



# UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES  
ARAGÓN

INMATRICULACIÓN JUDICIAL,  
UN JUICIO EN EXTINCIÓN.

**T E S I S**

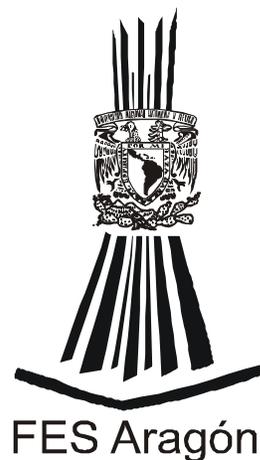
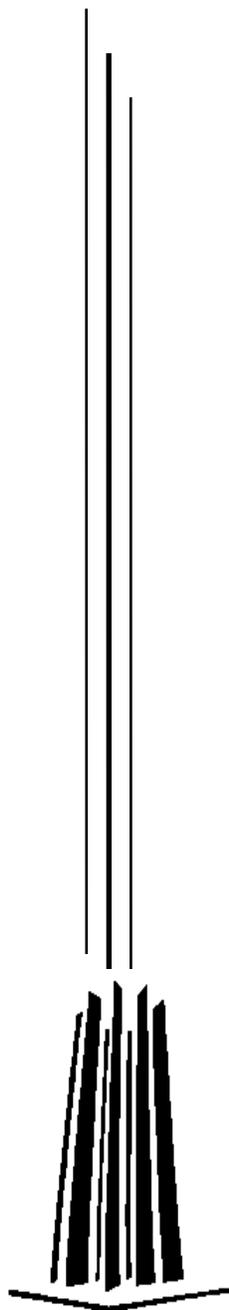
QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A:

MALEY YARAZETH ELIZONDO GARCIA

ASESORA:

LIC. MARIA DEL CARMEN HERNANDEZ VACA



MÉXICO, ARAGÓN, ENERO DE 2008.

FES Aragón



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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

## **DEDICATORIAS**

A mis padres **Luis Elizondo y Juana García;**

*Por darme la vida y por los valores infundidos  
que me hicieron una mejor persona.*

A mis hermanos **Grecia, Alan y Sidney;**

*Por ser el impulso de seguir adelante.*

A **Fernando**, mi esposo;

*Por todo su apoyo y amor incondicional.*

A la **Facultad de Estudios Profesionales Aragón;**

*Por brindarme la oportunidad de cursar  
la Licenciatura en Derecho.*

A mis **Profesores;**

*Por regalarme sus conocimientos, compartir  
su experiencia y en particular al Lic. Saulo por  
ser digno de admiración.*

# INMATRICULACIÓN JUDICIAL, UN JUICIO EN EXTINCIÓN.

## INDICE

INTRODUCCIÓN .....	I
--------------------	---

### **CAPITULO PRIMERO.- MARCO HISTÓRICO.**

1.1 El Registro Público de la Propiedad y sus orígenes.....	1
1.2. Referencia Histórica de la Inmatriculación.....	16
1.3. Antecedentes de la Usucapión.....	20
1.4. Elementos de la Prescripción Positiva.....	29

### **CAPITULO SEGUNDO.-**

#### **EL DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO Y SU INTERVENCIÓN EN EL JUICIO ORDINARIO CIVIL DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA.**

2.1 El Certificado de Inscripción de Asientos Registrales en Libro o Folio.....	41
2.2 Interposición de la Acción.....	52
2.2.1 Contestación del Director del Registro Público como Parte Demandada.....	59
2.2.2 Pruebas Idóneas para la Procedencia de la Acción.....	61
2.2.3 Efectos de la Sentencia Definitiva.....	66
2.3 Inscripción de la Sentencia Definitiva ante la Institución Registral.....	69

### **CAPITULO TERCERO.-**

#### **EL DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO Y SU INJERENCIA EN EL JUICIO DE INMATRICULACIÓN JUDICIAL.**

3.1 El Certificado de No Inscripción, su problemática.....	74
3.2 Vías de Inmatriculación.....	93
3.2.1 Inmatriculación Administrativa.....	94
3.2.1.1 Juicio Ordinario Civil de Consolidación.....	99
3.2.2 Inmatriculación Judicial.....	102
3.2.2.1 Artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles.....	103
3.3 Inscripción de la Sentencia Judicial.....	108

**CAPÍTULO CUARTO.-  
SOLUCIÓN PARA EFICIENTAR LA  
EXPEDICIÓN DE LOS CERTIFICADOS DE NO INSCRIPCIÓN**

4.1	Simplificación Administrativa para la obtención del Certificado de No Inscripción.....	112
4.2	Profesionalización del Personal del Registro Público de la Propiedad y de Comercio.....	119
4.3	Términos de Respuesta de las Autoridades Administrativas con injerencia.....	123
4.4	Reformas Legislativas en el Proceso Judicial para evitar repetición de Actos Administrativos y Judiciales.....	128
	Conclusiones.....	134
	Bibliografía.....	137
	Apartado de Anexos.....	141

## INTRODUCCIÓN

Suele afirmarse que en México, existen ramas del derecho que han sido omisas por los estudiosos del derecho, así como de los legisladores, una de estas ramas consiste en la que se refiere al derecho inmobiliario, por lo que resulta importante para el campo del derecho realizar algunos estudios relacionados con la Actuación del Director General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio en los juicios de Prescripción Positiva y de Inmatriculación Judicial, con el fin de detectar las fallas en los sistemas registral y judicial, que son los encargados de darle prosecución a los trámites y juicios que otorgarían a los poseedores el carácter de propietario de algún inmueble que hayan adquirido en su momento.

Una ramificación del derecho inmobiliario que ha sido olvidada a la fecha en cuanto a su estudio y análisis, es precisamente la registral, pues pareciera que sólo algunos funcionarios del registro público de la propiedad y de comercio son los peritos y conocedores de la materia.

En la elaboración de este trabajo de investigación, se realizará un estudio doctrinal, laboral y de experiencias propias de la sustentante en materia de Inmatriculación Judicial y Prescripción Positiva, por lo que se expondrán diversos problemas existentes en la legislación actual, así como en los usos y las costumbres de las diversas personas que pretenden inmatricular un inmueble no inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, y sobre todo las posibles alternativas de solución a los mismos.

Todas las personas que deseen tener el carácter de propietario de un inmueble así como los profesionistas que ejercen la licenciatura en derecho, deben saber que uno de los problemas que aquejan a la sociedad, es precisamente la irregularidad con que se adquieren los predios y viviendas en el México actual, siendo éste problema un campo abierto para el área de trabajo de muchos abogados.

Por medio del presente trabajo de investigación, se pretende crear un vínculo para adentrarse a la materia inmobiliaria que va de la mano con la registral y sobre todo con la civil, que a decir por la sustentante, no debe ser materia conocida solo por gestores de notarias o de gestores en general, ya que éstos últimos la mayor de las veces desconocen el procedimiento jurisdiccional, así como los alcances de la ley para ser auxiliados en caso de ser necesario para obtener sus fines.

En la elaboración de este trabajo se hace el planteamiento de la problemática existente actualmente en el Distrito Federal relacionada con la expedición de los Certificados de No Inscripción, que consiste en un Trámite mediante el cual el Gobierno del Distrito Federal a través de la Dirección del Registro Público de la Propiedad, después de realizar una búsqueda supuestamente exhaustiva mediante todos los medios de información existentes en esta Dependencia, y después de solicitar a diversas Dependencias tanto locales como Federales información relativa a la situación jurídica de un predio, Certifica la no existencia, de antecedentes de registro de libro o folio para un predio determinado, a efecto de que el interesado inicie su trámite de Inmatriculación o inscripción de la finca en esta Dependencia a través de los medios legales existentes, medios que en la especie se encuentran en extinción, aunque estos últimos se encuentren reglamentados mediante el Código Civil para el Distrito Federal y el Reglamento del propio Registro Público.

Se procurará también determinar la incertidumbre de los antecedentes registrales en la que se encuentran inscritos diversos asentamientos humanos y los acontecimientos que el litigante debe resolver para cumplir con su trabajo cuando tiene que regularizar determinado predio, causa fundamental por la cual, esta materia del derecho no es rentable para los abogados, que criticablemente no asumen su responsabilidad con la sociedad, al esquivar estos de asuntos, puesto que no simplemente deben resolver causas registrales, sino además deben superar criterios encontrados por parte de los órganos impartidores de justicia en cuanto a la Inmatriculación Judicial se refiere.

Se realizará un análisis a la problemática existente en materia administrativa y judicial para la procedencia del Procedimiento de Inmatriculación Administrativa y el Juicio de Inmatriculación Judicial contemplado en el Código Civil para el Distrito Federal.

La intención de investigar éste tema está relacionada con las facilidades que se han otorgado en diversos Estados de la República incluyendo el Estado de México para la regularización de la propiedad de los inmuebles mediante el Procedimiento de Inmatriculación Administrativa, la Consolidación y el Juicio de Inmatriculación Judicial, que a diferencia del Distrito Federal, resulta bastante complejo el peregrinar de una persona que desee obtener un título de propiedad oponible a terceros con todos requisitos de ley.

Por medio de este trabajo se expone una crítica a la nula observancia por parte de las autoridades registrales a las leyes y manuales existentes en materia de propiedad y que se encuentran relacionadas con la renuencia de la autoridad registral a expedir certificados de no inscripción. Éste problema deriva en la imposibilidad jurídica y material de que el propietario del inmueble obtenga a su favor un título de propiedad oponible a terceros. Se intenta también dar alternativas de solución al problema planteado.

Para formalizar este trabajo se investigó en las instalaciones del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, en las instalaciones de las Bibliotecas del Instituto Nacional de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, de la Facultad de Estudios Superiores Aragón, y Central de la UNAM, así como entrevistas con diversos funcionarios de los ya extintos Juzgados Civiles de Inmatriculación Judicial, personal que en la actualidad labora para el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal en diversos Juzgados de lo Civil de Primera Instancia y que son expertos conocedores del tema de Inmatriculación Judicial.

## CAPÍTULO PRIMERO

### MARCO HISTÓRICO

#### 1.1. El Registro Público de la Propiedad y sus orígenes.

Es menester comenzar éste trabajo de investigación con el estudio de los antecedentes históricos del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, para poder de ésta forma desentrañar los problemas que normalmente se generan en ésta Institución en el Distrito Federal, mismos que serán señalados y especificados en diverso capítulo de éste trabajo.

Derivado de lo anterior, la importancia de este tópico, estriba en el hecho de ubicar la actividad del Registro Público de la Propiedad y de Comercio como ente del cual emanan diversos actos administrativos como lo son: El Certificado de Inscripción, y el Certificado de No Inscripción, documentos que se estudiarán en el presente trabajo de investigación como instrumentos necesarios para los Juicios de Prescripción Positiva e Inmatriculación Judicial, razones por la cual debemos estudiar su existencia en el mundo registral.

Eduardo Couture nos señala: "Etimológicamente se creía que la palabra Registro provenía del francés registrar, y éste del bajo latín regesta,-ae; registro, tomado por femenino singular de baja época; esto equivocadamente, toda vez que en realidad se trata de regesta,-orurn, neutro plural substantivado de regestos,-a,um, participio pretérito de rezero,-ere anotar, inscribir" por lo cual regesta significa "las cosas anotadas"<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> COUTURE, Eduardo, Vocabulario Jurídico, Quinta Reimpresión, Editorial de Palma, Argentina, 1993, p. 65.

En cualquier estudio de Derecho en general, Roma reviste gran importancia, pero excepcionalmente, no se encuentra propiamente antecedente alguno de los Certificados de Inscripción o de la figura de Registro Público de la Propiedad. Los ciudadanos romanos en sus formas de traslado de las propiedades, utilizaban una manera formalista, con el fin, de que el acto fuese obligatorio entre los contratantes, tal es el caso que no se llevaba ningún registro, ni se salvaguardaban los derechos de terceros adquirentes; sin embargo, se da un rudimentario antecedente de publicidad, puesto que se conocía quien adquiriría la cosa.

En este orden de ideas, el estudio de las formas de transmisión de la propiedad en el derecho romano se divide en dos épocas: el período clásico y el período justiniano.

En el Período Clásico existieron tres formas de traslación de la propiedad: *La Mancipatio*, *La In-Jure Cessio* y *la Traditio*.

La *Mancipatio*, sólo se efectuaba entre los ciudadanos romanos y los comerciantes.

Los participantes del acto de la *Manicipio* eran:

- a) El *Mancipio Accipiens*, que era la persona adquirente.
- b) El *Mancipo Dans*, el transferente.
- c) El *Libripens*, el agente público.
- d) Los *Testis Clasics*, los cinco testigos que necesariamente debían ser ciudadanos romanos y púberes, los cuales atestiguaban el acto.

El maestro Castán Tobeñas, señala que la operación (hoy conocida como compraventa), se llevaba a cabo "...en presencia de cinco testigos ciudadanos romanos y púberes, y de otra sexta persona llamada *Libripens*, que sostiene una balanza, el que va a adquirir la propiedad (*Mancipio Accipiens*) golpea uno de los platos de la balanza con un trozo de bronce (*Randusculum*) y al propio tiempo pronuncia una fórmula solemne afirmando que la cosa se hace suya con arreglo al derecho de los Quirites, porque la compra valiéndose del metal y la balanza; *Hunc Ego Hominen* (en el supuesto de que la cosa sea un esclavo) *Exiure Quiritium Meum Esse Aio Isque Mihi Emptus Esto Hoc Aere Aeneaque Libra*, la cosa, si era mueble, debía estar presente; si era inmueble, se utilizaba algo que la simbolizase; una teja, un terrón. Pero éste requisito desapareció después."<sup>2</sup>

La *Mancipatio*, era una forma de contratar meramente formalista, complementada por solemnidades que permitían en ese entonces el perfeccionamiento de la operación, para adquirir los efectos legales deseados, el Agente Público llamado *Libripens* revisaba que el ritual del contrato se llevara a cabo en su totalidad.

La *In Jure Cessio*, para Eugenio Petit es: "El cedente y el adquirente comparecían in jure, es decir, delante del Tribunal del pretor en Roma, y del presidente en las provincias. La cosa debe estar presente. Siendo un inmueble, era menester transportarse a estos lugares; pero es probable que en la época clásica no fuere exigida esta condición, contentándose con llevar un fragmento que representase el inmueble. El adquirente poniendo entonces la mano sobre la cosa, afirma ser el propietario según el Derecho Civil, y el magistrado pregunta después al cedente si opone pretensión contraria. Si éste consiente en

---

<sup>2</sup> TOBEÑAS, Castán, Derecho Civil Español, Común y Foral, Volumen I, Tomo II, Instituto Editorial Reus, España, 1964, p. 188.

la enajenación y no protesta de dicha afirmación, el magistrado la sanciona, (*addicil*), y declara propietario al adquirente.”<sup>3</sup>

De tal suerte que puede resumirse que la *In Jure Cessio* consistía en una especie de Juicio de Reivindicatorio, en donde el actor comparecía igual que el demandado, frente a un Magistrado, donde por allanamiento del demandado a la demanda en el acto se dictaba una sentencia declarando la propiedad a alguna de las partes.

Por último, la *Traditio*, que según Colín Sánchez era “...una manera derivativa de adquirir el dominio, porque quien recibía la cosa (*accipiens*), derivaba los derechos que adquiriría, de los que tenía la persona que se los transmitía (*tradens*). La *Traditio* o tradición, se traduce en entrega de una cosa; empero, jurídicamente hablando, es la traslación de la posesión por su propio propietario a otro, privando siempre la intención de ambos para que el *accipiens*; pase a tener el carácter de dueño”<sup>4</sup>

Debe entonces entenderse que la *Traditio*, fue el modo natural de transmitir la propiedad, en el que intervenían solamente el enajenante y el adquirente por medio de sus voluntades de transmitir la propiedad del primero y de adquirirla el segundo.

En un principio, se utilizaron la *Mancipatio* y la *In-Jure Cessio*, las cuales conviven con la *Traditio*, pero con el tiempo terminan por desaparecer las primeras y termina subsistiendo la última. Cabe decir que el sentido conservador del carácter ritualista del derecho romano, no nos hace pensar en la adopción de las formas registrales; pero da conocer su aplicación en otros países.

---

<sup>3</sup> PETIT, Eugéne, Tratado Elemental De Derecho Romano, Numero 195, Editorial Nacional, México, 1959, p. 264.

<sup>4</sup> COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo, Procedimiento Registral De La Propiedad, Segunda Edición, Editorial Porrúa, México, 1979, p. 20

Por lo que corresponde al Periodo Justiniano, en esta época sólo se conserva la *Traditio*, como forma de adquirir la propiedad en la compraventa, la cual tenía las características que han quedado señaladas anteriormente. Ortolán transcribe a Justiniano de la siguiente forma: “Según el derecho natural adquirimos las cosas por tradición. En efecto, que la voluntad del propietario que quiere transferir su cosa a otro reciba su ejecución, nada es más conforme a la equidad natural. Así la tradición puede aplicarse a toda cosa corpórea; y hecha por el propietario produce enajenación. Por éste medio se enajenan los fundos estipendiarios o tributarios, que así se llaman los fondos situados en las provincias. Pero entre ellos y los de Italia no existe, según nuestra constitución, ninguna diferencia. La tradición que se hace por donación, por dote o por cualquiera otra causa, sin duda alguna transfiere la propiedad.”<sup>5</sup>

La *Traditio*, cuando la posesión se entregaba jurídica pero no físicamente se conocía como la tradición breve mano y la tradición larga mano. De ellas Ortolán se expresa de la siguiente forma: “Los comentadores han usado también para los mismos casos la expresión de tradición de breve mano, tomada de un fragmento del Digesto, y en oposición a ésta, la de tradición de larga mano, sacada también del Digesto y aplicable al caso de que el que adquiere no se haya en cierto modo de apoderado de los objetos sino con la vista, especie de mano larga; por ejemplo, cuando se ha puesto en su presencia un talego de dinero, o cuando se le ha señalado con el dedo el campo que se entregaba. Sin disputar acerca de las expresiones de breve y larga mano, es preciso decir que para adquirir la propiedad no existe más que una sola tradición, que consiste en la entrega de posesión, entrega que puede efectuarse por todos los medios propios para poner la cosa a disposición del adquirente. Estos diversos medios pueden enunciarse por medio de expresiones diferentes, por ejemplo, recibir la cosa d larga mano; pero no se sigue de esto que haya otras tantas especies diversas de tradición.”<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> ORTOLÁN, M., Instituciones De Justiniano, España, 1884, p.354

<sup>6</sup> *Íbidem*,. p. 359

Entonces, cuando la posesión se entregaba jurídica, pero no físicamente se reconocía como la *Traditio* breve mano y la *Traditio* larga mano; en el primer caso, un detentador o, poseedor se convierte en propietario, por la adquisición del bien que tiene en su poder; en el segundo caso, se realiza cuando el adquirente no se ha apoderado en cierto modo de los objetos sino se señalan con la vista.

El *Maestro Margadant* da el ejemplo: “Un propietario se convierte en poseedor o detentador, vendiendo la casa propia que habita, pero celebrando, al mismo tiempo, un contrato de arrendamiento para poder continuar viviendo de manera que el comprador se convierte entonces en propietario por mero contrato, sin *traditio*”<sup>7</sup>.

Ahora bien, en la evolución del Derecho Romano, encontramos el último período, por lo que respecta a la transmisión de la propiedad. Se continúa con la *Traditio* larga mano y breve mano, creándose un nuevo modo llamado la tradición por el constituto posesorio.

La tradición por constituto posesorio consistía en una cláusula en la cual se establecía que el comprador recibía la posesión jurídica, y que el vendedor mantenía la posesión por cuenta del comprador. Planiol la explica así:

“Hay, pues, sin desplazamiento material de la cosa, un desplazamiento de la posesión jurídica. Al reconocerse que la tradición era suficiente para transferir, que equivalía a la tradición, hacia el comprador propietario; esto se cumplía por efecto de un simple pacto, frecuentemente inserto en las ventas y llamado por los antiguos autores ‘constitutio posesorio’; tal pacto ha desempeñado un papel decisivo en esta materia.”<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> MARGADANT FLORIS, Guillermo, El Derecho Privado Romano, Décima Quinta Edición, México, 1988, p. 54.

<sup>8</sup> PLANIOL, Marcel, Tratado Elemental De Derecho Civil, Los Bienes, Editorial Cajica, México, 1986, p. 202

Podemos entonces señalar que la *Traditio* por el constituto posesorio consistía, en una condicional, en la que el comprador recibía la posesión jurídica, y el vendedor mantenía la posesión por cuenta del comprador, es decir no hay traslación del bien sólo un desplazamiento de la posesión jurídica.

Por lo que respecta al Derecho Germánico, podemos decir que se genera una importante época porque también se encuentra en estos tiempos un indicio de los principios de inscripción y publicidad, necesarios en todo Registro Público de la Propiedad. En el Derecho Germánico, existen dos formas parecidas de adquirir, tales son la propiedad a la *Mancipatio* y a la *In-Jure Cessio*, provenientes del Derecho Romano, una de ellas es la llamada solemnidad ante el *Thinx*, que al igual que la *Mancipatio*, se realizaba ante una autoridad llamada *Thinx o Mailus*, que era la asamblea popular o consejo comunal, la ceremonia era presidida por el *Thinxmann*, quien era el jefe de la asamblea. El acto se llevaba a cabo mediante ciertos ritos y simbolismos que se ejecutaban, el transferente entregaba simbólicamente al adquirente el bien inmueble, y éste último quedaba investido de la titularidad de la casa.

La otra forma de adquirir la propiedad en el derecho germánico con el mismo carácter jurídico de la *In-Jure Cessio*, era la *Auflassung*, que consistía en la entrega de la cosa ante el juez, tratándose de un juicio ficticio, el transferente abandona el inmueble (*resignatio, devest*) y el juez proclama la investidura (*auflagsin veste*).

Ambas fórmulas mencionadas anteriormente, fueron en el devenir del tiempo, primero orales y posteriormente se efectuaban de manera escrita, es aquí donde se empezó a llevar un control escrito de los hechos, equiparable al principio de inscripción, elemento fundamental para la creación de todo el Registro Público.

Al llegar el Derecho Romano al Derecho Germánico, la influencia del primero debilitó la publicidad registral, sin embargo, algunas ciudades se negaron a la infiltración de los romanos, y continuaron con sus instituciones, hasta que en el siglo XVII en Prusia, se restaura el antiguo sistema que queda definitivamente vigente en el Código Civil de 1896 en Alemania.

Se considera al derecho registral alemán, como el bastión de la publicidad e inscripción registral, del cual, se derivan la mayoría de los registros públicos del mundo, influencia que llegó a nuestro país a través de España. Además, tomando en consideración que nuestra nación fue conquistada y colonizada por los españoles, se transmitieron con ello las leyes hispánicas, en especial las que gobernaron en Castilla, ordenando que regularan también en la Nueva España.

La presente investigación está encaminada en éste primer capítulo a encontrar los antecedentes del Registro Público de la Propiedad en México, lo anterior derivado de la importancia de éste tópico dentro del campo jurídico, especialmente por la seguridad que otorga a las transacciones, mismas que representan un volumen considerable de inversión. Sabemos bien que no es una institución reciente, ya que fue instituida a fines del siglo pasado, transformándose con el tiempo y de acuerdo con las necesidades que han venido presentando, hasta adquirir la organización y funcionamiento que tiene en la actualidad.

Así las cosas, los antecedentes del Registro Público en México, datan del viejo Derecho Español. Colín Sánchez señala que dichos antecedentes son los siguientes: “Cédula de 10 de marzo de 1868, Cédula de 9 de mayo de 1778, Pragmática de 16 de abril de 1783, e instrucción de la Real Audiencia de México de 23 de mayo de 1786, Cédula de 25 de enero de 1789, Circular de 22 de enero de 1816 y Decreto de las Cortes de 20 de mayo de 1821.”<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> COLIN SANCHEZ, Guillermo, *op. cit.* p. 22.

En 1539 las Cortes celebradas en Madrid, le pidieron a Don Carlos y a Doña Juana, reyes de Toledo en aquella época, dar publicidad a los censos que gravitaban sobre los bienes muebles e inmuebles, obligando a los escribanos, a todos los censos y tributos, que dentro de los treinta días pasaren ante el escribano del consejo, con la finalidad de conocer lo que censa y tributa, evitando con esto, que alguna persona vendiese más de una vez, una misma cosa. Lo cual fue aceptado por los monarcas, agregando que en caso contrario a esta disposición, los infractores pagarían el dos por ciento de las ganancias del vendedor, además de cargarle también este porcentaje al adquirente. Sin embargo, esta disposición se limitó única y exclusivamente a los censos que se constituían como garantía, ya fueran bienes muebles o inmuebles.

En ese mismo año, nuevamente las Cortes de Toledo le propusieron a Carlos I de España y V de Alemania la organización de un Registro de Censos, Tributos e imposiciones, señalando que se evitarían muchos pleitos, sabiendo que estos y las hipotecas que recaen sobre las casas y heredades que compran, y que se callan los vendedores, señalando la necesidad de que existiera una persona que tuviera un libro en que se registraron todos los contratos que se celebraban sobre inmuebles. Esta idea tuvo el consentimiento del monarca, empero no tuvo aplicación en el Reino de Castilla, toda vez que los tribunales siguieron aceptando los títulos no inscritos; insistieron en su cumplimiento las Cortes de Valladolid en 1548 y 1555, solicitando además que se consideraran criminales la falta de cumplimiento a esta disposición.

En 1617, tanto el Rey Felipe II como el Consejo de Castilla acordaron que los títulos de registro de censos que se despachasen, se dijera que los escribanos tomaran razón y registraran todos los censos que se otorgaron desde el día de la creación del título y no los que hubiesen otorgado antes.

En 1768, por Real Pragmática de Carlos III, se crearon los Oficios de Hipotecas, estos resultan sumamente importantes, pues contienen conceptos registrales y notariales, es decir se hacía efectiva la publicidad de los actos, tomando tal vez énfasis en los actos relacionados con inmuebles, sobre todo gravámenes e hipotecas, aunque en Cataluña pronto se incluyó el registro de enajenación de inmuebles.

Los Oficios de Hipotecas eran públicos, se percibían derechos arancelarios, se llevaban por el sistema de encasillado, y por orden de despacho de documentos. Al escribano se le daba la primera copia, que había que anotar al pie con mención del registro hecho. Esto repercutió de manera benéfica evitando los pleitos y perjuicios a los compradores e interesados en los bienes hipotecados, por la ocultación y oscuridad en sus cargas, poniendo fin a la clandestinidad.

Ahora bien, éstos antecedentes son estudiados para llegar a la figura de Registro Público de la Propiedad y de Comercio en México, por lo que en la época colonial, al ser resueltas las controversias de territorialidad entre España y Portugal, con el Tratado de Tordesillas, se fijaron los límites que le correspondían a la Corona de España asignando las tierras de lo que hoy integran el territorio mexicano, imponiéndose de ésta forma la legislación vigente en Castilla.

Al principio fueron respetadas algunas instituciones indígenas, que en general, no contravenían el espíritu del sistema legal castellano.

Así pues, el derecho español se adoptó posteriormente por medio de Cédulas, Provisiones, Ordenanzas e Instrucciones Reales que iban resolviendo los casos concretos, derivando en una reunión denominada Recopilación de Indias, en 1680 en tiempos de Carlos II.

Como quedo anteriormente señalado en 1768, se crearon los Oficios de Hipotecas, que tuvieron aplicación también en el territorio de la Nueva España, sin embargo, el 25 de enero de 1788, el Virrey Antonio Ventura de Taranco, publica la Real Cédula sobre anotaciones de Hipotecas, que complementan las Instrucciones de los Señores Fiscales de Hacienda aplicables a la Nueva España.

Ahora bien, la Nueva España se declarara independiente la noche del 15 de septiembre de 1810 consumándose ésta el 27 de septiembre de 1821. Sin embargo, en 1812 entró en vigor de forma precaria la Constitución de Cádiz.

Todavía las Cortes Españolas como poder legislativo expedieron el 9 de octubre de 1812, un decreto sobre Arreglo de Tribunales y sus Atribuciones, que concedía a las audiencias en los artículos 13 y 23 el conocimiento de todo lo relacionado a la materia de escribanos, alcaldes, y por ende, a los Oficios de Hipotecas.

La legislación española expedida durante la colonia, continuó aplicándose en México después de la consumación de la Independencia; así lo expuso el Reglamento Provisional Político del Primer Imperio Mexicano del 10 de enero de 1822.

Sin embargo, se fueron dictando nuevas leyes y decretos que paulatinamente separaron el Derecho Español del reciente Derecho Mexicano.

Sabido es, que consumada la Independencia de nuestro país, el régimen político ha variado entre el Federalismo y el Centralismo, esto también afecta a las disposiciones notariales, cuando el federalismo ha sido el sistema, la materia notarial es local, y cuando el régimen ha sido el centralismo, las disposiciones notariales son generales, es decir de aplicación en todo el territorio.

En 1828 entró en vigor, el primer Código Civil en México, fue el Código Civil para el Gobierno del Estado Libre de Oaxaca, no tenía ninguna regulación sobre la Hipoteca. Tiempo después en 1852 entró en vigor un Nuevo Código Civil de Oaxaca, cuyo texto se desconoce.

