conocida también con el nombre de conjunción.

Cuando se produce, sin que intervenga mala fe, el propietario de la cosa principal adquiere la accesoría, pagando su valor.

En el caso de que las cosas unidas puedan separarse sin detrimento y subsistir independientemente, los dueños respectivos pueden exigir la separación.

Cuando no pueden separarse sin que la que se reputa accesoría sufra deterioro, el dueño de la principal tendrá también el derecho de pedir la separación; pero quedará obligado a indemnizar al dueño de la accesoría, siempre que éste haya procedido de buena fe.

Cuando el dueño de la cosa accesoría es el que ha hecho la incorporación, la pierde si ha obrado de mala fe; y está, además, obligado a indemnizar al propietario de los perjuicios que se le hayan seguido.

Si el dueño de la cosa principal es el que ha procedido de mala fe, el que lo sea de la accesoría tiene derecho a que aquel le pague su valor y le indemnice de los daños y perjuicios; o que la cosa de su pertenencia se separe, aunque para ello haya de destruir la principal.

Cuando la incorporación se haga por cualquiera de los dueños a vista o ciencia y paciencia del otro y sin que éste se oponga, el propietario de la principal adquiere la accesoría, pagando su valor.

La conmixión, consiste en la mezcla de cosas sólidas o líquidas pertenecientes a distintos dueños.

La conmixión puede producirse por la voluntad de todos los dueños de las cosas mezcladas, por la de cualquiera de ellos, o en virtud de circunstancias fortuitas, ajenas a dicha voluntad.

Existe la conmixión total, conmixión parcial o simple y la conmixión casual.

Si se mezclan dos cosas de igual o diferente especie, por voluntad de sus dueños o por casualidad, y en este último caso las cosas no son separables sin detrimento, cada propietario adquirirá un derecho proporcional a la parte que le corresponde, atendiendo al valor de las cosas mezcladas o confundidas.

Si por voluntad de uno solo, pero con buena fe, se mezclan o confunden dos cosas de igual o diferente especie, los derechos de los propietarios serán los señalados para el caso anterior; a no ser que el dueño de la cosa mezclada sin su consentimiento prefiera la indemnización de daños y perjuicios.

El que de mala fe hace la mezcla o confusión, pierde la cosa mezclada o confundida que fuere de su propiedad, y queda, además, obligado a la indemnización de los perjuicios causados al dueño de la cosa o cosas con que se hizo la mezcla.

En relación a la especificación, ésta consiste en la dación de nueva forma a materia ajena, según nuestro criterio legal.

El que de buena fe empleó materia ajena en todo o en parte, para formar una cosa de nueva especie, hace suya la obra, siempre que el mérito artístico de ésta exceda en precio a la materia, cuyo valor indemnizará al dueño.

Cuando el mérito artístico de las obras sea inferior en precio a la materia, el dueño de ésta hace suya la nueva especie, y tiene derecho, además, para reclamar indemnización de daños y perjuicios; descontándose del monto de éstos el valor de la obra, a tasación de peritos.

Si la especificación se hizo de mala fe, el dueño de la materia empleada tiene derecho de quedarse con la obra sin pagar nada al que la hizo, o exigir de éste que le abone el valor de la materia y le indemnice de los perjuicios que se le hayan seguido.

Y esto es todo, en cuanto a los modos de adquirir la propiedad, lo que nos da un panorama amplio de cuáles existen y, más aún cuáles podrían aplicarse al tema de tesis que se está investigando.

Pasemos ahora al estudio de la posesión, que como se ha establecido, es también un elemento importante en los inicios de la procedencia de la inmatriculación judicial.

## **2.2. La posesión.**

El término posesión, deriva del latín ***possessio –onis***; del verbo ***possum, potes, posse, potui***: poder; del verbo ***sedere*** y del prefijo ***pos***: sentarse con fuerza.<sup>66</sup>

Sabino Ventura Silva señala respecto a la posesión que:

*“La propiedad entraña un poder jurídico sobre las cosas, la posesión un poder meramente material. Posesión es el poder físico que se*

---

<sup>66</sup> Instituto de Investigaciones Jurídicas, Enciclopedia Jurídica Mexicana. U.N.A.M. Ed. Porrúa. México 2002, pág. 650.



*ejerce sobre una cosa con intención de manejarse como verdadero propietario de ella”.*

*“La posesión puede definirse como una relación o estado de hecho, que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento, animus domini o como consecuencia de un derecho real o personal, o sin derecho alguno.”<sup>67</sup>*

Según la Doctrina de Savigny,

*“...la posesión es una relación o estado de hecho que da a una persona la posibilidad física, actual, inmediata y exclusiva de ejercer actos materiales de aprovechamiento sobre una cosa con el animus domini o rem sibi habendi.”*

De acuerdo con esta definición, encontramos los siguientes elementos:

- La posesión es una relación o estado de hecho que se manifiesta a través del *corpus*, del conjunto de actos materiales que demuestran la existencia de un poder físico del hombre sobre la cosa.
- Por virtud de este estado de hecho una persona tiene el poder o la posibilidad física, actual, inmediata y exclusiva sobre una cosa.

También hay posesión, cuando se tiene la posibilidad de ejercer ese poder físico. Esta posibilidad requiere ciertos requisitos:

---

<sup>67</sup> Enciclopedia Jurídica Omeba. Op. Cit., Tomo XXII.

- *“Debe haber una disponibilidad absoluta de la cosa, para que en cualquier momento el poseedor pueda ejercer el poder físico.*

- *Esa posibilidad debe de ser presente, es decir, no debe estar subordinada a una condición para que en el futuro, a partir de un plazo, pueda ejercerse ese poder, sino que en cualquier momento el poseedor pueda ejercerlo. Debe ser inmediata en el sentido de que no haya obstáculo de orden material que impida al poseedor ejercer su poder físico, y debe ser exclusiva para que ningún tercero pueda interponerse entre el poseedor y la cosa y disputarle la posesión, o bien concurrir con él en el ejercicio de actos posesorios.”* <sup>68</sup>

El artículo 790 del Código Civil citado establece:

*“Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella poder de hecho. Posee un derecho el que goza de él.”*

Finalmente la posesión es tener la cosa; es un derecho provisional sobre una cosa o sobre algún bien inmueble, el cual tiene aquella persona que está en posesión u ocupación de la misma, es por eso que la posesión, a diferencia de la propiedad y otros derechos reales, no es definitiva. La posesión separada de la propiedad sirve de base para la prescripción, así como para la inmatriculación; y puede decirse que esta figura da al que la tiene la presunción de propietario.

El Código Civil vigente para el Distrito Federal establece y explica dos tipos de poseedores, uno de buena fe que es el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente, es decir, la causa generadora para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Y otro, es el poseedor de mala fe que es el que entra a la posesión sin

---

<sup>68</sup> Enciclopedia Jurídica Omeba, Tomo XXII. Op. cit. págs. 666-667.

título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. (Art. 806 del Código Civil en comento)

### **2.3. La prescripción positiva.**

El mero transcurso del tiempo trae consigo modificaciones en el patrimonio de una persona, ya sea adquiriendo un derecho o bien liberándose de una obligación.

De manera que la prescripción, entonces, puede suponer que la cosa ha tenido y tiene dueño, y que el poseedor, fundado en un título de transmisión bastante o viciado, tiene el ánimo de adquirir, la propiedad mediante el transcurso de cierto tiempo y ejerciendo una posesión pacífica, continua y pública.

Esta puede ser de dos especies, la positiva si con ella se adquiere un derecho y la negativa si trae consigo la liberación de una obligación, la posesión implica en principio el poder físico ejercido por una persona sobre una cosa, que le permite retenerla y ejecutar con ella actos materiales de aprovechamiento, sea con derecho o sin él.

Se encuentra regulada por los artículos 1135 y 1136 del Código Civil.

La prescripción positiva, es un medio de adquisición especial, llamado por los romanos ***usucapión*** y que representa la forma en la que la posesión en concepto de dueño, pacífica, continua, pública y por el tiempo que establece la ley convierte a una persona en propietario del inmueble que detenta.

Los requisitos esenciales para que se tenga por consumada la prescripción positiva son los que establece nuestro Código Civil vigente el cual

señala que la posesión necesaria para prescribir debe ser: en concepto de propietario, pacífica, continua y pública.

En concepto de dueño, quiere decir, que debe provenir de un hecho o de un acto jurídico que en condiciones normales de realización es traslativo de propiedad y en todo caso con comportamiento dominical.

Ha de ser pacífica; el poseedor debió haber entrado en posesión sin violencia, mas tiene la posibilidad de defenderla aún con actos violentos, pero ya como poseedor.

Asimismo, la posesión debe ser continua, sin interrupción en su desplazamiento temporal, la interrupción de la posesión hace cesar el plazo requerido para llegar a prescribir; su reanudación la hace renacer de nueva cuenta, pero con la pérdida del tiempo poseído antes de la interrupción.

Es requisito también que la posesión sea pública, o sea, cuando se disfruta de manera que pueda ser observada por todos o esté inscrita, en su caso, en el Registro Público de la Propiedad, es poseedor de buena fe, el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Es poseedor de mala fe, el que entra a la posesión sin título alguno para poseer, lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

Los inmuebles prescriben en 5 años si la posesión fue de buena fe y en 10 años si fue de mala fe. Los bienes muebles por su parte, requieren ser poseídos por 3 años cuando la posesión ha sido de buena fe y por 5 si ha sido de mala fe.

## 2.4. Los derechos reales.

Este tema, se relaciona con nuestro trabajo de investigación en virtud de que, existen diversos derechos reales que tienen que ver con la propiedad, que como dijimos es el derecho real primordial de los derechos reales, pero existen otros aunque de menor valía que pudieran dar origen, de igual forma, a alguna causa de inmatriculación judicial.

Tal es el caso por ejemplo, cuando dos o más personas son propietarias de un mismo bien inmueble, por lo que estamos en presencia de una copropiedad, a la que nos referiremos enseguida no sin antes mencionar que existen también otros derechos reales, pero que sin embargo, en poco o nada tienen que ver con el tema que nos ocupa.

Entre dichos derechos reales tenemos, el condominio, el tiempo compartido, el usufructo, el uso, la habitación, las servidumbres, la fianza, la prenda, la hipoteca.

En el derecho romano el concepto de los Derechos Reales, se deriva de las **“actio in rem”**, que constituyen derechos oponibles a cualquier tercero, porque facultan a su titular para obtener provecho de una cosa, sin dañar derechos de terceros.

Para Oscar Morineau, la característica esencial de los derechos reales es el facultar la conducta de una persona, sobre una cosa determinada pero de acuerdo a la naturaleza de esta misma y sin afectar derechos de terceros. Según la naturaleza del derecho real se puede aprovechar la cosa en diferentes grados, sin embargo el poder jurídico que se tiene sobre la cosa no incluye forzosamente

su utilización material, sino únicamente se puede obtener un beneficio de cualquier tipo.<sup>69</sup>

Los derechos reales se clasifican en derechos reales principales o de primer grado y derechos reales secundarios, accesorios o de segundo grado. Los primeros pueden existir en forma autónoma, y pueden ser la propiedad, usufructo, uso, habitación y servidumbres, en cuanto a los segundos no sucede lo mismo, sino sirven de garantía a un derecho personal: prenda o hipoteca.

Los primeros facultan al titular a actuar sobre la cosa; los segundos no, pues aun en los casos en que la posesión la tenga al acreedor, la ley le prohíbe actuar sobre la cosa, a no ser el uso convenido entre las partes.

Los derechos reales tienen características especiales, que los colocan dentro de un concepto único, en el campo del derecho civil. Entre dichas características podemos establecer las siguientes:

En el derecho real encontramos al titular del derecho un frente a una cosa, su objeto es precisamente una cosa que debe ser siempre individualmente determinada. El derecho real es un poder absoluto, oponible frente a todo el mundo, por lo que su titular tiene una acción real contra cualquiera que obstaculice su derecho, finalmente, otra de las características de los derechos reales es, que tienen un derecho de preferencia y persecución sobre la cosa para ejercitarlos cuando se sea desposeído de la misma.<sup>70</sup>

En cuanto a los derechos reales que mencionamos, el condominio, es llamado también propiedad horizontal, presenta características especiales ya que, en primer lugar la propiedad en condominio está construida piso sobre piso, pero

---

<sup>69</sup> MORINEAU, Oscar. El estudio del derecho. 1 ed. Edit. Porrúa. México. 1997. Pag. 344.

<sup>70</sup> TAPIA RAMÍREZ, Javier. Op. Cit. Pag. 35.

pueden ser aprovechados en forma independiente, es decir, el dueño de cada uno de los departamentos o pisos tiene un derecho de propiedad exclusivo sobre dicho departamento o piso, pero al mismo tiempo cada uno de los propietarios tiene un derecho de copropiedad forzosa sobre los bienes comunes.

La propiedad en condominio es, una mezcla del derecho real de propiedad y de la copropiedad, en donde se pueden aplicar los regímenes legales establecidos para ambos derechos reales, aparte de un reglamento especial que existe para dicha materia específica.

