



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO**

**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
CAMPUS ARAGON**

**NECESIDAD DE ESTABLECER EN EL CODIGO DE
PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL UN
CAPITULO QUE REGULE EL JUICIO ESPECIAL DE
INMATRICULACION JUDICIAL**

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
ALVARADO RODRIGUEZ GIL

ASESORES:

LIC. OSCAR BARRAGAN ALABARAN
LIC. MANUEL MORALES MUÑOZ
LIC. DAVID ROMERO FERNANDEZ

282061

SAN JUAN DE ARAGON, ESTADO DE MEXICO, 2000



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.

NECESIDAD DE ESTABLECER EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES
PARA EL DISTRITO FEDERAL UN CAPITULO QUE REGULE EL JUICIO
ESPECIAL DE INMATRICULACION JUDICIAL

A DIOS.

A MI FAMILIA POR EL INFINITO APOYO.

A LA VIDA

A LA UNAM.

A LA LICENCIADA LUZ DEL CARMEN

GUINEA RUVALCABA.

AL MAESTRO RUBEN CHAVEZ CERDA.

I N D I C E

	PAG.
INTRODUCCIÓN	1

C A P I T U L O I

GENERALIDADES DE LA INMATRICULACION

1 1 Concepto de inmatriculación.	6
1.1.1. Significación gramatical.	7
1.1.2 Significación forense	8
1 2 Antecedentes	13
1 2.1 La Inmatriculación en el Derecho Romano	14
1.2.1 1 De la Mancipatio.	15
1.2.1.2 De la In -Jure Cessio	16
1 2 1 3. De la Traditio.	17
1.3 De las informaciones ad perpetuum.	19

1.4 De la época postclásica a la actualidad.	23
1.4.1 En Alemania.	24
1.4.2 En España	26
1.4.3 En Francia	26
1.4.4 En México	28
1.4.4.1 Época Prehispánica.	28
1.4.4.2. Época Colonial.	29
1.4.4.3 Época del México Independiente	31

C A P I T U L O I I .

LA I N M A T R I C U L A C I O N

2.1 Elementos de la inmatriculación.	34
2.1.1 Elemento primario.	36
2.1.1.1. De los antecedentes registrales.	38
2.1.2. Elemento secundario.	44
2.1.2.1. La posesión como medio de adquirir la propiedad.	47

2 1 2 2 La posesión apta para prescribir	51
2 2 Tipos de inmatriculación	61
2 2 1. La inmatriculación administrativa	62
2 2 2 La inmatriculación judicial	67

C A P I T U L O III

LA INMATRICULACION JUDICIAL

3 1 Su ubicación en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal	70
3.2 La acción de inmatriculación judicial	75
3.3. Clasificación de la inmatriculación judicial.	80
3 4 El juicio especial de inmatriculación judicial.	83
3 4 1. Finalidad	109
3 4.2 Importancia.	112
3.4 3. Utilidad	114
3 5. El Juicio Ordinario Civil de inmatriculación judicial.	116

C A P Í T U L O I V

LA NECESIDAD DE REGULAR EL JUICIO ESPECIAL DE INMATRICULACION
JUDICIAL EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL
DISTRITO FEDERAL

4 1. Titulo Décimo Sexto Bisdel Código de Procedimientos	
Civiles para el Distrito Federal	129
4 1.1. De las inmatriculaciones	132
4 2.Etapas procedimentales que contiene el juicio especial	
de inmatrculación judicial	133
4.2 1.Escrito inicial de demanda o solicitud inmatriculatoria	136
4.2.2.Tipos de notificación	137
4.2.3 Contestación de la solicitud de inmatriculación	138
4.2.4. Las partes en el procedimiento inmatriculatorio	139
4 2.5.De la etapa probatoria	140
4.2.6. De los recursos	141

CONCLUSIONES

BIBLIOGRAFÍA.

LEGISLACIÓN Y JURISPRUDENCIA.

ECONOGRAFÍA

I N T R O D U C C I O N

La inquietud profunda de escribir una tesis del Juicio Especial de inmatriculación judicial *la sentimos desde que la actividad laboral nos colocó frente al recinto donde se acuña el juicio inmatriculatorio, nos referimos al Juzgado Primero de Inmatriculación Judicial, durante poco más de un año. En tal aula judicial constatamos la vigencia y el desenvolvimiento de las etapas procesales que atañen a la figura inmatriculatoria como tal*

En el arranque de la formación profesional, un año y medio de contacto con el Juzgado en cita, nos permitieron adquirir un acervo de experiencias que deseamos volcar, con la mejor de nuestras intenciones, para bien de aquellas *personas que requieren patrocinar intereses ajenos o propios en problemas controvertidos de carácter inmatriculatorio.*

Nos hemos atrevido a proponer la necesidad de regular el Juicio Especial de inmatriculación judicial en la virtud que, durante la exteriorización práctica de la materia que nos ocupa, aparecen mermas que provocan un atraso y un estancamiento para concluir satisfactoriamente el alcance que la

figura de la inmatriculación judicial pretende dar a todos a aquellos bienes inmuebles que carecen de antecedentes registrales y que su titular (poseedor o propietario) requiere inscribirlo por conducto de una resolución judicial en el Registro Público de la Propiedad, es decir, se detecta un problema lógico-jurídico, en el Juicio que establece el artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, toda vez que el interesado en promover tal instancia, carece de precisión respecto de qué vía o procedimiento invocar para subsanar el problema de inscribir un predio en el Registro Público de la Propiedad que carece de antecedentes registrales. En otras palabras, es indispensable que el Juicio Especial de inmatriculación judicial, forme parte de la esfera de juicios de carácter especial que determina el Código Adjetivo Civil para el Distrito Federal, se requiere que la persona que se ubica en el supuesto que encierra la inmatriculación judicial, conozca de manera clara, concisa, precisa y nítida el juicio que necesita exteriorizar ante el órgano jurisdiccional para que éste otorgue una resolución judicial que satisfaga los intereses del inmatriculante.

Con esto no se quiere decir que el Juicio de referencia está en el olvido, que no se pueda precisar o que simplemente no este determinado en la ley procesal, por el contrario, queremos definirlo y reubicarlo en el lugar que la práctica procesal ha considerado idóneo y eficaz con el objetivo que el accionante alcance los extremos procesales que indica la acción

inmatriculatoria, para hacerlo, empezamos por incursionar en la doctrina jurídica a efecto de eliminar dogmatismo y tomar en cuenta la evolución jurídica precedente

Al examinar la doctrina relativa a la inmatriculación judicial, nos hemos enfrentado con la disyuntiva si la inmatriculación es o no un juicio, situación que ataca directamente al inmatriculante en la persecución del fallo judicial favorable, por lo tanto, impera aquí la necesidad de establecer que la inmatriculación judicial es todo un juicio dadas las características y naturaleza de la inmatriculación que deseamos desentrañar y por supuesto exteriorizar para que así, se sume un punto más en favor del Derecho, en favor de la Justicia. Por ende, se desarrolla el presente trabajo en cuatro capítulos, a saber desde lo que es la inmatriculación hasta lo que entendemos en la actualidad. En el primer capítulo haremos una reseña histórica a partir del Derecho Romano hasta la época del México independiente.

Es necesario que se conozca el aspecto doctrinario, es decir, los elementos que integran la figura de la ubicación que tiene esta figura en la norma adjetiva civil, en razón de que el elemento de la naturaleza económica y patrimonial de la acción, es la causa del acto jurídico que origina la acción, que en la especie lo establece los artículos 3046 y 3047 en íntima concordancia con los numerales 1151 y 1152 del Código Sustantivo de la materia, haciendo

la observación que para que la acción proceda, el que la promueva debe acreditar los extremos indicados en los artículos mencionados, así como el numeral 122 fracción III de la norma adjetiva, que es el aspecto que tratará nuestro capítulo tercero.

Por último, en el cuarto de ellos se tratará de las etapas procedimentales que contiene el juicio que nos ocupa, de una manera muy breve desde el escrito inicial de demanda hasta la etapa en que el accionante puede por Derecho defenderse, nos referimos a los recursos, así como la presentación preliminar de como puede quedar regulado el Juicio Especial de inmatriculación judicial en el sugerido Título Décimo Sexto Bis del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

C A P I T U L O I

GENERALIDADES DE LA INMATRICULACION

1.1. Concepto de inmatriculación. 1.1.1 Significación gramatical. 1.1.2 Significación forense. 1.2. Antecedentes 1.2.1. La inmatriculación en el Derecho Romano. 1.2.1.1 De la Mancipatio. 1.2.1.2. De la In Jure Cessio 1.2.1.3. De la Traditio 1.3. De las informaciones ad perpetuam. 1.4 De la época postclásica a la actualidad. 1.4.1 En Alemania 1.4.2 En España 1.4.3 En Francia 1.4.4 En México. 1.4.4.1 Época prehispánica. 1.4.4.2 Época Colonial. 1.4.4.3 México Independiente.

C A P I T U L O I

GENERALIDADES DE LA INMATRICULACION.

1.1. Concepto de Inmatriculación.

La palabra o el término de la Inmatriculación puede observarse desde dos enfoques, uno, meramente gramatical y otro puramente jurídico, el primero nos sirve para apreciar su origen nato gramatical en donde es factible distinguir sus elementos y sobre todo el significado puro que se le asigne a este vocablo y entender así su relación con otros vocablos o términos, el segundo, para aludir a los elementos que la integran desde el punto de vista jurídico que en este caso es el que nos ocupa, sobre todo, por las circunstancias en que se ha venido desarrollando esta figura jurídica poco conocida, razón por la cual, es indispensable realizar un análisis conceptual de la inmatriculación no como una novedad dentro de la comarca jurídica sino más

bien como un medio de resolver uno de los tantos problemas que versan en el campo del Derecho.

1.1.1. Significación Gramatical.

Desde el punto de vista puramente gramatical, en su acepción etimológica, la palabra "INMATRICULACION" proviene de dos vertientes latinas, del prefijo IN que significa "dentro, depositar, asentar, en" y de MATRICULARE que significa "matricula" lo que en su conjunto nos da el resultado de "asentar o depositar en la matricula"¹. De tal forma que se necesita, ahora, desentrañar el significado de la palabra "MATRICULA" cuyo significado gramatical es la "inscripción en algún registro de una persona o cosa con el número que se le atribuye para facilitar su identificación, o bien, es el documento o registro en que se acredita esta inscripción"².

De manera que la inmatriculación tiene dos parámetros, uno de ellos es el acto de anotar o inscribir un algo ya sea una persona o una cosa, ahora bien, esa anotación o inscripción se deposita o asienta en un libro o documento

¹ DICCIONARIO LATIN-ESPAÑOL, undécima edición España, Editorial Everest. 1993, p. 199.

² De Toro y Gilbert, Miguel. Pequeño Larousse Ilustrado. sexta edición, México, Editorial Laourusse, 1970, p. 466.

al que se le brinda el nombre de Registro, que sería el segundo parámetro constitutivo de la inmatriculación. En ese orden de ideas, la inmatriculación es, entonces, el acto de anotar o inscribir ya sea a una persona o alguna cosa, y que "el lugar en donde descansa esa inscripción es un libro o un documento al que se le ha denominado REGISTRO"³. Así es, la inmatriculación es la inscripción de algo, ya sea una persona o una cosa asentado o registrado (de ahí tal denominación) en un molde de papel que se llama Registro. Es muy frecuente que se confundan los vocablos de "Matricula" y de "Registro", como si fueran sinónimos, al respecto cabe señalar, que éstos son diferentes desde el punto de vista gramatical, en virtud que la Matricula es en sí el acto de inscribir o anotar, es decir, es la actividad por medio del cual se realizan las anotaciones de las personas y de las cosas, no así el Registro que es en sí, el sitio, llámese documento, libro, protocolo, en donde se anota tal inscripción; observéase que se puede hablar de un Registro como el medio por el cual se depositan tales inscripciones, es pues, el lugar donde descansa la inscripción.

1.1.2 Significación Forense.

Los conceptos aportados por la doctrina respecto de la inmatriculación son escasos, toda vez que, el término que nos ocupa, va implícito en muchos

³ Ibid p. 632.

criterios relativos al Derecho Registral, Derecho de Registro, Derecho de Procedimientos Registrales, los cuales tratan cuestiones relativas al Registro haciendo referencia a éste como a la oficina en donde se efectúan las anotaciones o asientos, en ese sentido, tenemos que no hay un concepto especial respecto de la inmatriculación, sino del Registro como el lugar donde se realizan las inscripciones (inmatriculaciones) cuyo propósito es proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil. Sin embargo, es preciso proporcionar un concepto relativo a la inmatriculación desde el panorama jurídico, con el objeto de comprender su realidad en el campo del Derecho, en ese orden de ideas, es menester valorar el contenido gramatical con el que se configura la figura de la inmatriculación. Normalmente, los autores toman aquellos conceptos que tienen a su alcance y nosotros, haremos otro tanto

Entrando al análisis del concepto que nos ocupa, tenemos que el Diccionario de Derecho del maestro Rafael de Pina nos da un concepto de la inmatriculación que reza así: "Es la Inscripción o anotación en registro público de personas, cosas, actos o derechos, con objeto de dar publicidad a su existencia y, alcanzar mediante ella los efectos jurídicos previstos legalmente".⁴ Del anterior concepto, se desprende que persiste el acto de inscribir o anotar entendiéndolo a este como la actividad de escribir, transcribir, reanotar algo,

⁴ De Pina, Rafael. Diccionario de Derecho. décimo primera edición. México, Editorial Porrúa, S.A., 1983, p 305.

asimismo, contempla la figura del Registro pero ya desde un punto de vista administrativo, es decir, al Registro Público de la Propiedad en torno a su función administrativa de Registrar, también contempla a las personas, cosas, actos y derechos como el objetivo a inscribir y por último, con el fin de que todo público tenga conocimiento que ese objetivo ya está inscrito o bien registrado.

Por su parte Bernardo Pérez Fernández del Castillo, indica que la inmatriculación "es la primera inscripción de una finca en el Registro Público de la Propiedad"⁵ Nótese como este término de inmatriculación acorde con lo que se ha venido estudiando tiene cierta aceptación en torno a los elementos de la misma, por un lado, tenemos que es la primera inscripción, hasta el momento no hay duda y estamos de acuerdo que es una inscripción, no obstante que, no necesariamente se trata de una persona como tal, en virtud de que se pueden realizar tantas inscripciones sean necesarias dentro del registro y no por ese hecho dejaría de ser una inmatriculación, en ese mismo orden de ideas, se precisa, que la inscripción de las personas le corresponde al Registro Civil y el de las cosas muebles o inmuebles al Registro Público, de tal suerte que poco a poco se va reciclando que es lo que concretamente se inscribe tratándose al referirse de fincas o bienes inmuebles, y, por ende, en un Registro facultado para que surtan todos los efectos legales correspondientes.

⁵ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Derecho Registral, sexta edición, México, Editorial Porrúa, S.A., 1997, p 101.

En otros márgenes conceptuales, el maestro Guillermo Colín Sánchez, destacado jurista en la materia del Derecho Registral, no define propiamente a la inmatriculación, sino más bien le da una equiparación con otra figura jurídica, es decir, "la inmatriculación en un orden se equipara a la información ad perpetuam, puesto que puede llevarse a cabo mediante información posesoria o de dominio"⁶ Obsérvese que el maestro le da una semejanza con la información ad perpetuam en razón que, la información ad perpetuam se emplea respecto de la inscripción de un predio en el Registro Público, en el cual no hay controversia respecto de la situación jurídica del predio y su relación con el público en general.