Es en 1829, que se publicó el Proyecto de Código Civil, presentado al Segundo Congreso Constitucional del Estado libre de Zacatecas, por la Comisión Encargada de Redactarlo, otorgando un capítulo en especial, el cuál se intituló: Del Registro de Hipotecas, éste código no entró en vigor.

Durante la Presidencia de Antonio López de Santa Anna, se aprobó en 1853, el decreto sobre el Oficio de hipotecas, que incluían aranceles, cancelaciones y testimonios de gravámenes, reconocimiento de títulos, buscas y prevenciones generales.

En 1866 se creó el Código Civil del Imperio Mexicano, en el cual, sólo los dos primeros libros fueron aprobados y promulgados, sin existir nada en materia de Registro Público de la Propiedad.

El 17 de diciembre de 1868 se aprobó el Proyecto de Código Civil de Veracruz de la Llave, presentado por Fernando de Jesús Corona, por lo cual se le llamó Código Corona.

El Título XXI lo denomina Del Registro Público, que incluían los siguientes capítulos: Disposiciones Generales; de los Títulos sujetos a Inscripción; De las personas que deben o pueden pedir la Inscripción; Del modo de hacerse la Inscripción; 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.

El Código Civil del Estado de México, copia casi de manera exacta el Código Civil de Veracruz, con la única salvedad de que agrega unas disposiciones transitorias, las cuales ordenan compilar los antiguos oficios de hipotecas, además de mencionar que para el caso de ser la primera inscripción del inmueble se tomará anotación señalándola, comenta que los títulos anteriores a la promulgación de ese Código, deberán ser inscritos en el término de dos años, para el efecto de que surtan efectos en contra de terceros.

En 1870 aparece el Código Civil del Distrito Federal, que entró en vigor el primero de marzo de 1871, bajo el título Código Civil del Distrito Federal y territorio de Baja California. Dicho código en su exposición de motivos, menciona la necesidad jurídica de los contratos y la no ocultación de los gravámenes, dejando a los reglamentos administrativos toda la parte mecánica.

En cuanto al Capítulo sobre la materia en comento, contiene disposiciones generales, los títulos sujetos a inscripción, reglas generales para la inscripción y la extinción de la inscripción.

El Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California, de 1884 sigue casi textualmente al Código de 1878, a pesar de que en uno de sus artículos se prevé que debería crearse un reglamento especial que establezca los derechos y obligaciones de los registradores, así como las fórmulas y demás circunstancias con que debe extenderse el registro, éste no se llegó a expedir, por lo que lógicamente siguió en vigencia el reglamento de fecha 28 de febrero de 1871.

Gran importancia reviste el Reglamento del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal de 1921, para el presente estudio, ya que su Capítulo XIII, es denominado De las Certificaciones, por lo demás sigue los cánones de los anteriores Códigos y Reglamentos.

Es el Presidente Plutarco Elías Calles quien promulga el Código Civil para el Distrito Federal de 1928, que entra en vigor en 1932, legislación civil que a la fecha sigue vigente. En éste ordenamiento legal, en su Libro Cuarto, Tercera Parte, se encuentra el Título Segundo, denominado Del Registro Público, que en su artículo 3001 refiere lo siguiente:

El Registro será público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten que se enteren de los asientos que obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivadas. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asiento relativo a los bienes que se señalen.

A éste Código se le agregaron las inscripciones para personas morales, por lo demás sigue la línea de los ulteriores códigos. Las reformas de 1979 al Código Civil abrogaron todo el título relativo al Registro Público de la Propiedad, en virtud de las cuales 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. Estas reformas de 1979 también se refirieron al depósito de los testamentos ológrafos diferidos del Registro Público de la Propiedad al Archivo de Notarías, y al procedimiento de inmatriculación administrativa.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad de 1979 entró en vigor el 17 de enero de ese mismo año y fue derogado por un nuevo Reglamento el 6 de mayo de 1980. En 1988, fue reformado el Código Civil en lo se refiere a los requisitos para que los documentos privados sean inscritos en el Registro Público de la Propiedad, así como respecto de los avisos preventivos en tratándose de documentos privados y sobre la inmatriculación.

Los Reglamentos del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal de 1940, 1952, 1979 y 1980 relativamente no tuvieron gran aportación a la materia registral.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, actualmente en vigencia es el publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 5 de agosto de 1988, intitula los tópicos de: De las Disposiciones Generales; Del Área Jurídica; De los Registradores; Del Sistema Registral; De la Solicitud de Entrada y Trámite; De los Folios; De los Índices; Del Procedimiento Registral; Del Registro Inmobiliario; Del Registro Mobiliario; Del Registro de las Personas Morales; De la Rectificación, Reposición y Cancelación de los Asientos; De la Publicidad, De las Notificaciones y De los Términos; De la Inmatriculación; y Del Recurso de Inconformidad.

Éste Reglamento del Registro Público de la Propiedad, consta de 118 artículos distribuidos en tres títulos: De las Disposiciones Generales, Del Sistema Registral y Del Procedimiento Registral.

Sin embargo, poco se ha hecho por de alguna forma eliminar por completo los problemas que impiden la certeza jurídica y fehaciente sobre los asientos registrales en Libros o Folios reales, que es obligación del Registro Público de la Propiedad y de Comercio otorgar a todos los ciudadanos del Distrito Federal.

Éstos problemas serán mencionados en el cuerpo de éste trabajo, y derivan de la falta de reconocimiento de una facultad que nos permita de manera inequívoca saber lo que es nuestro y lo que no lo es, siendo éste elemento la primera manifestación de lo que es el derecho de propiedad que puede ser ejercido en algunas ocasiones por medio de la Prescripción Positiva y por la Inmatriculación Judicial.

## 1.2. Referencia Histórica de la Inmatriculación.

La Inmatriculación, es un neologismo jurídico introducido, al parecer, por la Ley Hipotecaria Española, el cual no fue muy acertada en la elección del mismo, puesto que matricular es sinónimo de inscribir.

El maestro Colín Sánchez, en su compilación de circulares precisa en la de fecha del 10 de octubre de 1973 del registro Público de la Propiedad de Tlalnepantla precisa: “Inmatriculación (inscripción en el registro), es simplemente, una consecuencia de haber acreditado la propiedad o posesión de un bien o derecho, en otras palabras, la Inmatriculación no es un procedimiento, es la culminación de la actividad procesal, encaminada, a un último análisis, a obtener el Registro de los bienes o derechos objeto de la información”<sup>10</sup>.

Etimológicamente la palabra inmatricular viene de dos vocablos latinos: *In* y *Matrixcis*, *In*, en éste caso, es una preposición primitiva que equivale a non, es decir, no; y *Matrixcis* que significa matriz y ésta a su vez, viene de *Mater* igual a madre, luego entonces la palabra significa no-matriculación, en otros términos, una cosa que no está matriculada o registrada.

Su antecedente jurídico se encuentra en el Sistema Australiano de acuerdo a la Ley Torrens para que se pueda llevar la primera inscripción de un inmueble en el Registro, existía una exhaustiva investigación metódicamente:

Primero pasaba a un geómetra para que verificara si el título se ajusta a la realidad en cuanto a su descripción, si fue así, se levantaban los planos y un ingeniero hace la descripción y aprueba el título, después el “solicitor” estudia si

---

<sup>10</sup> COLIN SANCHEZ, Guillermo, Circulares de la Dirección del Registro Público de la Propiedad, Publicación del Departamento del Distrito Federal, 1979, p. 45.

el título de propiedad es inatacable, y una vez aprobado, pasa a un Consejo donde se estudia de nuevo su legalidad del título y si debe inscribirse, para en caso de ser aprobado se inscriba, no sirviendo ya ese título, pues si el Registrador expide un certificado de Propiedad que lo suple: Bajo éste sistema la inscripción purga los vicios del negocio jurídico, convalidando el acto mismo, de donde se denota una influencia de carácter eminentemente de derecho administrativo. Ésta Institución es muy semejante al procedimiento de Inmatriculación que hasta nuestros días continúa.

Para el Notario José Luis Franco: “Se llama Inmatriculación al ingreso de una finca en el Registro, la cual tiene lugar mediante una primera inscripción de dominio”<sup>11</sup>.

En la circular de fecha 10 de octubre de 1973 del Registro Público de la propiedad de Tlalnepantla precisa: “La Inmatriculación (inscripción en el Registro) es, simplemente una consecuencia de haber acreditado la propiedad o posesión de un bien o derecho, en otras palabras, la Inmatriculación no es un procedimiento, es la culminación de la actividad procesal encaminada en último análisis, a obtener el registro de los bienes o derechos objeto de la información”<sup>12</sup>; dicha circular fue firmada por el Director del Registro Público de la Propiedad en Tlalnepantla, Guillermo Colín Sánchez.

El Código Civil para el Distrito Federal actualmente en vigencia, en su artículo 3046, señala lo 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.

---

<sup>11</sup>El Código Civil para el Siglo XXI. “El Registro Público de la Propiedad”, Revista de Derecho Notarial, Año XXXI, Número 97, México, enero de 1998, p.12

<sup>12</sup>Circulares de la Dirección del Registro Público de la Propiedad Número 97, p. 45.

Ahí mismo manifiesta que existe dos vértices para la Inmatriculación, por vía administrativa y por el otro por vía judicial.

Señalando en la fracción I de éste mismo artículo que: La Inmatriculación por Resolución Judicial se obtiene:

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

El código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal establece en sus artículos 927 al 931, las fórmulas a las que debe ajustarse la tramitación de la información de dominio, que se requiere para inscribir en el Registro Público de la Propiedad el título del dominio sobre el inmueble que se ha adquirido por prescripción, cuando no este inscrito en el Registro Público de la Propiedad y, su enunciado conserva la denominación tradicional “De las informaciones ad Perpetuam”, tal y como se prevé en el artículo 927 de dicho Código Adjetivo que a la letra señala lo siguiente:

Artículo 927. La Información Ad Perpetuam podrá decretarse cuando no tenga interés más que el promoverse y se trate:

- I. De justificar algún hecho acreditar un derecho;
- II. Cuando se pretenda justificar la posesión como medio para acreditar el dominio pleno de in inmueble...

Por la vía Administrativa, éste mismo artículo en su fracción II, señala los supuestos existentes para la obtención de la Inmatriculación por medio de resolución de actos derivados de Autoridades diversas a las judiciales, a saber:

- 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.

En el avance de éste trabajo, se harán las aclaraciones necesarias para distinguir y diferenciar las dos vertientes existentes en relación con los procedimientos para Inmatricular.

### 1.3 Antecedentes de la Usucapión.

El principal efecto de la posesión original, es desde luego la adquirir la propiedad de la cosa mediante la prescripción o sea la Prescripción Positiva, ésta fue llamada por los romanos Usucapión.

José Levitán, nos señala que "...La usucapión es un modo de adquirir el dominio de inmuebles, como cualquier otro..."<sup>13</sup>

De lo anterior, debe entenderse a la Usucapión, como un modo de adquirir el dominio de inmuebles por el mero transcurso del tiempo, entre los antecedentes de ésta, debemos señalar que existe un criterio uniforme para remontar el origen de la Usucapión o Prescripción Adquisitiva de los inmuebles a las XII Tablas del Derecho Romano.

Gayo, estableció lo siguiente: "La usucapión de las cosas muebles se cumple con un año, las de los inmuebles y casas por dos años; así dispone la Ley de las XII Tablas"<sup>14</sup>; y en el mismo capítulo señala "... Esto parece haber sido admitido para que el dominio de las cosas no permaneciera demasiado tiempo en la incertidumbre. Como bastaría al dueño, para recuperar su cosa, uno o dos años, este tiempo fue cedido al poseedor para usucapir"<sup>15</sup>

Con el correr del tiempo, el derecho romano autorizó imponer la prescripción prolongada por el tiempo de treinta o cuarenta años, al poseedor de cosas robadas o que estaban fuera del comercio para evitar la reivindicación, hecho que no estaba contemplado en la Ley de las XII Tablas.

---

<sup>13</sup> LEVITAN, José, "Prescripción Adquisitiva de Dominio", Editorial Astrea, 1990, Tercera Edición, p. 3.

<sup>14</sup> Íbidem p. 1.

<sup>15</sup> Idem

Suele ser afirmado que en el Derecho Romano, la Usucapión o Prescripción Positiva, se consideraban como sinónimos, y que ésta tuvo tres periodos importantes:

- El *Ius Civile*,
- El Derecho Honorario; y
- El Periodo Justiniano.

En el *Ius Civile*, solo surtía efectos entre los ciudadanos romanos, teniendo aplicación en los siguientes casos:

En un principio transformaba una propiedad en *Quiritaria* que originalmente había sido propiedad *Bonitaria*. Esto ocurría cuando al haber adquirido una res *mancipi*, a través de la simple *Traditio* del propietario original, se consideraba que la cosa estaba *in bonis*, y poseyéndola el tiempo necesario para el caso de los bienes inmuebles dos años y para los muebles un año, el adquirente reuniendo estas condiciones se convertía en propietario *ex iure quiritum*.

Otro supuesto hacia adquirir la propiedad del poseedor de buena fe que había obtenido una cosa *mancipi* o *nec mancipi* de una persona que no tenía el carácter de propiedad o que no tenía capacidad para enajenarla, al término de un año para muebles y dos para inmuebles de poseer con las condiciones exigidas por la ley, se transformaba este poseedor en propietario.

Por otro lado, existían condiciones necesarias para usucapir: una de ellas era la cosa que pueda ser usucapida, y que todas las cosas corporales susceptibles de propiedad privada, bien fuesen bienes mancipables o no mancipables.

Ahora bien, como ya se había mencionado, en ésta forma, no podían ser objeto de la usucapión las *res divini juris*, las cosas públicas, el hombre libre, las res comunes puestas por la naturaleza a disposición de todos los hombres y que no eran objeto de propiedad privada, las cosas robadas, los fondos provinciales que estaban excluidos de la propiedad privada, ya que estos no podían llegar a ser propietarios *ex iure quiritum*, las cosas ocupadas con violencia y las *res Mancipi* de la mujer que fueran enajenadas sin la autorización de su tutor.

Otra condición era la Causa justa o *iustus títulos possessionis*, entendiéndose por justa causa todo acto válido en derecho, que consiste en que el enajenante tiene la intención de transferir la propiedad y el adquirente pretende convertirse en propietario.

Si la posesión descansa sobre una causa nula se dieron dos corrientes: La primera, personas como Ulpiano, Celso, Paulo, Papiano y Juliano, consideraban que si no existía una causa justa derivada de un acto jurídico o bien que este fuere nulo desde el principio, no había usucapión posible, esta opinión era la dominante y rigurosa.

La segunda corriente que era más débil, se expresaba que si existía error, este era excusable porque normalmente en estos casos el error descansaba en el hecho de otro.

Otro elemento fundamental para la prescripción es la buena fe, con la cual el poseedor de esta forma, cuando considera haber recibido por *traditio* una cosa de su verdadero propietario o de unas cosas de su verdadero propietario o de una persona con poder o legitimación para enajenar.

La buena fe, si descansa sobre la existencia de un error, siendo aplicables dos clases de error:

En un principio la buena fe se exigía en el momento de tomar posesión de la cosa. Sin embargo jurisconsultos de la época clásica solo admitían lo anterior al adquirente a título oneroso, en el supuesto de que fuese a título gratuito deberían de continuar con la buena fe durante todo el tiempo exigido para la usucapión. La mala fe sobrevenida después de tomar la posesión, no tenía relevancia jurídica.

Uno más de los elementos de la prescripción es que la posesión sea continúa, es decir, durante todo el tiempo exigido por la ley para poder usucapir; si esto no sucedía, el poseedor perdía este beneficio y si se daba el caso, de que volviese a entrar nuevamente en posesión la cosa, debería unir los requisitos legales necesarios para ello.

En la época clásica el término para prescribir era de dos años para los inmuebles y un año para los muebles. La interrupción de la posesión se podía dar de manera natural, la cual, se presentaba cuando el poseedor perdía la posesión, ya sea, voluntariamente, por causa de fuerza mayor o bien por intervención de un tercero, en este último caso sólo el poseedor podía recuperar la posesión sin que se considerara que se había interrumpido. En este periodo no se admitía la interrupción natural.

Podía ser también la interrupción de la posesión de forma civil, esta se presentaba, cuando el propietario reivindicaba las cosas, no se interrumpía por la *Litis contestatio*, pero sí la interrumpía la sentencia dictada por el juez a favor del propietario que había ejercitado la acción reivindicatoria.

En el Derecho Honorario, que es la segunda fase de transición de la usucapión se conoció la figura de *prescriptio longi temporis*.

Esta era susceptible a los fondos provisionales y peregrinos, producían de hecho, efectos similares a los de la usucapión, la cual, estaba sometida en principio a las mismas condiciones de la usucapión, es decir, era necesario invocarla, así como, haber tenido una posesión de buena' fe y una causa justa, así como estado posesorio continuado durante diez años entre presentes, esto último quería decir que el demandante y el demandado habitaban en la misma provincia, y veinte años entre ausentes, en el caso de que las partes moraban en diferentes provincias.

La *praescriptio longi temporis*, no otorgaba la propiedad, si no solamente daba seguridad a la posesión (*securitas possessionis*) teniendo lugar exclusivamente para los fondos provisionales.

La usucapión y la *praescriptio longi temporis* coexisten en el derecho imperial, pero pronto se inicia un movimiento de fusión que comenzó por aplicar a la *praescriptio longi temporis* ciertas condiciones de la usucapión del derecho civil tales como el justo título, la buena fe, etc., Además, desde el tiempo de los severos se admitía la *praescriptio longi temporis* para las cosas muebles con exclusión de las robadas y en tiempos de Diocleciano, se aplicaba a los fondos itálicos. Finalmente Teodosio II crea la *praescriptio* extraordinaria misma que tenía un plazo de treinta y cuarenta años y se aplicaba en los casos en que faltaba el Justo Título y la Buena Fe, respectivamente.

En el Derecho Justiniano, siendo ésta la última fase de la usucapión en el Derecho Romano, es el Periodo Justiniano. En tiempos de Justiniano todos los habitantes del Imperio son ya ciudadanos romanos, teniendo ahora sí capacidad para usucapir, borrando la diferencia de la propiedad entre fondos itálicos y provinciales, por lo tanto fusionó la usucapión y la *praescriptio longi temporis* en una sola institución, el cual, quedó de la siguiente forma:

La división que existía entre *res mancipi* y *res nec mancipi*, así como la distinción entre el dominio quirritario y el *in bonis* desaparecen, y ahora la usucapión sólo hace adquirir la propiedad al poseedor de buena fe que ha recibido tradición en virtud de una causa justa, así como también en lo sucesivo se aplica en las mismas condiciones al usufructo y a las servidumbres prediales.

En cuanto a las condiciones para usucapir, se determinó que la existencia de la mala fe superveniente no impide usucapir al poseedor, si él ha tenido el principio de la buena fe, sin que haya necesidad de distinguir entre adquirente a título oneroso o gratuito. Formula la regla según la cual, un poseedor no puede usucapir en virtud de un título falso, aunque incluyó en el Digesto, las hipótesis en que era posible sucediera lo contrario cuando estuvieran basadas en un error excusable. El plazo para usucapir bienes inmuebles entre los diez y de veinte años entre los ausentes, además de tres años para los bienes muebles.

El Derecho Romano pasó a otros pueblos y siguió imperando en la Edad Media, llegando más tarde al Derecho Español que, en las Partidas de Alfonso el Sabio, sanciona la usucapión como un modo de adquirir el dominio, tanto contra particulares, como contra el Estado, los Municipios o la Iglesia, lo anterior, debido a que las tierras del Rey eran sagradas y por lo tanto imprescriptibles.

Posteriormente, la Ley VI declaró imprescriptibles las cosas sagradas y las del Rey, así mismo consagra la prohibición de prescribir las plazas, las calles, caminos, ejidos y otros lugares semejantes, siempre que sean en uso comunal del pueblo o villa, pero si esta última condición no se da podría en determinado momento autorizarse la prescripción.

Hecho que en la especie acontece, pues de conocimiento general por así establecerse en las leyes que los bienes de dominio público así como los que está fuera del comercio, son bienes imprescriptibles.

Con el pasar del tiempo, continuaron rigiendo las leyes españolas hasta entonces vigentes, mientras fueran compatibles con el Nuevo Estado constituido. Naturalmente, no fue excepción lo referente a la adquisición de dominio por Usucapión.

Además señaló que el ejercicio de la acción reivindicatoria por el dueño de la cosa interrumpe la usucapión; también si por alguna causa el propietario no podía perseguir en justicia al poseedor y quería interrumpir la usucapión, era suficiente con dirigir una reclamación al magistrado competente.

En el derecho de México, recordando que nuestro país tuvo una dominación española, fue durante este lapso en el Fuero Juzgo en su Título 11 del libro X, reconoció la prescripción en las llamadas SIETE LEYES, contemplaba el transcurso de treinta años para su operatividad. De ahí vuelve aparecer en los Fueros Municipales que señalaba que el propietario que poseyere quieta y pacíficamente cualquier bien, habiéndole adquirido por justo título de donación, compra o testamento, no estaba obligado a responder de ello. De esta manera en el plazo de un año y medio o dos años podían serle adjudicados legalmente los bienes muebles e inmuebles.

Nuestros Códigos Civiles de 1870, 1884 y de 1928 regulaban conjuntamente con la prescripción adquisitiva y la negativa, existiendo breves diferencias, entre las cuales apuntaremos que en los Códigos Civiles de 1870 y 1884 se legisló la posesión a título de dueño, por lo cual todo poseedor podía adquirir la propiedad por prescripción adquisitiva; diferente al Código Civil actual que regula de manera separada la posesión derivada, de la posesión originaria. La primera es aquella que no se tiene a título de dueño, razón por la cual esta posesión nunca transformaba al poseedor derivado en propietario verbigracia el arrendamiento, la segunda es la que se ejerce a título de dueño, que en consecuencia puede producir la adquisición de bienes muebles e inmuebles.

El Código Civil de 1884, exigía en sus artículos 1079 y 1080 que la posesión estuviera fundada en justo título, el cual debía ser suficiente para adquirir el dominio, sino su posesión se convertía en una simple detentación, que no podía dar como resultado a la prescripción. Lo anterior encontraba un serio obstáculo al acreditar esta posesión con una prueba que los propios juristas de ese tiempo la denominaron la prueba diabólica, pues para demostrar la propiedad, no sólo era necesario demostrar que el anterior dueño lo había sido realmente sino que toda la serie de propietarios anteriores; lo eran también, lo que resultaba en muchos casos imposible.

Nuestra legislación civil ya no se refiere al concepto de justo título, sino que señala que la posesión debe ser en concepto de propietario, siendo en esto más flexible. En 1884 en el Código Civil de aquella época establecía plazos más amplios para la prescripción, para bienes inmuebles exigía el transcurso de veinte años para el caso de los poseedores de mala fe respecto de bienes inmuebles y el plazo de diez años para los poseedores de bienes inmuebles de buena fe; en el caso de bienes muebles se exigía el plazo de diez años para los poseedores de mala fe y de tres años para los poseedores de buena fe.

El artículo 1152 del Código Civil actualmente en vigencia señala que los bienes inmuebles se prescriben en cinco años a los poseedores de buena fe y en diez años cuando se posee de mala fe. Por lo que toca a los bienes muebles el artículo 1153 del mismo ordenamiento, señala que si la posesión es de buena fe se prescribirá a los tres años y a falta de esta se podrá prescribir hasta los cinco años.

Así las cosas, para el maestro José Lacruz Berdejo “Las certificaciones son traslados, bajo la fe del registrador, del contenido del Registro”<sup>16</sup>.

---

<sup>16</sup> LA CRUZ BERDEJO, José. Derecho Inmobiliario Registral, Segunda Edición, España. 1957, p. 36.

Fernando Campuzano en su obra cita a Pérez Lasala que señala “Las certificaciones son documentos públicos en que el registrador, bajo su responsabilidad y con la fe pública que le da a su cargo, hace constar el contenido de los libros de registro”<sup>17</sup>.

El contemporáneo maestro de Derecho y Ex director General del Registro Público en el Distrito Federal, Guillermo Colín Sánchez sostiene que “La certificación es el acto a través del cual, el registrador da fe de los actos o constancias inscritos en el folio o en el libro correspondiente, o de que no existen, así como también del contenido de los documentos de los archivos de la institución a su cargo”<sup>18</sup>.

Además éste último autor profundiza u estudio y conceptúa al Certificado de Inscripción “Es el acto con el que el registrador patentiza o da fe de algún asiento, en concreto, descrito en los libros de la oficina y en relación con la propiedad o derecho derivado de la misma.”<sup>19</sup>

Para Acacia Martínez de Escandón, Titular de la Dirección Jurídica del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, en la Quinta Reunión del Comité Latinoamericano de consulta registral, en su ponencia sobre Publicidad, señala que “las certificaciones son los documentos que expide el Registro, en que el Registrador con la fe pública de que está investido, traslada esos documentos los asientos de los libros a folios.”<sup>20</sup>

---

<sup>17</sup> CAMPUZANO, Fernando, Principios Generales del Derecho Inmobiliario y Legislación Hipotecaria, Segunda Edición, España, 1941, p. 126.

<sup>18</sup> Procedimiento Registral de la Propiedad, p. 133

<sup>19</sup> Curso de Capacitación, Tercera Edición, Gobierno del Estado de México, 1992, p. 10.

<sup>20</sup> Idem.

#### **1.4. Elementos de la Prescripción Positiva.**

Actualmente una de las grandes preocupaciones de los habitantes en el Distrito Federal, es la de contar con habitación que otorgue seguridad a las familias, es decir un lugar o una fracción de tierra donde puedan vivir sin ser molestados, algo que real y jurídicamente sea suyo, con el ánimo de ser propietarios del inmueble que han habitado por muchos años y que en la mayor parte de los casos no cuentan mas que con un simple contrato privado de compraventa entre particulares, mismo que en numerosas ocasiones las autoridades no reconocen por estar éstos viciados de una nulidad relativa por carecer de la forma exigida por las leyes actuales, por lo que se encuentran con numerosos problemas para realizar los trámites necesarios para la contratación de diversos servicios como pueden ser el acceso a redes de agua y drenaje. En otros casos, las personas que no cuentan con justo título que acredite la propiedad de su predio, se encuentran privadas de algunos beneficios otorgados por empresas o por el propio gobierno, como lo son préstamos personales, hipotecarios o simples empréstitos para construcción y mejoramiento de sus condiciones de vida.

Cabe señalar que además de que ésta personas cuentan solamente con contratos privados de compraventa, en innumerables ocasiones, los inmuebles que adquieren para acrecentar sus problemas no se encuentran inscritos en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal.

Ha quedado señalado que el principal efecto de la posesión original y no derivada es precisamente que se adquiera la propiedad de la cosa, sin limitación de dominio o gravamen alguno mediante la Prescripción Positiva, ésta cuando la propiedad se transmite sin justo título, es decir, sin que la compraventa conste en Escritura Pública, como es necesario realizarla en la actualidad como elemento de forma que establece el Código Civil para el Distrito Federal.

Manuel Alberto López Pérez, señala que “La prescripción positiva es el medio para adquirir el dominio mediante la posesión durante el transcurso del tiempo, con concepto de propietario, pacífica, continua, pública y sin violencia.”<sup>21</sup>

Desde 1932 entró en vigor nuestro Código Civil actualmente en vigencia, en relación a la Prescripción Positiva, figura jurídica por medio de la cual se adquieren bienes inmuebles, en sus artículos 1135 y 1136, indican lo siguiente:

Artículo 1135. - Prescripción es un medio de adquirir bienes o librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo, y con las condiciones establecidos por la ley.

Artículo 1136. - La adquisición de bienes en virtud de la posesión se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa.

De lo anterior se desprenden dos vértices, el primero la prescripción positiva, que es un modo de adquisición de propiedad de bienes, a esta última los romanos la llamaron Usucapión; la segunda, la prescripción negativa que en general son acciones personales dentro de las cuales se engloban coercitivamente los honorarios, sueldos, salarios, cobros por algún servicio u objeto vendido, la responsabilidad civil por injurias, pensiones, rentas o alquiler, entre otros, tema interesante que, sin embargo no es materia de este análisis.

La palabra "prescripción" procede del vocablo latino "*praescriptio*", derivado del verbo "*praescribere*", formado de "*prae*" y "*scribere*" con la significación de "escribir antes" o "al principio".<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup> LOPEZ PEREZ, Manuel Alberto, “Prescripción Positiva”, Revista Jurídica Locus Regis Actum, Marzo de 1997, Tabasco, México, p. 16

<sup>22</sup> CARRASCO, José, Etimologías Grecolatinas, Editorial Porrúa, 1980, México, p. 86.

Para Arturo Alessandri y Manuel Somarriva "La prescripción es un modo de adquirir originario, porque si bien la cosa que se adquiere tenía anteriormente un dueño, el prescribiente no la adquiere por traspaso de su dueño. "La prescripción es un modo de adquirir a título gratuito, porque no entraña para el prescribiente ningún desembolso económico, ninguna prestación"<sup>23</sup>.