Por lo que se refiere al tiempo compartido, Javier Tapia Ramírez lo define como:

*“...un contrato por virtud del cual una persona, denominada “promotor” otorga el uso, y, en ocasiones, la propiedad, de un departamento, cuarto o vivienda y otras instalaciones, bienes y servicios turísticos, durante un tiempo específicamente determinado y dentro de cualquier mes del año, a otra persona, llamada “consumidor”, quien se obliga a pagar un precio cierto y otra cantidad variable para conservación y mantenimiento del inmueble. Con la posibilidad de intercambio turístico internacional.”<sup>71</sup>*

Cuando uno pretende tomar unas vacaciones, y quiere tener la certeza de que su hospedaje va a estar garantizado, una solución viable puede ser contratar un tiempo compartido, ya que por medio de este se pagan los servicios anticipadamente y para una fecha determinada, también de una cierta habitación o localidad que nos servirá de morada.

---

<sup>71</sup> TAPIA RAMÍREZ, Javier. Op. Cit. Pag. 231.

El tiempo compartido es un derecho personal de uso y goce de determinadas instalaciones de un inmueble, que no es necesario inscribir en el Registro Público de la Propiedad, pero puede ser identificado como una forma de propiedad, porque se puede disponer de ese derecho, solamente que tiene muchas limitaciones, por lo tanto no podemos pensar que pudiera ser un derecho que pudiera ser objeto de una inmatriculación judicial.

En cuanto al usufructo, este es un derecho real sobre cosa ajena, de carácter temporal, consistente en la facultad que tiene su titular de usar y disfrutar de una cosa que no es de su propiedad pero con la obligación de conservar su forma y su substancia o en todo caso restituir su valor.

De la definición anterior, se desprende que el titular del derecho real de usufructo puede usar y obtener frutos de una cosa ajena, incluso al usarla puede transformarla o destruirla a condición de que pague su valor. En esta figura jurídica tampoco podemos encontrar un antecedente específico tendiente a lograr una inmatriculación.

El uso, puede considerarse como un usufructo pero limitado, se puede definir como el derecho real sobre cosa ajena para usar y obtener los frutos de una cosa, únicamente para satisfacer las necesidades indispensables tanto del usuario como de su familia.

Por medio del derecho real de habitación, el beneficiario de tal derecho, puede usar de manera gratuita, las habitaciones necesarias de una casa ajena para satisfacer sus necesidades y las de su familia.

La servidumbre, también es un derecho real sobre cosa ajena, el Código Civil para el distrito federal establece:



*“Artículo 1057. La servidumbre es un gravamen real impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño.*

*El inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre, se llama predio dominante; el que la sufre, predio sirviente.”*

*“La servidumbre es así un derecho real que concede un derecho de disfrute inmediato pero de contenido limitado sobre una finca ajena. Es decir, las servidumbres son gravámenes reales que se imponen a favor del dueño de un predio y a cargo de otro predio de distinto dueño, para beneficio del primero... De esta manera, la servidumbre representa una utilidad o ventaja obtenida de predio a predio, pues el gravamen sobre el predio sirviente representa un valor, utilidad o servicio permanente para el dueño del predio dominante.”<sup>72</sup>*

La prenda y la hipoteca, son derechos reales de garantía, cuya función es el asegurar el cumplimiento de una obligación que ha contraído el deudor, y otorgan al acreedor un poder inmediato sobre la cosa dada en garantía, en caso de incumplimiento por parte del deudor, pero con la limitante de no usar ni disponer de las cosas, dadas en prenda o hipoteca.

La prenda se define como:

*“...un derecho real que recae sobre un bien o cosa mueble ajeno, cuya posesión se entrega al acreedor para garantizar, incluso con la venta de ella, la seguridad del cumplimiento de la obligación contraída por el deudor, con preferencia a otro acreedor.”<sup>73</sup>*

De acuerdo a lo establecido por el artículo 2856 del Código Civil para el Distrito Federal:

---

<sup>72</sup> GALLEGOS ALCÁNTARA, Eridani. Bienes y derechos reales. Edit. Iure editores. México. 2004. Pag. 259.

<sup>73</sup> TAPIA RAMÍREZ, Javier. Op. Cit. Pag. 334.

*“La prenda es un derecho real constituido sobre un bien mueble enajenable para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago.”*

Para concluir con los derechos reales de garantía, expondremos brevemente, como lo hemos hecho hasta ahorita ya que insistimos, no es necesario profundizar en estos temas ya que no es parte medular del desarrollo de nuestra investigación, y solamente diremos que la hipoteca es un derecho real accesorio, de realización de valor, sobre bienes inmuebles y excepcionalmente muebles del deudor los que conserva en su poder , pero específicamente determinados y susceptibles de enajenación, que quedan sometidos al cumplimiento de la obligación, aún cuando pase la posesión a poder de un tercero.

El Código Civil para el Distrito Federal establece:

*“ARTÍCULO 2893. La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley.”*

Estos derechos reales, en poco o nada son aplicables a nuestro tema, en virtud de que ninguno de ellos puede emplearse como antecedente para una inmatriculación judicial.

Ahora bien, regresando al tema de la copropiedad, por lo que se refiere a ésta, dicho término proviene de **co** y **propietas**, que quiere decir propiedad de varios en común.

Javier Tapia Ramírez, dice que Scialoja citado por Ruggiero, define a la copropiedad como:

*“...una relación de equilibrio, que hace posible la coexistencia de derechos iguales en la misma cosa limitando en cada uno la facultad de*

*goce y de disposición, cuanto exigen las mismas facultades en los demás*".<sup>74</sup>

El Código Civil Para el Distrito Federal, en su artículo 938 establece:

*"Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas."*

**Pro-indiviso**, quiere decir que no esta dividido en partes.

Este derecho real si puede ser un medio idóneo para obtener una inmatriculación judicial, porque la única diferencia que encontramos en relación con la propiedad es que, en la copropiedad la propiedad es de dos o más personas, pero bien pueden darse los supuestos de que esos dos o más propietarios lo sean de un inmueble que no tenga antecedentes registrales y que por lo tanto puedan iniciar el trámite de inmatriculación respecto a dicho bien.

Pues bien, concluimos el tema relacionado con los derechos que son afines a la inmatriculación judicial, por lo que debo dejar este capítulo para entrar ahora al estudio de la regulación legal de la inmatriculación tanto judicial como administrativa en los distintos ordenamientos que la contemplan.

Entre dichos ordenamientos, abordaré a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, al Código Civil para el Distrito Federal, al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, así como al Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, por ser los ordenamientos que se consideran de aplicación estricta a la inmatriculación judicial.

---

<sup>74</sup> Ibidem. Pág. 198.

## **CAPÍTULO 3.**

### **Marco legal de la inmatriculación judicial de inmuebles en el Distrito Federal.**

#### **3.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.**

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, es el máximo ordenamiento que rige nuestro sistema jurídico, de ella emanan todas las leyes que existen en nuestro territorio y de las que, de la gran mayoría de ellas, hasta desconocemos su contenido.

Nuestra Constitución, tutela los derechos fundamentales del ser humano y estructura y organiza a nuestro país, por lo tanto ninguna ley puede estar por encima de ella, tanto los tratados internacionales, como las leyes, reglamentos, decretos, circulares, deben tener sustento en la Constitución.

Está formada por diversos tipos de garantías, de cuya clasificación existen dos criterios para catalogar a las garantías individuales, uno que parte del punto de vista de la índole formal de la obligación estatal que surge de la relación jurídica que implica la garantía individual, y otro que toma en consideración el contenido mismo de los derechos públicos subjetivos que de la mencionada relación se forman en beneficio del sujeto activo o gobernador.

Desde el punto de vista formal de la obligación estatal que surge de la relación jurídica en que se traduce la garantía individual consiste en un no hacer o abstención o en un hacer positivo en favor del gobernado por parte de las autoridades del estado. Por consecuencia desde el punto de vista de la naturaleza formal de la obligación estatal que surge de la relación jurídica que denota la garantía individual, ésta puede ser negativa (en tanto que impone el estado y a sus autoridades un no hacer, una abstención, una conducta pasiva de no violar, de no vulnerar, de no prohibir), o positiva (en tanto que las autoridades estatales y el

estado, por la mediación representativa de éstas, están obligados a realizar en beneficio del titular del derecho subjetivo público o gobernado una serie de prestaciones, hechos, actos, o sea, a desempeñar un comportamiento activo, tal como la observancia de ciertos requisitos o formalidades, el desarrollo de un procedimiento previo para poder privar a una persona de la vida, la libertad).

Tomando en cuenta las dos especies de obligaciones, las garantías se pueden clasificar en garantías materiales y garantías formales. Dentro de las primeras tenemos a las que se refieren a las libertades específicas del gobernado, a la igualdad y a la propiedad, dentro de las segundas, se incluyen las de seguridad jurídica, destacando la de audiencia y la de legalidad. En las garantías materiales el estado y autoridades tienen obligaciones de no hacer o de abstención (no vulnerar, no prohibir no afectar, no impedir,) en tanto que respecto a las garantías formales, las obligaciones correlativas a los derechos públicos objetivos son de hacer, o sea, positivas, consistentes en realizar todos los actos tendientes a cumplir u observar las condiciones que someten la conducta autoritaria para que ésta afecte con validez la esfera del gobernado.

Ahora bien, tanto el Código Civil para el Distrito Federal, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, emanan de la Constitución Política y más en el Distrito Federal, que no tenemos una Constitución propia.

Por lo tanto, los procedimientos que se regulen en leyes secundarias, aparte de estar regidos por estas, contamos con garantías de seguridad jurídica por medio de las cuales dicho procedimiento tiene que estar cobijado, entre dichos procedimientos para el tema que nos ocupa, tenemos el de inmatriculación judicial.

La aplicación de una norma general al caso concreto, consiste en la producción de una norma individual o concreta y que su aplicación puede consistir en determinar el contenido de la norma individual que será producida por el acto judicial.

Luego entonces, las normas generales cumplen una función doble: en primer lugar fundan la existencia de procedimientos que se deben de observar y desde luego al mismo tiempo, fundan la existencia de los órganos jurisdiccionales que aplicaran esos procedimientos; en segundo lugar, es el fundamento general en que se sustenta el contenido de las normas individuales producidas en los procedimientos judiciales.

De todo lo expresado anteriormente, podemos darnos cuenta que la norma Constitucional es la que genera el derecho que da forma a los actos judiciales y por consecuencia se produce una relación bifuncional, en la que la primera otorga sustento jurídico a la segunda y ésta, convierte en derecho positivo a la primera al darle carácter de norma productora de derecho. De lo que se desprende que existe el derecho sustantivo y el adjetivo.

El primero, es decir el derecho sustantivo, es aquel que nos concede un conjunto de derechos y obligaciones y como ejemplo podemos citar a la propia Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y por otro lado el derecho adjetivo es aquel que nos dice cómo ejercitar nuestros derechos, es decir, es el derecho procesal, son las normas que regulan esa serie de pasos que debe de seguir tanto la autoridad como el particular que pretende hacer valer sus derechos.

Por lo tanto, el juicio que es objeto de nuestro estudio, está formado por un conjunto de normas de carácter adjetivo, mismas que encuentra su fundamento en otro conjunto de normas que son sustantivas, como pueden ser, de tipo

inmediato en el caso del Código Civil para el Distrito Federal, y de tipo mediato como es en relación con nuestra Constitución.

El procedimiento de inmatriculación judicial o administrativa encuentra su fundamento, según lo hemos expresado, en la Carta Magna, principalmente en las garantías consagradas en los artículos 14, 16, 17 y 27.

Por lo que respecta al artículo 14 constitucional, el precepto en cuestión tiene singular importancia porque su aplicación asegura la efectividad de los demás derechos de libertad, igualdad y propiedad, reglamentados por otros artículos de la Ley Fundamental.

Este artículo consagra las garantías de seguridad jurídica, que implican el conjunto general de condiciones, requisitos, elementos o circunstancias previas a que deba sujetarse una cierta actividad estatal autoritaria para generar una afectación válida de diferente índole en la esfera del gobernado, integrada por el conjunto de sus derechos subjetivos. Por lo tanto, un acto de autoridad que afecte el ámbito jurídico particular de un individuo como gobernado, sin observar dichos requisitos, condiciones, elementos o circunstancias previas, no será válido para el derecho.

La seguridad jurídica en general, al conceptuarse como el contenido de varias garantías individuales consagradas por la ley fundamental, se manifiesta como la sustancia de diversos derechos subjetivos públicos individuales del gobernado oponibles y exigibles al estado quien tienen la obligación de acatarlos u observarlos.

El artículo 14 constitucional es un precepto complejo, es decir, en él se implican cuatro fundamentales garantías individuales que son: la de la irretroactividad legal (párrafo primero), la de audiencia (párrafo segundo), la de

legalidad en materia judicial penal (párrafo tercero) y la de legalidad en materia judicial civil y administrativa (párrafo cuarto).

La garantía de audiencia consagrada en el artículo 14 constitucional se integran por otras garantías específicas de seguridad jurídica, necesariamente concurrentes y que son: el juicio previo al acto de privación; que dicho juicio se siga ante tribunales previamente establecidos; el cumplimiento o la observancia de las formalidades procesales esenciales; y la decisión jurisdiccional ajustada a las leyes vigentes con anterioridad a la causa que origina el juicio. La garantía de audiencia se forma con la conjunción indispensable de éstas cuatro garantías específicas, al violarse una sola se contraviene la seguridad jurídica adornos, por la íntima articulación que existe entre ellas.

Los bienes jurídicos tutelados por la garantía de audiencia son: la libertad, la propiedad, la posesión y los derechos del gobernado.

El artículo en comento es la norma fundamental que da origen al derecho en que deben someterse los procedimientos en que se ventilan las diversas controversias del orden judicial y de cualquier otra naturaleza, que de igual modo deben ser conocidas por el órgano jurisdiccional, como en el caso de una jurisdicción voluntaria.