Para Luis Carral y de Teresa, "la inmatriculación tiene por objeto, comprobar la existencia de una finca, su ubicación, sus límites y acreditar el derecho del inmatriculante, así como hacer inatacable su derecho en el que da como resultado la creación de un título único y absoluto".⁷ Obsérvese como este autor hace mención a un inmatriculante cuyo bien jurídico tutelado es una finca entendiéndola a ésta como un bien inmueble.

Es de primordial importancia, conocer el concepto que presenta el Código Civil vigente para el Distrito Federal el cual señala en su artículo 3046:

⁶ Colín Sánchez, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. primera edición. México, Editorial Porrúa, S.A., 1972, p. 13

⁷ Carral y de Teresa Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral segunda edición. México, Editorial Porrúa, S.A., 1970, p. 259

“La Inmatriculación es la INSCRIPCIÓN de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad que carece de antecedentes Registrales .” para llegar al entendimiento de este concepto, haremos un análisis exhaustivo de sus elementos, concatenados, por supuesto, con los ya expresados conceptos doctrinales. En ese orden de ideas, tenemos entonces que la inmatriculación en el campo del Derecho, contempla los siguientes elementos que la constituyen relativos a. primero, el acto de inscribir, segundo, la propiedad o posesión; tercero, una cosa, es decir, un bien inmueble; cuarto, en el Registro Público de la Propiedad y quinto, la carencia de antecedentes registrales. Tales elementos, se han actualizado en el presente concepto, pues así permite concluirlo el análisis y valoración de los conceptos aportados por la doctrina, realizado conforme al estudio de las mismas y administradas entre sí. En efecto, tenemos el acto de inscribir o anotar, que como ya se mencionó consiste en la actividad por medio del cual se deposita, asienta, transcribe o bien, se anota una determinada persona o cosa; por lo que hace al segundo elemento, la posesión y la propiedad se hace mención respecto de los medios de adquirirla, el cual constituye uno de los elementos constitutivos de la acción inmatriculatoria, de modo que van implícitos en la procedencia procesal de la inmatriculación, en virtud que el precepto legal señalado, es la acción que se intenta, para que precisamente, se lleve a cabo una inmatriculación judicial de la cual se expresará en su momento; en cuanto al tercero, relativo a la cosa, debe precisarse que se refiere a un bien inmueble, toda vez que como se

desprende a continuación, las inscripciones descansarán en el Registro Público de la Propiedad y en éste se inscriben los bienes inmuebles por excelencia, respecto al quinto elemento, persiste la razón que todo el control de las inscripciones de bienes inmuebles se asienten en un Registro regulado administrativamente por el Estado, con el objetivo de producir consecuencias en el campo del Derecho, entre ellos la Publicidad, y por último la carencia de antecedentes registrales.

Este elemento, es fundamental en la constitución de la inmatriculación hoy día, pues y como lo veremos en su oportunidad, si un inmueble esta inscrito a nombre de una persona o de alguna institución de gobierno y este inmueble lo pretende inscribir una persona en su favor, puede darse el caso que dicho inmueble lo pierda en razón que precisamente ya se encontraba inscrito anteriormente, en torno de lo anterior, se contempla a los antecedentes registrales como el elemento primario para la procedencia judicial del concepto que nos ocupa.

1 2 Antecedentes.

El antecedente, es el mejor instrumento por medio del cual, podemos entrar al estudio primario de toda figura jurídica, en este caso el de la

inmatriculación, en ese sentido. nos corresponde hacer mención del principal antecedente de casi todas las figuras jurídicas, nos referimos por supuesto al Derecho Romano y de los tres principales tipos de adquirir la propiedad o modos de adquisición de la propiedad que acontecían en esa época, nos referimos a la *Mancipatio*, la *In Jure Cessio* y la *Traditio*, sin adentrarnos tanto al tema, en virtud que éstos son temas propios del estudio del Derecho Romano. Asimismo, como veremos enseguida, las informaciones ad perpetuam, constituyen el antecedente remoto de la inmatriculación de tal forma que consideramos constituye el fundamento jurídico de ésta. Y por último, algunos países de referencia entre ellos el nuestro.

1.2.1 La Inmatriculación en el Derecho Romano.

La figura de la inmatriculación, en la esfera del Derecho Romano, como el acto de inscribir la propiedad o posesión de un inmueble en un Registro, propiamente no existió; sin embargo, se encuentran ciertas formas relativas a la forma en que las personas podían adquirir o *constituir la propiedad* e inscribirla en una especie de Registro, cabe mencionar, que en esta época no se constituyó propiamente un Registro Público de la Propiedad como hoy día. A

continuación, pasaremos a hacer una mención breve de las figuras romanas mencionadas anteriormente.

1.2 1 1. De la Mancipatio.

"La Mancipatio, es un modo de adquisición de la propiedad única y exclusivamente entre ciudadanos romanos".⁸ Para llevarla a cabo, se requería de la presencia de cinco testigos, las dos partes, un libripens (portabalanza), una balanza y un pedazo de bronce (símbolo del precio, recuerdo de una época premonetaria, según Sara Bialostosky, la mancipatio "es un negocio jurídico del derecho civil por lo cual es exclusivo de los ciudadanos romanos y no puede estar sujeto a término o a condición".⁹ Es decir, cualquier ciudadano romano podía adquirir la propiedad de alguna cosa mediante una operación jurídica de carácter civil consistente en un acto jurídico traslativo de dominio como en el caso de una compraventa por ejemplo, de tal forma, para que procediera esta acción, el comprador debía comprobar que había ofrecido al vendedor una oportunidad de coadyuvar en su proceso contra un tercero tal

⁸ Floris Margadant, S, Guillermo. El Derecho Romano Privado undécima edición. México, Editorial Esfinge, 1982, p. 262.

⁹ Bialostosky, Sara. Panorama del Derecho Romano. primera edición. México, Editorial UNAM, 1982, p. 236.

como hoy en día ocurre con el saneamiento. Nótese como esta figura tiene el antecedente relativo a la celebración de un medio de adquirir la propiedad respecto a un acuerdo de voluntades entre ciudadanos romanos en torno a de la adquisición de una cosa. En los primeros tiempos, era una compraventa real que se sustancia en el cambio inmediato de la cosa y el precio, la cosa debe estar presente; se aplica a la transmisión o constitución de derechos reales. Justiniano suprime este modo arcaico de adquirir la propiedad; sin embargo, sabemos que, en la práctica, la *mancipatio* sobrevivió hasta fines del primer milenio.

1.2 1.2. De la *In Jure Cessio*.

De acuerdo con Eugéne Petit, “la *In Jure Cessio*, es un medio de adquirir la propiedad, así como la *mancipación*, sólo que ésta, se realiza entre particulares y que se realiza ante la presencia de un magistrado”.¹⁰ Consistía básicamente en que, un cedente y un adquirente comparecían *in jure*, es decir, *delante del tribunal del pretor de Roma y del presidente de las provincias*. La cosa debe estar presente. Siendo un inmueble, que es el que nos interesa, era

¹⁰ Petit, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano, novena edición México, Editorial Época, 1997, p. 264.

necesario transportarle a éstos lugares. Consistía en que 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 alguna pretensión contraria. Si éste, consiente en la enajenación y no protesta de dicha afirmación, el magistrado la sanciona *addicit* y declara propietario al adquirente.

De manera que la *in Jure Cessio*, no es otra cosa que la imagen de un proceso ficticio en que las partes están de acuerdo *in jure*, en donde existe el efecto de transferir inmediatamente al adquirente la propiedad de la cosa. Como en la mancipación, el término y la condición no pueden suponer el efecto de esta traslación, porque el adquirente afirma que actualmente es el propietario. Cabe mencionar, que esta figura se empleaba, para la constitución de ciertos derechos reales a los cuales era imposible aplicar la mancipación, en ese sentido, tenemos entonces que ahora ya se cuenta con la presencia de un órgano facultado para impartir justicia y se constituye mejor la propiedad.

1 2 1 3. De la Traditio.

De acuerdo con el maestro Juan Iglesias, "la traditio es la entrega de la cosa, es el modo más antiguo y natural de enajenación, su eficacia traslativa,

1.3 De las informaciones ad perpetuam.

Las informaciones ad perpetuam, revisten una importante participación en la figura de la inmatriculación, de su estudio y alcance, depende la comprensión y configuración de la misma. Así, tenemos que cuando una persona posea un bien inmueble y no tenga título de propiedad o teniéndolo éste sea defectuoso ¿cómo puede acreditar que esa persona es el dueño y que tiene el dominio sobre dicho inmueble? En un principio, la materia adjetiva civil, contempla una figura jurídica que da a las personas la respuesta a esta y otras preguntas, por lo que solo bastaba con rendir una información ante un órgano jurisdiccional competente y acreditarle por medio de ciertas informaciones (sobre todo testimonial) que una persona tiene el dominio respecto de algún predio, demostrando que tiene una posesión apta para prescribir y que ninguna persona se opone al mismo, nos referimos a la información ad perpetuam. De tal manera, trataremos primero de clarificar los términos y después precisaremos su significado y alcance dado que las leyes de la materia introducen múltiples confusiones, los cuales, por razón natural, repercuten con grandes consecuencias en la materia de la inmatriculación. En ese sentido, el fundamento que regula la información ad perpetuam lo establece el artículo

927 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal vigente el cual estatuye que: "La información ad perpetuum podrá decretarse cuando no tenga interés más que el promovente y se trate: I De justificar algún hecho o acreditar un derecho, II Cuando se pretenda justificar la posesión como medio para acreditar el dominio pleno de un inmueble y III Cuando se trate de comprobar la posesión de un derecho real. En los casos de las dos primeras fracciones, la información se recibirá con citación del Ministerio Público, y en el de la tercera, con la del propietario o de los demás partícipes del derecho real" de acuerdo a lo anterior, el maestro Martín Castro Marroquín señala que, "las informaciones ad perpetuum son conocidas como informaciones de dominio y de posesión, cuya tramitación (por no haber intereses en conflicto) procede por la vía de jurisdicción voluntaria, las cuales deberán ser protocolizadas ante notario público, y que deben ser inscritas en el Registro Público de la Propiedad".¹² Al respecto, cabe manifestar que el comentario vertido por dicho autor, no solventa la necesidad del tema de las informaciones de referencia, en virtud que necesitamos conocer cual es el fin máximo que persiguen las informaciones, quienes pueden llevar a la práctica esta figura procesal y, sobre todo, las características que debe revestir el dominio o la posesión de dicho inmueble

¹² Castro Marroquín, Martín. Derecho de Registro. primera edición. México, Editorial Porrúa, S.A., 1962, p. 135.

No siendo óbice lo anterior, tenemos que " las informaciones ad perpetuam tiene por objeto justificar, generalmente mediante prueba testimonial, la existencia de algún hecho, para que conste, de manera fehaciente y a perpetuidad, tanto por lo actuado por el órgano jurisdiccional, como por la protocolización que de lo actuado se haga".¹³ Es decir, lo que se pretende demostrar o acreditar ya sea un hecho o algún derecho, le corresponde única y exclusivamente a la persona que tenga el interés de justificarlo, aquel que lo promueve, pues de producirse en perjuicio de tercero por no haber sido éste oído ni vencido en juicio, carecerá de eficacia, en ese orden de ideas, el que tenga la posesión jurídica de un bien inmueble y no tenga título de propiedad que lo avale como propietario, tendrá que demostrar al órgano jurisdiccional que la posesión (situación de hecho) que ostenta respecto del predio, ha reunido los extremos que estatuye el código sustantivo, es decir, que se encuentra apto para que opere la prescripción adquisitiva en su favor, promoviendo una jurisdicción voluntaria, en virtud que el predio a justificar, no este inscrito en el Registro Público de la Propiedad, que de lo contrario, tendría el carácter de contencioso. Por consiguiente, estas informaciones relativas a justificar la posesión y dominio operan respecto de los derechos reales, en virtud que el promovente o poseedor generalmente lo es de algún bien inmueble, y busca se le reconozca como el dueño o bien el propietario del inmueble.

¹³ Pérez Palma, Rafael. Guía de Derecho Procesal Civil. séptima edición. México; Editorial Cárdenas, 1986, p. 961.

De acuerdo con lo deducido anteriormente, la información ad perpetuam, es un figura del derecho procesal civil, por medio del cual, una persona determinada, que carece de un título donde acredite que es el dueño, promueve un proceso de jurisdicción voluntaria ante el órgano jurisdiccional (siempre y cuando no exista pugna de intereses respecto del objeto), que tiene la posesión apta para prescribir respecto de un inmueble, y que sus efectos son oponibles a terceros

Ahora bien, tenemos precisados los elementos constitutivos de la información ad perpetuam o información de dominio, los cuales, han quedado ya indicados anteriormente, sin embargo; es importante mencionar que la persona interesada al momento de promover la información ad perpetuam, descubre que el determinado predio se encuentra inscrito en el Registro Público a favor de un titular, es decir, tiene un antecedente registral, tendrá que promover otro juicio contra el que aparezca como propietario de ese bien en el Registro. De lo anterior se sigue que, una información ad perpetuam promovida respecto de un bien inmueble inscrito, es ineficaz para demostrar la posesión y, en consecuencia, improcedente para que opere la prescripción adquisitiva

Efectivamente, si el predio que se pretende justificar se encuentra inscrito en favor de una persona y no solo eso, sino también puede suceder que este sujeto a un núcleo ejidal o comunal dependiente de la Secretaría de la

Reforma Agraria, o bien, sea propiedad de la federación, o alguna entidad federativa, o también, se trate de un predio adquirido ilícitamente, automáticamente la información se viene a bajo, rotundamente, se destruyen sus efectos y consecuencias. Es decir, si el órgano jurisdiccional rinde el fallo en favor del promovente donde procede la información ad perpetuam, y por alguna circunstancia, éste resulta que se encuentra inscrito en el Registro Público, o es propiedad de la federación o que tal vez pertenezca algún núcleo agrario ya sea ejidal o comunal, y aunque el predio de referencia se encuentre inscrito o no en favor del respectivo promovente o justificante, inmediatamente no se producen efectos ni consecuencias jurídicas, en otro orden de ideas, se destruye la información por resultar totalmente ineficaz y automáticamente el promovente carece de dominio respecto de algún inmueble.

Es aquí , donde resalta la importancia de esta figura, en ésta, se encuentra el molde inconcluso de la inmatriculación, en aras que, como se vera en seguida, la inmatriculación es un instrumento del derecho adjetivo civil que solventa todas y cada una de las deficiencias citadas anteriormente.

1.4. De la época postclásica a la actualidad.

El avance del tiempo, con miras al subsanamiento de las lagunas jurídicas, arrastra consigo que algunos países del mundo contribuyan al

mejoramiento de las mismas y porque no, al perfeccionamiento. En ese sentido, en este apartado que nos toca ahora solventar, mencionaremos los países que han destacado en esta materia.

Cabe señalar, que propiamente no se hará mucha mención en torno a la inmatriculación sino más bien al Registro Público, que como ya mencionamos, es la institución facultada por el Estado en donde se depositan o reposan las inscripciones de bienes inmuebles donde se observa la situación jurídica de los mismos.

1.4.1 En Alemania.

En el derecho alemán, existen dos formas de transmitir la propiedad, las cuales son: la *Gewere* misma que consta de dos aspectos, el primero, en la entrega al adquirente y la desposesión o abandono del enajenante; y la segunda, el *Auflassung* basada en que el adquirente demandaba al enajenante la entrega de la cosa, éste se allanaba a la demanda y el juez resolvía en favor del actor entregándole judicialmente la posesión, también es llamado registro constitutivo.