Esto se refiere al tracto sucesivo que debería existir en todas las operaciones de transmisión de dominio, lo cual conllevaría a una certeza jurídica en las operaciones traslativas de propiedad, que en nuestros tiempos se requieren para un fluido tráfico comercial de los inmuebles.

Una opinión más contemporánea la aporta Ernesto Gutiérrez y González que indica: "La usucapión, mal llamada prescripción adquisitiva por el Código, es la forma de adquirir derechos reales mediante la posesión de la cosa en que recaen, en una forma pública, pacífica, continua y con la apariencia del título que se dicte tener a nombre propio, por todo el tiempo que fija la ley"<sup>24</sup>.

Otra opinión es de Manuel Bejarano Sánchez que comenta "La prescripción como institución de orden público que extingue la facultad de un acreedor que se ha abstenido de reclamar su derecho durante determinado plazo legal, a ejercer coacción legítima contra un deudor que se opone al cobro extemporáneo o exige la declaratoria de prescripción"<sup>25</sup>.

---

<sup>23</sup> "Revista Jurídica del Perú", Año XXX, número IV, Lima, Perú, Octubre-Diciembre, 1979, p. 10

<sup>24</sup> GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto, Derecho de las Obligaciones, Quinta Edición, Editorial Cajica, México, 1986, p. 125

<sup>25</sup> BEJARANO SANCHEZ, Manuel, Obligaciones Civiles, Tercera Edición, Editorial Harla, México, 1984, p. 36

Sánchez Román señala: "La usucapión es una institución de derecho, justa y moral en sí misma, conveniente y aún necesaria en el orden social. Es justa, porque aunque desposea al propietario lo hace por el abandono de éste ante la posesión de otro; moral, porque hace dueño de la cosa a quien la posee frente de quien la deja abandonada sin aprovecharla, conveniente estados de hecho en beneficio del orden y la tranquilidad social<sup>26</sup>.

Recapitulando éstos conceptos, la prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones mediante el transcurso de cierto tiempo y con las condiciones establecidas por la ley, existiendo dos clases de prescripción la adquisitiva o positiva, como la llamaban los romanos Usucapión, y por otro lado la negativa también denominada extintiva o liberatoria, reiterando que esta última es importante pero que no se hará su análisis en el presente trabajo.

De acuerdo a la Doctrina Jurídica los elementos constitutivos de la Prescripción Positiva o Usucapión, son los siguientes:

a) El subjetivo o personal, que esta conformado por dos sujetos: el primero es el adquirente del bien o prescribiente y, por otro lado, la persona dueña de la cosa prescrita. La primera consideración respecto a estos sujetos es su capacidad: en cuanto al prescribiente sólo debe tener la capacidad de goce, en cuanto al segundo necesita ciertas condiciones para que válidamente pierda el dominio.

La ley señala que la prescripción positiva corre contra cualquier persona a menos que se encuentre comprendida dentro de las excepciones marcadas en algún ordenamiento legal. Es el caso sobre la capacidad del prescribiente sólo necesita el goce de derechos, excepción en cuanto a los extranjeros ya sean personas físicas o morales, que carecen de ella para adquirir el dominio de un bien, por razones de interés público, ésta limitación constitucional estipulada en

---

<sup>26</sup> SANCHEZ ROMAN, Felipe, Citado por Araujo Valdivia Luis, DERECHO DE LAS COSAS Y DERECHO DE LAS SUCESIONES, Editorial Cajica, México, 1965, p. 45

el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, señala que los extranjeros tienen incapacidad absoluta para adquirir el dominio en la zona prohibida respecto de bienes inmuebles así como las sociedades extranjeras para adquirir bienes raíces en la República Mexicana. En lo que respecta a las sociedades mercantiles por acciones, éstas tienen incapacidad de goce para adquirir fincas rústicas destinadas a la agricultura y asimismo las instituciones de crédito tienen incapacidad para adquirir bienes raíces que no estén destinados exclusivamente a su objeto.

Por otro lado, los que no tienen capacidad de ejercicio, pueden adquirir por prescripción positiva los bienes por conducto de sus representantes legales. En este supuesto se encuentran a los menores de edad, los sordomudos que no sepan leer y escribir, los ebrios consuetudinarios y los que hacen uso constante de drogas o enervantes, lo anterior con fundamento en el artículo 1138 del Código Civil para el distrito Federal. En cuanto al dueño del bien prescrito, la prescripción corre contra cualquier persona a menos que se encuentre comprendido dentro de las excepciones que marca el artículo 1167 del Código Civil para el Distrito Federal, actualmente en vigencia, mismo que señala lo siguiente:

Artículo 1167.- La prescripción no puede comenzar ni correr:

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

II.- Entre los consortes;

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

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

V.- Contra los ausentes del Distrito Federal que se encuentren en servicio público;

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

Las razones de excepción de manera lógica se dan entre otras cosas para evitar la negligencia, la mala fe y el estado de indefensión que se pudiese dar ante la ausencia de ellos.

b) El objetivo o real, dicho elemento esta constituido, por la cosa que se prescribe y la idoneidad de la misma para ello. Tanto los bienes corporales como los incorporales son susceptibles de usucapir salvo que estén fuera del comercio, en otras palabras, los que la ley prohíbe ceder o enajenar, porque siendo la esencia del comercio la transmisión y circulación de las cosas, aquellas que se encuentran dentro de una prohibición legal son inalienables, esto es, no pueden formar parte del patrimonio de las personas.

No pueden ser adquiridos por usucapión, los bienes que son del dominio público, ya que estos están destinados al servicio público o al uso común, así como los monumentos históricos y arqueológicos muebles e inmuebles propiedad federal, los que hayan sido declarados monumentos artísticos por ser bienes del dominio público de la Federación y los inmuebles denominados baldíos que han salido del dominio del poder público y por ello no han sido nunca propiedades de particulares, pero dentro de estos supuestos no entran los bienes nacionales que son parte del dominio privado de la Federación, los cuales pueden ser objetos de toda clase de actos y contratos, incluyendo los de una enajenación y gravamen, según lo dispuesto en la Ley General de Bienes Nacionales.

c) El Elemento Formal, está compuesto por el hecho de la posesión y por el tiempo necesario para que quien ha venido poseyendo se convierta en propietaria cual esa posesión, se consolida legalmente y se fortalece, transformándose en dominio firme, seguro, inatacable, probado y con toda la fortaleza de la propiedad.

El Código Sustantivo en su artículo 826 señala: Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir prescripción.

De este precepto legal se analiza que la posesión es un elemento esencial para producir la usucapión o prescripción positiva, la posesión debe ser en concepto de dueño o ser una posesión originaria para que produzca con ello el efecto de la existencia de una presunción legal de que el poseedor del bien la posea con justo título. Como excepción a la prescripción positiva en que se tiene una posesión, se puede confundir con la detentación, es decir, la posesión derivada que surge del hecho de tener una cosa a nombre de otro, o bien, porque se le haya cedido a un sujeto un simple derecho posesorio, como ocurre en el arrendamiento o el usufructo de los bienes inmuebles, que otorgan en todo momento una posesión derivada y no originaria, requisito indispensable para que procesa el ejercicio de la acción de prescripción positiva.

Concretando, todo aquel que ejerce sobre un bien inmueble un poder de hecho, a título de dueño es poseedor en derecho, con lo cual puede accionar el órgano jurisdiccional correspondiente para invocar en su favor la prescripción positiva de ese predio, siempre y cuando la posesión que ostente sea originaria y reúna los requisitos señalados en el artículo 1151 del Código Sustantivo que establece lo siguiente:

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

I.- En concepto de propietario;

II.- Pacífica;

III.- Continua;

IV.- Pública.

Aquí habría que señalar si es con justo título, es decir, de Buena fe, se prescriben los inmuebles en un lapso de cinco años. Caso contrario, si carece de este justo título, o sea, de mala fe, es posible prescribir en diez años.

Ahora bien, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión, verbigracia una inmatriculación administrativa, en que se establecen derechos posesorios a quien inscribe en su favor, también tendrán el derecho a prescribir con los requisitos señalados en el artículo anterior en un término cinco años.

Por último existe un elemento procedimental muy importante, el cual consiste en la interposición de demanda en contra del que aparece inscrito como dueño del inmueble en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, demandando, inclusive a esta Institución Pública, con la finalidad que se prevea dentro de la sentencia definitiva que cambia de propietario el bien, sin esta acotación a manera de prestación, dicho Registro al ser una cantidad meramente administrativa carece de facultad por sí misma de cambiar o variar los nombres de los propietarios de los inmuebles así como para realizar cualquier modificación a las anotaciones contenidas en los antecedentes registrales, de manera que solamente en cumplimiento de una orden judicial o petición notarial puede realizar estas sustituciones.

El no contar con un Antecedente Registral inscrito en el Registro Público de la Propiedad sobre la finca a prescribir, nos lleva a intentar un procedimiento judicial diverso a la prescripción positiva, que dicho sea de paso es un juicio ordinaria civil el proceso idóneo ante esta contingencia es el Juicio Especial de Inmatriculación Judicial, que tiene intrínsecamente los elementos de la prescripción positiva, es esta la razón por la que el presente trabajo versará en capítulos posteriores el estudio del juicio de Inmatriculación Judicial, sin embargo, debe estudiarse primeramente la prescripción positiva para entender el juicio especial mencionado.

En segundo término, y dentro del elemento formal debe tomarse en cuenta el tiempo o plazo para que se produzca la prescripción positiva, el cual varia, según la buena o mala fe con que se posea el bien que se desee prescribir. Los doctrinarios distinguen dos clases de prescripción positiva, basándose en la buena o mala fe que se presente.

Desde este punto de vista puede la posesión ser:

- La ordinaria, basada en la buena fe del prescribiente.
- La extraordinaria, que se presenta cuando se carece de esa buena fe.

La buena fe puede revestir dos aspectos: uno positivo, que consiste en la creencia de que la posesión se tiene en calidad de dueño, un segundo, el negativo, que se manifiesta por la ignorancia del vicio que acompañó originalmente a la adquisición, hecho previsto en el artículo 806 del multicitado precepto legal.

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, señala el Código Civil.

Redondea la idea antes analizada en este estudio el maestro Luis Muñoz que indica: "La usucapión ordinaria de bienes inmuebles se presenta después de cinco años, cuando se poseen los bienes en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continúa y públicamente. También prescriben en cinco años, cuando haya sido inscrito en el Registro Público de la Propiedad, la posesión sobre de ellos"<sup>27</sup>.

La prescripción positiva extraordinaria, es la que la ley establece para poseer en concepto de mala fe y que ha adquirido la posesión por medio de violencia o por delito. En este caso el plazo para prescribir es de diez años, siempre y cuando la posesión de los bienes inmuebles sea apta para prescribir, en concepto propietario, de manera pacífica, continua y pública. Ahora bien, se aumenta en una tercera parte, lo mismo este tiempo que el de cinco años dispuesto para la prescripción positiva de buena fe, la posesión de inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico para ello, que el poseedor de fincas rústicas no ha cultivado durante la mayor parte del tiempo en que ha poseído, o por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias. También para los inmuebles afecta la prescripción positiva extraordinaria en la posesión adquirida por violencia, la cual contará desde la fecha en que se haya extinguido la pena o haya prescrito la acción penal.

Para efecto de los plazos que marca la ley, surten efectos contando por años, meses y días a partir de que se entró en posesión del bien objeto de la prescripción, no importando determinar con exactitud la hora en que empezó a correr el término de la prescripción positiva.

---

<sup>27</sup> GOMIZ, José y Luis MUÑOZ, *"Elementos de Derecho Civil Mexicano"*, edit. José Gómiz y Luis Muñoz, México, 1943.

Adentrando más el análisis, es conveniente hacer un breve estudio de los requisitos que se señalaron en el artículo 1151 de Código Civil vigente, siendo estos:

- Posesión en concepto de propietario.- Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre él una posesión de hecho, actuando como dueño de la cosa, totalmente diferente a la posesión derivada en que el poseedor recibe ordenes e instrucciones de quien la recibió, sacando provecho a favor del que le ordeno.

- Posesión pacífica.- Es aquella que se adquiere sin violencia y se goza sin coacciones a tercero, La posesión violenta es aquella que es adquirida o tenida por vías de hecho, acompañadas de violencias materiales o morales, por amenazas de fuerza que impiden la posesión pacífica. Sin embargo, se admite la posesión adquirida mediante la violencia, pero para que empiece a contarse como posesión requiere que haya cesado dicha violencia.

- Posesión continua - Es la que se debe dar para producir la prescripción positiva, la cual no se ha interrumpido por ningún medio legal. El efecto de la interrupción es inutilizar a la posesión de modo que no se produzca la prescripción positiva.

La continuidad de la posesión se presume en los siguientes casos:

- Cuando quien ha poseído en tiempo anterior, también lo ha hecho en el intermedio.

- Se considera como nunca despojado de la posesión el que judicialmente ha sido mantenido o restituido en ella.

- Posesión pública.- Esta se disfruta de modo que puede ser conocida por todos los interesados y también cuando se encuentra inscrita la posesión en Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

A fin de acreditar este elemento, es indispensable que los actos que el poseedor ejecuta sobre el objeto poseído sean conocidos por las personas interesadas en interrumpirla tengan conocimiento de su existencia y su ignorancia no les permite ejecutar los actos encaminados a ese fin.

Por otra parte, la posesión debe ser tal, que demuestre de una manera evidente el derecho que el poseedor pretende tener del bien, obrando como lo haría el propietario originario.

De todo lo aquí mencionado se puede resumir que el elemento sine qua non para obtener el dominio pleno de la cosa en controversia consiste en que el poseedor adquiera y disfrute en concepto de dueño la cosa poseída. Pero además de este requisito de poseer en concepto de propietario se requiere también que ésta posesión contenga determinadas cualidades, para el caso de que alguna de estas cualidades estén ausentes en la posesión, podría considerarse que la posesión está viciada y por ende sería inútil intentar la prescripción positiva.

En resumen, las cualidades o formas que deben revestir la posesión para demandar la prescripción positiva, son: pacífica, pública, continua y de buena fe.

## CAPITULO SEGUNDO

### **EL DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO Y SU INTERVENCIÓN EN EL JUICIO ORDINARIO CIVIL DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA.**

#### **2.1. El Certificado de Inscripción de Asientos Registrales en Libro o Folio.**

El Certificado de Inscripción de asientos registrales en libro o folio, es un elemento esencial para intentar la Acción denominada Prescripción Positiva, por tal razón, se ponen a análisis y estudio los requisitos administrativos para su obtención, posteriormente, se profundizará en el campo teórico y judicial.

La expedición de un Certificado de Inscripción de Asientos registrales en Libro o Folio, es un trámite mediante el cual, el Gobierno del Distrito Federal a través de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, emite una certificación en el que se indica lo siguiente:

- a) Si un inmueble se encuentra inscrito en dicho registro;
- b) Precisa los datos de registro del libro o Folio Real;
- c) La ubicación del Predio y su Superficie;
- d) El nombre del Titular o Propietario Registral;
- e) La Escritura o el Título de Propiedad, por la cual, se adquiere el inmueble, en el que se asienta la fecha de su otorgamiento u operación; y el Numero de Notario en el que se llevó a cabo la operación previamente a su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Puede también expedirse el Certificado de Inscripción de Sociedad Mercantil, en los Asientos registrales de Comercio o Folio Mercantil, pero éste certificado no es materia del presente trabajo, por lo que omitiré su estudio.

Éste Certificado de Inscripción, es un documento con el carácter de público por expedirse por Autoridad Administrativa en ejercicio de sus funciones, y tiene como objeto acreditar y comprobar de manera fidedigna la situación jurídica registral que guardan los inmuebles y sociedades.

En la realidad jurídica, el interesado en obtener un Certificado de Inscripción de Antecedente Registral de Libro o Folio, debe presentar ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, una Solicitud de Entrada y Trámite, ésta solicitud es obsequiada por el propio Registro Público de la Propiedad, y que contiene varios espacios para ser llenados por el interesado.

De conformidad con lo establecido en el artículo 1 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, se establece que el Registro Público de la Propiedad es la institución mediante la cual el Gobierno del Distrito Federal proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la Ley, precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros.

De lo anterior, se deduce que no existe obligatoriedad para el particular, de acreditar de forma alguna, el interés jurídico sobre el inmueble a certificar, puesto que del precepto reglamentario aludido, es obligación del Gobierno del Distrito Federal por medio de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, dar publicidad a los actos e inscripciones que en sus archivos constan. Esto se robustece con lo que prescribe el artículo 88 del propio Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, que señala que los Asientos del Registro son Públicos.

El llenado de la solicitud para la expedición de Certificado de Inscripción de Antecedentes Registrales de Libro o Folio Real, deberá contener los siguientes datos:

1.- NOMBRE, DOMICILIO y TELEFONO DEL SOLICITANTE. El Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal en su artículo 19 fracción I, precisa sólo el nombre del solicitante, sin embargo, es importante recalcar que ha sido practica común en las actividades del propio Registro, el señalamiento del domicilio y teléfono del interesado.

2.- ACTO JURIDICO, TRAMITE O SERVICIO. En éste rubro, se deberá anotar el tipo de expedición requerida, para el caso que nos ocupa, deberá señalar EXPEDICION DEL CERTIFICADO DE INSCRIPCION. El fundamento para observar éste requisito se encuentra en el artículo 94 del propio Reglamento del Registro Público de la Propiedad y de Comercio. Su inobservancia conllevaría a la suspensión del trámite, misma que se notificaría en la Gaceta del Boletín Registral que diariamente se publica. Cabe aclarar que el fundamento legal para la expedición del Certificado de Inscripción se encuentra contenido de manera genérica en los artículos 90 y 91, del mencionado Reglamento, relativo a las Certificaciones.

En cuanto a los derechos a devengar por este Servicio Registral, el Código Financiero del Distrito Federal, actualiza los pago de todas sus dependencias gubernamentales incluido el Registro Público cada año, por lo que el solicitante deberá realizar los pagos previamente en Institución Bancaria, mediante línea de captura que se otorga de manera gratuita en las Oficinas del Registro Público de la Propiedad. Recalcando que solo mediante exhibición de éste comprobante de pago, se dará curso a la solicitud mencionada.

3.- UBICACIÓN DE LA FINCA.- Este requisito se debe anotar de manera literal, tal y como esta descrito el inmueble en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, no obstante que en la mayor de las veces, la identificación de los inmuebles inscritos en esta Institución Registral, ya no corresponde a la identificación actual, por diversas razones, algunas de ellas pudiesen ser: cambio en el Nombre de la Calle, de la Nomenclatura, de la Colonia, formación de Fraccionamientos, Renotificaciones, Subdivisiones, etc,. En este contexto, el artículo 96 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad indica que cuando las certificaciones no concuerden con los asientos a que se refieren, se estará al texto de éstos, no obstante el personal que labora en esta Institución, refieren que exclusivamente se deberá anotar en la solicitud, la descripción del inmueble como aparece en el Antecedente Registral pues no hacerlo así, es motivo de suspensión en el trámite de expedición.

Para el usuario en general, puede resultar complicado el llenado de la Solicitud de Entrada y Trámite, puesto que se utilizan tecnicismos registrales, como Serie, Sección, Tomo, Volumen, Foja y Partida, existe personal que auxilia a los peticionarios, mismos que a horas pico, no son suficientes, a efecto de facilitar la expedición se podría optar por indicarles a los particulares que para el caso de que cuenten con Escritura Pública o Título de Propiedad, se sirvieran anexar copia simple de estas, para que sea un registrador quien desprenda de las copias el Antecedente Registral; otra opción es tramitar primero antes de la certificación una constancia de Antecedentes Registrales, para este trámite solo se requiere anotar los Antecedentes Registrales sin indicar su ubicación.

4.- ANTECEDENTES DE REGISTRO: Se debe entender por este concepto, como los datos de identificación o ubicación donde se encuentra registrada la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, actualmente los Antecedentes Registrales se encuentran en dos catálogos: una Sección de Libros y otra Sección de Folios.

Para un mayor entendimiento de los problemas que con posterioridad se plantearán, desde este momento se resumen los libros que serán encontrados en la Sección con el mismo nombre y que a su vez se divide en otras denominaciones:

Los destinados a Inmuebles, que son la mayoría un 70% del archivo registral, se dividen en cuatro Secciones, a saber: Sección PRIMERA en esta solo se inscriben inmuebles, Sección SEGUNDA solo se inscriben gravámenes y limitaciones de dominio de los inmuebles, Sección TERCERA destinada al Comercio, Sección CUARTA que solo incluye Personas Morales, considero que esta Sección esta mal denominada, puesto que en la denominada Sección Tercera destinada al Comercio se inscriben Sociedades Mercantiles, más bien se debió denominar Asociaciones Civiles, pues en esencia solo se inscriben Asociaciones y Sociedades Civiles en ésta Sección Cuarta.

La Sección Primera, a su vez se ramifica en Sección 1ª "A", en cuyos libros se anotan, las operaciones de compraventa y traslados de dominio elevadas a Escritura Pública, verbigracia las Compraventas, Donaciones, la Permuta, y cualquier otro acto que transmita el dominio de los inmuebles.

En la Sección 1ª "B", en la que solo se registraban Contratos Privados, cabe recordar que nuestro Código Civil para el Distrito Federal, data de 1932, en aquel se estableció en su artículo 2320 lo siguiente:

Si el valor de avalúo de inmueble excede de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, su venta se hará en escritura pública.

Actualmente el salario mínimo ronda los \$50.00, por lo que, si hacemos la operación aritmética determinaríamos que todas las operaciones arriba de \$18,250.00 (Dieciocho Mil Doscientos Cincuenta Pesos) se deben elevar a

Escritura Pública, criterio totalmente obsoleto, puesto que considero que no existe algún inmueble en esta Ciudad de México, con ese valor. Se requiere actualizar el factor de formalidad, el Legislativo de nuestra ciudad, orilla a los particulares a recurrir con un Notario Público, para sus operaciones de compraventa de inmuebles, fedatarios públicos cuyos aranceles la mayoría de las veces son elevados, propiciando las ventas por contratos privados, dando con ello inicio a las irregularidades de la tenencia de la tierra.

La Sección 1" C", destinada a la inscripción de Mandatos Judiciales, como pudiesen ser Ventas Judiciales, Adjudicaciones Hereditarias, Prescripciones Positivas, etc.

Por otro lado, en el año de 1978 se modificó el proceso y la forma de inscripción en el Registro Público, se implementó un nuevo Sistema Registral, el cual consistía en el Registro mediante FOLIOS, en realidad se trata de fólder de cartón de cuatro caras de color amarillo, diferenciándose unos con otros por dentro de la variedad de ellos, por la Sección de Folios en la que se encuentran.

Los Folios Reales, Folios Mercantiles, Folios de Muebles y Folios de Personas Morales.

FOLIOS REALES.- Destinados para el Registro de Bienes Inmuebles, estos cuentan con cuatro apartados, a saber:

La Carátula: que contiene los siguientes elementos, Descripción de la Ubicación del Inmueble, Autorización y Fecha de Apertura del Folio Real; y el Número de Folio.

Inscripciones de Propiedad: todas las operaciones traslativos de dominio que por ese inmueble se han realizado.

Gravámenes, Hipotecas, Derechos Reales y Limitaciones de Dominio: Aquí se anotan, todas las operaciones que sin ser traslativas de dominio, indican un crédito por cubrir o ya cubierto mediante su cancelación respectiva; en cuanto a los derechos reales, es confusa su denominación, puesto que derechos reales, en si, son todos los derechos que se tienen sobre un inmueble; más bien se quiso indicar con esta denominación, a las limitaciones de posesión.

Anotaciones Preventivas: son las anotaciones que anuncian, nuevas operaciones que se pueden llevar a cabo, el Primer y Segundo Avisos Preventivo, la Anotación Preventiva de demanda, sin ser operaciones confirmadas, dejan entrever al público en general de operaciones que presumiblemente se pueden realizar.

FOLIOS MERCANTILES: Destinados para el Registro de Sociedades Mercantiles, preponderantemente a Sociedades Anónimas, estos folios cuentan con cuatro apartados, a saber:

La Carátula: que contiene los siguientes elementos, Razón social de la Sociedad, Duración, Capital Social, Tipo de Sociedad, Actividad Económica, Autorización y Fecha de Apertura del Folio Mercantil y el Número de Folio.

Inscripción de Actas Constitutivas: aquí se compila las operaciones inherentes a los fines de la sociedad, nombres de los socios, funcionarios de la sociedad, acciones aumento o disminución, cambios de denominación de la sociedad, del giro, de su duración, aportaciones de los socios, etc.

Gravámenes, Hipotecas, Derechos Reales y Limitaciones de Dominio: Aquí se anotan, todas las operaciones y compromisos que la sociedad asume o se responsabiliza, que sin ser traslativas de dominio, indican un crédito por cubrir o ya cubierto mediante su cancelación respectiva.

Anotaciones Preventivas: son las anotaciones que anuncian, nuevas operaciones que se pueden llevar a cabo, el Primer y Segundo Avisos Preventivo, la Anotación Preventiva de demanda, sin ser operaciones confirmadas, dejan entrever al público en general de operaciones que presumiblemente se pueden realizar.

FOLIOS DE BIENES MUEBLES: Destinados para la inscripción de muebles, la mayoría de inscripciones se relacionan con embarcaciones y aeronaves, es decir muebles de gran cuantía, estos folios cuentan con la misma estructura de los Folios Reales.

FOLIOS DE PERSONAS MORALES. Con la misma estructura de los Folios Mercantiles.

Explicado y comprendido lo anterior, no le resultará difícil determinar al solicitante, cuales son actualmente los Antecedentes Registrales de la finca, de la cual solicita el Certificado de Inscripción, pues existen solo dos opciones de libro o de folio real.

El no señalar Antecedente Registral, es motivo de suspensión del trámite de conformidad al artículo 49 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, su razón de petición esta motivado en virtud de la congruencia antes explicada del Asiento Registral y el inmueble motivo de la certificación.

El tiempo de respuesta, el artículo 95 del Reglamento Registral multicitado establece de tres días cuando se trata de una sola finca, excediendo de este numeral será de cinco días, empero el personal de registro público contraviene esta disposición y señala que el tiempo de respuesta de este trámite es de diez a quince días hábiles.

Se pueden dar circunstancias y supuestos por medio de los cuales, su expedición pueda no llevarse a cabo, en los tiempos y términos determinados por la propia autoridad registral, circunstancias ajenas al particular e imputables a la Institución Registral, verbigracia la pérdida material o física del Antecedente Registral, por destrucción parcial o total; por extravío de la foja del libro o de folio real, por errores u omisiones de la inscripción, como el que no esté firmada la inscripción por el Registrador o porque el calificador considere que existe duda fundada de que el Antecedente Registral, pudiese ser apócrifo parcial o totalmente.

En estos casos, el particular deberá presentar el título de propiedad que dio origen a la inscripción, ya sea para tramitar la Reposición del Folio o de la Foja o convalidar firmas y actos para el caso de que el Registrador tenga duda de la autenticidad del asiento registral, por cuestiones del propio deterioro del material registral o por alguna presunta alteración ilegal de lo ahí contenido, conforme a lo establecido por el artículo 79 del ordenamiento utilizado en este punto.

Ahora bien, es responsabilidad del solicitante, pagar los derechos correspondientes, llenar correctamente la Hoja de Entrada y Trámite, verificando meticulosamente todo el llenado de datos registrales y ubicación del inmueble tal y como se inscribió en su momento, que en caso de ser positiva la solicitud se publicará en la Gaceta del Distrito Federal Sección Registral, en el apartado de Certificados de Inscripción, siendo el resultado la obtención del Certificado de Inscripción requerido, caso contrario y ante la existencia de error de dicha solicitud o alguna causa de suspensión del trámite por las circunstancias antes indicadas imputables al Registro Público, el Registrador encargado motivará y fundamentará su correspondiente suspensión o rechazo, poniendo a disposición del solicitante el trámite para la subsanación del mismo, el cual también se publicará en el instrumento publicitario registral arriba indicado.

Todo lo anterior tiene como finalidad de dar a conocer a cualquier interesado, el estado registral que guardan los inmuebles inscritos en el Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal, que conlleva explícito el Principio de Publicidad Registral, que entrando en su estudio, tiene dos vértices:

La Publicidad Material.- Esta consiste en la posibilidad de que el público en general tenga acceso a todas las inscripciones efectuadas en ese Órgano Registral, de manera física, constatando por éstos de manera directa de la papelería registral, actualmente el Registro Público ya no presta este servicio, es decir, no es permitido, el contacto con los libros y folios registrales, únicamente se tiene contacto indirecto mediante copias fotostáticas de los antecedentes registrales, previo pago de derechos, la justificación que se argumenta es el deterioro existente en estos, además la prevención de presuntas conductas delictivas que pueden resultar, como mutilaciones y robo de los asientos registrales; por lo anterior, se puede determinar, que este tipo de publicidad no se lleva a cabo desde hace ya bastante tiempo.

La Publicidad Formal.- Esta se cumple al exteriorizar el contenido de los asientos registrales o de la documentación que fue adherida a la inscripción, acreditando en forma documental su situación jurídica actualizada al momento de su expedición.