La palabra audiencia según el Diccionario de la Real Academia Española quiere decir:

*“...(Del lat. audientia). 1. f. Acto de oír las personas de alta jerarquía u otras autoridades, previa concesión, a quienes exponen, reclaman o*



*solicitan algo. 2. f. Ocasión para aducir razones o pruebas que se ofrece a un interesado en juicio o en expediente.”<sup>75</sup>*

Con la anterior definición nos queda más en claro que la garantía de audiencia ha sido establecida para que las personas no sean afectadas en sus derechos sino hasta que sean oídas y vencidas en juicio, que para el caso de la inmatriculación judicial, más bien una persona tiene que ser oída en juicio, para que los derechos que tiene sobre un inmueble no estén en constante inseguridad jurídica y sean declarados formalmente, ya que en muchas de las ocasiones representa el único patrimonio amasado con el paso de los años, e inclusive de generaciones atrás.

Este artículo, hace referencia a que al emitirse una resolución de carácter civil, deberá estar fundada y motivada, y que a falta de ordenamiento expreso para poder emitir dicha resolución, o por obscuridad del mismo, se debe realizar una interpretación jurídica de la norma o bien, el juzgador se debe basar en los principios generales del derecho.

En relación con el artículo 16 del mismo ordenamiento, este es uno de los preceptos que imparten mayor protección a cualquier gobernado, sobre todo a través de la garantía de legalidad que consagra, la que por su extensión y efectividad pone a la persona a salvo de todo acto de afectación a su esfera de derecho que no sólo sea arbitrario, sino que sea contrario a cualquier precepto. En ningún otro país el gobernado encuentra su esfera de derecho tan preservada como en México, cuyo orden jurídico total, desde la ley suprema hasta el más minucioso reglamento administrativo, registra su más eficaz tutela en las disposiciones implicadas en dicho precepto.

---

<sup>75</sup> <http://www.rae.es/>. 20:00 hrs.

De acuerdo a esta garantía, todos los actos que realiza el Estado a través de sus órganos, deben estar fundados y motivados, deben ser por escrito y con los plazos que la ley establece para ello, por lo que todo procedimiento de inmatriculación judicial, debe ajustarse a dicho principio, cosa que no se realiza, porque los plazos tratándose de inmatriculación administrativa, exceden en mucho de los que realmente exige ese procedimiento.

En cuanto al artículo 17 de la norma fundamental, este precepto encierra varias garantías de seguridad jurídica.

Una de ellas, consiste en que:

*"...ninguna persona puede hacerse justicia por sí misma, ni ejercer violencia para reclamar su derecho..."*

Esta garantía, impone al sujeto dos deberes negativos: no hacerse justicia por propia mano y no ejercer violencia para reclamar su derecho. Por tanto contiene, para los gobernados un deber positivo que consiste en acudir a las autoridades estatales en demanda de justicia o para reclamar sus derechos.

El artículo 17 también dispone que:

*"...los tribunales estarán expeditos para administrar justicia en los plazos y términos que fije la ley".*

Esta garantía se traduce en la imposibilidad que tienen las autoridades judiciales de retardar o entorpecer indefinidamente la función de administrar justicia, teniendo en consecuencia, la obligación de sustanciar y resolver los juicios ante dichas autoridades ventilados dentro de los términos establecidos por las leyes procesales. El hecho de que un juez se niegue a despachar un negocio

pendiente ante él, bajo cualquier pretexto, aún cuando sea el de oscuridad o silencio de la ley, constituye un delito de abuso de autoridad.

El artículo en comento señala la manera gratuita que debe desempeñar la función jurisdiccional, ya que ninguna autoridad judicial puede cobrar a las partes remuneración alguna por el servicio que presta, por lo que podríamos decir que dicha garantía, es la prohibición constitucional de las costas judiciales.

Dicho precepto contiene otras garantías que, para efectos del desarrollo de este trabajo no es necesario precisar. Lo que si es necesario establecer, es que tal disposición al formar parte de las garantías de seguridad jurídica, protege a todos los individuos que se encuentren en el territorio nacional.

La administración de justicia es una facultad exclusiva del Estado, por lo que los ciudadanos confían al Poder judicial, las controversias que pretenda dirimir o los derechos que quiera acreditar, como en el caso de la inmatriculación judicial.

Cuando una persona acude al órgano jurisdiccional, busca una solución a sus problemas desde luego favoreciéndole a sus intereses, para lo que la autoridad debe allegarse todos aquellos elementos de convicción, indispensables para poder resolver el asunto planteado.

Por lo que respecta al juicio de inmatriculación judicial, tiene un carácter social muy importante, debido a que regula los elementos mediante los que se demuestra un derecho real de propiedad, mediante los que se coadyuva con el órgano jurisdiccional para que el beneficiario sea declarado como propietario del bien inmueble que tiene en posesión, para que de este modo, se produzca en relación a dicho beneficiario una certidumbre jurídica de su propiedad.

Finalmente, el artículo 27 de la multicitada Constitución, en él se encuentra el fundamento de la propiedad privada en México y es precisamente el

fin que persigue el juicio de inmatriculación judicial, declarar al promovente como propietario de un bien inmueble, con lo que se constituye a su favor la propiedad privada.

Hay que tomar en cuenta que no esta en manos de los particulares, sino del Estado, la transmisión de los inmuebles que se encuentran en territorio nacional, misma que esta sujeta a los ordenamientos jurídicos que existen alrededor de tal transmisión y que no transgredan la disposición Constitucional que estamos analizando.

La declaración que se haga de que el poseedor de un inmueble se ha convertido en propietario, en virtud de un juicio de inmatriculación, tendrá múltiples beneficios, ya que el ahora propietario tendrá la certeza jurídica de que el predio es de su propiedad, dando beneficios al propio Estado, al recibir el impuesto correspondiente.

### **3.2. Código Civil para el Distrito Federal.**

Ahora toca el turno de estudiar las disposiciones que dan origen al procedimiento de inmatriculación judicial en el Código Civil para el Distrito Federal, por lo que trataremos de dar una explicación de las disposiciones relativas a dicho procedimiento.

Las disposiciones del Código en cita, relativas a la inmatriculación las comenzamos a vislumbrar desde la regulación del Registro Público de la Propiedad, que es un apartado especial que contiene el Código que en este inciso se desarrolla.

Recordemos que dentro de la organización sistemática del Código Civil, tanto del Distrito Federal como de la Federación, se divide en: Disposiciones

preliminares que contienen la llamada teoría de la ley. Se compone por cuatro libros:

- Personas.
- Bienes.
- Sucesiones.
- Obligaciones y éste a su vez se divide en tres partes:
  - a) Obligaciones en general.
  - b) Diversas especies de contratos.
  - c) El que a su vez se divide en dos títulos: 1.- Concurrencia y Prelación de Créditos y, 2.- Registro Público de la Propiedad.

Ahora bien, en cuanto al título relativo al Registro Público de la Propiedad, este a su vez se divide en: Su organización, Disposiciones comunes de los documentos registrables, De quiénes pueden solicitar el registro y de la calificación registral, De la rectificación de asiento, De la extinción de asientos, Del registro de la propiedad inmueble y de los títulos inscribibles y anotables, De los efectos de las anotaciones, De la inmatriculación, Inmatriculación por resolución judicial, Inmatriculación por resolución administrativa, Disposiciones comunes, Del sistema registral, Del registro de operaciones sobre bienes muebles, Del registro de personas morales.

De todos los temas mencionados anteriormente, el que nos interesa para el desarrollo de esta tesis, es el relativo al que se refiere a la inmatriculación tanto por resolución judicial como por resolución administrativa, y se encuentra regulado de los artículos 3046 al 3058.

El primer artículo que se refiere a la inmatriculación, nos hace referencia entre otras cosas, a la definición de inmatriculación. Dicho artículo establece lo siguiente:

*“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”.*

Como podemos observar, la parte inicial de este artículo, da lo que pudiera ser un concepto de inmatriculación, solamente que lo hace de manera muy escueta, ya que no establece que la inscripción que se ha de realizar en el Registro Público de la Propiedad va a tener lugar en virtud de que el promovente se ha convertido en propietario del inmueble que tenía únicamente en posesión.

Posterior a tal concepto, dicha disposición establece que previamente al inicio de cualquiera de los procedimientos de inmatriculación, el Registro debe emitir un certificado de no inscripción del bien inmueble que se pretende inmatricular.

*“...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:...”*

A parte de establecer la posibilidad de que el Director del Registro obtenga información de otras autoridades administrativas, establece los tipos de inmatriculaciones, judicial y administrativa y las causas de procedencia de los mismos, según podemos observar de la lectura que se da al dispositivo en comento.

A continuación, comienza el apartado relativo al procedimiento de inmatriculación judicial y finalmente el procedimiento de inmatriculación administrativa. Como podemos observar las disposiciones que están contenidas en el Código Civil para el Distrito Federal, son de tipo adjetivo, es decir, contienen esa serie de pasos que se deben seguir para obtener tanto una inmatriculación judicial, como administrativa y ésta es materia del derecho procesal no del derecho civil, dicha disposición establece:

*“...I. La inmatriculación por resolución judicial se obtiene:*

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

*II. La inmatriculación por resolución administrativa se obtiene:*

- a) Mediante la inscripción del decreto por el que se incorpora al dominio público del Distrito Federal un inmueble;*
- b) Mediante la inscripción del decreto por el que se desincorpore del dominio público un inmueble, o el título expedido con base en ese decreto;*
- c) Mediante la inscripción de un título fehaciente 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.”*

Ahora bien, según el artículo 3047 del ordenamiento en cita, encontramos elementos de importancia a saber, que el poseedor de un inmueble sin antecedentes registrales que carezca de un título de propiedad o este defectuoso, puede acudir ante el juez competente para acreditar que ha operado la prescripción positiva a su favor.

Como se ha mencionado en capítulos anteriores, para poder prescribir un inmueble es necesario tener la posesión a título de dueño, es decir, a causa de que título se empezó a poseer con el ánimo de hacerse propietario, según lo dispuesto por el artículo 826 de Código Civil en cita.

Para que la posesión produzca la propiedad, es necesario tener el corpus y el **animus**, es decir, que quien posee debe tener la intención de hacerse propietario, ya sea por virtud de un título suficiente o insuficiente para poseer o para creer que se es propietario, aunque no lo sea.

El corpus esta compuesto por el poder de hecho que una persona ejerce sobre una cosa, ejecutando actos como si fuera propietario, sin intervención de terceros, es una tenencia de la cosa, y el **animus**, que es la intención de poseer, de retener la cosa para si y obrar en nombre propio, es decir, conducirse como propietario, a lo que se le llama **animus domini**.

De de la lectura del artículo en cita, se desprende que la inmatriculación judicial se obtiene por medio de la información de dominio, o mediante información posesoria. Por otro lado, son más las causas por medio de las que se obtiene una inmatriculación por resolución administrativa. Dichas causas son las siguientes: por la inscripción del decreto en que se incorpora, o desincorpora, un inmueble al dominio público del Distrito Federal, por razón de la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad, por la inscripción de la propiedad



de un inmueble adquirido por prescripción positiva y finalmente, mediante la inscripción de posesión de buena fe de un inmueble.

Ya el artículo 3047, nos da el inicio del apartado relativo a la “inmatriculación por resolución judicial”, nos ordena que para la procedencia de la información de dominio, se debe acudir ante el juez competente a realizar el trámite respectivo para seguir un juicio de prescripción, desde luego dando cumplimiento tanto a las disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal, así como del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Este artículo señala expresamente que la resolución emitida por el juez en donde se declare que el poseedor se convierte en propietario, y tal declaración constituye un título de propiedad inscribible en el Registro Público de la Propiedad.

El artículo en comento preceptúa lo 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, 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”.*

El artículo 3048 del ordenamiento en cita, establece la posibilidad de que el poseedor registra su posesión mediante resolución judicial dictada por el juez competente, antes del tiempo requerido para prescribir, para lo cual se debe seguir el procedimiento establecido en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, lo anterior tiene como efecto darle publicidad a la posesión para

que posteriormente pueda iniciarse el trámite de prescripción positiva, dicho artículo preceptúa lo siguiente:

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

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

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

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

El artículo 3049, es el último de los que se refieren a la inmatriculación judicial, que como lo hemos establecido en líneas anteriores, es un trámite que se debe realizar ante el juez competente, que en el presente caso será el de inmatriculación. El artículo en comento establece que ante la presentación de un escrito de oposición se suspenderá el procedimiento, pero si ya estuviera concluido, el juez dará conocimiento al Director del Registro Público para suspender la inscripción o anotar la demanda en caso de que ya estuviera inscrita. El procedimiento de oposición caduca en 6 meses. El texto del artículo es el siguiente:

*“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 éste 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.”*

El apartado siguiente, dentro de las disposiciones de inmatriculación se refiere, a la inmatriculación por resolución administrativa, y al respecto el primero de los artículos que se refieren a su estudio establece que la inmatriculación administrativa es aquella que realiza el Director del Registro Público de la Propiedad. Tal inmatriculación se ordenara sin mayor trámite cuando se trate de decretos de incorporación o desincorporación de bienes inmuebles, del dominio público del Distrito Federal. A continuación se transcribe en el artículo en cita:

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

Por lo que se refiere, al artículo 3051 establece los requisitos que debe cumplir quien pretenda inscribir un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble, entre dichos requisitos tenemos: que efectivamente se trate de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad, que dicho título, propio o de sus causantes, tenga una antigüedad de 5 años, manifestar bajo protesta de decir verdad sí es que se tiene la posesión del predio, finalmente, acompañar constancias de catastro y predio si es que se tienen. Dicho artículo establece lo siguiente:

*“ARTÍCULO 3051. Quien se encuentre en el caso previsto por el inciso c) de la fracción II del artículo 3046, podrá ocurrir directamente ante el Registro Público de la Propiedad 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 un antigüedad mayor de cinco años anteriores a la fecha de su solicitud, o que exhiba el o los títulos de sus causantes con la antigüedad citada, títulos que deberán ser fehacientes y suficientes para adquirir la propiedad;*

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

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

El artículo 3052, establece el procedimiento de inscripción que se debe llevar a cabo para aquellos que hubieren adquirido un inmueble por prescripción positiva. En primer lugar se debe presentar una solicitud que contenga: nombre y domicilio del interesado, la ubicación del inmueble, superficie, medidas, colindancias y nombres de los colindantes; la fecha y la causa de la posesión que debe ser de buena fe; nombre y domicilio de quien se obtuvo la posesión.