Jerónimo González Martínez señala respecto del derecho alemán, lo siguiente "Fuentes El sistema hipotecario que el Código Civil alemán, promulgó en 1896 y 1897, ha puesto en vigor la inspiración del derecho tradicional germánico basadas especialmente por las leyes alemanas de 1872, que organizaron el registro de la propiedad inmueble, y extienden el principio de inscripción que éstas últimas imponían para constituir hipotecas y para adquirir por negocio jurídico la situación real de las fincas, al mismo tiempo que concede a los asientos plenos sus efectos no solo respecto de terceros. Los registros se llevan por distritos, y en ellos se inscriben las fincas y derechos reales que no pertenezcan a la categoría de bienes públicos. El registro de una finca o derecho, es el lugar de los libros (folio) en el que se describe el inmueble independiente o las entidades hipotecarias asimilables, como el derecho de superficie u otros regionales de igual naturaleza".¹⁴

Cabe señalar que, el derecho alemán, heredó algunas formas que imperaban en el antiguo derecho romano como es el caso del Auflassung, que al igual que en la in-jure cessio, era un juicio simulado. Por otra parte, podemos decir que Alemania es el primer país que configura un registro propiamente establecido, en virtud que desde entonces, los inmuebles y las hipotecas se anotaban en una especie de libros también llamados folios, por lo que se hace notar que aquí probablemente surgió el primer registro público del mundo.

¹⁴ González Martínez, Jerónimo. Estudios de Derecho Hipotecario Español y Civil. Madrid, España, Imprenta de Estanislao Maestre, 1948, Página 10.

1.4.2. En España.

En el año de 1768 se dictó en una forma muy desarrollada la instrucción de los señores fiscales, se considera que este documento es importante para el estudio del derecho registral, pues después de un análisis realizado se hacia un estudio profundo de hipotecas De toda una comarca de leyes que se promulgaron en España relativas a la transmisión de la propiedad se hace especial énfasis a la promulgada en 1861 denominada "ley hipotecaria de 1861" Después de tres proyectos del código civil de 1836, 1843 y 1851 que regulaban el Registro Público se observa a todas luces que estas leyes registrales fueron inspiradas principalmente por las de Alemania Debido a un sin número de modificaciones a las leyes no existió una aportación jurídica sobresaliente relativa al transmisión de la propiedad y por supuesto de la inmatriculación

1.4.3. En Francia

Por lo que respecta a este importante país, tenemos que, encierra una legislación mixta, por una parte, tiene una gran influencia por las figuras germánicas citadas anteriormente, es decir, el Gewere y el Ausflussung, sobre

todo al norte de Francia, y por el otro, la gran determinación de la cantera inagotable del derecho, ósea, el derecho romano con la traditio argumentada también anteriormente, ésta se llevó a la práctica dependiendo del tiempo y del lugar.

Una ley destacada fue la ley de 11 de Brumario del año VII, nombrada Ley Hipotecaria. En ella, se estableció el sistema de transmisión de propiedad intervivos y estableció la inoponibilidad del acto. El famoso Código Francés o de Napoleón de 1804 no tiene un apartado especial sobre el Registro Público ni de los actos que se realizaban en el mismo, tales como la inmatriculación.

La ley de 1855, fue la más importante entre los franceses debido a a) Continuó con el folio personal, por lo tanto subsistieron las hipotecas generales. Por no ser un registro basado en la inscripción de la finca, los principios del tracto sucesivo y legalidad, se entorpecieron grandemente b) mantuvo el principio de inoponibilidad del acto no inscrito frente a los terceros que no fueran parte, y C) El Registro Público era una dependencia del Ministerio de Hacienda, dándole esta circunstancia característica tributarias.

Como es de esperarse, todo el conjunto de leyes que brotaron de Francia dieron como resultado que muchas legislaciones tomaran ciertos aspectos que satisfagan las necesidades relativas al Registro principalmente.

1.4.4. En México

El estudio histórico de nuestro país, se ha dividido en tres fases: Época Prehispánica, Época Colonial o Virreinal y del México Independiente, en este caso, haremos la misma división par obtener un mejor panorama de lo que aconteció en ese tiempo. Cabe señalar que será brevisimo tomando en consideración que es muy amplia la misma.

1.4.4.1 Época Prehispánica

En lo que hoy es el vasto territorio de México, se encontraban avecindadas pueblos entre los que destaca el Azteca y del que hay varios documentos que nos refieren el desarrollo del mismo. Se encontraban ubicados en Tenochtitlan antes del conocimiento de América, ahora zona centro del país. La propiedad entre los aztecas, no se encontraba propiamente regida por algún órgano facultado por el monarca que brindara seguridad a sus habitantes, sin embargo, existió "el TLACUILO quien tipo escriba egipcio, de los escribanos

israelíes, eran hábiles para escribir y que en la práctica tendían a redactar contratos, así como el conocimiento de las leyes, los llegó a habilitar para confeccionar esa clase de documentos dándoles cierta seguridad a los contratantes cuando necesitaban concretar alguna operación sin que tuviera el carácter de funcionario o fedatario".¹⁵ De acuerdo a lo anterior, entre los aztecas principalmente, todos los actos jurídicos que se realizaban quedaban por escrito en pergaminos u hojas que elaboraban los tlacuilos y que ellos mismos escribían, de modo que cuando algún azteca adquiría un bien tanto mueble como inmueble solo bastaba con solicitarle a aquél la elaboración de las escrituras correspondientes a efecto de que constatará que se ha adquirido algo, cabe mencionar que el tlacuilo, tenía funciones como hoy día el notario, aunque no propiamente establecido.

Como puede observarse, existió un marco jurídico amplio a situaciones concretas; sin embargo, sólo queda el recuerdo y algunos testimonios de lo que fueron las civilizaciones prehispánicas, todo ello en razón de la conquista.

1.4.4.2. Epoca Colonial.

Los territorios descubiertos por Cristóbal Colón fueron donados para la evangelización de sus habitantes a los reyes de Castilla y Aragón, por medio

¹⁵ Pallares, Eduardo. Historia del Derecho Procesal Civil en México tercera edición. México, Editorial Porrúa, S.A., 1987, p. 53

de la bula INTER COETERA, expedida por el Papa Alejandro VI. Una vez que Hernán Cortés conquistó la gran Tenochtitlan, con la derrota de Cuauhtémoc en 1521, las leyes aplicables a la Nueva España fueron las de Castilla, tales como el Fuero Real, las Siete Partidas, la Recopilación y la Novísima Recopilación, disposiciones que parcialmente, fueron sustituidas por leyes locales dictadas posteriormente, como las que se encuentran en la Recopilación de las Leyes de los Reinos de las Indias. Las ordenanzas del Villar, las de Intendentes, y la Recopilación de Autos acordados de la Real Audiencia y Sala del Crimen de la Nueva España.

En esta época, se implantó el OFICIO DE HIPOTECAS, cuyas disposiciones regula entre otros el siguiente: "se previene que cuando vacase el oficio de escribano anotador, que no se puede servir por teniente, los justicias diesen cuenta al virrey, y se hiciesen cargo de los libros, y de registrar, tomar razón y anotar los instrumentos como jueces receptores".¹⁶

De lo narrado anteriormente, se deduce que durante la época colonial y como era de esperarse, la legislación se basa en una ley que se encargara de administrar y repartir entre los dominantes el territorio conquistado de ese modo, se crearon leyes de hipotecas que regularon todo en cuanto a la situación jurídica de los predios de la Nueva España, pues todo tenía un común

¹⁶ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Op. Cit. p. 25

denominador el propietario de todo era la Corona Española y con ello su gente, es decir, los peninsulares gozaban de todo y entre ellos se repartían la tierra conforme a las leyes de ese tiempo

1 4 4 3 Época del México Independiente

Para finalizar este primer capítulo, entraremos ahora al estudio del México Independiente. del cual, empezaremos por decir que la legislación positiva española, las leyes de Indias y demás decretos, provisiones, cédulas reales, etcétera, dados durante la Colonia continuaron aplicándose en México Independiente, pues así lo dispuso el Reglamento Provisional Político del Imperio Mexicano, de 18 de diciembre de 1822 Sin embargo, se fueron dictando nuevas leyes y decretos que paulatinamente separaron al derecho español del mexicano

A partir de la Independencia, el régimen político de la República, fluctuó entre el federalismo y el centralismo donde quedo triunfante el federalismo y con ello surgió así el 3 de junio de 1861, el 29 de septiembre de 1853 y el 4 de febrero de 1854 principalmente, decretos en donde se establece que en cada cabecera de Distrito deberá existir el oficio de hipoteca, es decir, en cada

Distrito, existe un lugar encargado de regular todo lo relacionado con los oficios hipotecarios en donde abogados o escribanos (serían los notarios públicos de aquella época) encargados de regular con apego a la ley tales situaciones.

A diferencia de otros países que cuentan con una ley especial sobre el Registro Público de la Propiedad, en México, esta institución se encuentra regulada en el Código Civil, desde los proyectos iniciales, no contempla la figura de la inmatriculación, únicamente hacían referencia a la información ad perpetuum y eso, en lo relativo al aspecto procesal, no es sino hasta el año de 1980 en que se publica un nuevo Reglamento del Registro Público el cual guarda interés su Título tercero: "De la inmatriculación de inmuebles". Posteriormente, surgen reformas al Código Civil el 7 de enero de 1988. El Código civil fue reformado en la fracción III del artículo 3005, el último párrafo del 3016 y los artículos del 3046 al 3058. El primero se refiere a los requisitos para que los documentos privados sean inscritos en el Registro Público. El segundo a los avisos preventivos en tratándose de otorgamiento de documentos privados. Los últimos regulan sistemáticamente LA INMATRICULACION de la cual precisaremos en el siguiente capítulo con sus elementos y sus características.

C A P I T U L O. I I

LA INMATRICULACION.

2.1. Elementos de la inmatriculación. 2.1.1. Elemento primario. 2.1.1.1. De los antecedentes registrales. 2.1.2 Elemento secundario. 2.1.2.1. La posesión como medio de adquirir la propiedad. 2.1.2.2. La posesión apta para prescribir.

2.2. Tipos de inmatriculación. 2.2.1. La inmatriculación administrativa. 2.2.2. La inmatriculación judicial.

C A P I T U L O I I

LA INMATRICULACION.

2 1. Elementos de la inmatriculación.

A partir de este capítulo, señalaremos los elementos que integran la inmatriculación, de modo que éstos, constituyen la materia prima de la misma, en razón que de la falta de alguno de ellos, prácticamente es imposible establecer una concatenación entre lo que se solicita y lo que se tiene, ó sea, si no se da el primer supuesto indudablemente no es procedente el segundo, van pues, íntimamente relacionados entre si.

De tal suerte, éstos elementos proporcionan a la inmatriculación, la característica principal que se integre la acción inmatriculatoria, toda vez que, antes de iniciar un juicio de inmatriculación judicial, es necesario que primero, se nos brinde una información relativa a la situación del predio a inmatricular,

es decir, si carece de antecedentes registrales (primer elemento). Por otra parte, que el inmatriculante, solicitante o accionante, acredite los extremos que la ley exige para obtener la posesión como medio de adquirir la propiedad y que tal posesión sea eficaz para producir la prescripción adquisitiva (elemento secundario), llamada por los romanos usucapión.

Por otra parte, cabe precisar que, los elementos vertidos, son aplicables en todos los tipos de inmatriculación indiscutiblemente: sin embargo, en los casos de las inmatriculaciones de tipo administrativo, se presenta una situación que puede provocar confusión en un momento dado respecto de los antecedentes registrales, situación de la que hablaremos en la inmatriculación administrativa. Por lo pronto, conviene destacar que, tanto el antecedente registral como la posesión apta para prescribir, son los extremos que tiene que revestir el dueño del inmueble para que se le declare como propietario ante el Registro Público de la Propiedad.

En ese orden de ideas, no basta que el solicitante alcance los extremos que la ley establece respecto de la posesión y prescripción, si no que además, tiene que solventar la situación jurídica en la que se encuentra el predio, por la sencilla razón que, si en un momento dado el predio cuenta con algún antecedente registral, es decir, que se encuentre inscrito en favor de una persona determinada, automáticamente, no procederá ninguna inmatriculación

y como resultado de ello, no se producirán consecuencias en la esfera jurídica. Es aquí, donde hacemos la división respecto de los elementos inmatriculatorios, en aras que, como se argumentará a continuación, constituyen básicamente los instrumentos por medio del cual, se puede aspirar a obtener una inmatriculación favorable, siempre y cuando se tramite correctamente el juicio respectivo de inmatriculación.

2.1.1. Elemento primario.

El elemento primario, constituye el soporte fundamental de la inmatriculación, de tal suerte que, si el interesado en inscribir un inmueble no demuestra a la autoridad competente, que el inmueble que presuntivamente adquirió en calidad de poseedor o propietario, no se encuentre inscrito ante el Registro Público de la Propiedad, en favor de algún titular, simplemente cualquier intento de juicio inmatriculatorio desembocará en la frustración y el fracaso rotundo. Nos referimos a los antecedentes registrales.

Ahora bien, el antecedente registral, no es otra cosa que la primera inscripción de un bien inmueble ante el Registro Público de la Propiedad en favor de una persona determinada, de modo que, la situación jurídica de un

determinado predio tiene que revestir esa principal característica: la carencia de inscripción. De lo contrario, estamos ante la presencia de otra figura del Derecho, en lo particular de los Derechos Reales, tales como la misma prescripción, reivindicación, entre otras, y no de la materia que nos ocupa, que es la inmatriculación.

Cabe señalar que, la simple inscripción por parte de algún particular no basta para que se constituya un antecedente registral, también lo es que, otras personas de tipo moral tengan el dominio total o parcial de algún inmueble. Tal es el caso del Gobierno del Distrito Federal, el cual, tiene inscrito en su favor algunos predios, de modo que estos constituyen un antecedente registral, es decir una inscripción, que por consiguiente, es oponible a terceros.

En ese orden de ideas, consideramos que el antecedente registral, es el primer elemento, en virtud que, el Código Civil en su artículo 3046 señala como primer punto a los antecedentes registrales y enseguida las características que todo inmatriculante debe aportar relativas a su relación jurídica frente al predio que posee, lo que significa que, todo predio por inmatricular, precisamente no tiene que encontrarse inscrito en el Registro Público de la Propiedad, que de lo contrario, estamos hablando no de la inmatriculación, sino de otra figura jurídica de la comarca de los Derechos Reales. De modo que, en el primer elemento, descansa la esencia de la inmatriculación, así como los propósitos o

fines de la misma, que es precisamente, que el predio adquirido por una determinada persona se encuentre anotado en la matrícula correspondiente del Registro Público de la Propiedad y produzca sus efectos en el campo del Derecho. Por último, se hace hincapié que, al momento de solicitar al Registro Público el antecedente registral de determinado inmueble, éste proporcionará tal información por conducto de un Certificado de No Inscripción, en el que se observa tal elemento primario.

2 1.1.1. De los antecedentes registrales.