Referente al formato de expedición del Certificado de Inscripción, la Circular RPP-7/1978, da los lineamientos a cumplir, mismos que se transcriben para su mayor entendimiento y comprensión:

“SOBRE LOS DATOS QUE SE HACEN CONSTAR EN LAS CERTIFICACIONES QUE SE EXPIDAN

Para su cumplimiento estricto, las personas encargadas de instrumentar el mecanismo correspondiente, tendrán bajo su estricta y personal responsabilidad, la obligación de verificar y hacer constar cada certificación que se expida, los datos siguientes:

- 1.- Nombre del solicitante.
- 2.- Nombre del Titular de la finca en el Registro Público.
- 3.- Identificación del Predio: ubicación del Inmueble, superficie, medidas, colindancias y cualquier otra característica que lo identifique, antecedentes de propiedad, es decir: número de partida, foja, volumen, tomo y sección.

De ninguna manera las constancias aludidas se expedirán en forma sucinta que resulten incompletas o motiven error o confusión, pues de otra manera, se contraviene el espíritu de la citada disposición reglamentaria.

En cuanto a las certificaciones relacionadas con el lote de un fraccionamiento, bastará con que en la solicitud se mencione el asiento correspondiente al citado fraccionamiento, para que proceda la expedición de la constancia, teniendo el personal la obligación de buscar los datos necesarios.

Los funcionarios que con su firma autorizan la certificación sobre constancias registrales, cuidarán que se cumplan los extremos expresados en la presente circular.

24 de enero de 1978”<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Sin Autor, Temas Registrales, Primera Edición, Instituto Mexicano Registral, México D.F. 1990.

Solo una aclaración a dicha circular, en el año de su expedición en noviembre de ese año, se dio la modificación del nuevo sistema registral para esta Ciudad, con la creación de los folios registrales, por tal motivo y actualizando este mandato administrativo, en el apartado de asientos registrales en su caso deberá el encargado de las certificaciones, revisar y corroborar el folio real correspondiente.

## **2.2. Interposición de la Acción**

Las Acciones se hacen valer mediante escritos iniciales o demandas, escritos en los cuales se deben reunir y detallar una serie de hechos, por los cuales el juzgador pueda condenar a un demandado, el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, indica textualmente:

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

- I El tribunal ante el que se promueve;
- II El nombre y apellidos del actor y el domicilio que señale para oír notificaciones;
- III El nombre del demandado y su domicilio;
- IV El objeto u objetos que se reclamen con sus accesorios;
- IV Los hechos en que el actor funde su petición, en los cuales precisará los documentos públicos o privados que tengan relación con cada hecho, así como si los tiene o no a su disposición. De igual manera proporcionará los nombres y apellidos de los testigos que hayan presenciado los hechos relativos.  
Asimismo debe enumerar y narrar los hechos, exponiéndose sucintamente con claridad y precisión;

- VI Los fundamentos de derecho y la clase de acción, procurando citar los preceptos legales o principios jurídicos aplicables;
- VII El valor de lo demandado, si de ello depende la competencia del juez, y
- VII La firma del actor, o de su representante legítimo. Si éstos no supieren o no pudieren firmar, pondrán su huella digital, firmando otra persona en su nombre y a su ruego, indicando estas circunstancias.

Del precepto reproducido se desprende para su análisis en primer lugar, la COMPETENCIA del juzgador, prevista en las fracciones I y VII de éste artículo. Toda acción civil deberá ejercitarse ante un Juez competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento, garantía individual consagrada en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en el ejercicio de la Acción de Prescripción Positiva, la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, determina dos clases de Jueces Civiles, los primeros son los Jueces de lo Civil, el artículo 50 de la Ley Organica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, señala lo siguiente:

Artículo 50. Los Jueces de lo Civil conocerán:

II De los juicios contenciosos que versen sobre la propiedad o demás derechos reales sobre inmuebles, siempre que el valor de éstos sea mayor de sesenta mil pesos, cantidad que se actualizará en forma anualizada en el mes de diciembre para empezar a regir el primero de enero siguiente, de acuerdo con el Índice Nacional de Precios al Consumidor que determine el Banco de México...

Este mismo ordenamiento detalla a los Jueces de Paz en el Distrito Federal, en materia civil, enjuiciadores que se contemplan en el Artículo 71 del ordenamiento orgánico referido, artículo que señala lo siguiente:

Artículo 71. Los Jueces de Paz del Distrito Federal, en materia civil, conocerán:

I. De los juicios contenciosos que versen sobre la propiedad o demás derechos reales sobre inmuebles, que tengan un valor hasta de sesenta mil pesos. En los demás negocios de jurisdicción contenciosa, común o concurrente, cuyo monto no exceda de veinte mil pesos. Dichas cantidades se actualizarán en forma anualizada que deberá regir a partir del primero de enero de cada año, de acuerdo con el Índice Nacional de Precios al Consumidor que determine el Banco de México, Se exceptúan los interdictos, los asuntos de competencia de los Jueces de lo Familiar y los reservados a los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario.

En el Título Especial del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, denominado De la justicia de paz, se provee en su Artículo 2: Conocerán los jueces de paz en materia civil de los juicios contenciosos que versen sobre la propiedad o demás derechos reales sobre bienes inmuebles ubicados dentro de su jurisdicción y que tengan un valor de hasta tres mil días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal y en los demás negocios de jurisdicción contenciosa común o concurrente cuyo monto no exceda de mil días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, cantidades las anteriores que se actualizarán anualmente como lo dispone el artículo 71 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

De lo anterior, se pudiese acarrear una confusión, puesto que cada precepto indica supuestos que al hacer las operaciones aritméticas, aparentemente darían lugar lagunas de competencia, entre un Juzgado de lo Civil y un Juez de Paz en materia civil, es mediante un Acuerdo del Consejo de la Judicatura Federal, como se determina la competencia por cuantía, para este año 2007, el Acuerdo es el número V-31/2006, de fecha 13 de diciembre de 2006, publicado

en el Boletín Judicial el 2 de enero de 2007, determinándose como cuantía la cantidad de \$211,762.86 para acciones reales o de propiedad. Es menester señalar que año con año es publicado el Acuerdo al que me refiero en este párrafo con motivo de llevar a cabo una actualización a los montos que determinaran la cuantía, basándose lógicamente en el Índice Nacional de Precios al Consumidor.

Ahora bien, por exclusión, se conoce que un procedimiento que no tiene una vía especial en su proceso, deberá entablarse en un Juicio Ordinario Civil, el catedrático Cipriano Gómez Lara expone: “Si se examina el índice del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, vemos que en el título VI se comienza a hablar del juicio ordinario y se exponen una serie de reglas que son generales para el mismo. Entre esas reglas hay una muy importante en el sentido de que si un juicio no tiene señalada una tramitación especial en el Código, deberá seguirse en juicio ordinario civil. En otras palabras, la regla general para todo tipo de asunto, en que se le lleve al juicio ordinario; la regla especial, que tiene que ser expresa, es que caiga en alguno de los procedimientos especiales”<sup>2</sup>.

Siguiendo con el análisis del artículo 255 en sus numerales II y III, indica que deberá proporcionar los nombres y domicilio de las partes, es decir de la actora y la demandada, los litigantes a este requisito le denominamos el Proemio.

La parte Actora solo podrá ser notificada personalmente en el domicilio asentado, para el caso de que no se señale o se indique erróneamente, el Tribunal que conozca del juicio, ordenara que las notificaciones inclusive las de carácter personal sean solo mediante Boletín Judicial, el artículo 113 del Código de Procedimientos Civiles expresa los supuestos de las notificaciones personales, en este caso al actor se aplican: el Auto que ordena la absolución

---

<sup>2</sup> LARA GOMEZ, Cipriano, Derecho Procesal Civil, Editorial Trillas, Segunda Edición, 1985, México, p. 176.

de posiciones o reconocimiento de documentos, el primer auto que se provea después de que se deje de actuar por más de seis meses, casos urgentes, requerimientos de una auto que así lo señale, por tanto es conveniente indicar un domicilio completo y correcto, so pena de que las notificaciones sean de carácter personal.

En cuanto al nombre y domicilio del demandado, su anotación y descripción en la demanda inicial debe ser escrupulosa, puesto que con algún error, daría origen a una declaración de Nulidad de actuaciones por vicios en el aplazamiento, así lo determina el artículo 76 del Código de Procedimientos Civiles: Las notificaciones hechas en forma distinta a la prevenida en el capítulo V del título II serán nulas.

Siguiendo con el análisis del artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles, en su numeral IV, señala que se deberán expresar el objeto u objetos que se reclaman con sus accesorios, en el litigio se le conoce como Prestaciones, son parte medular de la demanda, puesto que “Prestación no reclamada, prestación no concedida”, aquí parte una gran responsabilidad del litigante, puesto que al omitir demandar alguna prestación relevante puede resultar perjudicial a su cliente, por ejemplo si en un Juicio de Arrendamiento se solicitó la Rescisión del Contrato por Incumpliendo del Pago de Rentas, pero no se solicita el Pago de todas las Rentas adeudadas, el Juez solo estará facultado a declarar la rescisión del Contrato, pero no al pago del adeudo; el artículo aludido indica expresamente “El objeto u objetos que se reclamen con sus accesorios” .

En cuanto a la descripción de los Hechos, reviste vital importancia en el proceso, puesto que al momento de ofrecer pruebas, estas se deberán indicar que Hecho o Hechos se pretenden acreditar, caso contrario será motivo de su No Admisión de la probanza, el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles señala lo siguiente:

Las pruebas deben ofrecerse expresando con toda claridad cual es el hecho o hechos que se tratan de demostrar con las mismas así como las razones por los que el oferente estima que demostrarán sus afirmaciones.

De lo anterior puede determinarse que un Capítulo de Hechos, mal elaborado o precario, puede ser trascendente en la definición del asunto.

El numeral V del Artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles, ordena la presentación de los Documentos Públicos y Privados que tengan relación con cada hecho, en general solo en el escrito inicial de demanda se podrán aportar documentales, salvo que la actora señale que no cuenta con las documentales por no estar a su disposición, señalando las razones por las cuales no los presenta y el medio por los cuales los va a obtener, advertir en su caso, si requiere el auxilio de autoridad jurisdiccional para su obtención, además en la fracción III del artículo 97 del citado ordenamiento:

Artículo 97.- A toda demanda o contestación deberá acompañarse necesariamente: III. con la demanda y contestación se acompañarán todos los documentos que las partes tengan en su poder y que deban de servir como pruebas de su parte y, los que se presentaren después, con violación de este precepto, no le serán admitidos, salvo de que se trate de pruebas supervenientes...

Más del artículo 255, en su numeral VII, refiere la acreditación de la personalidad del actor, en caso de ser persona física, solo se requiere de su firma, en caso de no saber leer y escribir, se necesitará de que otra persona física lo haga insertando la frase: "firmo a su ruego", haciendo saber la circunstancias del caso en particular, además de incluir la huella digital impresa en ese escrito inicial de demanda; en cuanto a las Personas Morales, será mediante el Instrumento Público que establezca sus facultades expresas para

esta representatividad; el Libro Primero, del Código Civil en su Título Segundo, De las Personas, enuncia a las personas morales, mismas que solo pueden ejercitar sus derechos por lo medio de los órganos que los representen, por Ley o conforme a las disposiciones contenidas en sus Actas Constitutivas y de sus Estatutos,

Para concluir con el precepto jurídico en estudio, que manifiesta la forma y los elementos que se requieren en la presentación, inquiera que se señalen los fundamentos de derecho, procurando citar los preceptos legales o los principios jurídicos aplicables; esto solo puede entender como una recomendación, puesto que este fracción VI, tiene tintes de inconstitucionalidad, puesto que el Artículo 14 de nuestra Carta Magna, indica textualmente en su párrafo cuarto: "...En los juicios del orden civil, la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra, o a la interpretación jurídica de la ley, y a falta de ésta se fundará en los principios generales del derecho", conforme a lo anterior, es obligación estricta del juzgador, aplicar la ley, para el caso concreto presentado, luego entonces será el juzgador quien en su resolución indique en que preceptos jurídicos se baso para determinar su Sentencia, lo que se conoce como fundamentación, no olvidando que además deberá motivar esta conclusión, razones por las cuales considero el sentido de su determinación, así lo reza la Garantía Constitucional consagrada en el artículo 16 en su primer párrafo: "Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento..."

Para finalizar, la ponente presenta un escrito inicial de demanda, de prescripción positiva, en la que se cumple con lo requerido por el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, este esquema puede ser revisado en el apartado de Anexos con el número UNO.

### **2.2.1. Contestación del Director del Registro Público como Parte Demandada.**

El Artículo 26 del Código Civil para el Distrito Federal, establece en general la actuación de las Instituciones en los juicios, para formar parte de los juicios ordinarios civiles, el Director General del Registro Público de la Propiedad, pudiendo ejercitar todos los derechos que sean necesarios para realizar el objeto de la institución que preside, una de sus obligaciones, deriva del Principio Registral de Congruencia Registral, consistente en que solo se podrán inscribirse actos jurídicos que previamente se tenga Antecedente Registral, señalando a la persona que otorgó o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, salvo los casos de inmatriculación, es decir al titular del Registro Público, se le constituye como parte, puesto que, es en el Registro Público de la Propiedad en donde se inscribirá la sentencia definitiva, por lo que, le repara perjuicio al momento de dictarse resolución que modifique alguno de sus archivos, este perjuicio consiste en inscribir la sentencia definitiva ejecutoriada, condenado a la Institución Registral a modificar su archivo un Antecedente Registral, cancelando una propiedad registral a favor de otra persona.

De conformidad con la fracción VIII del artículo 6, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad el Director General del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, encomendará al área jurídica la representación de esta institución, en aquellos casos controvertidos en la que sea parte; en la práctica litigiosa, los juzgadores en caso de que los litigantes, llaman a juicio al titular de esta Institución Registral aun y cuando, el artículo 1156 del Código Civil para el Distrito Federal, indica que el hubiera poseído bienes inmuebles con el tiempo y condiciones exigidas para prescribir deberá promover juicio en contra del propietario registral, no existe explícitamente la intervención de la autoridad registral, sin embargo, tomando en consideración que la Sentencia Definitiva en su momento se requerirá la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, su titular se podría oponer, al no haber sido llamado a juicio.

Bajo tal tesitura, la intervención del Director General del Registro Público de la Propiedad, en todo caso debiera ceñirse a la materia registral, confirmando, corrigiendo o negando la información registral del inmueble materia del juicio, es en esta etapa procesal en donde el Registro Público, por medio de su representación legal, en donde deberá alegar, su oposición o no, a inscribir la Sentencia Definitiva, y no como ocurre en algunas ocasiones en la práctica registral, que una vez que se pretende inscribir la resolución, trámite en el que aparecen incompatibilidades de antecedentes registrales, en los titulares registrales, en la ubicación del inmueble, en los datos registrales, etc.

Dentro de las obligaciones de los demandados, al contestar demandas es la de aportar las documentales con las que cuente, derecho que jamás hace uso la Institución Registral, siendo que tiene a su alcance todos los archivos registrales, por medio de los cuales, en caso de oponerse a la prestaciones de la actora, bien podría enviar en documentación registral, en copias certificadas el sustento de su negativa, le debería quedar claro a los representantes del Registro Público de la Propiedad, que esa Institución registral, en todo momento no debe otorgar certeza jurídica de sus asientos, y en caso de encontrar alguna discrepancia, salvaguardar los derechos registrales debidamente constituidos.

Es solo en la contestación de demanda, en donde se podrá presentar documentos, de conformidad al ya analizado artículo 95 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, caso contrario no serán admitidos, con las consecuencias legales que ello implica.

En general el Director del Registro Público se limita a contestar la demanda, sin ofrecer de su parte pruebas o exhibir documentos que acrediten su dicho. Puede verse un formato de contestación de demanda formulado por esta parte demandada en el apartado de Anexos con el número DOS.

### **2.2.2. Pruebas Idóneas para la Procedencia de la Acción.**

El artículo 1156 del Código Civil para el Distrito Federal, señala: “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,” Este precepto legal, arroja el primer requisito para promover una Prescripción Positiva, el cual resulta ser, demandar al titular registral. Para acreditar esta primera exigencia legal, se debe acompañar a la demanda, un Certificado de Inscripción o Copia Certificada de Asiento Registral, documentos registrales ambos que indican a nombre de quien aparece inscrito determinado inmueble, certificación que inclusive es necesaria para determinar la vía judicial idónea a utilizar, puesto que como ya se dijo, cuando un inmueble no cuenta con Antecedentes Registrales, se expedirá un Certificado de No Inscripción, siendo su procedimiento judicial necesario para obtener la propiedad el Juicio de Inmatriculación Judicial.

Para que prospere la Acción de Prescripción Positiva de conformidad a los artículos 1151 y 1152 del Código Civil, se requiere que la posesión del inmueble a prescribir sea en Concepto de Propietario, de forma Pacífica, Continua, Pública y de Buena Fe, por los últimos cinco años.

El concepto de propiedad propietario se deberá acreditar para que prospere la prescripción positiva, así lo ordena el artículo 826 del Código Civil que a la letra dice “Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción...” dueño o propietario es aquel que puede gozar y disponer de ella sin limitaciones y modalidades que fijen las leyes, la forma por la cual, se deberá acreditar este elemento de la prescripción positiva, será mediante la exhibición del documento público o privado, del cual se desprenda la transferencia de la posesión a favor del promovente de la

acción, como pudiese ser alguno de estos contratos: compraventa, donación, cesión de derecho, permuta, etc., Documental que deberá ser concatenada y relacionada con la Prueba Testimonial, en la que dos testigos mencionan algunas de las acciones que ha hecho con ese ánimo, tales como edificar su vivienda, delimitar su inmueble y toda aquella mejora al inmueble que sea perceptible por testigos, no hay que perder de vista que el Animo de Propietario es un concepto subjetivo, por tanto no hay reglas o mecanismos objetivos para acreditar este concepto.

El artículo 806 del Código Civil aporta el Concepto de Buena Fe: "...Se considera 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...". Este elemento en sí mismo, es la causa generadora de la Acción de Prescripción Positiva, por lo que, imperiosamente se deberá presentar en original o Copia Certificada Notariada, tal documental debe contener alguna operación traslativa de dominio, pudiéndose ser una compraventa, donación, cesión de derecho, permuta, etc.

El concepto de posesión de manera Pacífica se desprende del artículo 823 del Código Sustantivo "...Pacífica es la que se adquiere sin violencia...", además se considerará que continúa en este concepto y se reputará como nunca perturbado o despojado, el que judicialmente fue mantenido o restituido en la posesión, de conformidad al artículo 805 del citado ordenamiento legal. Este elemento de la prescripción se acredita por medio de la prueba testimonial, así lo indica la Jurisprudencia que señala:

Por concepto de posesión de forma Pública la define el artículo 825 del Código Civil "Posesión Pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos. También lo es la que está inscrita en el Registro de la Propiedad", nuevamente se encuentra un elemento subjetivo por acreditar, siendo la Prueba

Testimonial con la que se deberá acreditar este concepto, se puede apoyar en las documentales públicas y privadas, como pudiesen ser los pagos de servicio e impuestos, no obstante que los juzgadores, solo les da valor de indicios a estos documentos.

El último elemento de la Prescripción Positiva, es que la posesión debe ser de manera Continua, tal y como lo mandata el artículo 824 del Código Civil “Posesión continua es la que no se ha interrumpido por alguno de los medios enumerados en el capítulo V, título VII, de este libro.” Este último capítulo se refiere a la interrupción de la prescripción, dentro de las cuales se privación del inmueble por más de un año, por sentencia ejecutoriada que ordene la entrega a otra persona diversa a la que posee el predio, por el reconocimiento expreso o escrito, que existe una persona con mas derecho sobre el inmueble que el actual poseedor. Nuevamente se esta en presencia de otro requisito legal de carácter subjetivo, por lo que, se acreditará solo mediante la Prueba Testimonial, en la que los testigos deberán señalar, que su oferente nunca ha dejado de habitar el inmueble a prescribir en los últimos cinco años; asimismo se puede relacionar esta prueba con la documental pública o privada, consistente en los recibos de pago se Servicios Públicos o Privados, reiterando que estas documentales, solo se les da el valor de indicios en estos juicios.

Pueden existir discrepancias entre el Antecedente Registral y la identificación actual del inmueble, por lo que será necesario, ofrecer la Prueba Pericial en Ingeniería Topográfica, por medio de la cual, un experto deberá concluir que el inmueble a prescribir y el que se ubica en determinado Antecedente Registral es el mismo. Los juzgadores toman demasiado en cuenta esta probanza, puesto que el Registro Público de la Propiedad en la mayoría de los juicios en que es parte, trata de oponerse a la acción de prescripción positiva, argumentando la falta de identificación del inmueble.

Existen Documentales Públicas que van a coadyuvar a la identificación y actualización de inmueble respecto a su Antecedente Registral, tal es el caso de el Alineamiento y Número Oficial, mismo que determina la superficie actual de determinado inmueble; además de los Planos Manzaneros expedidos por la Tesorería del Gobierno del Distrito Federal, que es la encargada de catastrar los inmuebles de esta Entidad Federativa, no en todos los juicios se requiere este tipo de documentales, solo en los que hay discrepancia de identificación del inmueble.

En cuanto a la Prueba Confesional, en este tipo de juicios sirve para acreditar los elementos de Propietario y de Buena Fe, solo en ellos interviene el enajenante de inmueble a prescribir, concatenando y relacionando con la Prueba Testimonial y las Documentales Públicas y Privadas.

Es importante indicar que el Artículo 402 del Código Adjetivo Civil señala que “Los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados en su conjunto por el juzgado, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia. En todo caso el tribunal deberá exponer cuidadosamente los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión.” Conforme al transcrito precepto, es obligación de los juzgadores, analizar conjuntamente las pruebas al momento de dictar sentencia definitiva, en el caso concreto de la prescripción positiva se deben acreditar elementos subjetivos, mismos que solo se podrán acreditar con la valoración en su conjunto de todas las probanzas aportadas por la actora.

Al respecto puedo referir que el Director General del Registro Público de la Propiedad, omite ofrecer pruebas y presentarse incluso a las audiencias, ello no implica que el actor pueda beneficiarse de esa falta del demandado. La obligación de probar los extremos de la acción es del actor por lo que deben ser estudiadas todas las pruebas que se ofrecerán y sobre todo, deben ser preparadas incluso desde antes de presentar la demanda, tal es el caso de la

prueba pericial en ingeniería topográfica, que en pocas ocasiones es ofrecida por los actores.

Esta prueba pericial, debe ser ofrecida en los casos que se pretenda prescribir parcialmente un antecedente registral con superficie mayor a la que se posee en calidad de propietario. Esto es, es muy común que las personas que poseen como propietarios una extensión grande de terreno, lleven a cabo lotificaciones de “hecho” o físicas y vendan estas fracciones por medio de contratos privados de compraventa.

Lógicamente, los nuevos “propietarios”, poseen en calidad de dueño solo una fracción del predio que ha sido inscrito en registro público de la propiedad previamente. Por lo tanto, al demandar la prescripción positiva al titular registral del inmueble, este puede alegar que no existe identidad en el inmueble del cual él es el propietario y titular registral y el inmueble del cual demanda la prescripción el actor, por lo anterior, en juicio, debe ser ofrecida la prueba pericial en ingeniería topográfica, prueba que si bien es cierto, no es desahogada en autos, es fundamental para identificar plenamente un inmueble, lo anterior derivado de ser criterio de diversas jurisprudencias y tesis aisladas que solo será mediante esta prueba que se podrá acreditar idóneamente la identidad de un inmueble, cabe señalar que esta prueba será valorada por el Juez de conocimiento de asunto, por lo anterior, debe ser ofrecida, valorada y estudiada incluso desde antes de la presentación del escrito inicial de demanda y evitar con ello sorpresas desagradables al momento de dictarse resolución. Esto se comenta pues puede darse el caso de que el Juez de conocimiento omita dar valor a la prueba por no ser convincente el dictamen pericial que en su momento emita el perito designado en autos por la parte actora.

Puede verse el modelo de escrito de ofrecimiento de pruebas en el apartado de Anexos con el número TRES.

### 2.2.3. Efectos de la Sentencia Definitiva.

Previos los trámites procesales necesarios durante el procedimiento, y no existiendo prueba alguna para desahogar, el Juzgador de la Causa emitirá un auto, citando a las partes para oír la Sentencia que corresponda en ese proceso. Las Sentencias Definitivas se proveen de conformidad al Artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles que “Los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados en su conjunto por el juzgado, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia. En todo caso el tribunal deberá exponer cuidadosamente los fundamentos de la valoración

Esto es por supuesto en el México actual, remontando a la antigua Roma, la forma de pronunciar sentencia conforme a Guillermo Floris Margadant, explica “...se dictaba de viva voz la sentencia. Por el principio de la congruencia debía- el Juzgador- tomar una de estas dos posiciones: conceder el actor exactamente a absolver al demandado. La sentencia debía ser motivada para disminuir el peligro de corrupción, facilitar la tarea del eventual Juez en segunda Instancia y reducir las dudas respecto de la interpretación”<sup>3</sup>.

El significado etimológico del que proviene del vocablo, es del latín sentencia que se traduce como: opinión, y entendiendo luego entonces, que al dictar una sentencia, el Juez emite una opinión sobre un conflicto entre partes contrarias en sus posiciones, con la finalidad de resolver esa controversia.

Existen valiosas opiniones de este tópico d juristas ilustres, v.g. el maestro Galindo Garfias enuncia: “La sentencia es la resolución judicial por la cual el órgano jurisdiccional competente aplica la norma al caso concreto, a la cuestión planteada por las partes”<sup>4</sup>.

---

<sup>3</sup> MARGADANT FLORIS, Guillermo, Derecho Privado Romano, Décimo Quinta Edición, Editorial Esfinge, México, p. 170

<sup>4</sup> ROCCO, Alfredo, La interpretación de las leyes procesales, Editorial Estilo, México, p. 13

Para Lemus Gracia, señala “La sentencia definitiva, es el fallo del juez que conoce del juicio y con el que pone fin al juicio”<sup>5</sup>.

Según Alfredo Rocco significa “Es el acto por el cual el Estado por medio del órgano de la jurisdicción destinado para ello (juez) aplicando la norma al caso correcto, indica aquella norma jurídica que el derecho concede a un determinado interés”<sup>6</sup>.

Por último el maestro Becerra Bautista “en términos generales, la resolución del órgano jurisdiccional que resuelve una controversia entre partes, con fuerza vinculativa para estos”<sup>7</sup>.

Expuestos los conceptos anteriores es oportuno precisar que las SENTENCIAS DEFINITIVAS son las que se dictan en primera instancia por un juez competente, las cuales deberán de tener una estructura esquematizada de la siguiente forma:

RESULTANDOS.- Son una descripción de la posición de las partes y las pruebas presentadas y desarrolladas por los oferentes, para sustentar su dicho.

CONSIDERANDOS.- Son las conclusiones y opiniones que llegan al Juzgador, resultado de la confrontación entre las pretensiones y las resistencias, procurando ser congruentes con las pruebas favorables de cada una de las partes.

---

<sup>5</sup>GALINDO GARFIAS, Ignacio, Derecho Civil, Séptima Edición, Editorial Porrúa S.A., México 1985, p. 293.

<sup>6</sup> LEMUS GARCIA, Raúl, Derecho Romano, Quinta Edición, Editorial Limsa 1979, p. 293

<sup>7</sup> BECERRA BAUTISTA, José, Introducción al estudio del derecho procesal civil, Editorial Jus, México, 1957, p.115

PUNTOS RESOLUTIVOS.- Parte final de la sentencia, que se concreta y precisa el sentimiento de la resolución señalando a cual de las partes es favorable la misma.

Dichas resoluciones conforme al sentido de las mismas se pueden considerar en “De Condena, cuando imponen al demandado la obligación de una prestación. En este caso la sentencia tiene carácter ejecutivo.

Declarativo. La declaración de la certeza de la protección jurídica de un Estado en situación de derecho. Por ejemplo la sentencia que decide que persona es propietaria de un bien.

Cuantitativas. Cuando por efecto de la resolución que contiene la sentencia tiene un estado jurídico que antes de pronunciarse aquélla no existía. Tal ocurre en la sentencia de divorcio”<sup>8</sup>.

Es curioso que el Código adjetivo no menciona artículo alguno el concepto de sentencia y mucho menos el de sentencia definitiva, sin embargo es de considerar que ésta es la última que se dicta por un juez competente, apegado a derecho para dirimir una controversia entre partes con posiciones diferentes, lo cual es susceptible de modificar por un juzgador de superior jerarquía mediante la utilización de alguno de los recursos que establece la ley.

Para el caso concreto de la sentencia proveída por juicio de prescripción positiva, esta debe llevar el mismo esquema antes señalado y deberá pronunciarse, respecto a los codemandados en este procedimiento, refiriéndose en particular a cada uno de ellos al C. Director General del Registro Público de la Propiedad, así como al codemandado Titular Registral del inmueble materia de este litigio.

---

<sup>8</sup> GALINDO GARFIAS, Ignacio, Derecho Civil. op. cit. P. 80

La Institución administrativa será en el sentido de dejar sin efecto su archivo Registral por no prosperar la acción del actor, en caso contrario cancelar esta inscripción a favor del promovente que obviamente acreditó su pretensión.