A dicha solicitud, se debe acompañar el documento con que se acredita la posesión, un plano de identificación del inmueble realizado por ingeniero titulado, y constancias de predial o catastro.

Cumplidos dichos requisitos, el Director del Registro Público de la Propiedad, dará un plazo de nueve días hábiles para que manifiesten lo que a su derecho convenga, la persona o causahabiente de quien se obtuvo la posesión, a quien se les dio conocimiento por medio de correo certificado.

Además, el Director del Registro Público debe mandar publicar, a costa del interesado, por edictos notificando a las personas que pudieran resultar afectadas, por una sola vez tanto en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y en un periódico de mayor circulación, si los inmuebles fueren rústicos, se publicará también en el Diario Oficial de la Federación. Si existe oposición se terminará el procedimiento y la controversia será resuelta por el juez competente.

De no haber oposición, se señalará día y hora para una audiencia de pruebas, donde el solicitante deberá acreditar su posesión, en concepto de

propietario y con el tiempo exigido para prescribir, reforzado lo anterior con tres testigos vecinos del inmueble a inmatricular. Dichos testigos puede ser examinados por el Director del Registro Público con las preguntas necesarias para comprobar la veracidad con que se conducen tales testigos.

La resolución que recaiga al procedimiento en comento, debe ser dictada dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia ante dicha, en la que se concede o se niega la inmatriculación.

El texto completo de tal artículo es el siguiente:

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

*I. El interesado presentará solicitud que exprese:*

- a) Su nombre completo y domicilio;*
- b) La ubicación precisa del bien, su superficie, colindancias y medidas;*
- c) La fecha y causa de su posesión, que consiste en el hecho o acto generador de la misma;*
- d) Que la posesión que invoca es de buena fe;*
- e) El nombre y domicilio de la persona de quien la obtuvo el peticionario en su caso, y los del causante de aquella si fuere conocido; y*
- f) El nombre y domicilio de los colindantes.*

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

- a) El documento con el que se acredita el origen de la posesión, si tal documento existe;*
- b) Un plano autorizado por ingeniero titulado en el que se identifique en forma indubitable el inmueble; y*
- c) Constancias relativas al estado catastral y predial del inmueble, si existieren.*

*III. Recibida la solicitud el Director del Registro Público de la Propiedad la hará del conocimiento, por correo certificado y con acuse de recibo, de la persona de quien se obtuvo la posesión y de su causante, si fuere conocido, así como de los colindantes, señalándoles un plazo de nueve días hábiles para que manifiesten lo que a 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 la personas mencionadas en la fracción anterior, el Director del Registro Público dará por terminado el procedimiento, a efecto de que la controversia sea resuelta por el Juez competente;*

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

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

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

Si una persona inscribe la posesión de buena fe de un inmueble, bastante para prescribir, deberá seguir el mismo procedimiento de inscripción que se debe llevar a cabo para aquellos que hubieren adquirido un inmueble por prescripción positiva, y en la audiencia relativa, el solicitante debe probar su posesión con los medios de convicción suficientes para acreditarla, administrados con la declaración de tres testigos, vecinos del inmueble a inmatricular.

El artículo que dispone tal mandato es el 3053 que a la letra establece:

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

El artículo siguiente, que es el 3054, establece en los mismos términos que el 3049, para el caso de oposición presentada una vez concluido el procedimiento, se suspenderá la inscripción, y si ésta ya estuviera hecha, la oposición se anotará en la misma inscripción. La oposición, ante la ausencia de trámite, caduca en 6 meses.

El artículo en comento a la letra establece:

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

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

El apartado siguiente establece una serie de reglas en un apartado especial que llama disposiciones comunes, el primer artículo de dicho apartado que es el 3055, dispone que:

*“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 fehacientemente haber continuado en la posesión del inmueble con las condiciones para prescribir, sin que exista asiento alguno que contradiga la posesión inscrita.”*

Como podemos observar, cuando se haya inscrito la posesión y transcurran 5 años si es que fue de buena fe, se puede acudir ante el Director de Registro Público de la Propiedad, a fin de que ordene la inscripción de la propiedad previamente adquirida mediante una prescripción positiva, siempre y cuando no exista algún asiento contrario a la posesión que inscribió el solicitante.

El artículo 3056 dispone que se hará la inscripción en el folio, una vez que se ordenó la inmatriculación en cualquiera de los procedimientos, ya sea de propiedad o posesión y previo el pago de los derechos correspondientes, artículo que transcribimos a continuación.

*“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.”*

El artículo 3057, establece la posibilidad de la modificación o cancelación de la inmatriculaciones que se realicen en cualquiera de los procedimientos en que se efectúe, mediante resolución judicial que haya causado ejecutoria, juicio en el que haya sido parte el Director del Registro Público de la Propiedad, a continuación citas el artículo en comento:

*“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.”*

Finalmente, el artículo 3058 establece una serie de prohibiciones en relación a las inscripciones, preceptúa lo siguiente:

*“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.”*



Hasta aquí, lo que se refiere a las disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal, pasemos ahora a explicar las relativas al Código de Procedimientos Civiles.

### **3.3. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.**

Dentro del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, no encontramos un apartado especial que hable de la inmatriculación judicial y por lo tanto, mucho menos de la administrativa, únicamente dentro del capítulo relativo a las notificaciones, encontramos en el artículo 122 que se refiere a las notificaciones por edictos, en la fracción III, en la que se cita al artículo 3047 del Código Civil para el Distrito Federal y se contiene el procedimiento que ha de seguirse para notificar por edictos a las personas que puedan resultar perjudicadas con la inmatriculación.

Dicho procedimiento es acorde con las disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal, en el sentido de publicar el edicto una vez, publicación que debe hacerse en el Diario Oficial de la Federación, en el Boletín Judicial, en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, sección Boletín Registral, hagamos mención que esta disposición no está actualizada, así como en un periódico de los de mayor circulación.

Algo distinto a lo que señala el Código Civil, es el deber de poner un anuncio visible en la parte externa del inmueble, en el que aparezca el nombre de la persona que promueve y durante todo el procedimiento; para informar a las personas que puedan resultar perjudicadas, a los vecinos y público en general que hay un juicio de inmatriculación respecto de ese inmueble.

El artículo en comento corta de tajo la explicación que contiene, para empezar a establecer los requisitos de una solicitud que no se menciona de que es, pero que por su contenido y por la referencia que se hace de ella en el Código Civil, sabemos de que se trata.

En la solicitud de inmatriculación que se realice, debe mencionarse lo siguiente: origen de la posesión, nombre de la persona de quien se obtuvo la posesión, nombre y domicilio de causahabiente si es conocido, ubicación, medidas y colindancias del bien inmueble, nombre y domicilio de los colindantes, a dicha solicitud, deben acompañarse: plano autorizado por la Tesorería del Distrito Federal, certificado de no inscripción del inmueble que expida el Director del Registro Público de la Propiedad, además para obtener este certificado, se debe elaborar una solicitud en la que se proporcionen los datos con que se identifique el predio a inmatricular y hacer mención que dicho certificado se requiere para ser exhibido en el procedimiento de inmatriculación.

Hecho lo anterior, se corre traslado de la solicitud a la persona o su causahabiente de quien se obtuvo la posesión, para la contestación de la solicitud dentro del plazo de 9 días hábiles, también se correrá traslado al Ministerio Público, colindantes, al Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal, para que informe si el inmueble se encuentra o no en el régimen ejidal o comunal, y finalmente, a la anteriormente Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, para que exprese si el predio es propiedad federal.

Al vencerse el último término de traslado, se abrirá un término probatorio de 15 días, que puede ser ampliado hasta por 30, si así lo solicita el promovente, aportando las pruebas que acrediten su posesión, además del dicho de 3 testigos, colindantes del inmueble por inmatricular.

La sentencia que recaiga a este juicio es apelable en ambos efectos, es decir, en efecto suspensivo, ya que se detiene el procedimiento o ejecución del auto o sentencia.

La disposición en comento es la siguiente:

*“ARTÍCULO 122.- Procede la notificación por edictos:*

*I...*

*II...*

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

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

*En la solicitud se mencionarán:*

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

*Asimismo, a la solicitud se le 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 quien obtuviera la posesión o su causahabiente si fuere conocido; al Ministerio Público; a los colindantes; al Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal, para que manifieste si el inmueble a inmatricular se encuentra o no afecto al régimen ejidal o comunal, y a la Secretaría de*

*Desarrollo Urbano y Ecología, para que exprese si el predio es o no de propiedad federal.*

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

*Además de las pruebas que tuviere, el solicitante está en la obligación de probar su posesión en concepto de dueño por los medios legales y además por la información de tres testigos, preferentemente colindantes del inmueble a inmatricular o, en 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.”*

En relación con la inmatriculación judicial, existe otro tema que es importante señalar, a propósito de la regulación dentro del Código en cita, y es el de las informaciones ***ad perpetuam***, que procede según el artículo 927 del Código en comento, cuando se pretenda justificar la posesión como medio para acreditar el dominio de un inmueble, con citación del Ministerio Público; o cuando se trate de comprobar la posesión de un derecho real, con citación de los demás copartícipes del derecho real. Además debe rendirse una información testimonial, dicho trámite se realiza en una jurisdicción voluntaria. La regulación completa es la siguiente:

*ARTÍCULO 927.- La información ad perpetuam podrá decretarse cuando no tenga interés más que el prominente 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.*

*En los casos de las dos primeras fracciones, la información se recibirá con citación al Ministerio Público y en el de la tercera, con la del propietario o de los demás partícipes del derecho real.*

*El Ministerio Público y las personas con cuya citación se recibía la información, pueden tachar a los testigos por circunstancias que afecten su credibilidad.*

*ARTÍCULO 928.- 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 929.- Si los testigos no fueren conocidos del juez o del secretario, la parte deberá presentar dos que abonen a cada uno de los presentados.*

*ARTÍCULO 930.- Las informaciones se protocolizarán por el notario que designe el prominente y aquél extenderá testimonio al interesado para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, si así procediere.*

*ARTÍCULO 931.- En ningún caso se admitirán en jurisdicción voluntaria, informaciones de testigos sobre hechos que fueren materia de un juicio comenzado.*

Pues bien, esto es todo por lo que respecta al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, pasemos ahora al estudio del Reglamento.

### **3.4. Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.**

Dentro de este reglamento no tenemos ya un procedimiento establecido para el caso de llevar a cabo una inmatriculación judicial o administrativa, únicamente se hace mención en dos artículos aisladamente de la inmatriculación, pero solamente como casos de excepción.

*"Artículo 28. La carátula del folio será autorizada por el servidor público que designe el Director General, y contará con espacios para contener:*

*I. El rubro: "ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL DISTRITO FEDERAL, REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD" y logotipo autorizado de la institución;*

*II. La autorización, en los siguientes términos: "Se autoriza el presente folio para los asientos relativos a la finca, bien mueble o persona moral, según la materia, cuyos datos registrales y de identificación se describen a continuación"; fecha de la autorización; sello y firma del servidor público que autoriza;*

*III. Materia y número de folio, que será progresivo e invariable;*

*IV. Antecedente registral, con excepción de los casos de inmatriculación;*

*V. Tratándose de bienes inmuebles:*

*a) Descripción del mismo;*

*b) Ubicación;*

*c) Denominación, si la tuviere;*

*d) Superficie, con letra y número;*

*e) Rumbos, medidas y colindancias, y*

*f) Número de cuenta catastral.*

*VI. En el caso de bienes muebles se contendrá su descripción, y  
VII. Tratándose de personas morales, deberán establecerse los datos esenciales de las mismas.”*

*“Artículo 53. Salvo los casos de inmatriculación, todo documento asentable hará referencia expresa a los antecedentes registrales, relacionando la última inscripción relativa al bien o derecho de que se trate, así como las demás que fueren necesarias para establecer una exacta correlación entre los contenidos en el documento y los del folio respectivo.”*

El primer artículo de los citados, se encuentra en el capítulo que habla de los folios y en el caso de tal artículo, nos menciona cuales son los requisitos de que debe contener un folio, la fracción IV se refiere al antecedente registral, pero salvo tratándose de la inmatriculación, porque recordemos que se trata de inmuebles que no tienen antecedente registral.

El segundo de los artículos mencionados, se ubica dentro del título del procedimiento registral, y señala que todo documento registrable debe expresar los antecedentes que haya tenido, pero salvo en el caso de inmatriculación.