Los antecedentes registrales, según Roca Sastre Ramón, es "la inscripción que se realiza en el Registro Público de la Propiedad de un determinado bien inmueble y con ello adquieren mayor protección frente a terceras personas"¹⁷ Partiendo de este parámetro, tenemos que en esta definición, hay un fondo de verdad, el antecedente fundamentalmente es, la inscripción de un predio en el Registro Público. No obstante, no podemos afiliarnos a este concepto en atención a que, tratándose de inmuebles, no hace referencia a si el antecedente registral es la primera inscripción, asimismo, la seguridad que tal inscripción genera. De acuerdo con el maestro De Cossío y

¹⁷ Roca Sartre, Ramón Derecho Hipotecario, séptima edición Barcelona, Editorial Bosch, 1979, p. 79

Corral, “ el antecedente registral es el principio que tiende a precisar la influencia que el registro ejerce en los derechos sobre inmuebles y también decide si la inscripción en el registro, es elemento determinante o no para que el negocio provoque el efecto jurídico”.¹⁸ Este concepto un tanto abstracto, arroja un poco más de virtuosidad al fondo de lo que pretendemos precisar. Tenemos por un lado, que ya determina un tanto a los derechos reales y su relación con el Registro Público, por otro, que el antecedente registral, regula un tanto los derechos reales inscritos en el Registro Público y que tiende a producir los efectos o consecuencias de Derecho, tales como la oposición frente a terceras personas, constituyendo así, el panorama de seguridad que restringe la inscripción. Por otra parte, el manual de trámites y servicios al público del Departamento del Distrito Federal, Servicios que brinda el Registro Público de la Propiedad, no da un concepto bien definido del antecedente registral, sino más bien, le da un enfoque un tanto concatenado con la inscripción propiamente dicha, en virtud que, al manifestar que en ésta institución se llevan a cabo actos jurídicos relativos a la búsqueda de antecedentes registrales, da cabida a las inscripciones de determinado predio para entonces proceder a su búsqueda, lo que indica que, el antecedente registral, es tan sólo la inscripción de un predio dentro de la institución y la búsqueda a que se refiere, tan solo la localización del mismo. De acuerdo con

¹⁸ De Cossío y Corral, Alfonso. Lecciones de Derecho Hipotecario Barcelona, Editorial Bosch, 1945, p 91.

lo anterior, el antecedente registral, es el asiento o inscripción registral, que tiene el propósito de brindar seguridad jurídica a los bienes inmuebles.

Por su parte, el maestro Luis Carral y de Teresa, indica que dentro de los principios registrales que lleva a cabo el Registro Público, se encuentra el de la inscripción, en el cual, se encuentra el antecesor de la situación jurídica de un predio en torno a su titular, entendiendo el antecedente registral, como la inscripción hecha en el Registro Público ¹⁹ Es decir, el antecedente registral, es por consiguiente, también una inscripción o anotación de un predio en la citada institución.

Por último, tenemos el criterio más acertado del señor Colín Sánchez, respecto del antecedente registral el cual se refiere: "el antecedente registral es la inscripción a través del cual, el Registrador, observando las formalidades legales, materializa en el libro correspondiente el acto jurídico, utilizando la forma escrita. Con ello deja constancia fehaciente de la legitimidad del acto de que se trata y facilita la publicidad del mismo".²⁰ En ese orden de ideas, el antecedente registral, según este autor, es la inscripción (como todos los demás autores lo señalan) respecto de inmuebles que se exteriorizan por medio del Registro Público, con miras a ser respetado por una u otra persona.

¹⁹ Carral y De Teresa, Luis. Op Cit. p. 242.

²⁰ Colín Sánchez, Guillermo. Op Cit p. 71.

Forma entonces, un medio de seguridad para los actos jurídicos que lleguen a escribirse en el molde o Registro

Ahora bien, de acuerdo con la comarca doctrinal que nos ha dado luz para continuar, deducimos lo siguiente: el antecedente registral, es sin duda la primera exteriorización que realiza el titular de un inmueble por medio de la inscripción, actividad propia del funcionario registral, que se encarga de atribuirle un número o matrícula a un predio determinado. Asimismo, la inscripción es, una fórmula jurídica que ampara los derechos reales y el dominio legalmente adquirido produciendo efectos contra terceros.

En materia de propiedad, ha sido y seguirá siendo de capital importancia para el dueño de la cosa tener potestad jurídica de disposición plena, para así hacer factible las diversas situaciones que la propiedad misma genera.

Es indudable que tratándose de inmuebles, la primera inscripción es el ANTECEDENTE FIDEDIGNO de la propiedad, con sus naturales caracteres, modalidades y efectos. En ese orden de ideas, la historia (antecedentes) de cada finca, predio o inmueble se inicia con la inscripción de dominio, misma que, según el caso, irá soportando las anotaciones que ciertas situaciones específicas demandan, o las siguientes inscripciones, de acuerdo con las transacciones de que sea objeto el derecho inscrito. Todo esto desemboca a

establecer que, la primera inscripción, es la base o eslabón esencial sobre el cual gravitarán una serie de anotaciones o inscripciones debidamente encadenadas unas con otras y que permitirán en un momento dado, conocer la situación real de la finca o derecho inscrito.

El antecedente registral, es el núcleo de la inmatriculación, toda vez que, la acción inmatriculatoria, la cual se encuentra establecida en el artículo 3047 (que en el tercer capítulo precisaremos) del Código Civil del Distrito Federal, que se sigue para promover un juicio de inmatriculación judicial, requiere en primer término, que el inmueble a inmatricular carezca de antecedentes registrales, es decir; si el inmueble está inscrito en favor de una persona determinada, automáticamente, la acción no procede, pues se trata de otro juicio que en este caso podría ser una prescripción positiva, u otra de las acciones reales, no obstante el promovente haya adquirido el predio por medio de un contrato traslativo de dominio o reunido los requisitos del segundo elemento que más tarde se precisará.

Obsérvese que aquí, se encuentra la distinción fundamental entre la información ad perpetuam con la inmatriculación. En tanto que, en la información citada, simplemente se pretende justificar ante un juez que determinada persona es dueño de un predio por haber operado la prescripción adquisitiva, acreditándolo únicamente con testimoniales, entonces, ¿qué

pasaría si al momento de declarar a la persona como dueña, el predio en cuestión se encuentra inscrito a favor de un titular? la respuesta como se estableció anteriormente, es que el juicio se viene a bajo, de inmediato, se cancelan los efectos, pues el predio materia del asunto, tiene antecedentes registrales, por esa razón es como consideramos que la inmatriculación, tiene este elemento primario, los antecedentes registrales

Cabe argumentar que, al solicitar información respecto de los antecedentes registrales, el Registro Público expide un Certificado de no Inscripción en el cual se precisa que el predio en cuestión efectivamente carece de antecedentes registrales, tal Certificado, será el documento oficial por medio del cual, el interesado observará si el predio a inmatricular cuenta o carece de alguna inscripción, de modo que, posteriormente, será el documento base de la acción para el juicio de inmatriculación judicial, situación que analizaremos en el tercer capítulo de esta tesis. Asimismo, tal información se buscare en torno a los datos que se observen en el título que dio origen a la posesión del inmatriculante, es decir, de acuerdo a los datos que se encuentren en el título o documento, se entiende que el predio es identificable para la institución registradora.

En consecuencia, de todo lo anterior, podemos afirmar que el antecedente registral, es sin duda, la primera inscripción que realiza una

persona determinada en el Registro Público de la Propiedad, con los requisitos legales, através del cual, se exterioriza al público que un determinado inmueble cuenta con propietario, brindando seguridad jurídica tanto al predio como al titular del mismo. De modo que, la persona que solicite a un órgano jurisdiccional la inmatriculación de un predio, necesita primero sersiorarse que el predio en cuestión carezca de antecedentes registrales, es decir, con inscripciones a favor de persona determinada.

2 1.2.Elemento secundario.

La inmatriculación, contiene un segundo elemento sin el cual, no es posible que se integre la misma, ni produzca consecuencias en el campo del derecho, ello obedece a los extremos que la ley establece en el numeral 3046 del Código Civil del Distrito Federal, el cual se refiere, a la inscripción, ya sea de la propiedad o de la posesión naturalmente de un inmueble en el Registro Público. De manera que, el objeto que se pretende inscribir en la citada institución, sea exclusivamente un Derecho Real, en lo particular, la posesión o bien la propiedad. De acuerdo a lo anterior, se deduce que, la situación legal de todo predio se encuentra bajo el régimen de la posesión o de la propiedad, es decir, todo inmueble, necesariamente tiene que tener un titular que se

ostente como poseedor o como propietario. En efecto, los inmuebles requieren indispensablemente de un titular que ostente la posesión o la propiedad la cual, debe alcanzar los extremos indicados que el Código Civil estatuye relativos a la posesión, sobre todo porque, normalmente a través de la posesión, se adquiere la propiedad un tanto como consecuencia de los efectos que produce, así, por medio de la posesión se obtendrá en su oportunidad, la propiedad.

Por otra parte, cabe señalar, que la posesión en el transcurso del tiempo y con las condiciones que establece la ley, puede convertirse en propiedad, nos referimos a la prescripción, esto es, si una posesión se encuentra apta para prescribir se convierte en propiedad con sus respectivas características por supuesto.

No obstante lo anterior, se considera a la posesión como el segundo elemento inmatriculatorio, en virtud que, la situación jurídica de un inmueble en vías a su inmatriculación necesita primero, que carezca de antecedentes registrales como ya se argumentó en obvio de repeticiones, y por otra parte, si el inmueble se encuentre apto o en condiciones ya sea como medio de adquirir la propiedad o bien, que en la misma opere la prescripción adquisitiva o positiva, conocida también como Usucapión.

Esto significa que, el sujeto inmatriculante, tiene que acreditar o exponer la causa que da origen a la posesión, es decir, si adquirió el predio por medio de un título que la ley considere suficiente para transmitir el dominio como es el caso de los contratos traslativos de dominio, y bajo que calidad lo adquirió según, los elementos de la posesión. De tal suerte que, si la persona interesada no demuestra la calidad y las condiciones con la que ostenta u ocupa materialmente (físicamente) el bien a inmatricular, lisa y llanamente, es improcedente la inmatriculación. En efecto, el artículo 3047 establece nitidamente la concatenación de la posesión y de la manera en que debe conducirse, solo que en este caso, se fijarán los elementos vertidos anteriormente en el capítulo correspondiente. Por el momento, señalaremos las características y los elementos que revisten la posesión, según la ley y la doctrina

No siendo óbice lo anterior, de igual forma que los antecedentes registrales son el primer elemento de la inmatriculación, lo es también una posesión que tenga los requisitos aptos para adquirir el dominio absoluto de un predio, de igual forma la prescripción, que podemos decir, es una medida de seguridad y de certeza relativo a declarar que una cierta persona es propietario de un predio.

2 1 2 1 La posesión como medio de adquirir la propiedad

La posesión, no es otra cosa que “una relación o estado de hecho, que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento, animus domini o como consecuencia de un derecho real o personal, o sin derecho alguno”²¹ Esto es, la posesión, es una relación o un estado de hecho, es decir, un contacto material del hombre con la cosa, es lo que nos dan los sentidos, o bien, lo que nos permite la observación directa. Asimismo, por este estado de hecho, una persona retiene en su poder exclusivamente una cosa, que en este caso serían los bienes inmuebles para los efectos de la inmatriculación como se señalará posteriormente y como exteriorización de ese poder, el sujeto ejecuta un conjunto de actos materiales, relativos al aprovechamiento de la cosa.

Cabe señalar que, haciendo un estudio exhaustivo de la posesión, nos enfrentaremos a las doctrinas de los campeones teóricos de la posesión, que son: Savigny, Ihering y Saleilles, de tal suerte que, nos ocuparemos exclusivamente de la importancia que tiene la posesión relativa a adquirir la

²¹ Rojina Villegas, Rafael Compendio de Derecho Civil, Tomo II, vigésima novena edición. México, Editorial Porrúa, S.A., 1998, p. 182.

propiedad. Ahora bien, las teorías relativas a la posesión, guardan diferentes concatenaciones unas con otras, de tal manera que, todas coinciden o están de acuerdo en que los elementos básicos de la posesión son el corpus y el animus, y tomando en consideración que el presente trabajo de investigación no tiene como fin el tema de la posesión, sino de la inmatriculación, nos ocuparemos únicamente de desentrañar su importante participación en la figura que nos ocupa.

En ese orden de ideas, la posesión reconoce dos importantísimos elementos. uno material, llamado CORPUS y otro psicológico denominado ANIMUS. El corpus, comprende el conjunto de actos materiales que demuestran la existencia del poder físico que ejerce el poseedor respecto de la cosa, con el propósito de retenerla en forma exclusiva, es decir, una persona tiene contacto físico con el predio. En ese sentido, este primer elemento engendra por sí solo un estado que se llama detentación o tenencia, constituyendo éstos el soporte de la posesión, pero no la posesión, esto quiere decir que, puede existir la tenencia y si no concurre el elemento psicológico, llamado animus, no hay posesión, verbigracia si Juan Pérez detenta un predio simplemente tiene el contacto físico con el predio, no obstante, no tiene la intención de conducirse como el dueño, sencillamente, no hay posesión.

Según Planiol, “cuando se presenta solo el fenómeno de la detentación, existe un estado semejante al de la posesión; pero desde el punto de vista jurídico, es radicalmente distinto”²² Cabe aclarar que, aunque el corpus es la base material de la posesión, no siempre se requiere que se tenga directamente. Puede ejercitarse en forma indirecta, por conducto de otro, y desde el punto de vista jurídico, para calificar la posesión aquel que delega el corpus en un tercero tiene este elemento y si concurre el animus es un poseedor en derecho. Podemos poner un ejemplo en diversos casos: cuando el depositante entrega al depositario la cosa no esta ejerciendo materialmente el poder físico de detentación; no tiene desde el punto de vista material el corpus, pero desde el punto de vista jurídico, se considera que lo ejerce por conducto del depositario.

El animus, es el segundo elemento de la posesión, de carácter psicológico denominado animus, consiste en ejercer los actos materiales de la detentación con la intención de conducirse como propietario, a título de dominio Este es un elemento de fundamental importancia, en virtud que, puede existir la posesión teniendo el corpus por conducto de otro o por la simple posibilidad de ejercerlo, sin que haya actos materiales que impliquen la existencia del mismo. Existen infinidad de fenómenos de detentación, porque

²² Planiol. Tratado Práctico de Derecho Civil Francés. Tomo III. Colección Clásicos del Derecho México, Editorial Harla, 1992, p. 164

hay el corpus; pero no son casos de posesión porque no hay el animus, tal es el caso del arrendamiento, del depositario, etcétera.

La posesión se adquiere, cuando se reúnen en una misma persona el corpus y el animus. Este es el caso perfecto de la posesión. En los contratos traslativos de dominio, cuando hay entrega de la cosa, el adquirente tiene el corpus por la entrega, y el animus por virtud de la traslación de la propiedad, tiene, en consecuencia la posesión. En efecto, a estos dos elementos obedece que se origine la propiedad, tal es el caso de los actos jurídicos que originan la propiedad, se adquiere la posesión como consecuencia de la reunión de sus elementos, es decir, de los contratos traslativos de dominio, en éstos, pueden presentarse dos situaciones: reunión del corpus y el animus, cuando se verifica el contrato y se entrega la cosa, de tal manera que una persona que adquiera una posesión éste es el medio idóneo para presumir que es el propietario, reunido claro, con los elementos de la misma, asimismo, el interesado en inmatricular un inmueble, tiene que alcanzar los extremos establecidos en el Código Civil para que tal posesión se encuentre en condiciones favorables de prescribir. Es aquí donde resaltamos la importancia de la posesión como el segundo elemento de la inmatriculación, en virtud que, todo interesado en que se le declare propietario de un predio tiene que ser poseedor y revelar la causa que dio origen a su posesión, es decir, que adquirió el predio por medio de un contrato traslativo de dominio, toda vez, que al momento de hacer la operación

se le transmite el dominio directo, autónomo y exclusivo respecto de un predio, en vías que opere la prescripción y finalmente, se le declare que se ha convertido en propietario en razón con el fin que se inscriba en el Registro Público y produzca los efectos de la propiedad ya como un poder jurídico y no un poder físico como lo es la posesión, es decir, sancionado y reconocido por el derecho. Cabe señalar, que el derecho reconoce dos tipos de posesión: la originaria y la derivada. La originaria, se adquiere por un contrato traslativo de dominio, lo que significa que es el dueño pues, se le han transferido el dominio del inmueble, o bien, a título de propietario; es decir, *animus dominii*. En tanto la derivada, por un contrato que transfiere el uso, goce o disfrute del predio, ejemplo clásico el arrendamiento y el depósito, los más comunes dentro de los ejemplos de la posesión derivada.