Ahora bien en relación con el codemandado propietario Registral, en caso de obtener resolución favorable, continuará teniendo la titularidad del predio, derivándose de la misma un posible proceso a su favor de reivindicación civil, caso opuesto perderá el derecho Registral que en su oportunidad promovió, tomando su lugar el posesionario que mediante esa resolución pasa a ser propietario del inmueble y en su oportunidad titular Registral.

La sentencia favorable del actor, le da un matiz la ley del título de la propiedad al poseedor, así lo refiere en su artículo 1157 “la sentencia ejecutoriada que declara procedente la acción de prescripción se inscribirá en el registro público y servirá de título de propiedad al poseedor.”

Para finalizar este tema, es pertinente transcribir la opinión de Alejandro Athie Carrasco que escribe “...la sentencia que declara que el poseedor se ha convertido en propietario, es la causa eficiente o la generadora que el estado y la Nación a través de la autoridad judicial declara que el poseedor se ha convertido en propietario”<sup>9</sup>.

### **2.3. Inscripción de la Sentencia Definitiva ante la Institución Registral.**

La Sentencia Definitiva dentro mediante la cual, se expide un Título de Propiedad, por haber prosperado la acción de Prescripción Positiva, en sus Puntos Resolutivos, deberá contener, la condena al codemandado Institucional para que inscriba esa Sentencia Ejecutoriada, en el Registro Público de la

---

<sup>9</sup> CARRASCO ATHIE, Alejandro, “Revista de Derecho”, Editorial Asociación Nacional del Notariado Mexicano, año XXII, junio de 1970/1971, México p. 52.

Propiedad, los tribunales de primera instancia, función registral que se llevará a cabo, siempre y cuando se cumplan con los trámites administrativos y fiscales que el propio Reglamento del Registro Público de la Propiedad, la Ley de Desarrollo Urbano, y el Código Financiero del Distrito Federal.

El registrador ya en esta instancia administrativa registral, no se puede oponer a un mandato judicial, porque podrá incurrir en responsabilidad de actuaciones, en caso de que exista algún inconveniente de índole registral, ya no se podrá oponer, puesto que en su momento él tuvo la posibilidad de objetar y de acreditar en el momento procesal oportuno, a lo largo del procedimiento ya concluido.

Para mayor claridad de la idea anterior sirve de ejemplo el caso de que el propietario registral no haya sido contra quien se promoverá la acción, al ser omiso o contradictorio en su contestación de demanda el encargado de esa institución es bajo su responsabilidad, y por lo tanto se estaría en el supuesto de aplicar las sanciones administrativas y penales que para el caso están estipuladas en la ley.

La responsabilidad de los registradores, en todo el proceso judicial debería ser relevante y trascendente, puesto que de sus actuaciones se desprenderán consecuencias legales irreversibles para el caso de actuar con negligencia, por lo el personal deberá ser cuidadoso en sus informes judiciales ante la autoridad jurisdiccional, sabedores de su trascendencia posterior, el registrador no podrá hacer estudio a la ligera de su labor encomendada y para el caso de que se promueva juicio en contra de esa institución registral, el responsable de dar contestación de la demanda instaurada en contra del registro deberá cerciorarse física y plenamente que es congruente la petición con la que sus archivos constan fielmente.

Todo el anterior preámbulo es expuesto en razón de que si un promovente actúa conforme a derecho y demanda en contra de quien aparece el inmueble de su posesión, si su acción procede en resolución ejecutoria, no debe preocuparse que esta autoridad administrativa, en esta etapa final de regularización, tenga salida viable y sin contratiempos de los efectos que emanan de la inscripción del registro público de la propiedad que al cabo es la oposición en contra de terceros que puedan reclamar su propiedad.

Lo antes expuesto es con la finalidad de establecer que una sentencia ejecutoriada en sí, es un título de propiedad que le sirve al que obtuvo la misma, de entrada ya le da seguridad jurídica de la propiedad que acredita los cuatro vértices necesarios para prescribir que a poseído de forma pacífica, pública, continua y buena fe que a lo largo del procedimiento judicial acredita, por lo que el juez que conoció la causa, consideró y resolvió que efectivamente procedió su acción, ordenando que en su momento se inscriba esa sentencia ante la autoridad antes mencionada, en lo que se ha regularizado a favor del su inmueble en posesión, que ha pasado a ser propietario.

Por otro lado, otra de las propuestas a considerar fue en el sentido de dar facilidades fiscales para los que pretenden dar seguridad jurídica cabal de sus propiedades, aquí es donde los usuarios el aparato judicial se encuentran en una gran problemática económica, puesto que se les requiere el pago del impuesto de adquisición de inmuebles (ISAI), el pago de derechos del Registro Público, y para el caso de ser subdivisión el permiso correspondiente de la Delegación competente.

En términos generales es estar hablando de un cinco a un diez por ciento del valor de su inmueble, que las mayorías de las veces, el nuevo propietario está imposibilitado de abrir con esta carga fiscal, propiciando indudablemente la irregularidad aunque sea registral.

Nuevamente se reitera que si el Estado dentro de las obligaciones es la de dar seguridad jurídica inclusive de los inmuebles debe flexionar sus criterios en este rubro, dando alternativas a los contribuyentes en este renglón para que estén en la posibilidad de concluir jurídica y administrativamente con su inscripción de propiedad.

En estas leyes fiscales no se prevé el pago de parcialidades, no que decir de la exención de impuestos, no estipula prerrogativas ni quitas parciales de contribución al no existir este tipo de estímulos el registrador tampoco esta en posibilidades de otorgarle la inscripción al solicitante si no ha cubierto en su totalidad la carga fiscal. Todo en detrimento de los interesados e inclusive del aparato regulador hacendario le corresponde recabar este impuesto local, y en último plano la sociedad en general que al fin y al cabo es en su favor todo lo que reúna el Estado por este tipo de gravámenes fiscales.

Es de llamar la atención que la autoridad solo eleva las contribuciones porcentualmente y de escritorio, jamás ve al lado económico de los que hacen el gasto fiscal, excluyendo la posibilidad real del detrimento real del dinero, dejando paulatinamente la imposibilidad de inscripción ante esta institución del derecho de registrar los inmuebles a quien con derecho le corresponde.

Esta propuesta de análisis por sí sola en caso de algún día tomarse en cuenta, en números se verá su solución, toda vez que al bajar o establecer pagos en parcialidades de los impuestos, la gente querrá y podrá estar en posibilidad de inscribirse sin menor problemas sus propiedades entre el Registro Público de la Propiedad.

Por último y a manera de conclusión en este tópico es precisar que si del análisis correcto en su momento por parte del registrador de que en su instrucción judicial dentro de este tipo de procesos es el adecuado, limitándose exclusivamente lo que en su institución corresponda su intervención, el juzgador

tendrá la certeza jurídica de que el bien inmueble materia de litis es el identificado por el registrador que se encuentra en sus archivos siendo el titular registral el que así precise el encargado de este dictamen, siendo afirmativo en su caso la identificación del inmueble con el titular del derecho el juez tendrá elementos para declarar en sentencia definitiva que ha operado la Prescripción Positiva del que promovió y acreditó conforme derecho, caso contrario que el registrador señale y acredite la incongruencia de uno o ambos supuestos, deberá precisar y acreditar con exactitud, esta irregularidad, que al fin determino es para lo que únicamente se le corre traslado dentro de este tipo de proceso.

## CAPITULO TERCERO

### EL DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO Y SU INJERENCIA EN EL JUICIO DE INMATRICULACION JUDICIAL.

#### 3.1. El Certificado de No Inscripción, su problemática.

Uno de los Principios Registrales en que se basa la existencia y funcionamiento del Registro Público de la Propiedad, es la Publicidad en las inscripciones de los Títulos o Escrituras inscribibles, su objetivo es que la información registral, aparte de ser Pública, sea certera, verídica y de fácil comprensión y búsqueda, bases fundamentales, para la correcta regulación y titulación de los inmuebles en la demarcación de su competencia. Principio registral que si se eficientaza por medio de trámites menos complicados y por medio de las facilidades que se otorguen, no habría duda alguna de que las de las autoridades administrativas del Distrito Federal, tendrían un control estricto sobre los inmuebles inscritos en el Registro Público y por ende los que no.

Este elemento en la practica, no se cumple en su totalidad, es relativo que todo el Publico en general, pueda consultar las inscripciones de propiedad, el noventa por ciento los inmuebles, difieren de la identificación actual con la que aparece anotada en los Libros del Registro Público de la Propiedad, parámetro que se toma de acuerdo a la información proporcionada por los Señores José Pérez y Timoteo López, buscadores de Antecedentes Registrales que laboran en el Registro Público de la Propiedad, ellos tienen el encargo de realizar las Búsquedas Oficiales solicitadas por los particulares, por lo que, debido a las deficiencias de integración de información, y desde mi forma enfocar el

problema como una solicitante más, se puede considerar que el Principio de Publicidad no se cumple. El Sistema Informático de esta institución registral, ayuda en poco o nada en las búsquedas registrales, puesto que su banco de información, únicamente abarca de 1978 a la fecha, por ende, debe considerarse parcial la información contenida en este sistema computarizado.

La falta de observancia a este principio registral, crea una deficiencia que repercute directamente en el trámite consistente en la expedición de Certificados de No Inscripción. Esto es así, pues los buscadores registrales que laboran dentro del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, de viva voz han expresado su preocupación por expedir una documental pública registral llamada Certificado de No Inscripción, para lo cual exigen al solicitante información adicional, difícil de obtener, documentos que están fuera de la Ley y Reglamentos aplicables, verbigracia copia simple de la Escritura Pública o Título de Propiedad del vecino colindante, nombre de los propietarios anteriores de ese inmueble, denominación anterior de la colonia, Barrio o Pueblo, solicitar a las Delegaciones Políticas de la demarcación, a fin que manifieste si tiene interés en el inmueble a inmatricular, entre otros. Por ello la falta de expedición del documento en estudio trasciende directamente en la determinación de interponer cierta Acción Ordinaria o Especial y muchas veces esto da como resultado que la gente con necesidad o urgencia de regularizar su propiedad se vea afectada al grado de nulificar las acciones intentadas ante los Juzgados Civiles de Primera Instancia del Distrito Federal.

El Registro Público debe encontrar urgentemente mecanismos registrales, para que los propietarios o poseedores de inmuebles cuenten con la certeza registral de sus predios, la inclusión de todos los inmuebles de una demarcación dentro del Registro Público de la Propiedad, ayuda a una mejor certeza u control jurídico de estos.

La inclusión de inmuebles que carecen de Antecedentes Registrales, de manera legal, se lleva a cabo mediante la Inmatriculación Administrativa o la Inmatriculación Judicial. En ambas se requiere por principio, la obtención y expedición de un Certificado de No Inscripción, documento que deberá ser expedido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

La falta de Antecedentes Registrales en los inmuebles, se origina entre otras cosas, al no existir obligatoriedad o coerción para ello, conforme al Principio Registral de Potestabilidad, solo los inmuebles se registrarán a petición de los particulares, sin que exista sanción alguna, por no registrar, el beneficio formal y legal, resulta que estas inscripciones son oponibles a terceros, que se traduce que a menos que se declare la nulidad registral, se considerarán propietarios registrales a los titulares de estas inscripciones.

En el Distrito Federal, en un 85% los inmuebles cuentan con Antecedentes Registrales, en razón que en los años veintes y treintas del siglo pasado, se inscribieron haciendas y ranchos de grandes extensiones de terreno, por ejemplo la Hacienda de San Nicolás Tolentino, que abarcaba parte de las Delegaciones Iztapalapa, Xochimilco y Tlahuac, o la Hacienda de Xoco, que incluía grandes porciones de la Delegación Coyoacán y Tlalpan; un común denominador en los predios inscritos en el Registro Público resulta ser, que los inmuebles céntricos si cuentan con Antecedentes Registrales, a contrario sensu, áreas no urbanizadas y pueblos rurales en el Distrito Federal, carecen de titulares registrales, situación irregular derivada a la invasión de predios abandonados, en la que sus posesionarios, no contaban con documento por el cual, se pudiesen ostentar de manera documental como propietarios, requisito que desde su origen ha solicitado el Registro Público de la Propiedad para intentar regularizar su posesión.

La falta de inscripción de inmuebles, tiene diversas circunstancias, falta de capacidad económica de sus poseionarios o propietarios, un proceso de inscripción complejo; el sistema registral desde siempre ha causado derechos que para algunos particulares resultan onerosos, a esto debemos sumar que los procedimientos de inscripción han sido desde siempre y son a la fecha sumamente tortuosos, simplemente hoy en día, la inscripción de operaciones cuesta a los particulares por concepto de derechos de la cantidad de \$9,634.00 (nueve mil pesos seiscientos treinta y cuatro pesos 00/100 M.N.).

El Proceso o Procedimiento Administrativo para obtener de manera oficial, que determinado inmueble no cuenta o carece de Antecedentes Registrales, es mediante la Expedición del Certificado de No Inscripción, documento registral en el que consta, que en esa Institución Registral desde su fundación al día de hoy, determinado predio, no ha sido inscrito jamás en el Registro Público de la Propiedad.

Para el maestro Colín Sánchez el concepto de Certificado de no Inscripción es “un acto a cargo del Registrador para DAR FE de que no existe registro o asiento en los libros de la oficina, de un bien determinado, de acuerdo con los datos proporcionados por el solicitante”<sup>1</sup>.

Por lo tanto debemos entender que un Certificado de No Inscripción es un documento público por medio del cual, la autoridad Director del Registro Público de la Propiedad certifica de manera fehaciente que un inmueble determinado NO se encuentra registrado en los archivos del Registro Público de la Propiedad, documento público que será necesario para iniciar el procedimiento de regularización judicial del inmueble por medio del Juicio de Inmatriculación Judicial que en éste capítulo, será materia de estudio.

---

<sup>1</sup> COLIN SANCHEZ, Guillermo, “Circulares de la Dirección del Registro Público de la Propiedad”, Editorial Patria, Toluca, Estado de México. 1978.

Ahora bien, como ya lo he mencionado con antelación, el Certificado de No Inscripción tiene suma importancia, pues su obtención, constituye el punto medular para la procedencia de la Inmatriculación Judicial, razón por la que en éste acto, se precisan los requisitos que conforme al Manual de Trámites y Servicios al Público deben acompañar a la solicitud:

- “1. Requisar la Solicitud de Entrada y Trámite.
2. 8 copias de escrito de petición, el cual deberá contener:
  - a) Nombre y domicilio del solicitante.
  - b) Ubicación, superficie.
  - c) Medidas y colindancias.
  - d) Denominación del inmueble.
  - e) Boleta predial.
  - f) Plano catastral expedido por el Gobierno del Distrito Federal ó plano autorizado por profesionistas acreditados.
3. Documento por el cual adquirió el inmueble o la posesión (8 copias ).
4. Proporcionar lote y manzana registral (8 copias )
5. En caso de no reunir la documentación antes mencionada tenga omisiones o deficiencias en el Registro hará la prevención correspondiente para que en el término de 10 días subsane apercibido a las mismas que en caso de no hacerlo tendrá por no presentada su solicitud.
6. El registro procederá a hacer la búsqueda correspondiente del inmueble materia de la solicitud.
7. Si el Registro considera pertinente girará oficios a las autoridades administrativas competentes para que informe si existe antecedente a favor del Gobierno Federal, Gobierno del Distrito Federal o de un tercero (Registro Agrario Nacional, Registro Público Federal y Dirección General de Patrimonio Inmobiliario, etc.).
8. Una vez recabados los datos e información necesaria del Registro Público de la Propiedad expedirán el certificado correspondiente, cabe aclarar que el tiempo de expedición será dependiendo de la contestación de las autoridades administrativas. (8 meses).
9. Pago de derechos correspondientes. “<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> <http://www.df.gob.mx/tramites/consultaFichaTyS2003.html>.

De conformidad con el Manual de Trámites y Servicios al Público emitido por la Oficialía Mayor del Gobierno del Distrito Federal, les señalo que en la parte conducente a referir la descripción del trámite de Certificado de no Inscripción, señala textualmente lo siguiente:

“Trámite mediante el cual el Gobierno del Distrito Federal a través de la Dirección del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal después de realizar una búsqueda exhaustiva mediante todos los medios de información existentes en esta Dependencia (desde la creación del Registro Público), y después de solicitar a diversas Dependencias tanto locales como Federales información relativa a la situación jurídica de un predio, Certifica la no existencia (en su caso), de antecedentes de registro de libro o folio para un predio determinado, a efecto de que el interesado inicie su trámite de Inmatriculación o inscripción de la finca en esta Dependencia a través de los medios legales existentes. “<sup>3</sup>

Puede verse en la sección de Anexos, la información obtenida por medio de la página de Internet que se cita en ésta página, dicha información obra como Anexo número CUATRO.

De entrada, en la Ficha de Descripción del trámite es engañosa, es imprecisa la hipótesis que con el Certificado de No Inscripción, se de inicie al trámite de Inmatriculación, lo anterior derivado de que el trámite de Inmatriculación Administrativa no está contemplado dentro del Manual de trámites y Servicios al Público publicado por la Oficialía Mayor del Gobierno del Distrito Federal, así mismo quiero hacer mención que éste trámite de Inmatriculación Administrativa, tampoco se encuentra contemplado o inmerso en el Código Financiero del Distrito Federal, por lo que, resulta engañosa tal ficha de trámite.

---

<sup>3</sup> Ídem

Esta ficha de trámite, señala los requisitos que deben acompañar a la solicitud del Certificado de No Inscripción, requisitos que a entender de la suscrita son mínimos, pero en la realidad, el personal adscrito al registro público de la propiedad y que se encargan de atender y dar seguimiento a éste tipo de solicitudes, siempre requieren y exigen información adicional al particular interesado con la amenaza de “sacar” el trámite “sin registro”, lo que equivaldría a desechar la solicitud propuesta por el particular y con ello, se perdería el pago de los derechos sufragados para su expedición que vale la pena comentar desde éste momento, son sumamente honorarios, pues el costo de cada Certificado de No Inscripción es de \$5,600.00 (Cinco Mil Seiscientos Pesos 00/100 M.N.) ,

En el párrafo anterior, se argumentó que el personal del Registro Público encargado de atender las solicitudes de Certificado de No Inscripción siempre solicita información adicional para realizar una “certera” búsqueda en los acervos registrales del inmueble materia de la solicitud, requisitos e información requeridos que no se encuentra fundamentada en ninguna ley o reglamento. Dentro de la información requerida por dichos funcionarios se encuentra lo siguiente:

- Descripción del inmueble, calle, manzana, superficie, medidas, colindancias y nombre del predio rústico;
- Original del plano autorizado o expedido por la Oficina de Catastro de la Tesorería del Distrito Federal o plano elaborado por Profesionista acreditado;
- Original de la Boleta predial con la superficie respaldada por la Tesorería del Distrito Federal;
- Original del título documental en virtud del cual se adquirió el inmueble: Contrato Privado, cesión de derechos, donación, etc.;

- Certificado de Zonificación;
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial;
- Croquis de localización;
- Escrituras Públicas o documento con el que acrediten la propiedad los vecinos colindantes;
- Nombre completo de los abuelos y bisabuelos del propietario del inmueble;
- Pago de Derechos, de conformidad en los artículos 32 y 215 fracción IV del Código Financiero del Distrito Federal; entre otros.

Cabe hacer mención, que los requisitos antes señalados no se encuentran mencionados ni en el Código Civil, ni el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, ni en el Manual de Trámites y Servicios al Público, sin embargo éstos documentos son exigidos por el personal del Registro Público de la Propiedad para dar seguimiento al trámite de expedición de Certificado de No Inscripción, la mayor parte de las veces de manera verbal, y si es el caso que se haga ésta petición de información de manera escrita, ésta nunca se encuentra fundamentada conforme a las leyes vigentes, sino que de manera general se mencionan diversos artículos del Código Civil, Reglamento del Registro Público de la Propiedad y Manual de Trámites y Servicios al Público.

Dentro de la Ficha Trámite para la expedición del Certificado de No Inscripción publicado por La Oficialía Mayor del Gobierno del Distrito Federal, a que nos hemos referido anteriormente, se indica “Si el Registro considera pertinente girará oficios a las autoridades administrativas competentes para que informen, si dentro de sus archivos si existen Antecedentes por este inmueble...”<sup>4</sup>.

Los oficios de dependencias generalmente requeridos para la expedición del Certificado de No Inscripción son:

---

<sup>4</sup> Ídem

- Oficio la Delegación de la Secretaría de la Reforma Agraria, que indique que el inmueble no tiene el carácter de Ejidal, ni Comunal;
- Oficio de la Dirección General de Recursos Materiales y Servicios Generales, señalando que el inmueble no forma parte del Patrimonio Inmobiliario del Distrito Federal;
- Oficio de la Secretaría de la Controlaría y Desarrollo Administrativo, en el que indique que no forma parte del Patrimonio Inmobiliario de la Federación;

La respuesta de estas dependencias no es inmediata, más bien es tardía, desde que la Institución Registral envía el oficio de petición de información, hasta la contestación de la dependencia, transcurre un tiempo de ocho meses en el mejor de los escenarios y es hasta que se recibe la última contestación requerida, cuando apenas se envía a búsqueda el trámite, ahí transcurren otros mínimo ocho meses, si es que el buscador no solicita información adicional, caso contrario se puede llegar a un término de catorce meses, sin obtener la expedición del Certificado de No Inscripción.

El recabar ésta información, puede ser contradictorio con lo señalado por la Ejecutoria emitida por el Primer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito que a la letra señala lo siguiente:

*“REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, EXPEDICION DE CERTIFICADOS.*

*Este Tribunal ha estimado que el Registro Público de la Propiedad y de Comercio no debe demorar o entorpecer la expedición de los certificados que se le soliciten que un predio no está registrado, no los juicios que por falta de expedición de tal certificado se promuevan, en espera de que otras autoridades del Departamento del Distrito Federal le informen que dicho Departamento no tiene*

*inconveniente en que se expida el certificado, o que no tiene interés legal en el predio, ya que en todo caso, de haber ese interés deberán deducirlo en las diligencias o juicios que con el certificado solicitado se promuevan, pero sin estorbar o impedir a los ciudadanos el acceso a los Tribunales para promover dichas diligencias, ya que esto es una denegación de justicia y viola las Garantía de Audiencia”<sup>5</sup>.*

Aquí se presenta el primer supuesto, materia de la presente tesis de grado, el no contar con un Certificado de No Inscripción, impide elegir la vía procedimental correcta, aun y cuando la tesis jurisprudencial no impide promover el Juicio Especial de Inmatriculación Judicial, contenido en el artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles, refiere textual “... manifestar que el certificado será exhibido en el procedimiento judicial de inmatriculación”. Resulta riesgoso instaurar este proceso, toda vez que el Registro Público de la Propiedad pudiese determinar una vez realizada su búsqueda llegar a la conclusión, de que el inmueble en proceso, si cuenta con Antecedentes Registrales, siendo su consecuencia judicial, el cambio de acción y proceso judicial, de Inmatriculación Judicial a Prescripción Positiva y de ser un Juicio Especial a un Juicio Ordinario Civil.

Habría que sumarle a lo anterior, los gastos en la publicación de los cuatro Edictos a que hace referencia la fracción arriba referida, en conclusión el no contar con el Certificado de No Inscripción, evita que los particulares cuenten con certeza y certidumbre jurídica para promover la vía idónea judicial, para regularizar los inmuebles que no han sido inscritos en el Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal.

---

<sup>5</sup> Primer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito; Queja III/75 Sabás Peralta Aldana. 18 de noviembre de 1975 Unanimidad de votos. Ponente: Guillermo Guzmán Orozco. REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, EXPEDICION DE CERTIFICADOS.

A lo anterior hay que agregarle que los Archivos Registrales del Registro Público de la Propiedad, al momento de ordenar la búsqueda de Antecedentes Registrales se enfrentan a diversas adversidades, la primera que se puede mencionar consiste en los Datos o Antecedentes Registrales mutilados, perdidos o extraviados. Siendo precisos, mutilar significa “Cortar un miembro o parte del cuerpo. Quitar una parte a algo: mutilar un texto y cercenar una parte del cuerpo viviente. Cortar o quitar una parte o porción importante de otra cosa”<sup>6</sup>

En los inicios de la década de los noventa, los Archivos Registrales se podían consultar físicamente, sin embargo, derivado del deterioro normal de consulta, de la mutilación dolosa de los libros y folios y del robo de los documentos registrales, se dio origen a su consulta solo por medio de la expedición de copias simples; medida que se implementó de manera tardía, puesto que innumerables documentos se cortaron o se le quitaron páginas u hojas completas a los libros de registro. La pérdida es un concepto más entendible por el sentido común, entendiéndose por ésta la pérdida de las hojas y folios en que se ubica el antecedente registral de algún inmueble determinado, fuga de información por la cual, algunas búsquedas son cuestionables en cuanto a su resultado. Establecida la problemática, es necesario enfocar éste análisis primeramente, al principio registral de legalidad, en la cual, el registrador calificador ante una solicitud de Certificado de No Inscripción, deberá indagar por principio, el antecedente registral de la colonia, pero si este se encuentra mutilado o extraviado, conllevaría al uso de un sistema microfilmado de los Libros Registrados, mismo que no está actualizado, pues solo se microfilmaron en el año 1978 los antecedentes existentes hasta esa fecha, además de que no está prevista su existencia legal ni siquiera en el Reglamento del Registro

---

<sup>6</sup> CAMPILLO CUAUTLI, Héctor, Diccionario Academia Avanzado, Primera reimpresión, Editorial Fernández Editores, 1993. México, p. 310.

Público de la Propiedad, por lo que, indicar que no se expide el Certificado de No Inscripción, en razón que se encuentra inscrito en una superficie global de algún Antecedente Registral, que se encuentre mutilado o extraviado pero que existe en la microfilmación, daría motivo a una expedición ilegal, al basarse la búsqueda en un sistema de consulta, no previsto por ningún ordenamiento.

Es importante llamar la atención en el sentido del estado físico que guarda el Archivo de Libros del Registro Público de la Propiedad, muchos de esos textos de consulta, se encuentran en su mayoría deshojados, sin que la autoridad registral, emprenda acciones de preservación y encuadernación de estos, refiriendo que las pastas de los libros, sólo sirven para retener las fojas; situación que facilita la pérdida de información.

Actualmente se siguen utilizando estos textos, porque un gran porcentaje de inmuebles se encuentran inscritos en los libros de Registro Público de la Propiedad y de Comercio desde sus orígenes hasta el año 1978 en que se crearon los Folios Reales que ya han sido explicados con antelación, pero las únicas personas con acceso directo a estos libros, son las personas que laboran en esa Institución, buscadores, calificadores, certificadores; estos no tienen restricción, una recomendación para la Institución, podría ser la capacitación y profesionalización de los funcionarios públicos, contratando bibliotecarios, especialistas en restauración de obras, para que se cuente con una adecuado uso, restauración y preservación de estos libros, algunos con mas de cien años.

Por otro lado, en la perdida, destrucción o extravío de los Antecedentes Registrales, ya sean de libros o folios, la manera de subsanar esta irregularidad sería mediante la reposición de los Asientos Registrales, pero para ello de conformidad al primer párrafo del artículo 79 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, se establece que: “Procede la reposición de los asientos registrables cuando por su destrucción o mutilación sea imposible

establecer el tracto sucesivo entre los efectuados y otros posteriores...”

En la búsqueda de Antecedentes Registrales, en algunas de ellas, el buscador se enfrenta con esta problemática, consistente en la pérdida de algún Antecedente relevante y trascendente en la investigación, no siendo posible llegar a una conclusión certera, por lo que, lo más conveniente es la expedición del Certificado de No Inscripción, anotando en este documento público, que el mismo, no prejuzga sobre derechos de Propiedad o Posesión.

Guillermo Colín Sánchez, siendo Director Del Registro Público De La Propiedad de Tlalnepantla, Estado de México, expidió la circular Número 35, de fecha 31 de agosto de 1974, en la que ordena a los registradores a su cargo, utilizar la siguiente metodología, para efectuar la reposición del antecedente registral.

“...cuando sean presentados documentos inscritos en su tiempo, en los cuales conste al calce la anotación de los documentos registrados, el sello de la oficina y la firma del registrador, procederán a reponer el acto registral desaparecido sin costo alguno para el interesado, siempre y cuando no le sea imputable, haciendo la aclaración del caso en el texto de nuevo asiento o anotación; esto deberá efectuarse en el mismo libro, sección y registro que le haya correspondido al documento faltante, aún cuando sea en un volumen y asiento actuales.”<sup>7</sup>.

En el supuesto previsto, el registrador llevará a cabo una certificación en la que dará fe, a solicitud de la parte interesada (quién cubrirá los derechos respectivos), de la no inscripción en los libros, apéndice su archivo, expresando las causas por las cuales, a pesar de que existe constancia de haber quedado inscrito el documento en libro respectivo no aparece.

---

<sup>7</sup> COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo, Op. Cit., p. 187.