## **CAPÍTULO 4.**

### **Necesidad de agilizar los trámites de inmatriculación judicial.**

#### **4.1. Deficiencias actuales del procedimiento de inmatriculación judicial.**

Recordemos, que los supuestos que existen en la ley tendientes a obtener una inmatriculación y si esta es judicial, son mediante información de dominio, o por información posesoria, de aquí que el que tiene un inmueble que no cuenta con antecedentes registrales y no tenga un título de propiedad o éste no sea suficiente, deberá acudir ante el juez en materia civil para acreditar una prescripción positiva, dicha competencia la desprendemos según lo establecido en la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, de acuerdo a lo preceptuado en los artículos 2 Fracción VII y 55 que a la letra ordenan:

*“Artículo 2.- El ejercicio jurisdiccional en todo tipo de asuntos civiles, mercantiles, penales, familiares y los del orden federal en los casos que expresamente las leyes les confieran jurisdicción, corresponde a los servidores públicos y órganos judiciales que se señalan a continuación:*

*I...  
II...  
III...  
IV...  
V...  
VI...  
VII. Jueces de Inmatriculación Judicial;  
VIII*

*“Artículo 55.- Los asuntos relativos a la inmatriculación judicial de inmuebles y demás asuntos referentes a la materia que establezcan las leyes serán competencia de los Jueces de lo Civil.”*

Como podemos observar, existe la figura jurídica de los jueces de inmatriculación, solamente que dentro de sus atribuciones no se menciona nada al respecto, más bien el artículo inmediato anterior establece que todo lo relacionado con la inmatriculación judicial será competencia del Juez de lo Civil, en efecto,

cuando realizamos un juicio de usucapión, hacemos valer la acción correspondiente ante un juzgado en materia civil.

Lo anterior, en virtud de que en el año 2003, desaparecieron los Juzgados de Inmatriculación, por acuerdo del Consejo de la Judicatura del Distrito Federal, pero no por reforma que se haya realizado a la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

Como mero antecedente, haremos un historial acerca de los Juzgados de Inmatriculación Judicial, para lo que explicaremos cuando y la razón por la que se crearon, y cuales eran sus facultades, funciones, tramitación y eficacia, y por último mencionaremos su desaparición en el marco jurídico vigente; que como se mencionará más adelante, la desaparición de los Juzgados de Inmatriculación Judicial se debió básicamente a la carga de trabajo que tenían los Juzgados de Primera Instancia en Materia Civil.

La Creación de los Juzgados de Inmatriculación Judicial, obedeció básicamente a que por Acuerdo Plenario de fecha 8 de mayo de 1991, del Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, se estableció:

*“...a fin de expeditar los términos del decreto de reformas publicado en el Diario Oficial correspondiente al viernes 4 de enero del año en curso (1991), referentes al artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, por así permitirlo ya las posibilidades presupuestales, y con el propósito de otorgar a los núcleos sociales que así lo requieran una atención especializada en relación con el procedimiento judicial de inmatriculación de inmuebles en el Distrito Federal...”<sup>75</sup>*

---

<sup>75</sup> Boletín Judicial número 88, de fecha viernes 10 de Mayo de 1991, pág. 1.



A lo que se acordó:

*“...PRIMERO.- De conformidad con las facultades que a éste Cuerpo Colegiado concede el artículo 28 fracción I parte final de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, se establece que, con efectos al 31 DE MAYO en curso, comenzarán a funcionar en la sede oficial, cinco Juzgados Civiles de nueva creación, especializados en la inmatriculación judicial de inmuebles, que conocerán de los asuntos de esa materia, que a partir de la fecha indicada les sean turnados...”*

*“...SEGUNDO.- Para el óptimo logro de las funciones inherentes a los mismos y con apoyo en la propia atribución legal, se determina el cambio de adscripción a dichos Juzgados, de los siguientes Jueces titulares de primera instancia:*

- a) Juez 28 de lo Civil al 1º de Inmatriculación Judicial;*
- b) Juez 31 de lo Civil al 2º de Inmatriculación Judicial;*
- c) Juez 46 de lo Civil al 3º de Inmatriculación Judicial;*
- d) Juez 15 del Arrendamiento Inmobiliario al 4º de Inmatriculación Judicial; y*
- e) Juez 9 del Arrendamiento Inmobiliario al 5º de Inmatriculación Judicial.”<sup>76</sup>*

Ahora bien, por otro acuerdo Plenario de 17 de septiembre de 1992, el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, acordó que:

*“Al considerar el notable incremento de las cargas de trabajo que se registraban y reportaban en los juzgados civiles de primera instancia en*

---

<sup>76</sup> Boletín Judicial número 88, de fecha viernes 10 de Mayo de 1991, pág. 1.

*el Distrito Federal, para la pronta y expedita marcha de la administración de justicia del fuero común, se adicionó el acuerdo plenario de fecha 8 de mayo de 1991, publicado en el Boletín Judicial del 10 de mayo de 1991, a fin de ampliar la competencia de los 5 Jueces Civiles que fueron especializados para la Inmatriculación Judicial de inmuebles, y conocieran también de los juicios en que se ejercitaran acciones de prescripción en relación con bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal.”<sup>77</sup>*

Posteriormente, fueron desapareciendo progresivamente los Juzgados en comento, de la forma siguiente:

*“Por del Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, de 7 de marzo de 1994, se acordó cambiar 10 Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario y 1 de Inmatriculación Judicial a Juzgados de lo Civil, a partir del 1º de abril de 1994, este cambio de jurisdicción por materia, fue con el fin de incrementar los 38 Juzgados de lo Civil que funcionaban, para totalizar un número de 49 Juzgados Civiles, debido a la excesiva carga de trabajo que tenían los Juzgados de Primera Instancia en Materia Civil; y se hizo una redistribución de los 10 Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario y del Juzgado Civil de Inmatriculación Judicial, en donde el Juzgado 3º Civil de Inmatriculación Judicial se convertía en el Juzgado 2º de lo Civil; y funcionaron únicamente cuatro Juzgados de Inmatriculación Judicial, el 1º, 2º, 4º y 5º.”<sup>78</sup>*

Por Acuerdo 15-86/96 del Consejo de la Judicatura del Distrito Federal emitido el 7 de agosto de 1996, a partir del 16 de agosto de 1996, los Juzgados Primero y Quinto de Inmatriculación Judicial pasaron a ser Juzgados 57 de lo Civil

---

<sup>77</sup> Boletín Judicial número 57, de fecha jueves 8 de octubre de 1992, pág. 1.

<sup>78</sup> Boletín Judicial número 59, de fecha viernes 25 de marzo de 1994, págs. 1 y 2.

y 58 de lo Civil respectivamente; quedando únicamente funcionando los Juzgados 2º y 4º de Inmatriculación Judicial.<sup>79</sup>

Posteriormente, por Acuerdo 22-94/97, emitido por el Consejo de la Judicatura del Distrito Federal, en sesión plenaria del día 10 de septiembre de 1997, informó que a partir del 1 de octubre de ese mismo año, el Juzgado 4º de Inmatriculación Judicial se transformaría en el Juzgado 61 de lo Civil, y el Juzgado 2º de Inmatriculación Judicial se denominaría Juzgado Primero de Inmatriculación Judicial.<sup>80</sup>

Por último, mediante Acuerdo 33-24/2003, emitido por el Pleno del Consejo de la Judicatura del Distrito Federal, en sesión ordinaria de fecha 30 de abril del año en curso, este Órgano Colegiado determinó que a partir del día 2 de mayo de 2003, los Juzgados de lo Concursal y Primero de Inmatriculación Judicial, se convierten en los Juzgados 63 y 64 de lo Civil, respectivamente; también se acordó que los 64 Juzgados de Primera Instancia en materia civil conocerían sobre los Juicios de Inmatriculación Judicial que se siguieran tramitando.<sup>81</sup>

Como ya lo expresábamos, ante tales cambios que de manera interna se realizaron, fue como desaparecieron los juzgados de Inmatriculación Judicial, para quedar únicamente juzgados civiles que conocieran de inmatriculación.

Retomemos ahora nuestro tema y diremos que todo el procedimiento gira en torno a la figura jurídica denominada, de la que se mencionó algo en párrafos anteriores, prescripción adquisitiva o usucapión, por lo que es necesario explicar

---

<sup>79</sup> Boletín Judicial número 23, de fecha viernes 16 de agosto de 1996, pág. 2.

<sup>80</sup> Boletín Judicial número 48, de fecha jueves 25 de septiembre de 1997, pág. 1; y Boletín Judicial número 52, de fecha 1º de octubre de 1997, págs. 1 y 152.

<sup>81</sup> Acuerdo del Consejo de la Judicatura. Boletín Judicial de 2 de mayo del 2003.

las características que debe cumplir un título traslativo de dominio para que pueda servir como documento base de la acción.

Entre dichas características, tenemos en primer lugar la determinación del carácter con el que se está en posesión de un inmueble, ésta debe ser en concepto de dueño, es decir, con la intención de hacerse propietario, o con la creencia de que se es el propietario, porque el título tenga vicios; ya que de lo contrario, o sea, si no se posee a título de propietario, no será posible prescribir. No se posee en concepto de dueño cuando se es arrendador, usufructuario, o cualquier otro similar.

Pero aquí no termina todo, aunque no se tenga ningún título, se puede usucapir, ya que se puede tratar de una posesión de mala fe, a diferencia de la de buena fe, es decir, es poseedor de buena fe, el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer, o el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Es poseedor de mala fe, el que entra a la posesión sin título alguno para poseer, lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Inclusive, pueden ser capaces de usucapir, aquellos que entraron en una posesión en virtud de un delito.

Como lo hemos visto, las propias disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal, señalan concretamente en el artículo 3047, que quien posea bienes inmuebles con las condiciones exigidas para prescribirlos establecidas en el Libro Segundo, Título Séptimo, Capítulo II del Código Civil, con lo que encontramos a la prescripción positiva o en caso de los bienes inmuebles, también llamada usucapión.

Los bienes que pueden adquirirse por prescripción positiva, son solamente aquellos que están dentro del comercio, salvo excepción establecida por la ley, los que son capaces de adquirir bienes por cualquier otro título, lo

pueden hacer por prescripción positiva, los incapaces pueden adquirir por medio de sus representantes, según lo disponen los artículos 1137 y 1138 del Código Civil para el Distrito Federal

Para poder usucapir, además debe cumplirse con lo establecido por el artículo 1151 del ordenamiento citado, que es el que nos indica que la posesión debe ser: en concepto de propietario, pública, pacífica y continua, aspectos a los que ya hemos hecho mención y por lo tanto, nos remitimos a ellos como si se transcribieran en este apartado, en obvio de repeticiones.

Otro aspecto importante que debemos puntualizar, es el relativo al tiempo necesario para lograr la usucapión, decíamos que para prescribir bienes inmuebles se requieren 5 años, cuando se han poseído en concepto de propietario, de buena fe, pública, pacífica y continuamente, se requiere el mismo tiempo cuando se ha inscrito la posesión en el Registro Público de la Propiedad.

Se duplica ese plazo, si el inmueble se ha poseído de mala fe, pero en concepto de dueño, pública, pacífica y continuamente.

Los plazos mencionados, se aumentan en una tercera parte, si se demuestra, que el poseedor de finca rustica no la ha cultivado en la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o si se trata de inmueble urbano, que no se le hayan hecho las reparaciones necesarias o que haya permanecido deshabitada.

Cuando la posesión es adquirida por violencia, el plazo para la prescripción será de 10 años, contados a partir de que termine la violencia; si es adquirida por medio de un delito, empezará a correr la prescripción a partir de que se extinga la pena o una vez prescrita la acción penal.

Las disposiciones que contemplan los plazos y las cuestiones que acabamos de precisar son los artículos 1151 a 1155 del Código Civil para el Distrito Federal.

Finalmente, el artículo 1156 a la letra dice:

*“El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.”*

En el caso de la inmatriculación judicial, no será necesario promover contra quien aparezca como propietario en el Registro Público porque recordemos que la inmatriculación procede cuando el inmueble no tiene antecedentes registrales.

El mismo trámite puede realizarse cuando se trata de una información posesoria, se inscribe y se deben cumplir todos los requisitos señalados para poder prescribir.

Ahora bien, después de tener el justo título, es necesario cumplir con todos los demás requisitos que se requieren para poder llevar a cabo la inmatriculación, como a continuación puntualizaremos.

El que promueve una inmatriculación, en primer lugar tiene que presentar un certificado de no inscripción expedido por el Registro Público de la Propiedad, que acredite que el bien a inmatricular no se encuentre inscrito en dicho Registro, ahora viene lo bueno, para que este certificado sea expedido se exigen múltiples requisitos, hay que solicitar un oficio ante la Dirección de Servicios Legales del Gobierno del Distrito Federal, para que exprese que el inmueble que se quiere inmatricular no forma parte del patrimonio del Gobierno del Distrito Federal

solamente que, para expedirse dicho oficio se debe cumplir con los siguientes requisitos, que además cada uno de esos documentos debe acompañarse de ocho copias:

- La solicitud por escrito.
- Se debe acompañar, el documento por virtud del cual se adquirió el inmueble, si es que se tiene, porque recordemos que se puede ser poseedor de mala fe.
- La boleta predial.
- Croquis de localización.
- El recibo de pago de los derechos correspondientes, cantidad establecida en el Código Financiero para el Distrito Federal.