2 1.2.2. La posesión apta para prescribir

El principal efecto de la posesión originaria, es adquirir la propiedad mediante la prescripción. La prescripción adquisitiva, llamada por los romanos *USUCAPION*, es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión en concepto de dueño, pacífica, continua, pública, y por el tiempo que marca la ley. Como vimos anteriormente, la posesión como medio de adquirir la

propiedad, requiere de ciertos requisitos para que configure la prescripción, de tal manera, es necesario distinguir un elemento esencial para adquirir el dominio. De gran trascendencia en esta materia es el artículo 826 del Código Civil vigente al establecer que: "Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción" De modo que, es indispensable poseer animus domini; poseer, en concepto de propietario. Asimismo, la posesión debe tener determinadas cualidades, en ausencia de las cuales, es de considerarse viciada e inútil para prescribir, pero con la posibilidad que se subsanen esos vicios y la posesión se convierta en eficaz para que opere la prescripción

Estas cualidades, en ausencia de las cuales se originan los vicios de la posesión, son los siguientes: pacífica, continua, pública, de buena fe y en concepto de propietario como se menciono anteriormente. Por lo que respecta a la buena fe, no se trata de una cualidad propiamente dicha, porque la buena fe sólo influye para reducir el tiempo de prescripción, y la mala fe por consiguiente, para aumentarlo. Por cierto que la mala fe, no es un vicio que haga inútil la posesión para adquirir por prescripción el dominio, en la inteligencia que, es, simplemente, un hecho que aumenta el término prescriptorio sin hacer ineficaz la posesión, hacemos hincapié, que aquí se deposita la distinción entre ambas. No obstante, la mala fe no es un vicio en la posesión, ni consiguientemente la buena fe es una cualidad de la misma. De tal

suerte que, se puede adquirir el dominio por prescripción, aun cuando se posea de mala fe. Si fuera un vicio haría inútil la posesión misma. Simplemente, la mala fe influye para aumentar el término de prescripción, que generalmente duplica, para los bienes inmuebles el término, con buena fe, es de cinco años, y con mala fe de diez, para los muebles, con buena fe es de tres años y con mala fe de cinco. Cabe señalar, que la buena fe es la obligación de conducirse honrada y concienzudamente en la formación y ejecución del negocio jurídico; en tanto que la mala fe, es la disposición de ánimo de quien realiza cualquier acto jurídico con el propósito de obtener una ventaja injusta en perjuicio de alguien.

En ese orden de ideas, precisaremos los elementos que encierra la posesión apta para que opere la prescripción adquisitiva, llamada por los romanos *usucapión*. Tenemos en primer orden el *ANIMUS DOMINII* o *JUSTO TITULO*, es un elemento indispensable de la posesión para producir la prescripción, que sea en concepto de dueño o bien que haya adquirido una posesión originaria; esto significa que, la posesión se adquiere por un título que es bastante para adquirir el dominio o que se reputa fundadamente suficiente para adquirirlo, es decir, que el poseedor, tenga el título que dio origen a la posesión originaria tal es el caso de los actos jurídicos traslativos de dominio. Ahora bien, el Código Civil vigente no emplea ya la denominación de justo título; señala la posesión en concepto de dueño solamente, y esta

posesión admite tres formas poseer con justo título objetivamente válido; poseer con justo título subjetivamente válido y poseer sin título, pero con animus domini

En todos estos casos, la frase que emplea el Código vigente "poseer en concepto de propietario abarca el título subjetiva y objetivamente valido, por lo que hace al título objetivamente válido, se reúnen todos los requisitos que el derecho exige para la adquisición del dominio y para la transmisión del mismo. Esto es, naturalmente el título perfecto para que la posesión sea apta para prescribir, pero al mismo tiempo no tiene aplicación práctica, porque si el título es objetivamente válido, no habrá necesidad de recurrir a la prescripción para declarar el dominio; se parte de la hipótesis que la propiedad se ha obtenido válidamente, conforme al derecho y, en consecuencia, ya no se necesita poseer durante cierto tiempo para adquirir el dominio que por virtud del título se ha transmitido legalmente En cuanto al título subjetivamente válido, tiene gran interés para la prescripción, en virtud que, la ley considera bastante el título que se cree fundadamente suficiente para adquirir el dominio, aunque en realidad no sea bastante para esa adquisición, es decir, en el objetivo, el título para transmitir el dominio es el que establece la ley, en tanto que en el subjetivo, el poseedor cree o tiene la certeza que el título que ha dado origen a la posesión es suficiente, aunque a decir verdad no lo es. De acuerdo con lo

anterior, el título por medio del cual, el poseedor adquiere un inmueble, es la CAUSA QUE DA ORIGEN A LA POSESIÓN

Cabe señalar que, la mala fe, se puede dar en los casos de una posesión que nace de un delito, la cual se considera posesión violenta, misma que puede originar la prescripción, sólo que el término será al máximo, ya que es una posesión de mala fe. Además, se requiere en caso de posesión delictuosa, que haya prescrito la pena o la acción penal a efecto de que terminando el plazo de las mismas comience a correr el plazo de la prescripción considerada como de mala fe.

En ese orden de ideas, el Código civil actual, ha estimado que la buena o mala fe no deben definirse en función del justo título y del animus domini. La buena fe, no sólo interviene en la prescripción, es decir, como condición de la posesión originaria para adquirir el dominio; también interviene en la adquisición de los frutos, y ésta, puede existir tanto en la posesión originaria como en la derivada; en consecuencia, puede hablarse de posesión de buena fe en el arrendatario o en el usufructuario o en cualquier posesión derivada, sin mezclar, la buena fe con el dominio, y este mismo ordenamiento, tiene que reconocer que, para la adquisición de los frutos la buena fe no se define en función del dominio, del animus domini, sino en función del título por virtud del cual se entró a poseer. En efecto, la buena fe, relacionándola con la posesión

originaria, consistirá en poseer teniendo título subjetivamente u objetivamente válido para adquirir el dominio. En cambio, para la adquisición del uso, goce de una casa, o bien los frutos, la buena fe consistirá en tener título para usar o gozar de la cosa (posesión derivada).

Por otra parte, la posesión debe ser PACÍFICA, de modo que, cuando no se reúne esta cualidad, padece el vicio de la violencia, en otras palabras, se considera que la posesión es pacífica, cuando no se adquiere por violencia. En nuestro derecho, sólo el momento de la adquisición, exige ésta cualidad, es decir, debe entrarse a la posesión pacíficamente. Si después se hacen actos de violencia para defender la posesión o para recuperarla, estos actos no vician la posesión. Así, la posesión tiene que adquirirse sin obstáculo alguno que propicie un enfrentamiento entre dos probables poseedores.

Desde ese mismo enfoque, la posesión tiene que ser CONTINUA, es decir, aquélla en donde no adolece el vicio de interrupción, esto quiere decir, que el poseedor ejecuta los actos materiales de uso, goce y disfrute de la cosa. En tal virtud, se dice que la posesión se ha interrumpido cuando el poseedor deja de ejecutar en forma permanente esos actos. Asimismo, la permanencia o continuidad no exige que de momento a momento, día a día, se ejecuten esos actos, sino que debe haber una reiteración de los mismos que demuestre siempre el deseo de ejercer la posesión constantemente. Al respecto, el

maestro Rojina Villegas señala "En el antiguo derecho español se advirtió desde luego la dificultad para acreditar la continuidad de la posesión, y se consideró que como el poseedor debe justificar para adquirir el dominio, una continuidad a través de años, se le exigía una prueba muy rigurosa y que difícilmente se lograba el objeto de adquirir por prescripción, pues se podían probar las otras características de posesión pacífica y pública; pero la continuidad exigía medios difíciles de prueba, que prácticamente hacía imposible la justificación de este requisito".²³ De manera que, se optó por sacrificar la lógica en vista de intereses prácticos, y se invirtió la situación para determinar que es posesión continua aquella que no es interrumpida, y que sólo podía interrumpirse la prescripción por determinados medios específicamente enumerados en la ley. De acuerdo con lo anterior, el poseedor no tenía que justificar la continuidad, la permanencia en la posesión, se presumía la continuidad, salvo prueba en contrario que demostraba la interrupción y quien tenía que rendir esa prueba era aquél que impugnaba la posesión.

En ese mismo orden, la posesión debe ser PÚBLICA. El vicio que afecta a la posesión pública se denomina clandestinidad, de modo que, la posesión es clandestina u oculta, cuando no se tiene a la vista de todos aquellos que tengan interés en interrumpirla, es decir, cuando no se tenga a la vista de todo

²³ Rojina Villegas, Rafael. Op Cit. p. 226.

mundo. En efecto, la posesión pública, debe ejercitarse de modo que tenga conocimiento de ella no sólo los que tengan interés en interrumpirla, sino también todo el mundo, es decir, la posesión que se hace del conocimiento de aquellos que tiene interés en interrumpirla pero por razones de protección natural, no se le hace del conocimiento de todo el mundo, por este sólo hecho se vicia , entonces, la posesión queda viciada, y el vicio en rigor, no tiene fundamento jurídico en este caso. Se hace hincapié, desde luego, que la posesión entonces tiene que estar a la vista de todos para su conocimiento, es decir al público en general.

Observése que, la posesión da como consecuencia la propiedad y que el trampolín para obtenerla es la prescripción. De manera que, si el interesado en inmatricular un predio, carece de los elementos que encierra tanto la posesión como la prescripción, cualquier otro medio o forma no alcanzarían ni serían suficientes para que se otorgue una inmatriculación y en consecuencia, que esa persona se le declare propietario del mismo.

De lo argumentado anteriormente, es importante observar algunos criterio de la Suprema Corte através de algunas Jurisprudencias y tesis aisladas:

“PRESCRIPCIÓN POSITIVA. NECESIDAD DE ACREDITAR LA CAUSA DE LA POSESIÓN.

La causa de la posesión es un hecho que necesariamente debe demostrarse para acreditar la prescripción positiva, dado que el título de dueño no se presume y quien invoca la usucapión tiene la obligación de probar que empezó a poseer como si fuera propietario, lo cual constituye propiamente la prueba de la legitimación del poseedor en el ejercicio de su posesión, pues no basta que éste se considere a sí mismo, subjetivamente, como propietario y afirme ese carácter, sino que es necesaria la prueba objetiva del origen de su posesión, como es la existencia del supuesto acto traslativo de dominio

Amparo directo 212/75.-María Luisa Campos Chávez.-29 de marzo de 1976.- 5 votos - Ponente. J. Ramón Palacios Vargas. Semanario Judicial de la Federación. Séptima Época. Volumen 87. Cuarta Parte. Marzo 1976 Tercera Sala. pág. 35”

“PRESCRIPCIÓN , CONCEPTO DE PROPIETARIO Y NO JUSTO TITULO EXIGE EL ARTICULO 1151 DEL CÓDIGO CIVIL, AL DEMOSTRAR LA POSESIÓN PARA LA.

Es manifiesto que el código Civil que está en vigor en la actualidad suprimió para la posesión necesaria para prescribir el requisito de que sea fundada en justo título, pues exige sólo en ese aspecto, que sea en concepto de propietario

Amparo directo 1062/79.-Carmen Guadarrama de Cruz.-30 de julio de 1978.- Unanimidad de votos.-Ponente: Gustavo Rodríguez Berganzo. Informe 1980. Segundo Tribunal Colegiado en Matena Civil del Primer Circuito. Núm. 11. Pág. 166.”

“USUCAPIÓN. CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN. DEBE SEÑALARSE PROPORCIONANDO TODOS AQUELLOS DATOS QUE REVELAN SU EXISTENCIA. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).

De conformidad con el artículo 1423 del Código Civil del Estado de Puebla, para que prospere la acción de usucapión es necesario que el actor pruebe la existencia del título que genere su posesión, esto es, la causa generadora de la misma, lo que se traduce en que el demandante está obligado a señalar el acto que originó la posesión, proporcionando paralelamente todos aquellos datos que revelen su existencia tales como su fecha y lugar exactos en que ocurrió, los sujetos que intervinieron y precisar la materia del acto, pero además debe demostrar todo esto, a fin de que el juzgador pueda determinar la calidad y naturaleza de la posesión, así como precisar el momento en que debe empezar a contar el plazo de la prescripción adquisitiva, pues sería insuficiente para que ésta procediera que, como causa generadora de la posesión, sólo se expresará aisladamente el acto que se cree bastante para transferir el dominio del bien sin señalar y demostrar aquellos presupuestos, en tanto tal circunstancia sólo daría lugar a presumir el acto de mérito, lo que no es suficiente para que opere la usucapión ya que éste debe ser acreditada plenamente.

Segundo Tribunal Colegiado de Circuito. Amparo directo 168/95. Mercedes Pérez Domínguez. 19 de abril de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna”.

"USUCAPION. CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DEBE SEÑALARSE Y ACREDITARSE AUN EN CASO DE MALA FE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TLAXCALA)

De los términos de los artículos 1124., 1129, 1173 y 1186 fracción I del Código Civil del Estado de Tlaxcala, se colige que para que prospere la acción de usucapión es necesario que el demandante señale y demuestre la causa generadora de la posesión y cuando ocurrió, aún en el caso de mala fe, a fin de que el juzgador pueda determinar la calidad y naturaleza de dicha posesión y para precisar el momento en que debe empezar a contar el plazo de la prescripción adquisitiva, máxime que no toda posesión es útil para que materialice la figura de mérito, pues caso habrá en que se haya obtenido con violencia, en que la posesión útil comienza cuando medie una causa legal para adquirir la misma pacíficamente (artículo 1189 del referido ordenamiento sustantivo). Siendo así, no basta con que alegue y demuestre haber poseído durante determinado tiempo, que incluso puede ser mayor al establecido por la ley en materia de prescripción positiva, sino es menester que el sujeto exprese y acredite la causa que la originó.

Segundo Tribunal Colegiado del sexto Circuito. Amparo directo 467/89. Lorenzo Flores Aguilar. 17 de enero de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario :Armando Cortés Galván".

2.2 Tipos de inmatriculación.

La inmatriculación, de acuerdo a los fines que persigue, las características propias de sus elementos, la naturaleza que guarda, la vía que

sigue y los efectos que produce, se ha dividido en inmatriculación judicial e inmatriculación administrativa. La primera de carácter judicial y la segunda de carácter administrativo o institucional, son los conductos por medio del cual, una determinada persona puede alcanzar la propiedad es decir, se le declare poseedor o propietario de un precisado inmueble, cuyos efectos queden depositados en la institución facultada para ello: el Registro Público de la Propiedad. Cabe destacar que, haremos hincapié, en lo sucesivo de la inmatriculación judicial, toda vez que, es la materia que nos ocupa de acuerdo al fin y la importancia que guarda en la actualidad y, sobre todo, en la práctica jurídica. A su vez, de los tipos de inmatriculación se derivan intrínsecamente las cualidades a saber por parte de la misma, tal es el caso de la inmatriculación administrativa que, en la práctica jurídica, es el medio administrativo por medio del cual se obtiene inscripción de la posesión de un inmueble para que, dicha inscripción asentada en el Registro Público prospere la prescripción adquisitiva, por supuesto, se tendrá que realizar un procedimiento judicial para obtener con posterioridad la propiedad, como se argumentará en el tercer capítulo.