“Enseguida dará cuenta el Departamento de Asesoría Técnica de ésta Dirección para que resuelva y ordene en su caso la reposición. Recibida la orden mencionada, al reponer el acto, se agregará el texto de la inscripción o anotación de la razón y fundamento que justifique y explique tal proceder”<sup>8</sup>.

Habría que agregar a lo anterior, que infinidad de inscripciones resultan difíciles de leer, porque la tinta utilizada y la escritura de los registradores es actualmente ya casi ilegible, para estos casos no existe normatividad al respecto, no se ha previsto la circunstancia que todavía para los años treinta y cuarenta del siglo pasado se escribía en estos textos, con tintero cuya tinta ya en la mayoría de los casos, no es legible, es decir no se entiende la inscripción registral, estando en presencia de una disyuntiva, no se puede reponer la inscripción porque ahí está, pero no se puede utilizar porque no se sabe qué es lo que se ha inscrito ahí, la solución sería cancelar el Antecedente Registral, y expedir al solicitante de esa partida Registral un Certificado de No Inscripción, indicando en esa certificación que no se prejuzga sobre derechos de propiedad o posesión.

Por otro lado, los posibles efectos de expedir los Certificados de No Inscripción sin tantos requisitos, difícilmente daría lugar a la Duplicidad de Antecedente Registrales, para una misma finca, duplicar proviene del latín *duplicare* que significa doblar o hacer doble una cosa, multiplicar por dos; en otras palabras que dos inmuebles de forma errónea tengan como identificación en el Registro Público un mismo número de asignación a folio real o de libro registral.

Este problema tiene dos vértices, un error material del inscribidor y el segundo un ilícito efectuado por el mismo registrador o por persona alguna ajena a la Institución, que valiéndose de documentos falsos inserta información apócrifa en el Archivo del Registro Público.

---

<sup>8</sup> *Íbidem*, p. 196.

En el primer caso, la equivocación material del funcionario público, existe la negligencia del registrador, al asignar un número de folio ya asignado, para corregir este error, será necesario que alguno de los propietarios registrales envueltos en esa irregularidad exhiban el documento que dio origen a la inscripción.

En el segundo supuesto de duplicidad la Institución Registral, el Director General del Registro Público de la Propiedad, tiene la obligación de denunciar este hecho, al tratarse de un delito, pues “estas inscripciones ilícitas”, son insertadas por personas que actúan fuera de la ley, que maquinan y elaboran de forma fraudulenta, “instrumentos públicos” y sentencias falsificadas que sirven para dar registro a inscripciones que inminentemente carecen de marco legal, físicamente elaboran presuntos documentos que en forma engañosa toman hojas membreteadas de determinados notarios, las transcriben, sellan y firman como si las hubiera autorizado el notario público, siendo que en realidad todo es falso, inclusive la firma del mismo fedatario público; éstas personas a su vez cuentan entre sus cómplices a los propios trabajadores de la Institución para que siguiendo con ésta cadena de ilícitos los autoricen a su vez también con folios tomados del Registro Público, falsificando la firma del Director del Registro Público y del registrador competente, el Titular de esta Institución Registral, debe asumir una mejor organización y control de los materiales registrales, que se le proporcionan.

Para subsanar todas éstas irregularidades ya sean errores involuntarios o con todo el dolo posible, se faculta al área jurídica de ésta institución pública, para que solicite a los titulares de éstas inscripciones los documentos que dieron origen a la inscripción, y en su caso se realice la rectificación de la numeración, tal como lo prevé el artículo 74 del Reglamento del Registro Público, que señala que los errores materiales que se adviertan en los asientos de los diversos folios del Registro Público o en los índices, serán rectificadas con vista de los

documentos respectivos, o de los protocolos, expedientes o archivos que procedan. Si fue de forma fraudulenta la inscripción, a simple vista se puede establecer, si la firma de quien autorizó el asunto es la misma que aparece en la escritura pública u en la orden judicial, además de los sellos de pago de derechos y por si fuera poco de la firma del Director del Registro Público, ateniéndose el que la presenta a todas las penalidades que conllevan su acto ilícito.

Tratándose del caso de la existencia de algún error administrativo, el registrador al detectar la equivocación, insertará una anotación en el Antecedente Registral, no asignando un nuevo número de Folio Real, sino insertando la palabra BIS para diferenciar los Antecedentes Registrales.

El Director General del Registro Público de la Propiedad, debe estar consiente que además de las irregularidades antes señaladas, se le deben sumar: la limitación de elementos humanos y materiales en el Registro Público, el estado físico de los Libros Registrales, la falta de preparación y profesionalización de los Registradores, este último no se cumple aún y cuando el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, ordena expresamente los ciertos requerimientos necesarios para llegar a ser Registradores en general.

La sociedad demanda un servicio más eficaz, una expedición más ágil y sin tantos requisitos administrativos, para los trámites y obtención de los Certificados de No Inscripción, inicio de su actualización del Registro Público de la Propiedad, no se puede ocultar que pueden darse errores, pero nada comparable con el beneficio que acarrearía.

Como conclusión de análisis de este tópico, se debe entender que el Certificado de No Inscripción, para su expedición como actualmente regulado, es muy complicado obtener su expedición, en cuanto al tiempo y por que no decirlo en cuanto a su costo, no es admisible que con la tecnología existente actualmente

un trámite administrativo como lo es la expedición de dicho documento tarde aproximadamente ocho meses, en el supuesto que las autoridades administrativas den respuesta a su posible injerencia, este tiempo de ocho meses es reconocido por la propia institución, pues en el Manual de Trámites y Servicios al Público que se ha mencionado en innumerables ocasiones se señala como tiempo probable de trámite el de ocho meses.

Los ciudadanos exigen el acceso a la regularización legal de sus inmuebles, no siendo admisible, que para obtener solamente un Certificado de No Inscripción, primer requisito para promover su Inmatriculación Judicial, se tenga que esperar dos años en su expedición, las repercusiones de este trámite consisten en que en que la mayoría de los particulares, prefieran seguir en la irregularidad hasta que el Gobierno del Distrito Federal, presente un programa de regularización de la vivienda, a través de la Dirección General de la Regularización de la Tierra, con el sesgo político que conlleva, soportar acarreamientos políticos, engrosar las estadísticas de acciones de vivienda, que sin aportar un solo tabique, se consideran como apoyo a la vivienda.

El Distrito Federal, requiere que su Registro Público de la Propiedad y de Comercio, sea moderno, actualizado y profesional, lo anterior pasa por su personal, por sus recursos materiales e infraestructura, esta Institución recauda demasiado dinero en derechos, pero puede generar aun mas si las autoridades desarrollan y promueven nuevos mecanismos informáticos y administrativos en sus trámites, y capacitan y/o contratan personal especialista en las diversas áreas de esa Institución.

La aportación en este aspecto, consiste en la Expedición del Certificado de No Inscripción de manera rápida y expedita, que no lleve mas de treinta días los resultados de la búsqueda registral, para ello se requiere que los Antecedentes Registrales se cataloguen con la colocación de un sello de manera manual, en el que indique Delegación Política, que corresponde a ese inmueble, de ahí se

pasaría a un departamento informático, cuya obligación sería la de capturar esa información para hacer una base de datos por delegación, de la cual se desprenda la colonia o poblado, al propietario registral, superficie, medidas y colindancias; información que se debiera ubicar en unos planos que se elaboraran con esta información, esta información registral agilizaría la expedición de los Certificados de No Inscripción de manera considerable.

En esa base de datos, las dependencias públicas tanto federales como locales, tendrían que precisar cuales son de su propiedad, así mismo el Registro Agrario Nacional tendrá que indicar las ubicaciones y superficies de los ejidos que se encuentran en el Distrito Federal, extinguiendo con ello la necesidad de enviar oficios a dicha dependencia y con ello esperar su tardía respuesta.

Se requiere urgentemente la creación de un Sistema Único de Identificación de los Inmuebles en el Distrito Federal, similar o idéntico a la Clave Única de Registro de Población (CURP) cuyo primer objetivo es que todos los inmuebles sean conocidos de una sola forma, esa personalización deberá ser utilizada por todas las dependencias públicas y privadas, Registro Público de la Propiedad, Tesorería del Gobierno del Distrito Federal, Sistemas de Aguas de la Ciudad de México, Delegaciones Políticas del Distrito Federal, Comisión Federal de Electricidad, Teléfonos de México, etc.

En la integración y llenado del Banco de Datos del Sistema, será necesario que las dependencias públicas y particulares presenten copia simple de sus Escrituras Públicas o Títulos de Propiedad, oportunidad para la Institución Registral de actualizar su bagaje informático. El implementar este sistema inmobiliario de registro, relacionado que este estudio, conllevaría a tener certeza de las inscripciones del Registro Público de la Propiedad, puesto que con teclear alguna identificación se podría determinar si se encuentra o no inscrito determinado predio, evitando dos años de inoperante trámite en la expedición del Certificado de No Inscripción.

Para probar lo aquí señalado, se hizo una solicitud ante la Oficina de Información Pública de la Consejería Jurídica y de Servicios Legales con motivo de que se nos informara cuántos certificados de No Inscripción fueron expedidos en los años 2005, 2006 y 2007.

La dependencia por medio de la Lic. Bertha Tapia Labarren, contesta la solicitud de información solicitada, en la que nos refiere que desde 2005 a la fecha solamente se han expedido 13 (Trece) Certificados de No Inscripción a la solicitante y llamada DGRT, es decir, la Dirección General de Regularización Territorial, que depende lógicamente del Gobierno Central del Distrito Federal.

En dicho oficio, también menciona que ha expedido desde la misma fecha 3 (Tres) Certificados de No Inscripción a solicitantes particulares como cualquier persona, en total desde 2005 se han expedido en tres años solamente 16 Certificados de No Inscripción y la mayoría fueron solicitados por el propio Gobierno del Distrito Federal, por medio de la Dirección General de Regularización Territorial.

En este oficio identificado como CJS/OIP/135/2007 de fecha 26 de septiembre de dos mil siete, nos refiere también que el tiempo para la Contestación de la Solicitud del Certificado de No Inscripción es INDETERMINADO, cuando en la realidad jurídica la página de Internet que contiene el Manual de Trámites y Servicios al Público y que señala el tiempo al que deberá sujetarse el trámite es de Ocho Meses.

Puede consultarse el oficio al que me refiero en el cuerpo de esta página en el apartado de Anexos de este trabajo y es identificado como Anexo CINCO.

### **3.2. Vías de Inmatriculación**

En el remoto caso de obtener hoy un Certificado de No Inscripción, el particular deberá iniciar una Inmatriculación, figura jurídica que se introdujo en nuestro derecho para regularizar inmuebles que no se encontraban inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

Existen tres instancias, para hacer valer dicho Certificado, el Procedimiento Administrativo de Inmatriculación Administrativa, el Juicio Ordinario Civil de Inmatriculación Judicial y la Inmatriculación Judicial, todas reguladas en el Código Civil del Distrito Federal.

El Procedimiento Administrativo de Inmatriculación, por tratarse de una instancia administrativa, su eficacia es limitada, por este procedimiento no se va otorgar la propiedad de un inmueble, solo se determinara si procedió o no, la categoría de posesionario, esta vía administrativa, aun y cuando esta instaurada en el Código Civil del Distrito Federal y en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, no deja de ser un acto administrativo, el Director General del Registro Público de la Propiedad, carece de competencia jurisdiccional para declarar la propiedad de un inmueble.

La Segunda Vía Jurisdiccional de consolidar la propiedad de un inmueble, mediante la figura de la inmatriculación, es mediante el Juicio Ordinario Civil de Inmatriculación Judicial, el proceso tiene como objetivo el declarar propietario de un inmueble, del cual solo tiene la categoría de posesionario. Para poder acceder a este procedimiento judicial, se debe tener previamente un resolución de inmatriculación administrativa, misma que deberá estar inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, la cual deberá acompañarse al escrito inicial de demanda, con la documentación pública y privada de toda

aquella información que le pudiese crear convicción al Juzgador, que el promovente tiene por lo menos cinco años en posesión del inmueble, estas documentales pueden ser pagos de servicios públicos o privados.

En este proceso solo se demanda y emplaza al Director General del Registro Público de la Propiedad, cuya obligación es confirmar o negar la existencia de la inscripción en esa Institución Registral, pasada la Audiencia Previa y de Conciliación, se ordena la celebración de la Audiencia de Ley en la que se deberá acreditar mediante la comparecencia y atesto de solo dos testigos, que contrario a la inmatriculación administrativa en la que se requieren tres, para que con ellos se acrediten los extremos de la prescripción positiva, para que mediante Sentencia Definitiva el Juez de Primera Instancia, decrete que el promovente se ha convertido en propietario, ordenando en esta resolución se deje sin efecto cualquier anotación de posesión, por la anotación de propiedad.

La última Vía de Inmatriculación es la Judicial, en la que solo se debe obtener el Certificado de No Inscripción, para promoverla, mediante un juicio especial, plasmado en el Artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, este tema será explicado en los apartados posteriores de este trabajo de investigación.

### **3.2.1. Inmatriculación Administrativa**

El Procedimiento Administrativo de Inmatriculación Administrativa, esta regulada en el artículo 3050 del Código Sustantivo, el cual se instaura ante el propio Director General del Registro Público de la Propiedad, en el que el peticionario acreditará, la propiedad del inmueble mediante un documento suficiente para ostentarse como propietario, documental que debe tener una antigüedad mayor a los cinco años, caso contrario contar con los documentos de sus causahabientes anteriores; la protesta de ley de ser el actual poseedor y

acompañar la documentación catastral y predial del inmueble, en caso de existir.

Este trámite al ser instaurado ante una autoridad administrativa, sus resultados y consecuencias, también solo son administrativas, este proceso es la esencia de la Inmatriculación, por tanto al beneficiado con este trámite solo se le reconoce con la categoría de poseedor del inmueble, no propietario puesto que para ello debería llevarse a cabo con la intervención de una autoridad judicial.

Este proceso administrativo esta en desuso, pues al día de hoy no se encuentra en trámite una sola petición, la nula expedición del Certificado de No Inscripción, a eso habría que abonar, que en remoto caso de la obtención del Certificado de No Inscripción, los particulares buscarían de inmediato la obtención de un título de Propiedad, que se obtiene al iniciar el Juicio de Inmatriculación Judicial, en detrimento de la Inmatriculación Administrativa.

La esencia de la Inmatriculación Administrativa es otorgar antecedentes registrales a los inmuebles que no cuentan con ello, en 1982 el Director General del Registro Público de la Propiedad, en ese entonces, instauro este trámite administrativo entendiendo la naturaleza de sus efectos, no pretendía este funcionario registral, otorgar propiedades sino registrar inmuebles, solicitando esos requisitos mínimos, pero eficaces para el objetivo planteado, incluyo un candado administrativo para evitar abusos de particulares, que con dolo pretendieran obtener propiedades con el abuso de este tramite administrativo, insertando en el resolutivo cuarto de las resoluciones administrativas, inserto el texto de que "...esta Resolución Administrativa no prejuzga sobre los derechos de propiedad de este inmueble", por lo que solo al real posesionario del inmueble le servia este proceso administrativo, para en su momento hacerlo valer ante la Instancia legal conducente, en este caso, ante los Jueces Civiles de Primera Instancia del Distrito Federal.

El objetivo de este trámite administrativo, es incluir a los inmuebles al Registro Público de la Propiedad, concediéndoles Antecedentes Registrales, no solo las Propiedades como tales son materia de inscripción, sino también las posesiones deben ser incluidas en este compendio registral, con posterioridad se podrá resolver su fortalecimiento con la propiedad, critica que se denuncia hoy, puesto que los funcionarios registrales, al no expedir Certificados de No Inscripción de manera conciente niegan esta inclusión de predios en esta Institución.

En mi parecer el Código Civil en su artículo 3052, le otorga de manera ilegal facultades al Director General del Registro Público, propias de una Autoridad Jurisdiccional, puesto que faculta a este funcionario público para resolver si ha operado la prescripción positiva, a favor de determinado peticionario, mediante la instauración de un proceso que a grandes rasgos se conforma por:

Una solicitud de trámite, que deberá expresar al promovente con su domicilio, la ubicación, superficie y colindancias del inmueble, fecha y causa de la posesión, nombre del causahabiente, nombre y domicilio de los colindantes; a esta escrito de petición, se le deberá acompañar el documento que dio origen a la posesión, un plano autorizado del inmueble elaborado por ingeniero titulado y las constancias al estado catastral y predial del inmueble.

Con esa información mediante correo certificado y con acuse de recibo, notificaba al causahabiente y a los colindantes, para que manifestaran en un término de nueve días si tienen oposición para la inmatriculación, además de ordenar la publicación de edictos para saber a la comunidad del trámite por si existiesen personas que pudieran verse afectados por la tramitación de esa inmatriculación, publicaciones que se realizaban en la Gaceta del Gobierno del

Distrito Federal, en un periódico de mayor circulación y para predios rústicos en el Diario Oficial de la Federación.

Publicados los edictos de no existir oposición de persona alguna, se celebrara una Audiencia Pública con el atesto de tres testigos, con los que se determinara mediante una resolución si se acreditó la prescripción declarando con ello que el poseedor se ha convertido en propietario.

En el Código Civil para el Estado de México, prevé un procedimiento más sencillo para llevar a cabo la Inmatriculación de Manera Administrativa ante la Dirección General del Registro Público del Estado de México, dicho procedimiento se encuentra regulado en el artículo 8.59 de dicho ordenamiento que prevé lo siguiente:

Artículo 8.59- Para la inmatriculación de inmuebles que carezcan de antecedentes registrales los que tengan interés legítimo podrán ocurrir ante el registro Público a solicitarla, debiendo acompañar a su promoción:

- I. Certificado del registro Público de la Propiedad que acredite que el bien de que se trata no está inscrito;
- II. Comprobante del pago del impuesto predial al corriente a nombre de quien promueve;

Las personas que soliciten la inmatriculación de inmuebles deberán cumplir los requisitos y sujetarse al procedimiento que establezca el reglamento respectivo.

A su vez, es necesario mencionar que el procedimiento al que se refiere éste artículo así como el artículo 126 del Reglamento del Registro Público de la propiedad del Estado de México, señalan que deben entregarse otros

documentos como lo son la Certificación expedida por el Delegado Municipal designado en la población en la que se encuentra el inmueble que haga constar que el inmueble a inmatricular está en posesión del promoverte; la Constancia expedida por el Secretario del Ayuntamiento del Municipio que corresponda de que el inmueble no forma parte de los bienes del dominio público; la Constancia expedida por el representante del comisariado ejidal de que el inmueble esta fuera de los bienes ejidales del ejido que corresponda; la Certificación de la Clave Catastral y lógicamente el documento más importante que es el contrato traslativo de dominio en original a favor del promoverte de la inmatriculación administrativa, pueden solicitarse otros documentos como planos o croquis que no generan problema alguno en su obtención.

Una vez que han sido entregados todos y cada uno de los anteriores requisitos, se lleva a cabo la notificación personal de los colindantes de predio, notificación que se realiza por medio de la oficina registral ante la que se promueve la Inmatriculación Administrativa, el fin de esta comunicación es hacer sabedores a los vecinos de que se que esta promoviendo un procedimiento para regularizar la posesión del inmueble. Hecho lo anterior se ordena la publicación de los edictos en la Gaceta Oficial del Estado de México y en un periódico de mayor circulación que pudiese ser inclusive del Distrito Federal.

Recabados los edictos, el promoverte debe exhibirlos ante la oficina registral ante la que se promueve la Inmatriculación Administrativa y se manda el expediente a la Dirección General de Registro Público que se encuentra en la Ciudad de Toluca a fin de que éste Director General emita la Resolución de Inmatriculación Administrativa.

Cabe señalar que ésta Resolución Administrativa de Inmatriculación, no prejuzgará nunca sobre los derechos de propiedad del promovente o de derechos que puedan ejercer o detentar terceras personas, y esta determinación es señalada en el cuerpo de la misma, tal y como puede ser

consultada en el apartado de Anexos de este trabajo que se agrega como Anexo número SEIS.

Debe considerarse en algunos estados de la República incluyendo el Estado de México, que este medio de inmatricular es una forma rápida y relativamente sencilla para realizar inscripciones de inmuebles en el Registro Público que carecen de antecedentes registrales, procedimiento que si bien está instaurado en la legislación vigente en el Distrito Federal a la fecha es letra muerta, pues se encuentra en desuso.

### **3.2.1.1 JUICIO ORDINARIO CIVIL DE “CONSOLIDACION”.**

En el año 1982 por medio de un Programa implementado por el Registro Público de la Propiedad, se expidieron innumerables Procedimientos de Inmatriculaciones Administrativas, que al día de hoy, la Institución Registral como debe ser, señala formalmente que solo les reconoce a los titulares de estas inscripciones el carácter de posesionarios registrales, para otorgarles el carácter de propietarios, el Registro Público de la Propiedad requiere de una orden judicial para otorgarles la categoría de propietarios.

Para ello, se implemento el juicio de “Consolidación”, mediante la instauración de un Juicio Ordinario Civil de Inmatriculación Judicial, el cual tiene como objetivo, el reconocimiento de propietario al posesionario registral, consistente este en que el promovente demande al C. Director General del Registro Público de la Propiedad, para que reconozca la inscripción producto de una Inmatriculación Administrativa y si han pasado cinco años sin cambios en la Inscripción se dicte la sentencia, en la cual, el Juez Civil de Inmatriculación Judicial resuelva que el titular de la Resolución de Inmatriculación Administrativa se ha convertido en el propietario del inmueble.

La llamada Consolidación puede tener su fundamento en el artículo IV

transitorio del Decreto que reforma y adiciona diversos artículos del Código Civil para el Distrito Federal de fecha 15 de diciembre de 1987, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de enero de 1988, cuando los Juzgados de Inmatriculación aun existían y fue precisamente publicado para instaurar el Juicio de Consolidación que otorga a los titulares de Inmatriculaciones Administrativas la calidad de propietarios, al acreditar ante los Juzgadores de manera fehaciente los extremos de la Prescripción Positiva, razón por la que se estudió en un capítulo anterior esta figura jurídica.

Es importante reiterar, que la Inmatriculación Administrativa, no es la vía idónea para regularizar inmuebles, toda vez, que al no otorgar la propiedad de determinado inmueble lo único que promueve, es la inseguridad jurídica, puesto que sorprende a las personas que de buena fe, intenta obtener en su mayoría “sus escrituras” y aunque existen semejanzas en cuanto al formato entre una Escritura Pública y una Resolución de Inmatriculación Administrativa, ésta última carece del fondo legal para considerarlas como tal.

Para concluir es importante transcribir la opinión de Miguel Ángel Zamora y Valencia, Notario del Distrito Federal que determina “Si las finalidades del sistema registral son las de dar seguridad y certeza con relación al tráfico inmobiliario y si la llamada Inmatriculación Administrativa no sólo no satisface esos requisitos, sino que por el contrario crea confusión y desconfianza, debe suprimirse”<sup>9</sup>

El Juicio Ordinario Civil de Consolidación, a grandes rasgos tiene las siguientes peculiaridades, en primer lugar, su denominación “Juicio Ordinario Civil de Inmatriculación Judicial”, en esta instancia, el único demandado es el Director General del Registro Público de la Propiedad, quien confirma la existencia de varios datos registrales a saber: el antecedente registral (que en general es un

---

<sup>9</sup> ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel, El Código Civil para el Siglo XXI. El Registro Público de la Propiedad, “Revista de Derecho Notarial”, Año XXXI, enero de 1988, p. 97.

Folio Real), el poseedor registral, la ubicación del inmueble, y la fecha de inscripción.

Al ser la vía un Juicio Ordinario Civil, se lleva a cabo una Audiencia Conciliatoria, misma que se debería de suprimir pues no es necesaria, puesto que solo mediante la acreditación mediante la prueba testimonial se otorgara la propiedad, probanza que solo se desahoga en la Audiencia de Ley.

En general, se ofrecen las mismas pruebas que se ofrecerían en el juicio de Prescripción Positiva, como lo es la prueba testimonial a cargo de dos testigos que servirán para acreditar los extremos de la acción de Prescripción Positiva, es decir que la posesión debe ser por mas de cinco años, de manera pacífica, publica, de buena fe, y en carácter de propietario, estos extremos solo se podrán acreditar con la prueba testimonial y no con otro medio probatorio, hecho que se recalca aunque pareciere exagerar en el tema.

La acción en caso de prosperar en la Sentencia Definitiva en su Apartado de Puntos Resolutivos deberá determinar que se acredite la propiedad a favor del actor, ordenando se inscriba tal calidad, en el Registro Público de la Propiedad en el antecedente registral que ya ha sido creado con antelación por medio de la Inmatriculación Administrativa.

Para entender ésta figura, es necesario recordar que la Resolución de Inmatriculación Administrativa no prejuzga sobre los derechos de propiedad en ningún momento.

A modo de resumir, podemos señalar que el fin de demandar la Consolidación, no es otro sino el fortalecer de manera fehaciente el supuesto carácter de propietario a favor del titular de la Inmatriculación Administrativa, que como se dijo con antelación, solo otorga un registro de su inmueble ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, dicho en otras palabras, solo matricula el inmueble que carecía de antecedente registral en el Registro Público de la

Propiedad, pero en ningún caso otorga la propiedad del mismo, razón por la que se debe llevar a cabo el Juicio Ordinario de Consolidación.

Agrego en el apartado de Anexos de este trabajo, con el número SIETE, escritos de demanda, pruebas y actuaciones judiciales de Audiencia de Ley y Sentencia dictada en un juicio de Consolidación para su consulta.

### **3.2.2. Inmatriculación Judicial.**

Este procedimiento inicia con la presentación del escrito inicial, en la que se deberá exhibir documentales públicas y privadas, que le aporten convicción al juzgador, en el sentido que el promovente ha estado en posesión de ese inmueble, por lo menos en los últimos cinco años, además de presentar el documento base de su acción, que le da el carácter de propietario.

Presentada la demanda, se ordenara la publicación de Edictos, por una sola vez en el Diario Oficial de la Federación, en el Boletín Judicial, en la Gaceta Oficial del Gobierno del Distrito Federal, sección registral, en un periódico de mayor circulación a elección del juzgador.

Posteriormente se emplaza a los Colindantes, a las Autoridades que pudiesen tener injerencia en el inmueble, a la persona de quien se obtuvo la posesión, para que en un término de nueve días manifiesten su oposición o no a ese proceso judicial, en caso de oposición de cualquier persona física o gubernamental se suspenderá el procedimiento por seis meses.

En caso de no existir oposición se abrirá una dilación probatoria por quince días, en la que el promovente deberá ofrecer, admitir y desahogar las pruebas que aporte al juzgador para crearle convicción, dentro de estas pruebas se

ordena la presentación de tres testigos de preferencia vecinos colindantes, para acreditar los extremos solicitados en la prescripción positiva.

La Sentencia Definitiva declarara propietario del inmueble inmatriculado, ordenando su inscripción por primera vez en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, sirviendo esa resolución como Título de Propiedad a la actora.

### **3.2.2.1 Artículo 122 Fracción III del Código de Procedimientos Civiles.**

De inicio será conveniente para una buena comprensión del estudio en comento, reproducir textualmente el artículo en estudio.

“Artículo 122. La notificación por edictos:

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

El edicto se publicará por una sola vez en el Distrito Oficial de la Federación; en el Boletín Judicial, en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, sección Boletín Registral, y un periódico de mayor circulación. Además se deberá fijar un anuncio de proporciones visibles en la parte externa del inmueble de que se trate u 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;;
- c) El nombre y domicilio del causahabiente de aquélla si fuere conocido;
- d) La ubicación precisa del bien y sus medidas y colindancias; y
- e) El nombre y domicilio de los colindantes.

Asimismo, a la solicitud se acompañarán:

A) Un plano autorizado por la Tesorería del Distrito Federal, y 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 obligado de probar su posesión en concepto de dueño por los medios legales ya además por la información de tres testigos, preferentemente colindantes del inmueble a inmatricular o, en su caso, que tengan bienes raíces en el lugar 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.”<sup>10</sup>

Se establece formalmente el procedimiento a seguir, enumera los requisitos que debe llevar el escrito inicial de demanda, sus etapas procesales, propone las pruebas que se deben aportar al juzgador, es de las pocas veces que el legislador le indica a una autoridad judicial, en esta caso a un Juez de Primera Instancia, que el actor deberá aportar la prueba Testimonial, la cual, en el Juicios Ordinarios Civiles, con solo dos testigos se constituye y se valida esta probanza; en la Inmatriculación Judicial, se ordena que sean tres testigos que testifiquen la calidad de dueño de la actora sobre el bien a inmatricular, testigos que refiere el precepto legal, sean preferentemente colindantes del bien inmueble a inmatricular.

Al determinarse una secuela especial para su proceso, se considera un Juicio Especial, denominación que reciben todos aquellos juicios que no asumen la regla de los Juicios Ordinarios Civiles de Primera Instancia; no obstante que puedan seguir en su secuela procedimental alguna de ellas, por ejemplo en la Audiencia de Ley, que se llevará igual que un Juicio Ordinario.

El análisis concienzudo de este precepto legal inicia, con una crítica al Legislador, por insertar todo un Juicio Especial, en una fracción, de un precepto legal que identifican los litigantes para notificaciones de personas no encontradas, nada que ver con la Inmatriculación Judicial, puesto que la notificación a que hace referencia este juicio especial, solo es una etapa dentro del proceso.