El tiempo estimado por dicha dependencia para responder, es de 20 días hábiles, en la práctica dicho trámite tarda un mes o más. Una vez que ha dado respuesta el Gobierno del Distrito Federal, se debe acudir al Registro Público de la Propiedad, autoridad ante la que se deben realizar los siguientes trámites:

- Escrito de solicitud dirigido al Director del Registro Público de la Propiedad, cuyos formatos se encuentran a disposición del usuario en dicha institución, que contenga la descripción del inmueble, calle, manzana, superficie, medidas y colindancias.
- Original y copia del plano expedido por Catastro dependiente de la Tesorería del Distrito Federal, otro plano igual se adjuntará a la demanda de inmatriculación judicial, lo que implica además del tiempo, un gasto extra para el que promueve.

- Original y copia de la boleta predial que contenga la superficie del inmueble, emitida por la Tesorería del Distrito Federal.
- Original y copia del documento por el que sólo tuvo la propiedad del inmueble.
- Original y copia del oficio expedido por el representante de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal que indique que el predio no forma parte de un predio ejidal o comunal, documento que es expedido en un plazo de tres meses y los requisitos son los mismos que exige la Dirección del Patrimonio Inmobiliario del Distrito Federal.
- Original y copia del oficio de expedido por la Secretaría de la Contraloría y Desarrollo Administrativo, por conducto de la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal, en el que se indique que el inmueble no forma parte del patrimonio inmobiliario de la Federación, los requisitos y tiempo para la expedición de este oficio, son los mismos que los casos anteriores.
- Original y copia del oficio expedido por el Gobierno del Distrito Federal, del que ya se hizo mención.
- Original y copia de la constancia de uso de suelo, de lineamiento y número oficial expedido por la Delegación o Demarcación, donde se ubique el predio, o el escrito correspondiente de solicitud a dicha autoridad.
- Croquis de localización.



- Pago por concepto de derechos por cada periodo de cinco años a partir de 1871, con fundamento en el artículo 215 fracción IV del Código Financiero del Gobierno del Distrito Federal.

Reunidos dichos requisitos, se integrará el expediente correspondiente y el Registro Público expedirá el certificado en un plazo aproximado de 90 a 180 días.

La información que se exigió para la expedición del certificado de no inscripción, es la misma que se tendrá que presentar al juez durante el procedimiento judicial, lo que da lugar a que, hasta en tanto las autoridades administrativas no respondan a la autoridad judicial el procedimiento se verá detenido, no obstante que dicha información ya había sido proporcionada y en consecuencia, la respuesta será la misma que se dio para expedir el certificado, con lo que se desestima el valor probatorio que tiene el certificado en comento.

Si ya se obtuvo el certificado de no inscripción, para lo que se tuvo que cumplir con la larga lista de requisitos que hemos mencionado, no sería necesario que la autoridad judicial requiriera de nuevo esta información, por lo que, el medio más idóneo para llevar a cabo este trámite debe ser ante la autoridad judicial y no ante la autoridad administrativa.

Además de que se obtuvo el certificado de no inscripción al inicio del procedimiento y durante éste se repitieron algunos trámites que ya se había llevado a cabo con anterioridad al mismo, no se ha tomado en cuenta que el certificado de no inscripción tiene una vigencia de seis meses solamente y si el promovente se tarda más de ese tiempo para llevar a cabo el juicio, se tendrá que tramitar otro certificado, lo que provocará pérdida de tiempo y dinero, ya que el promovente tiene que erogar más gastos y tendrá que esperar mucho más tiempo.

Reiteramos, no sólo el tiempo que se invierte antes, durante y después determinado el juicio es excesivo, sino también el dinero, ya que se tiene que hacer el pago para la expedición de los oficios, del propio certificado, los planos de la Tesorería, los gastos que implica un juicio, con lo que podemos ver es necesario se realice una reforma al Código Civil como al Código de Procedimientos Civiles, ambos del Distrito Federal, en materia de inmatriculación, ya que como podemos observar el que posee un inmueble preferirá seguir manteniendo así su bien, antes de llevar a cabo un procedimiento que le implique doble o triple gasto además del engorro.

Una vez que se haya obtenido la sentencia que declare al poseedor como propietario, el Registro Público de la Propiedad puede negarse a inscribir la sentencia respectiva si se considera que con esto se violan programas de desarrollo urbano u otras disposiciones administrativas, según lo dispuesto por el artículo 3058 del Código Civil previamente citado.

Con esto, encontramos otra deficiencia más, pues ella se llevó a cabo un procedimiento por de más largo, es conveniente revisar las disposiciones administrativas que versa sobre desarrollo urbano durante el procedimiento, para que estas disposiciones administrativas no sean violadas, pero dicha revisión se debe llevar a cabo con anterioridad a que se tenga una sentencia dictada por una autoridad judicial.

El juicio de inmatriculación judicial, se tramita en una vía especial establecida en la fracción III del artículo 122 Del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal

Al estudiar dicho procedimiento, nos daremos cuenta que existe duplicidad o triplicidad de requisitos para llevar a cabo la tramitación de las informaciones posesorias y de dominio mediante la inmatriculación judicial.

Así por ejemplo tenemos que, la información que deberá rendir el Gobierno del Distrito Federal, por la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal, la Secretaría de la Contraloría y Desarrollo Administrativo, al Registro Público de la Propiedad, es la misma información que de nueva cuenta tendrá que ser ofrecida al Juez de lo Civil y realizar de nueva cuenta, papeleo, trámites, presentación de documentos en las dependencias, esperar a que contesten, y demás.

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

La primera etapa, es la expositiva, en esta el poseedor de un mueble sin antecedentes registrales, expondrá al juez los hechos en que funde su acción y los preceptos jurídicos que consideran les son aplicables al caso concreto, esta etapa se cierra con el escrito de demanda, el auto dictado por el juez donde la admite así como el escrito de contestación de demanda si es que existe.

En esta etapa expositiva, es en la que el juzgador resuelve acerca de la admisión de la demanda, ordena se realice el emplazamiento al demandado, aunque como ya se explicó, técnicamente no existe demandado, sin embargo, el procedimiento se debe dar a conocer a los posibles interesados, por ello se hace una notificación por edictos. Asimismo, se hace del conocimiento de la persona de quien se obtuvo la posesión o de su causahabiente si es conocido.

El emplazamiento por edictos, descansa en el principio de la garantía de audiencia, ya que los posibles interesados podrán defenderse oponiendo las

excepciones y defensas y consideren pertinentes una vez que se tenga conocimiento de dicho procedimiento.

Otra etapa, es la probatoria inmediatamente después de la ex positiva, se abrirá una vez realizadas las publicaciones de edictos, se le corra traslado de la demanda a los interesados para ser contestada dentro del término de nueve días hábiles, como pueden ser, la persona de quien se obtuvo la posesión o su causahabiente, a los colindantes, al Ministerio Público que manifestará lo que a su representación social corresponda y expresarán si tiene conocimiento de una acción penal que verse sobre el inmueble, al delegado de la secretaría de la reforma agraria en el Distrito Federal, con el objeto de que manifieste si el inmueble a inmatricular se encuentra o no afecto al régimen ejidal o comunal, y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, para que exprese si el predio es propiedad federal, actualmente quien realiza esta actividad es la Secretaría de la Contraloría y Desarrollo Administrativo.

Realizada o no la contestación de la demanda, sin necesidad de acuse de rebeldía, al vencerse el término de traslado, o sea, cuando a la última persona o autoridad se le vence el plazo para contestar la demanda, se abrirá una dilación probatoria por quince días, esta etapa procesal se compone del ofrecimiento de las pruebas, admisión o rechazo de las mismas, su preparación y desahogo.

En esta última etapa, el juez dictará un auto que señalará el día y la hora para la celebración de la audiencia desahogo de pruebas.

Es necesario que el poseedor dentro de esta etapa aporte los elementos necesarios para crear la convicción en el juzgador, de que ha poseído a título de propietario, de manera pública, pacífica y continua, porque como lo hemos dicho son elementos esenciales del juicio de prescripción, el código procesal exige

necesariamente probar este hecho mediante los medios legales pertinentes y con el dicho de tres testigos colindantes del inmueble a inmatricular.

En relación a la información testimonial, cabe señalar que el hecho de que los testigos sean propietarios de los inmuebles colindantes o que tengan bienes raíces en donde se encuentra el inmueble, no garantiza que se haya podido percatar de que el promovente poseyó con las condiciones necesarias para prescribir, ya que pueden ser propietarios y no necesariamente poseedores.

Las pruebas aportadas podrá ser cualquiera de las enumeradas en el código adjetivo, como puede ser la confesional, la presuncional legal y humana, la documental pública o privada, la pericial, la inspección judicial, la testimonial, fotografías y demás elementos que sirvan de convicción al juzgador.

Además de los quince días de la dilación probatoria, si este tiempo no resulta suficiente, se podrá ampliar a petición del interesado hasta por 30 días.

Finalmente, la etapa conclusiva se da una vez cerrada la etapa probatoria, las partes podrán expresar sus alegatos, de manera verbal o escrita, aunque en la práctica no es común hacerle llegar estas conclusiones al juez, ya que así está establecido en el artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Los alegatos son las conclusiones razonadas de las partes que de manera resumida se hacen llegar al juzgado para que conozca de mejor manera el asunto al momento de dictar la sentencia, pueden ser formulados por las partes una vez que se ha concluido la etapa de recepción de pruebas.

Dentro de esta etapa, se dictará la sentencia que en derecho proceda, el juzgador una vez cerradas las etapas anteriores y formulados los alegatos por las partes, dictará la sentencia. Dicha sentencia debe contener como elementos

fundamentales la concurrencia, motivación y exhaustividad, y deberá resolver si el promovente es declarado como propietario del inmueble materia del juicio.

La sentencia definitiva pone fin al procedimiento en primera instancia, sin embargo aunque se tenga una sentencia, ésta no necesariamente es firme ya que puede ser atacada por la persona interesada y resuelta por el tribunal de alzada.

A lo anterior, se le llama etapa impugnativa, a la que no necesariamente debe llegarse ya que si la sentencia definitiva que se dictó no es recurrida en el tiempo y con las condiciones que marca la ley, se concluirá dicho asunto y se tendrá como cosa juzgada. Dicha sentencia puede ser apelable en ambos efectos, lo que quiere decir que se suspende la ejecución de la misma hasta en tanto no sea resuelta la apelación por el superior jerárquico.

#### **4.2. 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 presentan un mayor crecimiento y al verse obligados por falta de recursos económicos y de espacio habitacional, la única alternativa que queda es asentarse irregular o ilegalmente en diferentes terrenos con el fin de habitarlos.

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.

Para la población de escasos recursos, las posibilidades de acceder al mercado privado de la tierra urbana, así como a los programas de financiamiento

de vivienda tanto públicos como privados para obtener una vivienda en propiedad adecuada, se convierte en una acción casi imposible, razón por la cual se han visto obligados a alquilar una vivienda, pues su defecto, a emprender la riesgosa empresa de ocupar ilegalmente o invadir terrenos de propiedad particular o cuyo dueño se desconoce para auto construir su vivienda, con lo que se origina el problema de la irregularidad de la tenencia de la tierra.

La irregularidad de estos asentamientos se da, porque surgen siempre al margen del régimen de planeación, es decir, del conjunto de normas jurídicas mediante las cuales se pretende regular la conformación del espacio urbano desde los aspectos gubernamentales, asimismo, porque se han conformado a partir de la tenencia regular del suelo, la cual puede definirse como una situación en la que los habitantes de una colonia ejerce la posesión pero no la propiedad sobre los predios que ocupan.

Entendemos como irregularidad en la tenencia de la tierra, la carencia de títulos jurídicos válidos, por la deficiencia de estos por parte de los poseedores de bienes inmuebles, es decir, alguien que tiene o que aparenta tener una propiedad, en realidad no tiene un documento que ampare o acredite que dicha propiedad es de quien se ostenta como propietario.

Según Arturo Fernández Aguirre la regularización de la tenencia de la tierra 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>82</sup>*

La regularización de la tenencia de la tierra, es un conjunto de acciones jurídicas y 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, ordenarla para integrar a los asentamientos irregulares, a los planes y programas que tengan por objeto el desarrollo urbano.

Con la regularización de la tenencia de la tierra, se pretende dar certidumbre legal en el uso y tenencia de suelo y evitar la conformación de nuevos asentamientos irregulares que propician marcados rezagos en la calidad y cantidad de viviendas y servicios, ya que por mandato Constitucional todas las personas tenemos derecho a una vivienda digna.

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 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 incorporandolos al mercado inmobiliario, integrarlos al régimen urbano, tributario y de servicios públicos.

En el proceso de regularización de la tenencia de la tierra en el Distrito Federal, se promoverá la amplia participación a la población beneficiaria,

---

<sup>82</sup> FERNÁNDEZ AGUIRRE, Arturo. Derecho de los bienes y de las sucesiones. 2 ed. Edit. Jurídica. México. 2000.Pag.298.



asegurando el interés jurídico de propietarios y colonos, solamente que los títulos de propiedad que se otorgan, surten el efecto de declarar a las personas que lo reciben, únicamente como poseedores del inmueble y no como propietarios, que es lo que se desea, por lo tanto deben, a su vez regularizar esa situación y seguir los trámites engorrosos a que nos hemos estado refiriendo en el desarrollo del presente capítulo.

Son muy importantes los programas que se desarrollan para la regularización de la tenencia de la tierra, pero lo que no se les informa a las personas que los reciben, es que posteriormente a dicho título, tendrán que seguir un juicio de prescripción positiva, para ser declarados como propietarios del inmueble cuyo título les fue entregado. Volvemos a lo mismo, en nada se resuelve, o en muy poco la problemática de la regularización de la tenencia de la tierra, es por ello que, si bien es cierto que es loable la labor realizada por nuestras autoridades, también es cierto que debemos pugnar por una simplificación administrativa y también económica de trámites, tendiente a que los usuarios de los servicios se vean estimulados para regularizar la situación que ellos guardan en relación con sus predios, lo que representa el objeto de la presente tesis recepcional.