2.2.1. La inmatriculación administrativa.

La inmatriculación administrativa, no es otra cosa que el procedimiento interno, puramente administrativo, ante el Registro Público, relativo a la

inmatriculación de la propiedad o posesión de los bienes inmuebles según la situación jurídica en que se encuentren, la cual se realizará, por resolución del Director del Registro Público de la Propiedad. Esto lleva consigo, que los bienes inmuebles sufran el fenómeno de la incorporación o desincorporación por resolución administrativa. lo que significa que el Estado, puede adquirir bienes por incorporación, expropiación y por contrato. Cuando se trata de expropiación de un inmueble no inscrito (el caso de expropiación de un ejido en zona urbana), se requiere de la inmatriculación en el Registro Público. De acuerdo con la ley de Bienes Nacionales, el patrimonio del Estado, está constituido por los bienes de uso común, los bienes de dominio privado de la Federación, de los Estados y del Distrito Federal; y por los bienes destinados a un servicio público.

Ahora bien, en el caso de los particulares, es indispensable que el ejecutivo federal, desincorpore del dominio público, un inmueble para su enajenación a los particulares a través de un DECRETO, éste, para el Registro Público es un TITULO en que consta la enajenación, el cual se inmatricula o inscribe en el Registro Público. Tanto el decreto de incorporación como el de desincorporación se inmatriculan en el Registro Público, mediante resolución de su director.

Este tipo de inmatriculación, tiene su fundamento legal en los artículos 3046 fracción II, 3050, 3051, 3052, 3053 y 3054 del Código Civil vigente para el Distrito Federal. Como su nombre lo dice, se realiza un procedimiento interno dentro de la propia institución del Registro Público de la Propiedad. Antes de la reforma ocurrida en mil novecientos ochenta y ocho, en el Código Civil se disponía que la inmatriculación administrativa, sólo era para el efecto de que el bien inmueble inmatriculado, tuviera antecedentes registrales ante la institución registral, sin que prejuzgara sobre derechos de propiedad o posesión que pudieran existir en favor de los solicitantes o de terceros.

En ese orden de ideas, podemos señalar que, el Registro Público, tiene la facultad administrativa de inmatricular bienes inmuebles según lo dispuesto en los artículos mencionados, no obstante que, si un predio se inscribe, "la realidad es que exclusivamente se inscribe la POSESIÓN del predio para que en su momento se turne a un juez competente para que éste DECLARE que una persona determinada se ha convertido en PROPIETARIO del mismo"²⁴ No obstante haya adquirido el predio por un decreto o por un título suficiente que así lo acredite. En efecto, la inmatriculación administrativa, no prejuzga sobre derechos de propiedad sino de posesión, pues, si bien es cierto, el Estado al momento en que desincorpora el dominio público para transmitirlo a los

²⁴ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Op Cit. p 106.

particulares. así también. sólo reconoce la posesión más no la propiedad, de modo que. los particulares únicamente adquieren la posesión

No siendo óbice lo anterior, dicha posesión una vez inscrita oficialmente en el Registro Público puede prescribir para que produzca la prescripción y en consecuencia la propiedad, solo que en este caso, le corresponde a la autoridad judicial y no administrativa, declararlo. Cabe argumentar que, la inmatriculación administrativa, hoy día ya no se practica en aras a las múltiples confusiones que se propician en el Registro Público, es decir, los particulares tienen la creencia que una vez inscrito en dicha institución tácitamente son propietarios de los mismos, cuando en realidad. se tiene un poder de hecho sobre los mismos

Cabe precisar que. si bien es cierto, se encuentra inscrita la posesión de un inmueble en el Registro Público en favor de un titular también lo es que, para los efectos de la prescripción es indispensable que tal posesión se encuentre inscrita en dicho órgano estatal Asimismo, tal inscripción se tiene como antecedentes registral cumpliendo así con el primer elemento inmatriculatorio toda vez que, tal inscripción posesoria no prejuzga sobre derechos de propiedad sino de posesión.

Efectivamente, en este tipo de inmatriculación existe ya una inscripción, que la ley establece como antecedente registral posesorio, lo que indica que, el accionante solo tiene una situación de hecho o un poder físico respecto del predio y no así el poder jurídico sobre el mismo, siendo así dueño de hecho pero no de derecho, por lo que finalmente tendrá que realizar un juicio ordinario civil de inmatriculación judicial

En ese orden de ideas, una vez que la posesión quede inscrita en el Registro Público de la Propiedad, por la vía de la inmatriculación administrativa, en donde así lo haya declarado el Director de dicha institución, el poseedor tendrá la necesidad de promover el juicio ordinario civil de inmatriculación judicial y el efecto de tal inscripción, es que al día siguiente, correrá el tiempo para que opere la prescripción adquisitiva (cinco años de buena fe en este caso) Es pertinente hacer notar que, por esta vía, quedan inscritos los derechos posesorios del actor, en un folio real, que es la matrícula del derecho posesorio del futuro accionante, en el Registro Público. De tal suerte que, ese número real que le han asignado, es el número de turno por medio del cual, se le ha reconocido como poseedor de buena fe o de mala fe según se indique, de acuerdo con lo anterior, no basta con la simple posesión sino que es necesario que se le declare propietario.

En ese sentido, el fin de tal inmatriculación es que se inscriba la posesión en el Registro Público para que quede registrada bajo un número de folio real y de esa manera, transcurra el tiempo de tal posesión para que opere la prescripción adquisitiva, la cual tendrá que hacer valer el inmatriculante ante el juzgado de inmatriculación judicial, en la vía de un juicio ordinario civil de inmatriculación judicial, mismo que se precisará más adelante

2.2.2 La inmatriculación judicial.

La inmatriculación judicial, es simplemente la inscripción de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales (elemento primario), por resolución judicial, es decir, que una autoridad judicial competente, como lo es un Juez previo trámite judicial, ó sea, un juicio, declare que una persona determinada se ha convertido en propietario del mismo, por haber operado la prescripción adquisitiva en su favor (elemento secundario).

Asimismo, este tipo de inmatriculación, la más importante por sus fines prácticos, reúne un conjunto de requisitos procesales, fundamentales para la auténtica valoración de que una persona justamente es el futuro propietario de

un predio, cuya adquisición fue por un medio reconocido y sancionado por la ley, y sobre todo, que previene la seguridad para los particulares y el Estado

Sin dejar pasar por alto que, la inmatriculación judicial es el camino judicial por excelencia, es decir es todo un JUICIO, como la precisaremos en el siguiente capítulo.

Asimismo, la inmatriculación judicial, no es una figura procesal extraña, en la que se torne un panorama oscuro respecto a la ley que lo reglamenta, de hecho, a partir de que se estableció la información ad perpetuum dentro de las figuras jurídicas procesales que se regulaban la adquisición del dominio, el legislador se percató que este sistema no es del todo exitoso y seguro tanto para el Estado como para los particulares, en virtud que, testimonialmente se justificaba un derecho respecto de una cosa o predio; sin embargo, se da la situación que una vez declarado el dominio en favor de cierta persona, el mismo se destruía o anulaba, en razón de que la situación jurídica del predio no quedaba completamente libre de asperezas, tales como que pertenece a un núcleo agrario de tipo ejidal, de tal suerte, el legislador procuró solventar entre otras, todas estas imperfecciones, dando como resultado una nueva forma de declarar el dominio: la inmatriculación, (Derecho Sustantivo) y que, la vía procesal eficaz de declararlo: la inmatriculación judicial (Derecho Adjetivo)

C A P I T U L O

I I I

LA INMATRICULACION JUDICIAL.

3.1. Su ubicación en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. 3.2. La acción de inmatriculación judicial. 3.3 Clasificación de la inmatriculación judicial. 3.4. El Juicio Especial de inmatriculación judicial. 3.4.1. Finalidad. 3.4.2. Importancia. 3.4.3. Utilidad 3.5. El juicio ordinario civil de inmatriculación judicial.

C A P I T U L O I I I

LA INMATRICULACION JUDICIAL.

3.1. Su ubicación en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

La inmatriculación judicial, tiene su fundamento legal procesal, en el artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

La ubicación de la inmatriculación judicial, en su carácter de juicio, requiere de cierta atención en virtud que, por tratarse de un juicio definido y regulado por la ley adjetiva civil en su modalidad de especial, necesita de un apartado único, el cual no lo tiene. Así es, según el maestro Ovalle Fabela "En 1964 se trató de establecer un juicio contencioso a través del cual se tramitaran las informaciones de dominio sobre inmuebles que no se encuentren inscritos en el Registro Público; la doctrina ha criticado la introducción de un nuevo

procedimiento inmobiliario relativo a la inmatriculación de inmuebles en el Registro Público de la Propiedad, en un lugar tan inadecuado como es una fracción (la III) de un artículo (el 122) destinado a regular solamente la notificación por edictos y por contradecir, en cierta medida, la regulación del procedimiento de jurisdicción voluntaria denominado de información ad perpetuam²⁵. Ahora bien, el Código Adjetivo Civil del Distrito Federal, carece de un apartado relativo a la tramitación de este juicio (más adelante señalaremos porqué es un juicio especial), lo que significa, que al intentar tramitar la inscripción de un bien inmueble, el interesado, se enfrenta al problema de descubrir que vía judicial es la idónea y apropiada para solventar tal situación

En ese orden de ideas, el apartado donde actualmente reposa el juicio de la inmatriculación judicial, es el relativo a las notificaciones procesales, de manera que, no es didáctico ni práctico que todo un juicio definido, limitado y reconocido por el Derecho, no se encuentre establecido en la comarca de los juicios especiales civiles. El problema no se presenta al encontrar el artículo que lo regula, sino más bien al momento de interpretarlo y exteriorizarlo ante el órgano jurisdiccional, toda vez, que el solicitante, simplemente carece de decisión cuando desconoce la situación en la que se encuentra el bien materia

²⁵ Ovalle Fabela, José. Derecho Procesal Civil. sexta edición. México, Editorial Harla, 1994, p. 438

de la inmatriculación, es decir, no sabe si el camino por el que anda, le permitirá llegar a su objetivo.

No siendo óbice lo anterior, el texto del artículo 122, tal como aparece en la actualidad, no procede de la redacción original del Código de 1932, sino de la reforma que se le hizo y que fue publicada en el Diario Oficial de 31 de enero del año de 1964.

De tal suerte, se remarca la importancia de considerar que, tratándose de inmatricular un inmueble que carezca de antecedentes registrales y que tenga una posesión apta para prescribir, la única vía judicial es el citado artículo, hasta en tanto nuestro Código Adjetivo Civil no sufra una modificación.

Por su parte, Pérez Palma señala que "El término "inmatricular" usado en la fracción III aparece empleado en su acepción de inscribir por primera vez en el Registro Público de la Propiedad un predio, rústico o urbano, que carezca de antecedentes de registro".²⁶ Lo anterior se relaciona al apartado de los antecedentes cuando se dijo que es la primera inscripción en el Registro Público.

²⁶ Pérez Palma, Rafael. Op Cit. p. 198.

El comentarista Nereo Mar señala que “la fracción III prevé dos clases de trámite. a) Las “informaciones ad perpetuam”, previstas por los artículos 927 y siguientes de este Código; y b) Los juicios contenciosos que se tramitan en los juzgados de Inmatriculación Judicial, en cuyos autos se siguen los lineamientos de esta fracción III y en su defecto, las reglas generales del juicio ordinario. (v. también el artículo 3047 del Código Civil, reformado según Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación del día 4 de enero de 1991)”.²⁷ Obsérvese de que manera el comentarista hace alusión a la figura de la “ad perpetuam” concatenándola con la figura de inmatriculación judicial; sin embargo, cabe recordar que, la anterior no tiene ninguna relación con la figura de los edictos, es decir, no se requiere de la participación de los edictos en la ad perpetuam, pues como se mencionó anteriormente, sólo se busca que se consolide la propiedad através de testimoniales, o sea, mediante un proceso judicial de jurisdicción voluntaria, en tanto que, la inmatriculación judicial, tiene la característica que durante su procedimiento se da un antagonismo o bien una contienda.

Cabe aclarar que, si bien es cierto, la información ad perpetuam resuelve una situación jurídica relativa a la consolidación de un predio através del desahogo de informaciones testimoniales en donde se supone no hay contienda, controversia o pugna de intereses y que de ahí que se encuentre

²⁷ Mar, Nereo. Guía del Procedimiento Civil para el Distrito Federal. segunda edición. México, Editorial Porrúa. S.A., 1993, p 143

clasificada dentro de la esfera de los procesos judiciales de jurisdicción voluntaria; también lo es que, la inmatriculación judicial, al revestir características de todo un juicio reconocido e identificado por el derecho en virtud de las personas físicas y morales a quienes notifica, tenemos entonces que se trata de un juicio, tal y como lo precisaremos más adelante

Cabe señalar que, no puede quedarse todo un juicio identificado y sancionado por el derecho en un apartado aislado de la comarca de juicios especiales civiles, ello obedece a que, su tramitación es poco conocida por quienes se ubican en la hipótesis de este ordenamiento jurídico y el resultado de ello, es la pérdida de tiempo así como la merma económica ocasionada. El problema no es tanto su ubicación, es decir, que si esta correcto o incorrecto que se encuentre en el capítulo de notificaciones, lo interesante es que, al momento de no encontrar la vía judicial de inmatriculación, el actor, carece de información relativa a la inscripción de los predios lo que provoca que se intenten otros juicios referentes a los Derechos Reales, tales como la reivindicación y más frecuentemente la prescripción, así como también la información ad perpetuam, la cual por su naturaleza, no es conveniente accionarla. De tal manera, es indispensable desprender la fracción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, situación que resumiremos en el último capítulo de esta investigación. En su momento precisaremos, de acuerdo al fin que persigue la inmatriculación

judicial y porqué es tan importante que su procedimiento se ubique dentro de la red de juicios que según la Doctrina, son considerados como especiales

3.2 La acción de inmatriculación judicial.

La expresión acción, desde el punto de vista gramatical, es un sustantivo femenino que alude al ejercicio de una posibilidad dinámica de una cosa o de una persona. De esta manera, una sustancia química puede actuar sobre otra y producir una reacción que se traduce en transformación. Cuando la acción se atribuye a la conducta humana, se hace alusión a una actitud dinámica en la que el sujeto realiza un hecho o un acto, es decir, provoca un acontecimiento en el mundo de la realidad que lo rodea, lo que puede dar lugar a una actitud en los demás, ya sea de pasividad, de tolerancia, de respuesta, de indiferencia, de obligación, de secundamiento, de auxilio, de oposición o de crítica.

En la acción procesal interesa la conducta dinámica de una persona, física o moral, que originará la actuación del órgano con potestad para el desempeño de la función jurisdiccional respecto de otro sujeto que habrá de adoptar, a su vez, una conducta de aceptación total o parcial, o bien, de rechazo y de pasividad. Al hecho de acudir ante el órgano capacitado para

atender, como intermediario, las reclamaciones contra otras personas físicas o morales se le ha denominado la acción procesal. De acuerdo con el distinguido jurista Arellano García Carlos, "la acción es el derecho subjetivo de que goza una persona física o moral para acudir ante un órgano del Estado o ante un órgano arbitral a exigir el desempeño de la función jurisdiccional para obtener la tutela de un presunto derecho material, presuntivamente violado por la persona física o moral presuntamente obligada a respetar ese derecho material".²⁸

Para la mejor comprensión de la acción, en virtud que es necesario para el mejor entendimiento de la acción inmatriculatoria, conviene examinar la integración de la acción en general a base de sus componentes. Así, el autor de Derecho Procesal del Trabajo, Armando Porras López cita como elementos de la acción: a) el actor; b) el demandado; c) el interés de la acción; y, d) la causa de acción. Estima que se entiende por interés de la acción "el elemento de naturaleza económica, patrimonial de la acción, aunque dicho interés puede ser también de naturaleza económica, patrimonial de la acción, aunque dicho interés puede ser también de naturaleza moral".²⁹ Juzga que es causa de la acción el hecho o el acto jurídico que origina la acción

²⁸ Arellano García, Carlos. Teoría General del Proceso. quinta edición México, Editorial Porrúa S.A , 1995, p. 246.