Lo correcto hubiera sido, abrir un Capítulo dentro del Código Adjetivo, en el Título Decimoquinto.- De la Jurisdicción Voluntaria, puesto que su esencia, no es controvertida o litigiosa, se busca la propiedad de un inmueble, por este

---

<sup>10</sup> El Código Civil para el Siglo XXI. El Registro Público de la Propiedad, REVISTA DE DERECHO NOTARIAL, Año XXXI, enero de 1988, Número 97.

juicio, pero en caso de existir oposición, por persona física, llámese colindante o causahabiente, o por autoridad local o federal, no es en este juicio en donde se dirimirán sus diferencias, puesto que lo correcto es que si se presenta el caso, el Juez deberá indicar al opositor que esta no es la vía, para presentar acciones o excepciones en contra del promovente. Una vez que el opositor se haya constituido en el juicio, dependiendo de sus alegatos y documentos con los que cuente, será la acción que deba ejercitar en diverso juicio lógicamente.

Siguiendo con la relevancia de un apartado especial de este juicio, el diseñar en muchos artículos un proceso no es sinónimo de eficacia procedimental, pero si de relevancia en los temas, para los que no son expertos y estudiosos en la materia inmobiliaria, les es complicado encontrar este juicio, puesto que inclusive no está denominado como tal, el artículo refiere "...III Cuando se trate de inmatricular un inmueble..." , sin embargo el Juzgador si la exige, puesto que el artículo 255 en su fracción VI, determina que se debe expresar en la demanda "...Los fundamentos de derecho y la clase de acción..." ,

Este procedimiento especial, que a continuación se narra a grosso modo, inicia con la presentación de la demanda, adhiriéndole a la misma, el plano autorizado por la Tesorería del Distrito Federal; el Certificado de No Inscripción expedido por el C. Director General del Registro de la Propiedad y el Comercio, en el cual contenga la descripción del inmueble, superficie, medidas y colindancias de los vecinos con relación al inmueble materia de esa litis; el documento que dio origen a la posesión y consecuentemente a la acción; copias de traslado a las autoridades que deben de conocer del asunto; en el exterior del inmueble en proceso deberá fijar un anuncio en el cual se pormenore el estado procesal que realiza el posesionario; y en su caso proporcionar todos los elementos de prueba con que cuenta el actor para acreditar su derecho de propiedad.

Todo lo anterior se presenta ante la Oficialía de partes común del Tribunal

Superior de Justicia del Distrito Federal, de ahí se turna a Juzgado Civil de Primera Instancia en Turno, es un sistema informático que asigna el Juzgado que conocerá de la demanda instaurada.

En la década pasada, se contaba con cinco Juzgados Civiles de Inmatriculación Judicial, cuya competencia abarcaba Juicios de Inmatriculación Judicial y Juicios Ordinarios Civiles de Prescripción Positiva, sin embargo a finales de esa década y derivado de la escasez de expedición de Certificados de No Inscripción por las razones ya expuestas, éstos Juzgados se fueron quedando sin asuntos y por ende sin materia, siendo que a principios de este siglo cuando se extinguió el último de estos juzgados. Hecho que fue determinado en virtud de que a la fecha la expedición de certificados de no inscripción por parte de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad, como lo he manifestado en el cuerpo de este trabajo es literalmente nula.

Ahora bien, regresando al procedimiento de Inmatriculación Judicial, y una vez proveído el auto admisorio, se ordena la publicación de Edictos, los cuales se editan por una sola vez en el Diario Oficial de la Federación, en el Boletín Judicial, en la Gaceta Oficial del Gobierno del Distrito Federal, sección Boletín Registral, y en un periódico de mayor circulación, mismo que será designado por él Juez que conozca del asunto.

Una vez cumplimentado lo anterior, se corre traslado de la solicitud, para que contesten dentro del término de nueve días hábiles, al causahabiente, al Ministerio Público, a los colindantes, al Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal; a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología; todos para que manifiesten lo que a su derecho convenga.

Producida o no la contestación y sin necesidad de acuse de rebeldía, el Juez, al vencerse el último término concedido a los notificados, abrirá una dilación

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

Se señala día y hora para la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas, en el cual, el actor deberá presentar a tres vecinos, preferentemente que sean colindantes del inmueble materia del asunto, para pasar de inmediato el expediente a Sentencia, la cual, el Juzgador dictará en función de los elementos de prueba que le fueren presentados y conforme a derecho.

La Sentencia Definitiva en caso de prosperar la acción, declarará la propiedad del inmueble a favor de la parte Actora, indicando que esa Resolución Judicial servirá de Título de Propiedad, ordenando la inscripción de la misma, en el Registro Público de la Propiedad.

Este proceso judicial dura aproximadamente tres meses, contados a partir del momento en que es presentada la demanda en la Oficialía de Partes Común del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, hasta que se declara mediante acuerdo que la Sentencia Definitiva dictada ha causado Ejecutoria.

### **3.3. Inscripción de la Sentencia Judicial.**

La conclusión y culminación de los trámites administrativos y judiciales de los inmuebles que nunca habían sido materia de alguna inscripción en el Registro Público de la Propiedad, se establece con la inscripción de la Sentencia Definitiva debidamente Ejecutoriada que determine la procedencia de la acción a favor del promovente.

El Registro Público de la Propiedad, cuenta con este trámite o servicio, aun y cuando no sea concurrido en la actualidad, como se expuso en este Capítulo. La expedición del Certificado de No Inscripción es muy remota, por todas las

complicaciones en su tramitación, aunado a que excepcionalmente son pocos los litigantes que conocen el proceso judicial, esto se traduce en que al día de hoy, se pueda afirmar que no existe en curso algún trámite de inscripción de Sentencia Definitiva de Juicio de Inmatriculación Judicial, grave situación considerando que existe el quince por ciento de inmuebles no inscritos en esa Institución Registral, esto dicho por personal del Registro Público de la Propiedad, asignado a la expedición de Búsqueda de de Antecedentes Registrales.

Los requisitos que se necesitan cubrir para la Inscripción de una Sentencia Definitiva debidamente Ejecutoriada son los siguientes:

1. Oficio por el Juez ordenando inscripción por duplicado;
2. Copia Certificada de la Sentencia por duplicado, incluyendo el auto en el que se declara que la misma ha causado ejecutoria;
3. Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles;
4. Impuesto Sobre la Renta;
5. Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos o Específico;
6. Boleta Predial;
7. Generales y copias de identificación;
8. Avalúo;
9. Pago de Derechos que serán determinados de tomando en consideración el valor que arroje el avalúo practicado y que se tasará de conformidad con la tabla de valores del Código Financiero para Distrito Federal.

Éste proceso puede resultar costoso, puesto que solo los derechos de Inscripción pueden llegar a los \$9,634.00, (Nueve Mil Seiscientos Treinta y Cuatro Pesos 00/100 M.N.), cabe señalar que estos derechos cada año aumentan, sin que exista un patrón del porque de ese aumento, peor aun, sin que se ajuste de conformidad al salario mínimo vigente, sino a la voluntad unilateral de la autoridad recaudadora.

Se requiere que las Autoridades tanto Registral como Recaudadora, reconsideren y se ajusten a la situación económica, para que los particulares ya desgastados por los derechos, impuestos, honorarios de abogados y gastos que se generaron en ese juicio, como son las publicaciones de los Edictos, que rondan al día de hoy, los diez mil pesos, puedan hacer un mínimo gasto por ese concepto.

Todo hasta aquí, esta dentro de los causes legales, el problema se presenta cuando el personal registral, fuera de estos requisitos, requiere información adicional, como pudiese ser la actualización del Certificado de No Inscripción, ahí es cuando de nueva cuenta se detiene el trámite de regularización, para lo cual, nuevamente solicita la actualización de toda la información que conlleva a su expedición, por solo esta actualización en la certificación se puede atrasar el trámite dos años, además de volver a cubrir la cantidad de \$5,600.00, por lo anterior un trámite de Inscripción de Sentencia de un Juicio de Inmatriculación Judicial, bien se puede llevar mas dos años.

En este capítulo hemos expuesto todos y cada de las circunstancias por las cuales, consideramos que el Juicio de Inmatriculación esta en extinción, y no porque ya no sea necesario, sino porque la autoridad administrativa no comprende o no sabe de la funcionalidad y finalidad de la figura de la Inmatriculación, el ciudadano tiene derecho a la regularización de sus inmuebles, el no facilitar este derecho, conllevaría a que continúen determinadas zonas del Distrito Federal en la irregularidad de la propiedad, lastre que actualmente arrastran diversas generaciones.

El Director General del Registro Público de la Propiedad, dentro de sus obligaciones se encuentra la actualización de los Acervos Registrales a su cargo, para ello es necesario, instaurar y publicitar un nuevo Programa Integral

de Regularización Inmobiliaria mediante la Inmatriculación Administrativa, que inicie con una serie de facilidades para la obtención del Certificado de No Inscripción, facilidades como el abaratamiento del costo del Certificado, documento que cuesta \$5,600.00, mismos que se incrementan cada año, pero no en proporción al salario mínimo vigente, sino a voluntad de la autoridad recaudadora, que jamás explica el porque de esos aumentos.

Además se requiere de eliminación de requisitos, como pudiese la presentación de planos catastrales de la Tesorería, lo anterior derivado de que ambas dependencias pertenecen al Gobierno del Distrito Federal. Con las nuevas tecnológicas existentes, bien se podría instalar una base de datos de los planos catastrales con que cuenta esta dependencia recaudadora; también se podría eximir de la presentación de la Boleta Predial, puesto que es la propia Tesorería quien expide las cuentas catastrales, que muchas veces ya se señalan en los planos catastrales, información cuyo acceso se encuentre limitado a consulta exclusivamente, y cuyas claves de acceso solo las pudiesen utilizar, los encargados de realizar las búsquedas en el Registro Público de la Propiedad.

Bien se podría excluir la presentación del Avalúo, puesto que ese requisito se necesita para señalar si se llevaron a cabo correctamente las obligaciones fiscales del propietario tales como el pago del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles y el Impuesto Sobre la Renta en caso de su procedencia, pero como ya se expuso se requiere de una reducción de impuestos a los particulares que requieren de este proceso de regularización inmobiliaria.

El abatir los costos y requisitos que actualmente se exigen para la regularización de los inmuebles, que no cuentan con Antecedentes Registrales, permitiría ser el inicio de una actualización de toda la información registral, revistiendo al Registro Público de la Propiedad en el ente moderno que requiere el Distrito Federal.

## CAPITULO CUARTO

### SOLUCION PARA EFICIENTAR LA EXPEDICIÓN DE LOS CERTIFICADOS DE NO INSCRIPCIÓN

#### **4.1. Simplificación Administrativa para la Obtención del Certificado de No Inscripción.**

En este numeral se pretende proponer soluciones a los diversos problemas presentados, en el transcurso del desarrollo de la presente tesis, las propuestas tienen un espíritu realista y practico, sin perder de vista, los problemas que se pudieran presentar en el desarrollo e implantación de estas posibles soluciones, como pudiesen ser los costos económicos, la implementación de nuevas formas de trabajo, etc.

El Certificado de No Inscripción, con los requisitos, trámites y largo peregrinar que requiere, es imposible su obtención, por tanto, la extinción de esta figura jurídica en el Código Civil para el Distrito Federal, es inminente, se requiere una reactivación en su expedición.

Para llegar a una Simplificación Administrativa en la expedición de los Certificados de No Inscripción, se requiere tomar medidas urgentes de fondo y forma, no se puede postergar el uso de las medidas para evitar la extinción en cuanto al fondo, el Registro Público de la Propiedad actualmente cuenta con un archivo de libros registrales, en malas condiciones, como se dijo en el transcurso de este trabajo, los textos están deshojados, ilegibles, contenidos que no señalan las identificaciones de los inmuebles como actualmente se conocen, por ende, la primera propuesta de fondo y la mas radical, es la creación de una Cédula de Identificación Única de los Inmuebles en el Distrito Federal, esta personalización inmobiliaria, representaría de un solo golpe, actualizar los Antecedentes Registrales, identificar de una sola forma los

inmuebles, ayudando a las dependencias públicas o privadas, el estado jurídico o administrativo que guarda determinado inmueble. Contar con esta base de datos completa, permitiría que en minutos, con solo teclear la ubicación se estableciera, si se cuenta con Antecedentes Registrales para determinado inmueble, esta propuesta es forma ideal en la expedición de un Certificado de No Inscripción.

El Sistema para la aglutinación de información, contará no solo con texto descriptivo, sino que también será necesario la utilización de planos, la Tesorería de Gobierno del Distrito Federal cuenta con un archivo cartográfico muy preciso, en su departamento de Catastro, mismos que se deberán comparar, con los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano; que cada Delegación Política tiene, para la creación de un Plano Único, en el que se precisará la nomenclatura de las calles y sus números oficiales que les corresponda a cada inmueble, concluida esta labor, se enviarán estos levantamientos de cartografía a la Dirección del Registro Público de la Propiedad, para que informe al público en general, sobre la implantación de este Sistema Único de Registro de Inmuebles, para que sean los propios particulares que mediante formatos sencillos se inserten en esta base de datos, incentivando a los particulares, para el otorgamiento de una clave de acceso mediante la cual, por Internet podrá conocer la situación jurídica y administrativa de su inmueble en todo momento, ahí podrían consultar sus impuestos a cubrir, los servicios a pagar, evitando las molestias de esperar los recibos de pago, conocer de inmediato el uso de suelo de ese inmueble, con el fin de establecer el tipo de negociación que puede establecer, además de acercar a los propietarios de estos inmuebles a créditos bancarios o hipotecarios, base actual de la movilidad económica en el mundo; la informática es la herramienta mas directa y de fácil acceso que utiliza el mundo para desarrollarse.

Otra propuesta de fondo a revisar, debiera ser la exigencia de inscripción de los inmuebles en el Registro Público de la Propiedad y de los actos que tengan relación con ellos, necesidad registral que actualmente no es obligatoria, puesto que es potestativa la elección de inscripción, se debería ya suprimir, toda vez que propicia y fomenta la irregularidad e ilegalidad en el tráfico económico de los predios, es sabido que el Registro Público de la Propiedad, debe brindar certeza jurídica a los propietarios de inmuebles ahí inscritos, la existencia de inmuebles sin inscripción no lo permite. Los particulares con esta obligación refrescarían los índices y catálogos de esa Institución Registral, los inmuebles inscritos actualmente fueron parte en otros tiempos de predios mayores, detectar y constituir polígonos de inscripción, permitirían a contrario sensu detectar los predios no inscritos, en otras palabras el hacer obligatoria la inscripción permitiría detectar con certeza a los inmuebles y las zonas que se encuentren sin registro, detectar las zonas o colonias que carecen de Antecedentes Registrales, sería un gran avance para agilizar la expedición de los Certificados de No Inscripción, puesto que sería de inmediato el saber si procede o no la expedición de un Certificado de No Inscripción.

En cuanto a la Simplificación Administrativa de forma, de inmediato se requiere, la implantación de formatos prediseñados por el personal del Registro, de forma clara y de fácil entendimiento, es lo menos que se le puede pedir a una Institución, en la que sus derechos a pagar son exagerados.

Para el ingreso de este trámite, los solicitantes deben reunir y presentar ciertos documentos, cuya tramitación se lleva a cabo en otras dependencias gubernamentales, que a su vez representan tiempo, dinero y esfuerzo, sin la presentación de estos, no se expide la certificación, pero que además sus requisitos documentales, no representan alguna ayuda al buscador, por lo que bien se podrían suprimir algunos de ellos.

Actualmente la Dirección del Registro Público de la Propiedad, pide que se acompañe a la solicitud de Entrada y Trámite;

- Plano Catastral escala 1:1000 expedido por la Tesorería del Gobierno del Distrito Federal, es incomprensible que no conozcan las autoridades registrales, que los planos de la Tesorería, los realizan a diversas escalas, dependiendo de la zona y del suelo, por lo que, si uno tiene la “mala suerte” de que su colonia o manzana no se llevó a cabo con esa planimetría, pues se obstaculizará con ese requisito, hasta que la Dirección de Catastro realice este carta catastral con esas medidas específicas, además de que para solicitar la expedición de este tipo de planos es necesario se acredite con escritura pública y Boleta Predial del año fiscal pagada, la titularidad del inmueble, hecho que genera problemas a los promoventes, es un círculo vicioso que nunca acaba, porque es lógico que si se esta solicitando un Certificado de no Inscripción para Inmatricular judicialmente un inmueble, es lógico que no se cuenta con Escritura Pública y en algunas ocasiones ni con Boleta Predial determinada a favor del solicitante.
  
- Documento en por el cual adquirió la posesión, los particulares al no tener Escrituras Públicas o Título de Propiedad, que ya formen parte de un protocolo o archivo, con sustentable razón, no se quieren desprender del original de su Contrato Traslativo de Dominio, pues su pérdida significaría el no contar con documentación que avale su posesión, en cuanto a la Copia Certificada, existe un total desconocimiento del personal registral, que los Señores Notarios del Distrito Federal, por un acuerdo interno, ya no expiden copias certificadas de documentos privados, ahora bien, la Institución registral no apoya tal petición en fundamento jurídico que lo ordene, es grave que se solicite por parte del registrador, señalando preceptos legales que no lo exijan, según se funda en los artículos 3046 fracción 1 inciso B y 3048 del Código Civil

para el Distrito Federal, mismos que en ningún momento lo solicitan, por tanto debe ser suficiente con una copia simple de este documento base de la acción del posesionario. En la mayor parte de las ocasiones que se habla con los buscadores de registro público para dar continuidad al trámite solicitado, es exigido que se entregue el original de este documento de propiedad, exponiéndose el solicitante a que esos funcionarios los extravíen dentro de sus instalaciones.

- Boleta Predial, no todos los inmuebles tienen cuenta catastral; para dar de alta un inmueble en la Oficina de Catastro, se requiere Escritura Pública o Título de Propiedad inscrita en el Registro Público de la Propiedad, por lo que se vuelve un círculo vicioso.
- Constancia de Lote y Manzana, la pregunta sería para que se requiere, ya se expuso que no existe un archivo único de inmuebles, cada dependencia le otorga la nomenclatura y nombre que quiere, por lo que, no sirve de nada;
- Certificado de Zonificación, otro documento inútil, para que quiere el buscador los usos autorizados para ese inmueble, si lo que se pretende es verificar las zonas protegidas en el Distrito Federal, para eso existen planos delegacionales, que se encuentran en la red, con el croquis, que además se solicita, puede ese personal especializado ubicar el inmueble y determinar si existe alguna restricción de uso y en su caso si forma parte de alguna reserva o comunidad ejidal.
- Croquis de localización, en el que los solicitantes deberán señalar indicar las esquinas más próximas, con los números oficiales de los predios vecinos. No es admisible que se requiera a los particulares conseguir los números oficiales, siendo que como dependencia pública del Distrito Federal, esta los puede solicitar de inmediato a la Delegación

Política del inmueble, además de que en la mayor parte de las Delegaciones para expedir una Constancia de Alineamiento y Número Oficial, debe acreditarse la personalidad o el interés jurídico y los funcionarios siempre alegan que solamente el propietario del inmueble puede solicitar dicho documento, por lo que los solicitantes se encuentran imposibilitados para obtener las constancias de alineamiento y números oficiales de los vecinos.

Por lo anterior, esta propuesta se encamina a la agilización de inicio del trámite, requiriendo a los particulares, exclusivamente los requisitos mínimos indispensables que requieren para su investigación los buscadores del Registro Público de la Propiedad, estos son:

1. Llenar un formato específico de Entrada y Trámite, para la expedición del Certificado de No Inscripción;
2. Presentar en copia simple el documento por virtud se obtuvo la posesión del inmueble;
3. Plano Catastral de la Manzana donde se ubica el inmueble
4. Copia Simple de la Boleta Predial en caso de existir; y
5. El pago de derechos correspondiente.

Otra propuesta de forma, para agilizar la expedición del Certificado de No Inscripción, es la obligación de utilizar de manera oficial, la información de manera sistematizada de las dependencias y subir esta información a la páginas en red vía Internet de estas instituciones, con esto facilitaría inclusive a los particulares el conocer la situación legal de su inmueble.

- Los Planos y Programas Delegacionales, elaborados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ya se pueden consultar por Internet, por el público en general, no se requiere clave de acceso;

- La Tesorería del Gobierno del Distrito Federal, cuenta con una red interna por medio de la cual, los empleados pueden tener acceso a los todos los planos y cuentas catastrales, se requiere clave de acceso para ingresar al sitio, y es exclusivamente para consulta, en este caso se requerirá que al Registro Público de la Propiedad, se le instale una terminal de consulta.
- El Registro Agrario Nacional y la Dirección del Patrimonio Inmobiliario Federal, cuenta ya con un sistema informático de planos de ubicación de los Ejidos, en el Distrito Federal y de las propiedades que son propiedad de la Federación, esta información, no se cuenta en Internet, pero mediante la colocación de una terminal en la Institución Registral, esta puede consultar si determinado inmueble es de propiedad ejidal o comunal.
- En cuanto a los bienes propiedad del Gobierno del Distrito Federal, urge que la Dirección del Patrimonio Inmobiliario del Distrito Federal, dependencia encargada de su administración actualice y cree un sistema informático de cuantificación y ubicación de estos inmuebles, no es una labor complicada, puesto que su compilación solo requiere que las Delegaciones Políticas determinen cuales son de su propiedad.

Teniendo acceso por medio de una base de datos o por el Internet, a estos planos, el buscador en cuestión de días podrá determinar si el inmueble tiene o no antecedentes registrales, por lo que pasaría de un trámite de ocho meses a solamente quince días, aun y cuando se reducen los requisitos documentales a presentar en el ingreso de la petición.

#### **4.2. Profesionalización del Personal del Registro Público de la Propiedad y de Comercio.**

El personal que labora en el Registro Público de la Propiedad, en su mayoría se integra por personal administrativo, que no cuenta con la preparación profesional, ni la capacitación que este tipo de Instituciones Públicas necesita, de hecho el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, regula el perfil profesional que requieren los funcionarios que en la mayoría debiese tener este registro, como lo son los registradores.

El artículo 3002 del Código Civil para el Distrito Federal, ordena la inserción en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad que deberá establecer los requisitos necesarios de su personal, cuyo perfil deberá garantizar el funcionamiento de esa Institución Registral; en cumplimiento de lo anterior, este Reglamento Registral no cumple en nuestro parecer, con estas especificaciones; puesto que en la Reglamentación de Funcionarios, indica que esta Institución Registral requiere de un Director General, registradores y de un área jurídica, siendo ambigua al indicar de las demás áreas que se requieran para funcionamiento, que se traduce actualmente en la departamentos que se le ocurran al Director General en turno, para colocar laboralmente a sus compromisos políticos o intereses personales.

Exige este Reglamento que el Director General sea Licenciado en Derecho, con cinco años de práctica en el ejercicio de su profesión y de ser de reconocida probidad; en nuestra opinión los cinco años de práctica deberían de ser, pero en la práctica registral, el tener este tiempo de experiencia, le permitiría conocer de la problemática registral, las medidas que se requieren para mejorar este servicio público, puesto que contrario a lo que ocurre de facto, en el sexenio pasado el Director General del Registro Público de la Propiedad, Héctor Muñoz Ibarra era un pasante en la carrera de Psicología, esto último, como un dato extra.

El Reglamento Registral, en su artículo 7 indica que el responsable del área jurídica deberá titulado en la carrera de Derecho, con la mencionada probidad y aquí sí, con experiencia de tres años en materia registral, para este funcionario es correcto el perfil requerido.

En cuanto a los Registradores, el ordenamiento reglamentario en estudio, determina que deben ser Licenciados en Derecho, con experiencia mínima de un año en actividades registrales o notariales, e indica un requisito importante, la aprobación de un examen teórico y práctico, aplicado ante un Jurado integrado por Directores Generales de diversas dependencias que tienen relación con la Institución registral. En si, es un examen de oposición, mismo que en la realidad, no se cumple, contundentemente manifiesto que hoy en día, no existe un solo registrador, que haya cumplido con todos los requisitos exigidos por la Ley, algunos ni siquiera cuentan con Título Profesional.

Como se ha visto los únicos cargos públicos registrales en el que se exige cierto perfil, son el del Director General, del Responsable del Área Jurídica y de los Registradores; estos son una parte mínima del personal que labora, puesto que la inmensa mayoría es personal administrativo, que no cumple con la formación profesional, que esta Institución Registral demanda.

Ahora bien, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, solo contempla la profesionalización en abogacía de sus trabajadores, siendo que en la realidad se requiere urgentemente de profesionistas en otras Áreas, en la Sección de Libros se cuentan con más de dos mil tomos, pero sin embargo no se cuenta con un solo Bibliotecario o con un Licenciado en Archivonomía, el volumen mas reciente data de 1978, y no existe un solo restaurador de documentos; el 03 de mayo de 2006 se reformó el artículo 3000 del Código Civil, en el que se adicionó el establecimiento de un sistema registral, por medio del cual se genere, concentre y explote la información registral; en si, es formalizar este sistema, que de facto se ha realizado desde 1979, mismo que se implementó

con el sistema de folios; el motivo de esta reforma legislativa es la trascendencia en la información que se maneja, inicio para la validez de sus archivos informáticos, es una medida trascendental en la modernización del Registro Público, esta área será la que tome el control del Registro Público de la Propiedad, puesto que los registradores tendrán que autorizar las inscripciones, pero será mediante la contratación de profesionales en sistemas informáticos, que se complete las inscripciones, pues estos además de transcribir la información de la inscripción, deberán sistematizarla, para una mejor ubicación de los inmuebles, de los propietarios registrales, de las sociedades, de los bienes muebles, etc., uno de los principios registrales que rigen al Registro Público de la Propiedad es la Publicidad, brindarla a través del Internet brindaría certeza jurídica en todo momento a los titulares registrales y ayudaría al comercio inmobiliario de inmuebles, puesto que las instituciones de crédito, en segundos podrían determinar si una persona puede ser sujeto de crédito avalando la operación con un inmueble.

Además el Registro Público de la Propiedad, requiere para un moderno funcionamiento de Ingenieros en Topografía, que debieran elaborar planos únicos de las diversas demarcaciones en el Distrito Federal, en los que se incluyan, las Propiedades Federales, las Propiedades del Gobierno del Distrito Federal, la Constitución de Ejidos y Centros Comunales, Reservas Ecológicas, y utilizando el método de exclusión se podría determinar las propiedades privadas o particulares, y entre estas se deberían señalar cuales inmuebles cuentan con Antecedentes Registrales y cuales carecen de ellos.

Todo lo anterior, no será posible sin la profesionalización e integración de los profesionistas que integren el Registro Público de la Propiedad, su Director General debe implementar medidas urgentes en cuanto a esta profesionalización, no basta con cambiar la legislación, no es suficiente la reglamentación que con buenas intenciones se realice, si no va aparejada de las medidas necesarias para su fiel cumplimiento.

La primera medida a tomar, debiera ser el retorno, actualización y modernización de la figura del Inscribidor, otrora personal secretarial del Registro Público de la Propiedad, ya no con ese perfil, sino ahora con el matiz profesional, debiendo ser ahora un Ingeniero en Sistemas Computarizados, cuya función de inicio será la de transcribir la inscripción registral, pero su plus deberá ser en el diseño e integración de archivos de información, que resulten de fácil consulta por Internet, para el público en general.

En la Inmatriculación, como se sabe es básico la expedición del Certificado de No Inscripción para promover la Inmatriculación Judicial, por ende, una medida urgente seria la integración inmediata de un equipo de trabajo, integrado por buscadores registrales, Ingenieros en Topografía y Registradores, para determinar si un inmueble esta o no inscrito, el procedimiento consistirá en que los Ingenieros Topográficos se constituyan físicamente en el predio, después que tengan acceso a los archivos informáticos del Catastro de la Tesorería del Distrito Federal, de esta forma se excluyen de la búsqueda a los inmuebles que no forme parte de la Federación o del Distrito Federal, de las cuentas prediales se desprenden si son los propietarios de esos inmuebles, los particulares o el Estado en cualquiera de sus formas, ya sean locales o federales, de ahí se turnará esta información al buscador, que en la visita de campo en el inmueble, por el rumbo y con las indagaciones de información que realice con los vecinos del predio, y con los datos que arrojen su indagación podrá concluir, determinando la existencia o no de Antecedentes Registrales, para de ahí turnar al registrador para que elabore el documento oficial, concluirá este trámite una vez que el personal del Sistema Informático, dentro de un archivo especial agregue el Certificado de No Inscripción, con motivo de conformar un Banco de datos de Inmuebles que no cuentan con Antecedentes Registrales, de esa manera se pudiese conformar las regiones, colonias o barrios que no están inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

El Término para su expedición, no debe rebasar los veinte días, término suficiente para la expedición del Certificado de No Inscripción, con este lapso se y estas medidas se vuelve a fomentar esta figura jurídica, evitando con ello su inminente extinción.

#### **4.3. Términos de Respuesta de las Autoridades Administrativas con Injerencia.**

El Primer lugar será necesario determinar, de conformidad a la normatividad administrativa, de que autoridad administrativa se requieren informes, aun y carezca de relevancia esta información.