#### **4.3. Los problemas prácticos del juicio de inmatriculación judicial.**

Desde su aparición en nuestra legislación, el procedimiento de inmatriculación ha tenido deficiencias y lagunas que hasta el momento o no se han podido subsanar, basta darnos cuenta que para inmatricular un inmueble es necesario acudir al Registro Público de la Propiedad, antes de iniciar el procedimiento y durante este, se realizan actos ya llevados a cabo en esta institución, o simplemente hay que darse cuenta en donde está ubicado el procedimiento tanto o en el código sustantivo como en el adjetivo.

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

Ya se ha mencionado, que los requisitos exigidos por el Registro además de ser engorrosos, son por demás costosísimos, se llevan mucho tiempo, hay duplicidad de los mismos durante el procedimiento judicial, tal es el caso de la información rendida por el Gobierno del Distrito Federal, del representante de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal y la Secretaría de la Contraloría y Desarrollo Administrativo, pues estas autoridades, con el objeto de que el certificado de no inscripción sea expedido deben de manifestar al Registro que el inmueble a inmatricular no forma parte de sus respectivos patrimonios y que no se encuentra sujeto al régimen ejidal o comunal, misma información que es requerida por el juez durante el procedimiento judicial.

La información rendida respecto del inmueble en cuestión durante el procedimiento judicial resulta ociosa, pues es lógico que si el inmueble materia del juicio formará parte del patrimonio de alguna de esas autoridades, el certificado de no inscripción no podría expedirse ya que dicho inmueble estaría inscrito a favor de alguna de las autoridades mencionadas.

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

Ante tal situación, la mayoría de las veces se ocasiona que quien pretenda promover un juicio de inmatriculación, desista de su intención de realizar el trámite y opte por quedarse en la incertidumbre que le ocasiona poseer un inmueble sin un título que lo acredite.

Dentro del procedimiento registral, debemos tomar en cuenta que el hecho de acudir al Registro Público de la Propiedad a realizar la inscripción de un inmueble, servirá para que el poseedor proteja su derecho real y dominio legal de ese inmueble, al hacer oponible ese derecho frente a terceros, esa inscripción será la base de las anotaciones e inscripciones subsecuentes que se realicen, lo que permitirá hacer del conocimiento, a todo aquel que lo requiera, la situación jurídica en la que se encuentra un bien inmueble.

La inadecuación de los ordenamientos jurídicos a la realidad social, es una situación que no debemos permitir, ya que por ejemplo, según lo establecido por el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, en las disposiciones que señalan los requisitos que deberá contener la solicitud de inscripción, entre los que tenemos:

*“Artículo 100. Para la expedición del certificado de no inscripción al que se refiere el artículo 3046 del Código, el interesado anexará a la solicitud de entrada y trámite los siguientes documentos:*

- I. Plano catastral;*
- II. Certificado de Zonificación, y*
- II. Última boleta predial que señale la superficie del inmueble de que se trate, en caso de contar con ella.”*

*“Artículo 101. Cuando la solicitud o los documentos presentados a que se refiere el artículo anterior tengan omisiones o deficiencias, el Registro Público las notificará al interesado mediante publicación en el boletín registral, a fin de que dentro de un término de diez días hábiles contados a partir de la notificación las subsane, apercibido que de no hacerlo se tendrá por no presentada la solicitud.”*

*“Artículo 102. Una vez recibida la solicitud debidamente integrada a que refiere el artículo 100, el Registro Público solicitará a las autoridades administrativas competentes la información respectiva.”*

*“Artículo 103. Una vez recabados los datos y obtenida la información necesaria, el Registro Público expedirá 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 Distrito Federal, y*

*IV. El uso del suelo autorizado del inmueble de que se trate.”*

*“Artículo 104. Los informes a las autoridades se harán mediante oficio. Las notificaciones que procedan conforme a este Reglamento, se harán a través del Boletín Registral.”*

Solamente que aparte de dichos requisitos, en la práctica se dan es distinto, pues para poder ingresar la solicitud de entrada y trámite que se requiere para solicitar el certificado de no inscripción, aparte de los señalados, se piden otros requisitos para la expedición de dicho certificado, de los que ya hemos hecho mención en párrafos anteriores de éste capítulo, esto hace que el trámite sea más costoso, más largo y complicado y por demás molesto, más aun, no están contemplados en el Reglamento ni en ninguna otra disposición normativa, por lo que son ilegales, pero sí no se cumple con ellos no hay posibilidades de realizar ningún trámite.

Además del cúmulo de requisitos con que se debe cumplir, existen otras inconsistencias entre el orden jurídico y el orden práctico, que devienen en retrasos que retardan el trámite y lo malo es que todavía no comienza el procedimiento judicial, por ejemplo, no es posible que se exija una boleta predial cuando no se tiene. Se presenta también la problemática en la expedición del certificado de no inscripción, en sentido de que éste no es totalmente confiable, ya que, por una parte es difícil la búsqueda de una inscripción ante la complejidad de los diferentes sistemas con que ha funcionado el Registro (libros, microficha, folios y digitalización, es decir, los medios electrónicos con que cuenta), uniendo a esto

que es muy probable que en la época contemporánea (s.XIX) se hayan perdido algunos libros de registro, en razón de que existían diversas oficinas del Registro ubicadas en Tlalpan, Azcapotzalco, Xochimilco, Tacubaya, Álvaro Obregón, Coyoacán, es decir, no había como lo hay actualmente una sola oficina del Registro Público de la Propiedad.

Integrada la solicitud con los documentos exigidos por el tantas veces citado Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, deberá ser estudiada para detectar si contiene omisiones o deficiencias en su integración y se le hará saber al interesado por un término no mayor de cinco días hábiles por medio de la Gaceta Oficial, en la sección Boletín Registral, que cuenta con un término de diez días para subsanar la o las omisiones que haya cometido, en caso contrario la solicitud será desechada.

De no haber omisiones o haber sido subsanadas, el Director General del Registro Público de la Propiedad, dispondrá de cinco días hábiles para iniciar la búsqueda de los antecedentes registrales y de considerarlo pertinente, puede pedir información a las autoridades administrativas competentes para rendir la información que pueda ser útil para la tarea de la búsqueda registral.

Posterior a lo anterior, una vez que el Director General tienen la información de las demás autoridades administrativas, tiene un plazo de diez días hábiles para expedir el multicitado certificado, cosa que como lo dijimos en la práctica resulta muy difícil por la prolongación del tiempo que opera en darse la respuesta.

El certificado de no inscripción debe contener por lo menos, la expresión de que el inmueble carece de antecedentes registrales desde el año de 1871 a la fecha de expedición de tal certificado, debe además mencionar que el inmueble no está afectado a la propiedad comunal o ejidal, que no forma parte del patrimonio

de la federación ni del Gobierno del Distrito Federal y el uso de suelo autorizado del inmueble. Esta misma información es requerida durante un procedimiento judicial.

Para concluir este apartado, retomaremos los aspectos que hemos venido señalando en cuanto a las deficiencias del juicio de inmatriculación judicial.

El juicio materia de la presente investigación tiene deficiencias que no le permiten tener una verdadera efectividad para brindar certeza jurídica al promovente, dichas deficiencias se pueden agrupar en: administrativas y judiciales, estas últimas se pueden dividir en deficiencia de carácter sustantivo y deficiencias de carácter adjetivo, de acuerdo al ordenamiento que las rige.

En cuanto las deficiencias de carácter administrativo, el principal defecto de dichos trámites, es el tiempo en el que se lleva a cabo, así como el costo que el mismo implica, ya que como se observó es muy largo el periodo que duran dichos trámites y se contribuye a que sea más costoso.

Los requisitos que se piden sin sustento jurídico al promovente, perjudica de igual manera, ya que crean incertidumbre en el procedimiento a seguir para la obtención del certificado, y en consecuencia se trasgrede la Constitución, en el sentido de que la autoridad tiene que fundar y motivar sus actos.

Por lo que se refiere a las deficiencias judiciales de carácter sustantivo, el Código Civil maneja indistintamente el término prescripción, con prescripción positiva, y hay un concepto más preciso que es aquel que nos hemos venido refiriendo y es el de usucapión, ya que la prescripción en sí misma, puede ser negativa y positiva. Y es negativa aquella que por medio del transcurso del tiempo nos libera de obligaciones y cargas, llámese positiva a aquella por virtud de la cual se adquieren derechos por el mero transcurso del tiempo.

Además de lo anterior, el concepto de inmatriculación no expresa en todos sus sentidos a esta figura, también, se extralimita al regular disposiciones de carácter procedimental, materia que corresponde al Código de Procedimientos Civiles, por lo que deben reubicarse esas disposiciones.

En cuanto las deficiencias de carácter adjetivo, encontramos que el juicio que nos ocupa está mal situado en el Código de Procedimientos Civiles, ya que podemos ubicarlo dentro de los juicios especiales y no en materia de notificaciones.

Por si fuera poco el requerir a la autoridad competente del Gobierno Federal y del Distrito Federal, al agrario y a otras tantas autoridades que hemos mencionado, no tiene razón de ser porque se estaría haciendo una duplicidad de trámites, lo que de nueva cuenta contraviene las disposiciones constitucionales, en relación a que la justicia debe ser pronta y expedita.

#### **4.4. Necesidad de simplificar los trámites del juicio de inmatriculación judicial en el Distrito Federal.**

Ya hemos dicho, que existe una duplicidad innecesaria en el juicio de inmatriculación judicial, por lo que es necesario suprimir dicha duplicidad debido al beneficio y trascendencia que tiene para el poseedor que ha estado ejerciendo actos de administración y dominio a título de dueño sobre el inmueble que posee y que carece de antecedentes registrales.

Cuando una persona no tiene seguridad y certeza jurídica respecto del inmueble que posee, provoca que no puede llevar a cabo ciertos actos que en circunstancias normales realiza un propietario, ya que éste, bien pudo haberle realizado mejoras al inmueble, probablemente sea el único bien con el que cuente para poder heredar, desee arrendarlo, o realizar cualquier otro tipo de acción, todo

esto no lo puede llevar a cabo debido a la incertidumbre jurídica en la que se encuentra respecto de ese bien, por lo tanto resulta urgente una reforma en este procedimiento para animar a las personas a que realicen su trámite de inmatriculación, todo ello es en beneficio del propio poseedor pero también en beneficio del Estado.

#### **4.5. Texto de la propuesta planteada.**

Antes de entrar a lo que será nuestra propuesta, diremos que en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se contempla un procedimiento que esta ubicado dentro del capítulo relativo a las notificaciones, no al juicio especial en donde debiera de estar, por ello es conveniente que todas esas disposiciones se deroguen y subsistan nada mas las del Código Civil para el Distrito Federal, que por cierto, por tratarse de disposiciones de carácter procedimental, deben estar incluidas dentro del Código Adjetivo.

La modificación que se propone a las disposiciones contenidas en el Código Civil para el Distrito Federal es la siguiente:

El texto actual del artículo 3046 es el siguiente:

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



I. La inmatriculación por resolución judicial se obtiene:

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

II. La inmatriculación por resolución administrativa se obtiene:

- a) Mediante la inscripción del decreto por el que se incorpora al dominio público del Distrito Federal un inmueble;
- b) Mediante la inscripción del decreto por el que se desincorpore del dominio público un inmueble, o el título expedido con base en ese decreto;
- c) Mediante la inscripción de un título fehaciente 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.

El texto que se sugiere del artículo 3046 es el siguiente:

La inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales. Para el procedimiento de inmatriculación judicial es requisito previo que dicha dependencia emita un certificado que acredite que el bien de que se trate no está inscrito.

El interesado en la inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble podrá optar por obtenerla mediante:

I.- Inmatriculación Judicial:

- a).- Mediante información de dominio
- b).- Mediante información posesoria

II. La inmatriculación por resolución administrativa se obtiene:

- a) Mediante la inscripción del decreto por el que se incorpora al dominio público del Distrito Federal un inmueble;
- b) Mediante la inscripción del decreto por el que se desincorpore del dominio público un inmueble, o el título expedido con base en ese decreto;

**Artículo 3051. (Derogado)**

**Artículo 3052. (Derogado)**

**Artículo 3053. (Derogado)**

**Artículo 3054. (Derogado)**

El texto actual del artículo 3055 es el siguiente:

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 fehacientemente haber continuado en la posesión del inmueble con las condiciones para prescribir, sin que exista asiento alguno que contradiga la posesión inscrita.

El texto que se sugiere al artículo 3055 es el siguiente:

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

El texto actual del artículo 3056 es el siguiente:

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 texto que se sugiere al artículo 3056 es el siguiente:

Una vez ordenada judicialmente 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 texto actual del artículo 3057 es el siguiente:

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.

El texto que se sugiere al artículo 3057 es el siguiente:

La inmatriculación realizada mediante resolución judicial, 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.

El texto actual del artículo 3058 es el siguiente:

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.

El texto que se sugiere al artículo 3058 es el siguiente:

No se inscribirán las informaciones judiciales 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.