²⁹ Porras López, Armando. Derecho Procesal del Trabajo. México, Editorial José M. Cajica. 1957, p. 252.

En ese orden de ideas, se procede al análisis de la acción de inmatriculación judicial por prescripción positiva respecto de los bienes inmuebles, que en la especie lo es la acción que estatuyen los artículos 3046 y 3047 en íntima concordancia con los numerales 1151 y 1152 ambos del Código Civil vigente para el Distrito Federal, haciendo hincapié que para que la acción proceda, el actor debe acreditar los extremos indicados en los artículos citados así como el artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. De modo que, el artículo 3046 establece, primero, el concepto que ya se había analizado desde el primer capítulo y los elementos requeridos para inmatricular un inmueble, de acuerdo con lo anterior, la inmatriculación requiere de un bien inmueble el cual es necesario se inscriba ya sea la posesión o bien la propiedad y que por supuesto, carezca de antecedentes registrales tal y como lo mencionamos anteriormente, cabe mencionar que este artículo enmarca a la inmatriculación de forma amplia o genérica, es decir, que la inmatriculación judicial no sólo abarca la inmatriculación de la propiedad sino también la inmatriculación de la posesión de tal suerte que, el órgano jurisdiccional no solo puede declarar propietario a un individuo sino también puede declararlo poseedor.

Por otra parte, el artículo 3047 estatuye la condiciones para que un inmueble prescriba, es decir, establece que para que la acción sea válida y procedente es indispensable que el predio a inmatricular, reúna las

características precisadas por los artículos 1151 y 1152, relativas a la prescripción positiva.

En efecto, la acción de inmatriculación judicial, reposa en los artículos precisados anteriormente, de manera que, se tiene que reunir los elementos relativos a que el bien a inmatricular carezca de antecedentes registrales, para ello, el actor o inmatriculante debe exhibir un certificado de no inscripción expedido por el Registro Público de la Propiedad en el que obra la situación jurídica del predio relativo a su inscripción, es decir, se observa si esta o no inscrito y en caso de estarlo, a favor de quien, por supuesto que en este caso, no tiene que estar inscrito en favor de nadie porque de lo contrario ya no sería una inmatriculación, excepto por supuesto, en los casos de la inscripción de los derechos posesorios obtenidos por vía judicial o administrativa. Cabe señalar, que el certificado de no inscripción se solicita ante el Registro Público exhibiendo el contrato que dio origen a la posesión del mismo, de manera que, al momento de realizar la búsqueda, los datos del inmueble deben ser idénticos en su ubicación, medidas y colindancias tanto en el contrato como en el mismo certificado, además, la documental antes referida goza de plena eficacia probatoria según lo dispuesto en el artículo 327 fracción V del Código de Procedimientos Civiles.

Siguiendo con lo perpetuado anteriormente, se procede a constatar si se han reunido las condiciones requeridas para que opere la prescripción positiva establecidas por el artículo 3047 y precisadas por los artículos 1151 y 1152 ambos del Código Civil, relativos a que el bien que se pretenda inmatricular sea poseído por el solicitante en concepto de propietario, de manera pacífica pública, continua y de buena fe (según se indique), de tal suerte que, el actor debe acreditar el medio por el cual adquiere la posesión, que como ya vimos, mediante un título que la ley identifique como suficiente, tal es el caso de los documentos traslativos de dominio como la compraventa, la cesión de derechos, la permuta y la donación, asimismo, en forma pacífica que se adquirió sin violencia, de manera pública, en donde no existe la clandestinidad, continua en donde no ha operado la interrupción de la posesión y por último de buena fe, en donde el poseedor concienzudamente adquirió la posesión del predio, es decir, que mediante el título suficiente se presume la existencia de la buena fe en la posesión (artículos 1151, 1152 y 806 del Código Civil).

No siendo óbice para los argumentos a los que se ha llegado en lo indicado anteriormente, la acción de inmatriculación judicial, es decir, la acción que procede para inscribir la posesión o la propiedad de aquéllos bienes que carecen de antecedentes registrales, entra dentro de la esfera de las acciones reales, entendiendo por acción real, de acuerdo con el maestro Rafael de Pina "a aquéllas que tienen por objeto garantizar el ejercicio de algún derecho real,

o sea aquellas que ejercita el demandante para reclamar o hacer valer un derecho sobre alguna cosa, con entera independencia de toda obligación personal por parte del demandado.³⁰ Ahora bien, existe una concatenación respecto de la inmatriculación judicial en virtud que, pertenecen a esta clase de acciones reales las que emanan del dominio o de los derechos inherentes al mismo, como son el cuasi-dominio o la posesión que en este caso, es la que se encuadra acertadamente a la materia que nos ocupa, en virtud que, el fin básico o el objetivo que persigue la inmatriculación es que se declare la propiedad o la posesión en favor de una determinada persona, la cual invoca el Derecho Real para que adquiera la facultad o el poder de aprovechar la cosa de manera directa, es decir, se convierta en propietario

3.3. Clasificación de la inmatriculación judicial.

Clasificar significa "ordenar por clases, a su vez, clasificación quiere decir distribución sistemática en diversas categorías, siguiendo criterios precisos".³¹ De manera que la inmatriculación judicial, según el Código Civil, enumera dos clases de inmatriculaciones, por un lado, a la inmatriculación por

³⁰ De Pina, Rafael. Op. Cit. p. 38.

³¹ De Toro y Gilbert, Miguel. Op. Cit. p 153.

información posesoria y por el otro, a la inmatriculación por información de dominio

Se puede deducir, que estas inmatriculaciones llevan con sí sus propias características, lo cierto es que ambas tiene por objeto conseguir que el órgano jurisdiccional declare que una persona se ha convertido en poseedor o en propietario. Efectivamente, partiendo de esta premisa, tenemos que el concepto de inmatriculación que en obvio de repeticiones se ha venido desarrollando, contempla que la materia que nos ocupa es la inscripción de la posesión o de la propiedad, de tal modo que la información posesoria, es la relativa a que el Juez declare que una persona a adquirido la posesión de un determinado inmueble de tal suerte, que la sentencia que así lo declare le sirva para que inscriba la posesión en el Registro Público y así comience a correr el término de la prescripción para que después promueva ante el Juez competente que ahora, se ha convertido en propietario en virtud que ha operado la prescripción adquisitiva respecto del predio que ocupa como poseedor.

Cabe señalar que, ambas inmatriculaciones están perfectamente identificadas en los numerales 3047 (tratándose de la información de dominio) y en el 3048 (tratándose de la información posesoria) ambas el Código Civil y

que ambas llevan el fin de que el órgano jurisdiccional declare la propiedad en si, en virtud que es el fin supremo que busca al actor respecto de su predio.

Por otra parte, el legislador al tomar la decisión de dividir a la inmatriculación en dos facetas, se ocupó por los inmuebles que carecen de antecedentes registrales, cuya situación jurídica precisamente presenta estas dos variantes relativas a la naturaleza de la inmatriculación, que es, inscribir la posesión o la propiedad, de tal surte que, al observar las variantes que sufren los inmuebles sin antecedente registral nos damos cuenta que el propósito del legislador no esta lejos de su intención, es decir, se puede obtener la inscripción de la propiedad por medio de dos conductos, el primero sería el indirecto, es decir, en donde no se ha inscrito la posesión apta para prescribir y el segundo, el directo tal es el caso de cuando existe la inscripción de la posesión apta para prescribir.

En ese orden de ideas, aún y cuando haya una inscripción de la posesión no quiere decir que existe ya una inscripción y que por lo tanto ya no se trata de una inmatriculación sino de otra figura jurídica, al respecto cabe argumentar que, si bien es cierto que la inmatriculación se refiere a la inscripción de predios que carecen de antecedentes registrales, también lo es, que la inscripción de la posesión la realiza el interesado mismo que, se ocupa

de realizar la inscripción de dominio, es decir el titular de la posesión es el mismo que intenta se le declare propietario.

3.4 El Juicio Especial de inscripción judicial

La palabra "especial" deriva de la voz latina *specialis* y significa "Particularidad, singularidad, caso particular"³² Por tanto, se opone a lo que es general, común, ordinario. A su vez, la palabra "juicio" alude en su significación forense al conocimiento de una causa, en la cual el juez ha de pronunciar sentencia. De esa manera, los juicios especiales son aquellos procesos en los que hay ciertos rasgos singulares que apartan su tramitación de la forma ordinaria, usual o general de llevarlos a cabo

En el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el título sexto se refiere al juicio ordinario, y ordinario significa lo común, regular y que acontece las más veces. En el Diccionario de la Lengua Española de la Real Academia, se recoge la acepción forense de juicio ordinario que se aplica al "despacho corriente con providencias de tramitación de los negocios".³³ En

³² DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA, REAL ACADEMIA ESPAÑOLA. décima novena edición. Madrid, España, Editorial Espasa-Calpe, S.A, 1990.

³³ Ibid. p. 575.

otras palabras, el juicio ordinario es la tramitación de tipo general que se da a los juicios que no presentan particularidades que permitan tramitación especialmente regulada.

Sin embargo, hay negocios que presentan aspectos singulares, específicamente distintos de los que corresponden al juicio ordinario, tal es el caso de la vía que establece el artículo 122 fracción III del Código Procesal, relativa a la inmatriculación de bienes inmuebles que carecen de antecedentes registrales.

En ese orden de ideas, precisaremos las características que reviste el Juicio Especial de inmatriculación judicial, de tal modo que desde esta instancia, lo enfocaremos al ámbito del campo adjetivo o procesal en razón de su participación práctica en el campo del Derecho. Es pertinente hacer notar que, el juicio especial de inmatriculación judicial, aunque no es llamado ni reconocido así por la ley sustantiva y adjetiva, nosotros mencionaremos las circunstancias por medio del cual efectivamente se trata de un juicio regulado y reconocido por el derecho, tan es así, que de este aspecto despertó la idea e inquietud por adirlo a la esfera de los juicios especiales que contempla nuestro Código de Procedimientos Civiles.

Ahora bien, dada las características de la acción inmatriculatoria que ya precisamos, anteriormente no se conocía como tal, de modo que, el presunto dueño del predio únicamente tenía como recurso judicial para obtener la propiedad a la vieja y obsoleta figura de la información ad perpetuam, lo que significa, por simple analogía, que su procedimiento se trata de una JURISDICCIÓN VOLUNTARIA, toda vez que, se tiene la certeza que no hay o más bien que no debe existir ni el presente ni el futuro controversia alguna respecto del inmueble a inmatricular, así entonces, si Juan Pérez adquiere un predio por compraventa, se supone que adquiere un predio de un particular y que tal acto jurídico carece de vicios, es decir, lo adquiere de muy buena fe, de modo que, no existe otra persona que tenga interés respecto de la inscripción de tal predio, o sea, que la jurisdicción voluntaria comprende todos los actos en que por disposición de la ley o por solicitud de los interesados se requiere la intervención del juez, sin que este promovida ni se promueva controversia o disputa entre partes determinadas, razón por la cual la información ad perpetuam es el antecedente fundamental de la materia que nos ocupa, esta característica, deposita en la idea de las personas que los predios a inmatricular no surgirá antagonismo alguno.

No siendo óbice lo anterior, al momento y durante la tramitación de la inmatriculación, una vez que el juez declara que una persona es el propietario del predio, se pueden presentar toda una serie de antagonismos por parte de

particulares u órganos de Estado, es decir, que dicho predio tiene otro titular, o sea, que tiene también un título suficiente de acuerdo con la ley para transmitir el dominio, de tal suerte que, brota de manera espontánea una controversia, litis o pugna de intereses respecto del predio, en aras que, el mismo predio ostenta dos presuntos dueños. Ahora bien, se ha dado en la practica jurídica, que el inmueble que se pretende inmatricular, tiene un antecedente que, si bien es cierto, apesar que no esta inscrito en el Registro Publico, lo cierto es que, es propiedad o se encuentra jurídicamente bajo el dominio de algún núcleo ejidal o comunal dependiente de la Secretaría de la Reforma Agraria, o bien, que se trate de un inmueble que forma parte de la Federación, elementos que son indicativos que el predio objeto del la inmatriculación no es prescriptible.

No obstante lo anterior, existen muchos predios que tienen poseedores de mala fe, es decir, fungen como arrendatarios (posesión derivada) y el dueño del predio fallece queriendo inmatricular tal predio, en estos casos, el albacea de la sucesión al darse cuenta de ello se opone a tal inmatricualción, estas circunstancias propician que se encuadre perfectamente una controversia, un litigio respecto del bien a inmatricular.

El problema que se presenta y la consecuencia que surge es que ya no se encuadra la acción de inmatriculación, estamos hablando de otras figuras del Derecho Real y aún cuando este a punto de inscribirse en el Registro

Público el juicio se viene a bajo y por lo tanto no produce consecuencias en el campo del Derecho. En ese orden de ideas, el legislador al observar las consecuencias jurídicas de la jurisdicción voluntaria, diseñó un procedimiento parecido a la jurisdicción sólo que tomando en consideración los obstáculos presentados, surgió una especie de jurisdicción contenciosa, lo que significa que existe lucha, batalla, combate o un confrontamiento, al respecto el maestro Arellano García indica “Estamos de acuerdo en que suele oponerse la jurisdicción voluntaria a la jurisdicción contenciosa dado que son dos maneras distintas de intervención del juzgador; en la primera, no hay contradicción entre partes y en la segunda si la hay”³³

Dicha elaboración, trajo consigo un nuevo procedimiento que en últimas horas el legislador colocó en el artículo 122 fracción III del Código Procesal Civil, en tal artículo se deposita todo un juicio con todas las características de la jurisdicción contenciosa, además, dentro de tal procedimiento se corre traslado a las partes, colindantes, al Gobierno del Distrito Federal en este caso, a la Secretaría de la Contraloría y Desarrollo Administrativo para verificar si el predio es o no propiedad Federal, a la Secretaría de la Reforma Agraria, para observar si el predio se encuentra sujeto a un núcleo ejidal o comunal, al Ministerio Público y al público en general de la existencia del Juicio de inmatriculación judicial por medio de un aviso de proporciones visibles donde

³³ Arellano García, Carlos Segundo Curso de Derecho Procesal Civil, segunda edición. México, Editorial Porrúa, S.A., 1998, p.p. 268,269.

se precisarán los datos del inmueble a inmatricular, el cual, quedará al frente del predio en cuestión. Por esta sencilla razón consideramos que se trata de un juicio especial en virtud que al momento de correrles traslado tiene que rendir una contestación, de modo que, si es afirmativa existe un antagonismo y en consecuencia una controversia o litigio, si contestan en sentido negativo, no hay problema. Para abundar exhaustivamente de lo argumentado anteriormente, se pone al alcance las siguientes tesis aisladas así como Sentencias Definitivas donde se observa ampliamente el Juicio Especial de inmatriculación judicial, extraídas del Juzgado Primero de Inmatriculación Judicial.

"REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD. ACCIONES DE INMATRICULACIÓN DE UN INMUEBLE, FUNDADAS EN EL ARTÍCULO 122 FRACCIÓN III DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL NO CONSTITUYEN DILIGENCIAS DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA.