Para la expedición del Certificado de No Inscripción, el Director General del Registro Público de la Propiedad, solicita información relacionada con el inmueble materia de ese trámite, al Registro Agrario Nacional, a la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a la Dirección del Patrimonio Inmobiliario Federal, Dirección del Patrimonio Inmobiliario del Distrito Federal y a la Delegación Política a que pertenezca el inmueble, condicionando el término de expedición del certificado, hasta en tanto se obtengan todas las contestaciones de dichas autoridades; que en la práctica se pudiera llevar mas de doce meses, puesto que el Director General del Registro Público de la Propiedad, no marca un término para el envío de esta información.

Aquí es importante señalar, que gira los oficios a las autoridades administrativas competentes para otorgarles la garantía de audiencia y puedan alegar algún interés sobre el inmueble en cuestión, esto último fuera de lugar, puesto que la labor del Director General del Registro Público de la Propiedad, no es ser árbitro, sino expedir un trámite un documento público por el cual, se determine si un inmueble cuenta con Antecedentes Registrales o no, al revisar a estas autoridades administrativas, nos encontramos que a algunas de ellas, ya se les

pidió cierta información, que se requirió para poder ingresar el trámite, a saber, la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda, previamente nos debió expedir una Constancia de Lote y Manzana, pero después el Director General del Registro Público de la Propiedad, le solicita a esta dependencia señale si tiene algún interés en el inmueble, la suscrita considera que desde un principio, en la Constancia de Lote y Manzana, se determine por parte de esta dependencia si se tiene algún interés en el inmueble.

En cuanto al oficio que se gira a la Delegación Política, sería importante concebir, cual es el motivo o fin que se persigue, al solicitar información a esta dependencia, puesto que, en si, carece de facultades para adquirir inmuebles, la dependencia que adquiere en su nombre es el Gobierno del Distrito Federal, por lo que, solicitar alguna información a este ente Delegacional, realmente es innecesario.

Otro oficio innecesario, es el que se envía a la Dirección del Patrimonio Inmobiliario del Distrito Federal, cuyo banco de información inmobiliaria la debe tener el propio Registro Público de la Propiedad; como se puede apreciar, existen dependencias que no debieran ser molestadas en su encargo, puesto que no aportan nada para la expedición del Certificado de No Inscripción.

Hay otras dependencias de las que si se requiere información, como al Registro Agrario Nacional, con el fin de determinar, que no se trata de un inmueble de propiedad ejidal o comunal.

A la Dirección del Patrimonio Inmobiliario Federal, con motivo que indique que si el inmueble es propiedad de la Federación, esta información bien se le puede requerir directamente al Registro Público Federal, evitando la triangulación entre dependencias, lo que ayuda a que la información y la expedición del Certificado de No Inscripción sea más rápido.

Es urgente que la información que se requiere y se procese, sea vía medios electrónicos, no es posible ni admisible que alguna dependencia carezca de medios informáticos como el Internet, resulta difícil de creer que niños de primaria ya utilicen estos mecanismos de comunicación, y las dependencias públicas no cuenten todavía con ellos.

La utilización de estos canales, permitirán que los términos de contestación se reduzcan considerablemente, se debe acabar con la práctica antigua de elaborar un oficio, remitirlo a la dependencia, ingresarlo, enviarlo al funcionario competente, para que inicie una consulta, con el mismo proceso de regreso al funcionario que requirió esta información. No hay nada mejor, que enviar un correo electrónico de funcionario a funcionario, para que las respuestas sean expeditas, el espíritu de la simplificación administrativa esta en la comunicación electrónica.

Para el caso de continuar con los mismos mecanismos de información, es imperioso exigir a las dependencias que las respuestas de información, no rebasen los quince días, contados a partir del ingreso de la petición de información, tiempo de la dilación probatoria a que hace referencia el artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que de manera análoga se debiera aplicar.

En la realidad, el área de certificaciones no envía a búsqueda el trámite, hasta no tener todas las contestaciones de las dependencias a las que se les requirió información, aun y cuando como ya se dijo en la práctica no aporta nada a la búsqueda, pero eso si, se tardan muchos meses para enviar su respuesta, solo a base de atentos recordatorios que esas autoridades administrativas, remiten su información.

Como ya se ha dicho aquí, expedido el Certificado de No Inscripción, el promovente deberá llevar a cabo, el proceso judicial a que hace referencia el artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos del Distrito Federal, que publicados los Edictos, el Juzgador deberá proveer acuerdo mediante el cual, se les corra traslado a la persona de quien se obtuvo la posesión, al Ministerio Público adscrito al Juzgado que conoce el asunto; al Delegado de la Reforma Agraria del Distrito Federal, para que manifieste si el inmueble se encuentra o no en algún régimen ejidal o comunal; asimismo a las personas cuyas inmuebles son colindantes del predio a inmatricular, a la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, para que exprese si el predio es o no de propiedad federal, estas son las únicas personas y autoridades administrativas, que se les debiera correr traslado para que en un término de nueve días manifiesten lo que a su derecho y representatividad corresponda, sin embargo como el precepto legal, no esta actualizado, se corre traslado a otras dependencias que si pudiesen tener ingerencia; actualmente ya no existe la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, sus funciones son del Patrimonio Inmobiliario Federal, también se le notifica al Patrimonio Inmobiliario del Distrito Federal, estas dependencias le ayudaran con su información al juzgador al momento de dictar Sentencia Definitiva, para no otorgar propiedades del Estado a particulares.

No se puede evitar comentar, que existe repetición de actos e información, para las dependencias, puesto que, para la expedición del Certificado de No Inscripción se requirió de esa misma información, a todas y cada una de ellas, por lo que, será necesario determinar, si en la expedición del Certificado de No Inscripción o en la instauración del Juicio de Inmatriculación Judicial, se necesite de esta información, en nuestro parecer debiera ser en la etapa judicial, puesto que, un juzgador cuenta con facultades para obligar a las autoridades administrativas, remitan información que sea necesaria para resolución de los juicios, contando para ello, con el poder del estado, para que por medios coercitivos, se hagan cumplir sus mandatos, es este caso, se remita

la información requerida a las autoridades que pudiesen tener injerencia, aminorando considerablemente los términos de respuesta para la procedencia de la Inmatriculación Judicial.

El Director General del Registro Público de la Propiedad y su personal al mando, han olvidado que un Certificado de No Inscripción, solo es un trámite administrativo, que únicamente sus efectos jurídicos son determinar, si un inmueble cuenta o no con Antecedentes Registrales, parámetro que se requiere para determinar la vía judicial a utilizar, si cuenta con antecedentes, es la Prescripción Positiva, caso contrario será mediante una Inmatriculación Judicial, esta Certificación, no genera ningún derecho de propiedad, solo determina si se cuenta con datos registrales, por lo que, carece de legitimación el indicar en su hoja de requisitos a cubrir, que esa Institución Registral, otorga garantía de audiencia a las autoridades administrativas ahí referidas, puesto que los Antecedentes Registrales no son un derecho, sino una realidad registral.

A manera de conclusión, es imperiosa la necesidad de acortar los términos de respuesta de las únicas autoridades, que si tengan injerencia en la expedición de un Certificado de No Inscripción, de no cesar esa costumbre de utilizar meses para emitir una respuesta, para transformarlos en días, condenaría a la extinción de la Inmatriculación Judicial por falta de este tipo de certificaciones.

#### **4.4. Reformas Legislativas en el proceso Judicial para evitar repetición de Actos Administrativos y Judiciales.**

En el transcurso de este análisis, se han expuesto diversas problemáticas de tipo administrativo y de carácter judicial, siendo un país que se rige por Leyes, será a través de estas, que conservemos nuestras Instituciones jurídicas, una de ellas es la Inmatriculación Judicial, que hoy esta en proceso de extinción, pues la Institución Registral, que nutre del elemento formal que se requiere para intentarla, carece de criterio jurídico para ubicar en su justa dimensión, a este trámite administrativo denominado Certificado de No Inscripción, se cree que con documento se esta acreditando la propiedad de un bien inmueble, motivo por el cual, se ponen tantos obstáculos para su expedición. Solicitar información a dependencias que francamente no tienen que decir respecto a la expedición de este tipo de certificación, es un síntoma de este criterio.

Por lo anterior, este trabajo de investigación en este acto propone a continuación una serie de propuestas, por las cuales, se puede reactivar la expedición del Certificado de No Inscripción, requisito administrativo esencial para promover la Inmatriculación, además de proponer medidas para la actualización del proceso judicial, puesto que si se trata de reutilizar esta figura jurídica en desuso, se necesita desempolvar inclusive la vía procesal que se utiliza, para corregir los errores que presenta.

El Código Civil para el Distrito Federal, en su Tercera Parte, Título Segundo Capítulo III, De la inmatriculación; indica que para la utilización de cualquiera de los procedimientos de inmatriculación, se requiere un certificado que acredite que el bien de que se trate no esta inscrito, de conformidad a las disposiciones administrativas que para el efecto se expidan, de esto último la autoridad registral se agarra para solicitar información y documentación sin sustento, pese a que el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, determina que para

la expedición de esta certificación se requiere únicamente nombre y domicilio del solicitante; ubicación, denominación del predio, superficie, medidas y colindancias del inmueble, Plano Catastral o Plano autorizado por profesionista legalmente acreditado y en su caso la última boleta predial; reunidos esta información y documentación, se envía a búsqueda de antecedentes registrales y solo en caso de considerarlo pertinente, solicitaría información a autoridades competentes, recabada los datos e información necesaria, el Registro Público contará con diez días para expedir el certificado de no inscripción.

En el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, se establecen lineamientos precisos, que se deben requerir para la expedición de esta certificación, mismos que debieran subirse al Código Civil para que la autoridad registral, deje de solicitar requisitos administrativos a su capricho u ocurrencia; además de acotar los requisitos e informes que se requieren para la expedición de este documento, por todo lo anterior, se propone que el artículo 3046 del Código Civil para el Distrito Federal, se modifique para quedar así:

*“ **Artículo 3046.** La inmatriculación es el procedimiento administrativo o judicial mediante el cual, se otorgan antecedentes registrales a determinado inmueble que carece de ellos. 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, para lo cual se requerirá: nombre y domicilio del solicitante; ubicación, superficie, medidas, colindancias y denominación del predio en caso de que se tenga; plano catastral expedido por el Gobierno del Distrito Federal o por profesionista legalmente acreditado; y en caso de que exista boleta predial. El Director General del Registro Público solo podrá solicitar información al Registro Agrario Nacional y a los encargados de los Patrimonios Federal y del Gobierno del Distrito Federal, a efecto de conocer, si ese inmueble esta catalogado como propiedad enteramente como propiedad particular.”*

Con la modificación en su texto de este precepto jurídico, el Certificado de No Inscripción, retomará su forma expedita, puesto que se vuelve a su esencia, de ser solo un documento registral, que determina si diverso inmueble cuenta o no con Antecedentes Registrales.

Se requiere urgentemente un cambio de inercia de esta problemática registral, no es admisible que en el año dos mil seis, no se haya expedido un solo Certificado de No Inscripción, por lo mismo, no se haya se instaurado un solo Juicio de Inmatriculación, de ahí el título de esta tesis, “La inmatriculación Judicial, un Juicio en Extinción”.

En cuanto al proceso judicial, de entrada ninguna figura jurídica, debe estar puesta entretelones, todas deben ser esquematizadas, de tal manera que cualquier particular, sin ser perito en la materia pueda consultar el mecanismo para accionar su acción; el juicio de Inmatriculación Judicial, no debe ser la excepción, se requiere que este juicio especial, se le forme su espacio y su lugar, dentro del Título Decimoquinto, De la jurisdicción voluntaria.

De conformidad a su naturaleza procedimental y contenido de la instancia, en este juicio en términos generales no existe contraparte en contra del promovente, puesto que de inicio es incierto que exista litis, entendiendo esto como una controversia entre un actor y un demandado, en determinado momento solo pudiese existir oposición, por alguna persona física o dependencia gubernamental, si se llegara a presentar el propio ordenamiento señala la suspensión del proceso, por seis meses, tiempo suficiente para que el opositor haga valer la forma alguna acción o pretensión.

La aportación de esta postulante a grado, es la esquematización del procedimiento legal de inmatriculación judicial, ubicándose como Capítulo VIII al Título Decimoquinto del Código Adjetivo Civil, el cual se denominará De la Inmatriculación Judicial, consistente siete artículos, para quedar así:

*“... Capítulo VIII  
De la Inmatriculación Judicial*

*Artículo.- La Inmatriculación Judicial, es la instancia legal mediante la cual, se otorga el carácter de propietario a determinada persona, respecto de un inmueble que carece de Antecedentes Registrales en el Registro Público de la Propiedad.*

*Artículo.- El promovente de esta instancia juicio deberá presentar en su escrito de iniciación: la ubicación precisa del inmueble, superficie, medidas y colindancias, el nombre y domicilio de la persona de quien obtuvo su posesión, el nombre y domicilio de sus colindantes; además deberá exhibir en ese acto: Certificado de No Inscripción expedido por el Director General del Registro Público de la Propiedad y Plano autorizado por la Tesorería del Gobierno del Distrito Federal.*

*Artículo.- El juzgador que conozca del asunto en el Auto Admisorio ordenará al promovente que fijar un Anuncio de proporciones visibles, afuera del inmueble a inmatricular, en que se mencionará: el origen de la posesión, su ubicación con superficie, medidas y colindancias, además de indicar el número de juzgado, con la finalidad de llamar a toda aquella persona que pueda considerarse perjudicada, con la procedencia de esa instancia, para que concurra a ese tribunal a dilucidar sus derechos.*

*Además en ese Auto Admisorio, se ordenará la publicación un Edicto por una sola vez, en las siguientes publicaciones: El Diario Oficial de la Federación; Boletín Judicial; Gaceta Oficial del Gobierno del Distrito Federal Sección Registral y en un Periódico de los de mayor circulación en el Distrito Federal.*

*Artículo.- Hechas en su totalidad las publicaciones referidas en el artículo anterior, se ordenará correr traslado para que en un término de nueve días, manifiesten lo que a su derecho o representatividad corresponda; a la persona de quien obtuvo la posesión el inmueble o causahabiente; a los colindantes; al Ministerio Público adscrito a ese H. Juzgado; al Registro Agrario Nacional para que indique si el inmueble forma parte de un ejido o bien comunal; a la Dirección del Patrimonio Federal para que manifieste si el inmueble es propiedad federal, a la Dirección del Patrimonio del Gobierno del Distrito Federal para que se establezca si ese inmueble es propiedad del Gobierno del Distrito Federal y al Dirección del Desarrollo Urbano y Vivienda, para que manifiesten si ese inmueble no esta incrustado en alguna reserva territorial.*

*Artículo.- En caso de existir oposición por persona física o de alguna dependencia gubernamental, el juez que conozca esta instancia legal, dejará a salvo los derechos de todos los involucrados en este proceso, para que los hagan valer ante la instancia legal que consideren oportuna, suspendiendo de inmediato esta instancia legal, por lo menos por un término de dos meses, tiempo suficiente para que pueda hacer valer sus derechos, en tiempo y forma, pasado ese término sin que exista juicio seguido, se continuará con el proceso de inmatriculación judicial.*

*Artículo.- Producida o no la contestación, al vencerse el último término de traslado, se abrirá una dilación probatoria por quince días, pudiendo ampliarla a solicitud del interesado, hasta por treinta días, periodo en el cual, se deberá ofrecer y desahogar las pruebas aportadas por el promovente, incluida la rendición de la prueba testimonial que para esta instancia legal de constituirá por el atesto de tres testigos, preferentemente colindantes, o en su defecto vecinos del lugar, con la que se pretende probar el concepto de propietario, respecto del inmueble a inmatricular, además que la posesión ha sido de manera pacífica, pública, continua y de buena fe.*

*Artículo.- Terminado el término de la Dilación Probatoria, el juzgador contará con nueve días para dictar Sentencia Definitiva, misma que será apelable en ambos efectos y el recurso se substanciará de acuerdo a las reglas de los ordinarios civiles...”*

Con esta propuesta se pretende reintegrar a la vida jurídica a la Inmatriculación Judicial, instancia legal que permite ingresar a la vida registral a los inmuebles que carecen de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, predios que no son pocos, tomando en cuenta que se estima que un quince por ciento de los inmuebles ubicados en el Distrito Federal, se encuentran en esta problemática inmobiliaria.

El fin ideal de la Inmatriculación Judicial, será en el momento que todos los terrenos, casas, departamentos y toda unidad inmobiliaria, cuente con datos registrales, para lograr este objetivo se requiere la actualización de sus formas administrativas y legales para su procedencia, no hacerlo es desdeñar la problemática de cierto sector de comunidades, que por cierto son las mas marginadas, para ellos va dirigido en cierto sentido este análisis, para que encuentren salidas a tramites y procesos judiciales inoperantes.

## CONCLUSIONES

1.- El Certificado de No Inscripción, es un documento por el cual, solo se determina que un inmueble no cuenta con Antecedentes Registrales, que sus alcances de propiedad es nula, puesto que para que se deriven éstos últimos se deberá acreditar ante un Juez Civil, el carácter de propietario.

2.- La Simplificación en la expedición del Certificado de No Inscripción es fundamental para evitar la extinción del Juicio de Inmatriculación Judicial, no es admisible que en los últimos tres años solo se hayan expedido tres Certificados de No Inscripción a particulares.

3.- El Registro Público de la Propiedad requiere con urgencia la captura informática de los Antecedentes Registrales, que se encuentren vigentes en los Libros Registrales.

4.- Se requiere la modernización informática de los Archivos Inmobiliarios, Tesorería del Gobierno del Distrito Federal, Patrimonio Inmobiliario del Gobierno del Distrito Federal, Patrimonio Inmobiliario del Gobierno Federal y Registro Agrario Nacional, para ayudar al Registrador en su Búsqueda Registral.

5.- Se debe conformar un equipo de trabajo conformado por Abogados, Ingenieros Tipógrafos, Bibliotecarios e Ingenieros en Informática, que determinen que zonas del Distrito Federal, no cuentan con Antecedentes Registrales.

6.- Se debe crear un Archivo Único Inmobiliario en el que se determinará que inmuebles son federales, ejidales o comunales.

7.- La Clave Única de Inmuebles, deberá determinar una única identificación de los inmuebles en el Distrito Federal, que deberá especificar, la ubicación, superficie, medidas, colindancias y la modalidad de la propiedad, es decir si es propiedad particular, ejidal, comunal o del Gobierno del Distrito Federal o del Gobierno Federal.

8.- El contar con una Archivo Único de Inmuebles, eliminaría la repetición de información, tanto para la expedición del Certificado de No Inscripción como en el Juicio de Inmatriculación.

9.- Para la profesionalización del personal registral, se debe cumplir con el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, con relación al examen de oposición para ser Registrador, modernizando el perfil para este cargo, exigiendo la Licenciatura en Derecho y conocimientos avanzados en Sistemas Informáticos.

10.- Es necesario la creación legislativa dentro de los Juicios Especiales de un Capítulo Especial que se le denomine de la Inmatriculación Judicial dentro del Código de Procedimientos Civiles, que incluya preceptos jurídicos en individual de las etapas procesales del juicio, por decir, un artículo para la demanda, el Auto Admisorio, Contestación de Demanda, Publicación de Edictos, Apertura de la Dilación Probatoria, Audiencia de Desahogo de Pruebas y Sentencia Definitiva.

11.- Se requiere reglamentar como medida provisional que el término para la Expedición del Certificado de No Inscripción, no debe rebasar de veinte días.

12.- Debe disminuir ostensiblemente el costo del Certificado de No Inscripción, que hoy rebasa los cinco mil pesos, puesto que carece a la verdad, el señalar

que su valor se determina desde el año de fundación del Registro Público, cuando la autoridad registral basa su búsqueda es en los Índices Registrales.

13.- Es necesaria la actualización en materia de Inmatriculación, de los Jueces Civiles que conozcan este tipo de procedimientos especiales, puesto que en los últimos tres años sólo se han expedido tres certificados de No Inscripción, además que este juicio esta aglutinado en una fracción de un precepto legal.

14.- Se debe fomentar y difundir, la cultura de regularización de los inmuebles en el Distrito Federal, solamente así se abatirá, los fraudes, despojos, operaciones con vicios ocultos, para los ciudadanos de esta Ciudad de México.

15.- Se debe eliminar como requisito para la inscripción de la Sentencia de Inmatriculación Judicial, la actualización del Certificado de No Inscripción, puesto que el Registro Público de la Propiedad, lleva un control de este tipo de certificaciones emitidos (que solo fueron tres en los últimos tres años), puesto que además de ser un trámite innecesario, resulta ostensiblemente oneroso.

## BIBLIOGRAFÍA

Álvarez, José María, INSTITUCIONES DE DERECHO REAL DE CASTILLA Y DE LAS INDIAS, Impresiones Filadelfia, Estados Unidos De Norte América.

Bañuelos Sánchez, Froylán, DERECHO NOTARIAL, Editorial Cárdenas, Tercera Edición, México, 1984.

Cabanellas, Guillermo, DICCIONARIO ENCICLOPÉDICO DE DERECHO USUAL, Editorial Heliasta, Tomo V, Vigésima Octava Edición, Argentina, 1981.

Campillo, Antonio, LA JURIDICIDAD, EL DERECHO NOTARIAL Y LOS REGISTROS PÚBLICOS, Archivo de Metodología Científica, México, 1980.

Carral y de Teresa, Luis, DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL, Editorial Porrúa S.A., Segunda Edición, México, 1983.

Castro Marroquín, Martín, DERECHO DE REGISTRO, Editorial Porrúa S.A. México, 1962.

Colín Sánchez, Guillermo, PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD, Editorial Porrúa S.A., Segunda Edición, México, 1979.

Couture, Eduardo, VOCABULARIO JURÍDICO, Editorial de Palma, Quinta Edición, Argentina, 1993.

De Ibarrola, Antonio, COSAS Y SUCESIONES, Editorial Porrúa S.A., Séptima Edición, México, 1991.

De Mier Vélez, Ángel, LA BUENA FE EN LA PRESCRIPCIÓN Y EN LA COSTUMBRE HASTA EL SIGLO XV, Diez Cuadernos Colección Canónica de la Universidad de Navarra, España, 1979.

De Pina Vara, Rafael, DICCIONARIO DE ÓRGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL, Editorial Porrúa S.A., Primera Edición, México, 1990.

Díaz González, Vergara, CURSO DE DERECHO REGISTRAL, Editorial Porrúa S.A., México, 1962.

González Martínez, Jerónimo, ESTUDIOS DE DERECHO HIPOTECARIO ESPAÑOL Y CIVIL, Editorial Ministerio de Justicia, España, 1979.

Gutiérrez y González, Ernesto, EL PATRIMONIO, Editorial Porrúa S.A., Quinta Edición, México, 1995.

Larraud, Rufino, CURSO DE DERECHO NOTARIAL, Editorial de Palma, Argentina, 1966.

López Durán, Rosalío, METODOLOGÍA JURÍDICA, Editorial Iure, México, 2002.

Magallón Ibarra, Jorge Mario, INSTITUCIONES DE DERECHO CIVIL, Tomo IX, Editorial Porrúa S.A., Primera Edición, México, 1990.

Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, APUNTES PARA LA HISTORIA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, Asociación Nacional del Notariado Mexicano A.C., México, 1980.

Ramírez Valenzuela, Alejandro, ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL, Editorial Limusa, Cuarta Edición, México, 1991.

Roca Santres, Ramón María, DERECHO INMOBILIARIO, Editorial N.E.J., España, 1970.

Rodríguez Zepeda, Bartola Pablo, METODOLOGÍA JURÍDICA, Editorial University Oxford, México, 1999.

Rojina Villegas, Rafael, DERECHO CIVIL MEXICANO, BIENES, DERECHOS REALES Y POSESIÓN, Editorial Porrúa S.A., Séptima Edición, México, 1991.

Sandoval Hernández, Sergio, CURSO INTRODUCTORIO DE DERECHO REGISTRAL, Editorial Instituto Mexicano de Derecho Registral, A.C., Primera Edición, México, 1991.

Soto Álvarez, Clemente, PRONTUARIO DE INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DEL DERECHO Y NOCIONES DE DERECHO CIVIL, Editorial Limusa, Segunda Edición, México, 1979.

Ventura Silva, Sabino, DERECHO ROMANO, Editorial Porrúa S.A., Tercera Edición, México, 1975.

Witker Velázquez, Jorge, METODOLOGÍA JURÍDICA, Editorial Mc Graw Hill, México, 1997.

Zamora y Valencia, Miguel Ángel, CONTRATOS CIVILES, Editorial Porrúa S.A., Segunda Edición, México, 1985.

## **LEYES Y REGLAMENTOS**

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Código Civil para el Distrito Federal.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Código Financiero para el Distrito Federal

Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

Código Civil para el Estado de México.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

# **APARTADO DE ANEXOS**

## BIBLIOGRAFÍA

Álvarez, José María, INSTITUCIONES DE DERECHO REAL DE CASTILLA Y DE LAS INDIAS, Impresiones Filadelfia, Estados Unidos De Norte América.

Bañuelos Sánchez, Froylán, DERECHO NOTARIAL, Editorial Cárdenas, Tercera Edición, México, 1984.

Cabanellas, Guillermo, DICCIONARIO ENCICLOPÉDICO DE DERECHO USUAL, Editorial Heliasta, Tomo V, Vigésima Octava Edición, Argentina, 1981.

Campillo, Antonio, LA JURIDICIDAD, EL DERECHO NOTARIAL Y LOS REGISTROS PÚBLICOS, Archivo de Metodología Científica, México, 1980.

Carral y de Teresa, Luis, DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL, Editorial Porrúa S.A., Segunda Edición, México, 1983.

Castro Marroquín, Martín, DERECHO DE REGISTRO, Editorial Porrúa S.A. México, 1962.

Colín Sánchez, Guillermo, PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD, Editorial Porrúa S.A., Segunda Edición, México, 1979.

Couture, Eduardo, VOCABULARIO JURÍDICO, Editorial de Palma, Quinta Edición, Argentina, 1993.

De Ibarrola, Antonio, COSAS Y SUCESIONES, Editorial Porrúa S.A., Séptima Edición, México, 1991.

De Mier Vélez, Ángel, LA BUENA FE EN LA PRESCRIPCIÓN Y EN LA COSTUMBRE HASTA EL SIGLO XV, Diez Cuadernos Colección Canónica de la Universidad de Navarra, España, 1979.

De Pina Vara, Rafael, DICCIONARIO DE ÓRGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL, Editorial Porrúa S.A., Primera Edición, México, 1990.

Díaz González, Vergara, CURSO DE DERECHO REGISTRAL, Editorial Porrúa S.A., México, 1962.

González Martínez, Jerónimo, ESTUDIOS DE DERECHO HIPOTECARIO ESPAÑOL Y CIVIL, Editorial Ministerio de Justicia, España, 1979.

Gutiérrez y González, Ernesto, EL PATRIMONIO, Editorial Porrúa S.A., Quinta Edición, México, 1995.

Larraud, Rufino, CURSO DE DERECHO NOTARIAL, Editorial de Palma, Argentina, 1966.

López Durán, Rosalio, METODOLOGÍA JURÍDICA, Editorial Iure, México, 2002.

Magallón Ibarra, Jorge Mario, INSTITUCIONES DE DERECHO CIVIL, Tomo IX, Editorial Porrúa S.A., Primera Edición, México, 1990.

Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, APUNTES PARA LA HISTORIA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, Asociación Nacional del Notariado Mexicano A.C., México, 1980.

Ramírez Valenzuela, Alejandro, ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL, Editorial Limusa, Cuarta Edición, México, 1991.

Roca Santres, Ramón María, DERECHO INMOBILIARIO, Editorial N.E.J., España, 1970.

Rodríguez Zepeda, Bartola Pablo, METODOLOGÍA JURÍDICA, Editorial University Oxford, México, 1999.

Rojina Villegas, Rafael, DERECHO CIVIL MEXICANO, BIENES, DERECHOS REALES Y POSESIÓN, Editorial Porrúa S.A., Séptima Edición, México, 1991.

Sandoval Hernández, Sergio, CURSO INTRODUCTORIO DE DERECHO REGISTRAL, Editorial Instituto Mexicano de Derecho Registral, A.C., Primera Edición, México, 1991.

Soto Álvarez, Clemente, PRONTUARIO DE INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DEL DERECHO Y NOCIONES DE DERECHO CIVIL, Editorial Limusa, Segunda Edición, México, 1979.

Ventura Silva, Sabino, DERECHO ROMANO, Editorial Porrúa S.A., Tercera Edición, México, 1975.

Witker Velázquez, Jorge, METODOLOGÍA JURÍDICA, Editorial Mc Graw Hill, México, 1997.

Zamora y Valencia, Miguel Ángel, CONTRATOS CIVILES, Editorial Porrúa S.A., Segunda Edición, México, 1985.

## **LEYES Y REGLAMENTOS**

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Código Civil para el Distrito Federal.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Código Financiero para el Distrito Federal

Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

Código Civil para el Estado de México.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

# **APARTADO DE ANEXOS**