#### **4.6. Justificación de dicha propuesta.**

Como ha quedado apuntado en el presente trabajo, sabemos que nuestro sistema registral es declarativo, que los efectos del registro surten frente a terceros, de acuerdo con el artículo 3008 del Código Civil vigente que a la letra establece:

*“La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos”.*

Al realizarse inscripciones de posesión por resolución del Director del Registro Público e inscripciones de propiedad, está siendo implicada la constitución de derechos posesorios y más aún de propiedad, por lo que es evidente que a través de ésta facultad el Registro Público comprende implícitamente la realización de inscripciones que tienen efectos constitutivos, contradiciendo a su facultad exclusiva de ser declarativa; por lo tanto el Registro debe limitarse sólo a dar publicidad a los actos que precisen de ese requisito para surtir efectos ante terceros, sin la creación o constitución de derechos posesorios o de propiedad.

Lo anterior reafirma la improcedencia de la inmatriculación administrativa, ya que esta es en contrasentido con el sistema registral puesto que las inscripciones de las resoluciones administrativas de inmatriculación tendrían características constitutivas en virtud de que el derecho del titular nacería en el registro. El Registro Público es una respuesta a la necesidad de satisfacer la seguridad jurídica, que como principio y fin del derecho enmarca la vida social y es deber del estado garantizar a todos la situación de la propiedad y de los derechos constituidos sobre los bienes. Como antecedente es preciso señalar que la seguridad jurídica en México ha estado garantizada desde la Constitución de Apatzingan de 1814, en la que se establecía en el artículo 24 que:

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

La seguridad jurídica es la garantía dada al individuo de que su persona, sus bienes y sus derechos serán asegurados por la sociedad. Como otra garantía más, en relación con la de la seguridad jurídica se encuentra la certeza jurídica, es decir, el estado de tranquilidad o quietud mental que cuando al afirmar o negar

algo no se siente temor a errar, estado que si se basa en motivos jurídicos que excluyen la posibilidad de contradicción se enuncia como certeza jurídica; sin embargo, las disposiciones previstas en los artículos 3046, 3050, 3051, 3052, 3053, 3054, 3055, 3056 y 3057 del Código Civil vigente para el Distrito Federal son violatorios de la garantía de audiencia consagrada en el artículo 14 constitucional ya que, mediante lo que en ellos se establece se priva de sus derechos a una persona sin haber sido oída y vencida en un juicio mediante un procedimiento apropiado tramitado ante un tribunal competente, no ante una autoridad administrativa que no cumple con los requisitos requeridos por la ley para poder dirimir una controversia, o acreditar un derecho, es decir, no tiene jurisdicción.

Las resoluciones administrativas de inmatriculación son improcedentes, en razón de que el Director del Registro Público es Juez (por llamarlo así) y parte en dicho procedimiento. Es “Juez” por que resuelve el derecho de posesión o de propiedad de un inmueble, según las facultades que le otorgan los artículos 3046, 3050, 3051, 3052, 3053, 3054, 3055, 3056 y 3057 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, así como el artículo 113 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, a razón de que declara poseedor e inscribe los derechos posesorios sobre un bien inmueble a quien reúna los requisitos establecidos por los citados artículos, para que posteriormente transcurridos cinco años desde que se obtuvo administrativamente la inscripción de la posesión de un inmueble, el interesado concorra ante dicha Autoridad para que ordene la inscripción de la propiedad; y es “parte” en los juicios de inmatriculación judicial, ya que además de expedir el certificado de no inscripción, también es codemandado y por lo general al contestar la demanda niega o afirma hechos como si fueran propios, se excepciona y hasta ofrece pruebas como si tuviera algún interés jurídico en dichos juicios.

El Director del Registro tiene el deber de ser ajeno a los intereses en pugna y ser imparcial, como no se encuentra dentro del ámbito judicial no puede emitir una sentencia, ya que esa es una facultad exclusiva de la Autoridad Judicial por ser un acto creador de situaciones jurídicas concretas. No obstante, cuando el Director del Registro Público emite dicha resolución, estos supuestos no parecen corresponder del todo a la realidad, toda vez que de acuerdo a la tutela constitucional del proceso y de la lectura de los artículos 16 al 32 de nuestra Carta Magna, se desprenden las garantías judiciales tales como, la garantía de independencia, que significa que de acuerdo con la división de poderes de conformidad con el artículo 49 constitucional, ninguno de los tres poderes podrá intervenir en el ejercicio de las funciones de los otros poderes de los Estados, sin embargo, hay ocasiones en que la Ley autoriza su colaboración entre sí, como es el caso de los Tribunales Administrativos, pero en éste caso el Registro ni siquiera es un Tribunal.

El juzgador es quien se encarga de conocer y resolver las controversias que surjan entre particulares, quien debe ser imparcial o ajeno a los intereses en pugna y será el encargado precisamente de la administración de justicia, de ejecutar u ordenar el cumplimiento de la sentencia que dicte y el papel de juzgador pertenece a los Jueces, Magistrados o Ministros, mas no al Director del Registro Público. El único facultado para declarar un derecho es el Juzgador y al Registro Público le corresponde únicamente calificar la aplicación del derecho en los títulos que se ingresan para ser inscritos, en dónde el registrador tiene la obligación de revisar y comprobar los requisitos que debe cumplir el documento para su inscripción con base en las leyes y reglamentos que para el efecto sean aplicables.

Es así como señalo, desde mi particular punto de vista, que la facultad que el Código Civil vigente para el Distrito Federal y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad vigente les dan al Director del Registro para emitir

resoluciones en el procedimiento de inmatriculación administrativa es anticonstitucional, ya que como ha quedado manifestado es facultad exclusiva de la Autoridad Judicial declarar que una persona se ha convertido en poseedor o propietario de un bien inmueble.

Aunque actualmente la consolidación de la propiedad no se aplica administrativamente, éste trámite o procedimiento debe ser sustanciado ante los jueces civiles y por tanto, se refuerza la idea de que el artículo 3055 debe ser reformado, estableciéndose que para la inscripción de posesión tendrá que seguirse el procedimiento respectivo ante el Juez competente quien mediante sentencia definitiva ordenará también la inscripción de la propiedad. Caso contrario a la del Director del Registro Público, que no le da lugar ni derecho a emitir una resolución de posesión y menos la de propiedad y más aún porque dichas resoluciones nada prejuzgan sobre los derechos de propiedad o posesión que puedan existir a favor de los solicitantes o de terceros.

#### **4.7. Propuesta de sujeción de la resolución judicial.**

Un procedimiento judicial reviste mayor importancia en cuanto a la formalidad que éste debe de seguir, que un procedimiento administrativo, además de que éste último no es lo suficientemente consistente para crear tanta seguridad jurídica como en el procedimiento judicial.

Es por ello, que es necesario hacer los ajustes a la legislación actual tendientes a emplear como medio idóneo para la inmatriculación, un juicio que se siga ante las autoridades judiciales, es decir, las encargadas de impartir justicia al dirimir una controversia o al declarar un derecho. Juicio que, procedimentalmente debe de cumplir con una serie de plazos y etapas que tienden a darle al que lo promueve, una certeza jurídica por excelencia, es decir, mediante un

procedimiento iniciado por todo interesado, se logra obtener un derecho que antes de tal resolución, era solamente un hecho.

Es así como, basta y sobra que una vez tramitado el juicio de usucapión, la resolución emitida en este proceso sea inscrita en el Registro Público de la Propiedad, y el Director no tiene que hacer mayor trámite que el de acatar dicha disposición. Más aún, se debe dar fuerza a la resolución judicial, toda vez que dentro del mismo procedimiento, se han observado y cumplido los requisitos de existencia y validez que conllevan el acto jurídico de otorgamiento de la propiedad.

El Registro Público de la Propiedad al ser una autoridad administrativa, debe acatar los lineamientos que se determinan en la propia resolución, que es consecuentemente el declarar propietario a una persona que adquirió la propiedad por medio de prescripción positiva.



## **CONCLUSIONES.**

**PRIMERA.-** La inmatriculación judicial, es la primera inscripción de la propiedad de un inmueble por carecer de antecedentes registrales en el Registro Público de la Propiedad.

**SEGUNDA.-** Existen en la ley supuestos tendientes a obtener una inmatriculación judicial, que son mediante información de dominio, o por información posesoria, de aquí que el que tiene un inmueble que no cuenta con antecedentes registrales y no tenga o no sea suficiente el título de propiedad, deberá acudir ante el juez competente para acreditar la prescripción positiva

**TERCERA.-** En la actualidad, el juicio de inmatriculación judicial tiene mucha importancia, debido a que, es a través de éste, que se declara al poseedor de un inmueble, como propietario del mismo, después de haber realizado los trámites legales correspondientes.

**CUARTA.-** Para hacer accesible el juicio de inmatriculación judicial a todas las personas, es necesario hacer una reducción en los trámites y evitar la duplicidad de los mismos, según ha quedado establecido en el desarrollo del presente trabajo de investigación.

**QUINTA.-** Se debe de dar un adecuado seguimiento a lo pronunciado en la resolución judicial que determine el acatamiento a los lineamientos pronunciados dentro de la misma, ya que los bienes adquiridos mediante juicio por prescripción positiva destinados a casa habitación, deben de ser menos rigurosos pues por ser un derecho de interés social, y una vez probado en juicio, no deben de tener mayor dificultad para su registro.

**SEXTA.-** Pugnamos por un estricto acatamiento del pronunciamiento y bases señaladas dentro de la resolución que acredita la propiedad de quien ejercita ese derecho, ya que como se ha demostrado en juicio, se acreditó el sentido legal, después de un estudio minucioso, la propiedad de un inmueble, que declare la propiedad y la posesión del mismo, y que al haber un artículo expreso que determine ese estricto acatamiento, será menos dificultoso obtener el registro del inmueble adquirido.

**SÉPTIMA.-** Las reformas y modificaciones que se proponen a las disposiciones contenidas en el Código Civil para el Distrito Federal son las siguientes:

**El texto que se sugiere del artículo 3046 es el siguiente:**

La inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales. Para el procedimiento de inmatriculación judicial es requisito previo que dicha dependencia emita un certificado que acredite que el bien de que se trate no está inscrito.

El interesado en la inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble podrá optar por obtenerla mediante:

I.- Inmatriculación Judicial:

a).- Mediante información de dominio

b).- Mediante información posesoria

II. La inmatriculación por resolución administrativa se obtiene:

a) Mediante la inscripción del decreto por el que se incorpora al dominio público del Distrito Federal un inmueble;

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

**Artículo 3051. (Derogado)**

**Artículo 3052. (Derogado)**

**Artículo 3053. (Derogado)**

**Artículo 3054. (Derogado)**

**El texto que se sugiere al artículo 3055 es el siguiente:**

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

**El texto que se sugiere al artículo 3056 es el siguiente:**

Una vez ordenada judicialmente 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 texto que se sugiere al artículo 3057 es el siguiente:**

La inmatriculación realizada mediante resolución judicial, 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.

**El texto que se sugiere al artículo 3058 es el siguiente:**

No se inscribirán las informaciones judiciales 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.

**OCTAVA.-** La llamada inmatriculación administrativa, que se ha derogado, no es el medio idóneo para obtener un título de propiedad, ya que por ser ante la autoridad administrativa que es el Director del Registro Público de la Propiedad, después de llevarlo a cabo, hay que esperar el plazo legal para poder

usucapir, ante la autoridad judicial, lo que conlleva a una duplicidad de trámites en perjuicio de la parte que pretende obtener seguridad jurídica sobre el inmueble que posee.

**NOVENA.-** Generalmente las personas poseen sus inmuebles por lapsos considerables de tiempo, es por ello que después de que obtengan una resolución judicial favorable en un juicio ordinario civil de prescripción positiva, automáticamente al ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad, el Director de esa dependencia debe acatarla sin mediar más trámite que el tendiente a ello, dando con esto por consecuencia, una certeza jurídica al propietario, y una economía tanto procesal como pecuniaria.

## BIBLIOGRAFÍA

ARELLANO GARCÍA, Carlos. Segundo Curso de Derecho Procesal Civil. 5ª edición, Editorial Porrúa, México, 1998.

BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel. Obligaciones Civiles. 5ª edición. Editorial, Oxford. México 2001.

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

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

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

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

MARGADANT S, Guillermo F. Derecho Privado Romano. 7ª edición, Editorial, Esfinge, México 990.

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

GÓMEZ LARA, Cipriano. Derecho Procesal Civil. 4ª edición, Editorial Trillas, México, 1997.

GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. Derecho de las Obligaciones. 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. 1. 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.

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

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 1995.

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

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 Inmatriculación Judicial 3ª edición, Editorial, Temis, España. 1990.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil. T III. 29ª edición, Editorial Porrúa, México, 1998.

TELLO, Carlos. La tenencia de la tierra en México. 4ª edición, Editorial, Porrúa, México 1990.

## **LEGISLACIÓN**

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. 3ª edición, Editorial, Sista, México, 2007.

CÓDIGO CIVIL FEDERAL. 4ª edición, Editorial, Sista, México, 2007.

CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. 4ª edición, Editorial, Sista, México, 2007.

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL. 4ª edición, Editorial, Sista, México, 2007.

REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. 4ª edición, Editorial, Sista, México, 2007.

## DICCIONARIOS Y ENCICLOPEDIAS

CABANELLAS, Guillermo. Diccionario de Derecho Usual. 8ª edición, Editorial, Heliasta, Argentina 1995.

DE PINA, Rafael, Diccionario de Derecho 10ª edición, Editorial, Porrúa, México. 2000.

Instituto de Investigaciones Jurídicas. Diccionario Jurídico Mexicano.

Enciclopedia jurídica OMEBA.