La acción que el interesado deduzca, apoyándose en el artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, con el fin de inmatricular un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, da origen a un verdadero juicio con todas las características concernientes a la jurisdicción contenciosa porque, además de que así lo señala el legislador en la parte final de la fracción indicada, dentro del procedimiento deben acompañarse copias de la solicitud inicial para correr traslado a las partes a fin de que produzcan su contestación; el mismo procedimiento contiene

una dilación probatoria, un periodo de alegatos, quedando constreñido el juez a resolver la litis planteada y procediendo en contra de su sentencia el recurso de apelación en ambos efectos, todo lo cual revela que no se trata de meras diligencias de jurisdicción voluntaria.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO .

Amparo en revisión 162/76. Quintín Ballesteros Castro. 30 de abril de 1976. Unanimidad de votos. Ponente Edmundo Elorduy”.

“INMATRICULACION. SUS EFECTOS. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).

Las diligencias de jurisdicción voluntaria sobre inmatriculación, no tienen como efectos constituir un derecho de propiedad, sino única y exclusivamente el de dar efectos declarativos y publicitarios del acto jurídico. Es así que el artículo 2898 del Código Civil para el Estado de México, no establece que através de la inmatriculación se pueda adquirir la propiedad, solamente otorga la facultad de rendir una información ad perpetuum para inscribir la posesión de un inmueble que no tiene asiento registral. De modo que las resoluciones que se dicten en vías de jurisdicción voluntaria no son título de propiedad ni tienen valor para invocarse en juicios contenciosos en los que se convierte la propiedad de un inmueble.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 399/93. Catalina Barrios Hernández. 9 de junio de 1993. Unanimidad de votos Ponente: José Ángel Mandujano Gordillo. Secretana: Vianey Gutiérrez Velázquez”

“INMATRICULACION ADMINISTRATIVA CONCATENADA A LA PRUEBA TESTIMONIAL ES APTA PARA ACREDITAR LA ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA.

Los artículos 3053,3055 y 3057 del Código Civil para el Distrito Federal, antes de la reforma de mil novecientos ochenta y ocho, disponían que la inmatriculación administrativa sólo era para el efecto de que el bien inmueble inmatriculado, tuviera antecedentes registrales ante el Registro Público de la Propiedad, sin que prejuzgara sobre derechos de propiedad o posesión que pudieran existir en favor de los solicitantes o de terceros, en tanto que el artículo 3046 del Código Civil para el Distrito Federal vigente, dispone que 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. Así, la inmatriculación realizada, aun de acuerdo con los preceptos legales abrogados, constituye un principio de prueba a favor del interesado, respecto de la fecha en que comenzó a darse la propiedad o posesión del inmueble inmatriculado. De manera que, si a la presunción de los derechos declarativos de propiedad o posesión, se concatena la prueba testimonial mediante la cual se demuestra que el promovente de la acción de prescripción positiva por inmatriculación, ha poseído el inmueble a prescribir en concepto de propietario, en

forma pacífica, pública y continua, es evidente que la administración de dichas probanzas hace procedente la acción intentada.

NOVENO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 39/95. Libia Tapia Blancas. 16 de febrero de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Guadalupe Olga Mejía Sánchez. Secretario: Gilberto Cueto López”.

“INFORMACIONES DE DOMINIO, TESTIGOS EN LAS (LEGISLACIONES DEL ESTADO DE VERACRUZ).

Para cumplir con la prevención del artículo 2956 fracción III del Código Civil del Estado de Veracruz, relativa a que los testigos presentados en la información de dominio deban ser de notorio arraigo en el lugar de la ubicación de los bienes objeto de ésta, no es indispensable que los testigos radiquen precisamente en el inmueble respectivo.

Amparo directo 202/61. Porfiria Gómez 20 de julio de 1962 5 votos Ponente: José Castro Estrada. Tesis relacionada con jurisprudencia 161/85”.

“INFORMACIÓN DE DOMINIO, DEBEN SATISFACERSE LOS REQUISITOS EXIGIDOS PARA LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EN LAS DILIGENCIAS DE.

El Código Civil del Estado de Tabasco en su artículo 2932 dispone que puede promover la información de dominio el que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos y no tenga título de propiedad o teniéndolo no es inscribible por defectuoso, y el 2933 también previene que el que tenga una posesión apta para prescribir, de bienes no inscritos en el registro en favor de alguna persona aun antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el juez competente exigiendo que las declaraciones de los testigos versarán sobre el hecho de la posesión, sobre los requisitos que deben tener para servir de base a la prescripción adquisitiva y sobre el origen de la posesión, disposiciones legales de las que se desprende que sólo se puede adquirir la declaración de propiedad mediante la información de dominio respecto a aquellos inmuebles que han sido poseídos con las condiciones exigidas para prescribirlos y como el artículo 826 ordena que: "Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción", resulta incuestionable que además de satisfacerse todos los requisitos exigidos por el mencionado artículo 2932, debe también demostrarse la causa generadora de la posesión para estar en aptitud si es originaria, es decir, si se adquirió y disfrutó en concepto de propietario, elementos esenciales de la posesión para que produzcan la prescripción, y no basta argumentar que se poseyó con ese carácter, sino que es necesario que se acredite de manera fehaciente, pues de lo contrario no procederán las diligencias de información de dominio.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO CIRCUITO.

Amparo directo 361/95. Ausencia de la Cruz Rodríguez 10 de agosto de 1995
Unanimidad de votos Ponente: Juan Vilchiz Sierra. Secretaria Nora Ramírez Pérez”.

S E N T E N C I A S.

Modelo de una sentencia de un juicio de inmatriculación judicial extraído del Juzgado Primero de inmatriculación judicial, en donde se observa una caso real y en donde se declara procedente la acción inmatriculatoria, es decir, se le declara propietario a una persona determinada.

“Mexico, Distrito Federal a dieciocho de agosto de mil novecientos noventa y nueve.

- VISTOS, para resolver en DEFINITIVA, los autos del juicio de inmatriculación judicial, promovido por ISIDRO ARTURO QUINTERO ALVAREZ, expediente 291/97, y, - - - - -

- - - R E S U L T A N D O

- - - 1.-Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, con fecha diez de febrero de mil novecientos noventa y siete, ISIDRO ARTURO QUINTERO ALVAREZ, por su propio

derecho demandó, conforme a la vía que estatuye el artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, lo siguiente: a) Se declare que se ha convertido en propietario del lote de terreno que habita y posee, por haber operado en su favor la prescripción positiva respecto del predio señalado con el número 1, manzana 3, con una superficie de 135.00 METROS CUADRADOS (CIENTO TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS) y lindando, AL NOROESTE 9.00 METROS CON CALLE CEDRO BLANCO (ANTES FLOR DE LIZ), AL SUROESTE. 15.00 METROS CON CALLE CEDRO COBANO (ANTES ANDADOR GARDENIA); AL NORESTE: 15.00 METROS CON LOTE 2, AL SURESTE: 9.00 METROS CON LOTE 24; localizado en el predio denominado Tlapechintongo del Pueblo de santa Lucía, anterior Calle Flor de Liz, actual Cedro Blanco, hoy colonia Los Cedros, Delegación Alvaro Obregón de esta Ciudad; B) La declaración judicial de que es procedente la inmatriculación del inmueble materia de la litis, en favor del actor, C) Se ordene al C. DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL, la inscripción de la sentencia definitiva que se dicte en el presente juicio donde se declare la inmatriculación de la propiedad de los inmueble descrito, en favor del accionante; D) Se tome en consideración en el bien a inmatricular el plano autorizado que se anexa con la región manzana catastral número 376969, como parte de la resolución que se dicte en el presente juicio en favor del promovente. Apegándose la demanda a hechos que substancialmente se hicieron consistir en. Que con fecha 17 de abril de 1980 por medio de un contrato privado de compraventa celebrado con Alejandro Chávez Contreras, adquirió la propiedad del lote de terreno precisado anteriormente; Que desde la fecha de adquisición del inmueble materia de este asunto el promovente ha venido poseyendo

de forma pacífica, continua, pública, de buena fe y en concepto de propietario por más de cinco años; independientemente de lo anterior apunta que el predio en cuestión carece de antecedentes registrales; que el Gobierno del Distrito Federal a través de la Dirección General de Regularización Territorial, ha implementado un programa de regularización por el que resulta beneficiado, dependencia mencionada, que realizó la lotificación del predio materia de la controversia.

- 2.- Admitida a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, se ordenó la publicación de edictos, la fijación del aviso de proporciones visibles, del que se dio fe haber permanecido al frente del predio materia del juicio, durante todo el procedimiento, asimismo con la solicitud de inmatriculación se corrió traslado para que manifestaran lo que a sus intereses correspondiera: al C. Agente del Ministerio Público, quien al contestar hizo valer lo relativo a su representación social, manifestando que toda vez que el predio a inmatricular colinda con barranca, solicitó se notificara el presente asunto a la Procuraduría General de la República, al delegado Político en Alvaro Obregón y al Subdelegado Jurídico y de Gobierno del Departamento del Distrito Federal de la propia delegación política referida para que manifestara lo que a su derecho correspondiese. Asimismo, se le corrió traslado al C. Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal mismo que manifestó que el inmueble a inmatricular se encuentra fuera del régimen ejidal o comunal al Gobierno del Distrito Federal quien compareció a juicio a través de la Dirección General de Servicios Legales, por conducto de su apoderado, manifestando lo que a su derecho convino, a la Secretaría de Desarrollo Administrativo, para que expresara si el predio es o no propiedad federal, (teniendo la certeza que en el presente asunto, el predio a

inmatricular no es propiedad federal, en virtud de que en el oficio 1226/98, remitido por la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales así lo precisó; también se corrió traslado con la solicitud inmatriculatoria al C Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad apersonándose en el presente juicio en términos de su escrito de fecha de recepción de 18 de noviembre de 1997; a los colindantes MARCELA QUINTERO QUIROZ, SALVADOR VENCES ANGEL, ISABEL BARBOSA JIMÉNEZ y JUAN TREJO MARTÍNEZ y al Causante ALEJANDRO CHAVEZ CONTRERAS y demás persona que pudieran considerarse perjudicadas con la solicitud de inmatriculación del predio en cuestión.

- -3.- Durante la dilación probatoria y su ampliación, el promovente aportó pruebas de su parte, así como el Gobierno del Distrito Federal, pruebas que consideraron idóneas y desahogadas que fueron las mismas, se dio por concluida la etapa probatoria; ordenándose traer los autos a vista de la suscrita a efecto de emitir Sentencia Definitiva, que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes

C O N S I D E R A N D O S.

- -1- Este Juzgado es competente para conocer y resolver sobre el presente Juicio atento a lo dispuesto por los artículos 156 fracción III del Código de Procedimientos Civiles y 55 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

- II - La vía especial en el caso seguida es procedente con fundamento en el artículo 122 fracción III del Código Adjetivo Procesal, relativo a juicios inmatriculatorios como el presente

-III.- Atento a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles, se procede al análisis de la acción deducida por el promovente, que en la especie lo es la Inmatriculación Judicial por prescripción positiva, respecto del predio ya debidamente identificado en los resultandos de esta sentencia.

-IV.- Atento a lo dispuesto por el Código Procesal Civil, las partes asumen la carga de los hechos constitutivos de sus pretensiones, haciendo hincapié que para que la acción proceda el actor debe acreditar los extremos indicados en los artículos 3046 y 3047 del Código Civil en concordancia con los números 1151 y 1152 de ese mismo cuerpo de leyes y el artículo 122 fracción III del Código Procesal Civil. Del estudio de las probanzas aportadas, siguiendo las reglas de la lógica y experiencia jurídicas, acorde con el artículo 402 del mismo cuerpo de leyes, se concluye lo siguiente: Con el certificado de no inscripción numero 200956 de fecha 9 de agosto de 1994, que en copia certificada se exhibe, se acredita el requisito de procedibilidad precisada en el artículo 3046 primer párrafo del Código Civil en el Distrito Federal, relativo a la carencia de antecedentes registrales, respecto del inmueble a inmatricular; documental la antes referida, que goza de plena eficacia probatoria de conformidad con lo previsto en el artículo 327 fracción V del Código de Procedimientos Civiles, igualmente queda acreditado en actuaciones, que el bien materia de dicho certificado no se encuentra afectado por el régimen de propiedad

ejidal o comunal, atento al oficio remitido por la Coordinación Agraria del Distrito Federal que así lo precisa, por lo que respecta a si el bien a inmatricular es o no propiedad federal, en el oficio remitido por la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales se indica que no se encontró antecedente que los ubique dentro de la propiedad federal, aspectos que son de especial trascendencia en el presente procedimiento ya que son indicativos de que el predio materia del juicio es prescriptible, asentado lo anterior se procede a constatar si se han reunido las condiciones exigidas para prescribir requeridas por el artículo 3047 del Código Civil y precisadas por los artículos 1151 y 1152 del mismo libro relativos a Que el bien de que se trate sea poseído por el solicitante en concepto de propietario, de manera pacífica, pública y continua y de buena fe (según se indique) para lo cual se analizaron cada una de las probanzas aportadas por el accionante, como lo es el contrato que celebro individualmente, en efecto, el contrato de compraventa celebrado entre Alejandro Chávez Contreras como vendedor e Isidro Arturo Quintero Alvarez como comprador, celebrado el 17 de abril de 1980 respecto del predio ya precisado en el resultando que antecede, documento por el cual se adquiere el bien cuya inmatriculación se pretende y que goza de plena eficacia probatoria, con apoyo en lo establecido por los numerales 334 y 335 del Código Procesal Civil Dicho contrato justifica el origen de la posesión que ostentan el promovente, respecto del bien que pretende inmatricular, además que se acredita con el mismo el carácter de propietario, previsto en el artículo 806 del Código Civil, por lo que se presume por tanto la existencia de la buena fe en la posesión del bien de referencia, en razón de que se trata de un contrato de compraventa que por su propia y especial naturaleza es traslativo de dominio; tocante a los demás requisitos indispensables para llevar a

cabo la prescripción, relativos a la posesión ostentada por el promovente, referentes a que sea pacífica, continua y pública, en términos de lo previsto por los artículos 823, 824 y 826 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, el mismo queda debidamente acreditado con las declaraciones de los testigos ofrecidas por el promovente, las cuales fueron efectuadas en audiencia de ley de fecha 26 de junio de 1997, siendo deponentes ROSA MARÍA ZUÑIGA GUERRERO, JOSÉ ANTONIO SÁNCHEZ GUTIÉRREZ Y HORTENSIA QUIROZ CERON, quienes fueron conforme y contestes al declarar: Que sí conoce a su presentante y quien es Isidro Arturo Quintero Alvarez, quien ocupa el predio número 1 de la manzana 3, anterior Flor de Liz, actual Cedro Blanco, del predio denominado Tlapechintongo, del Pueblo de Santa Lucia, hoy colonia los Cedros, Delegación Alvaro Obregon, México, Distrito Federal, predio que ocupa desde la fecha de su adquisición, en calidad de dueño, adquiriendo su predio como quedó precisado con la exhibición del contrato respectivo, además de haber realizado actos de dominio, construyendo su casa, introduciendo servicios de luz, agua, drenaje, etc , que estos hechos le constan en razón de su vecindad con el hoy accionante, con lo que se concluye, que el promovente ha mantenido la posesión de su respectivo predio; del propio testimonio, se desprende que esta posesión ha sido por más de cinco años, así mismo han sido de forma pública y a la vista de todos, por lo que es apto para prescribir en términos de lo dispuesto por el artículo 1051, en cuanto al tiempo requerido para prescribir y que establece como regla general el que deben transcurrir cinco años, cuando es de buena fe, previsto en el artículo 1152, fracción I del mismo ordenamiento en cita, en el presente caso se actualiza, toda vez que el promovente detenta la posesión en virtud de título suficiente para darle dicho derecho y que atento a la celebración del mismo y a las testimoniales de referencia,

exceden del tiempo requerido, por lo que reunidos los elementos legales indispensables para la procedencia de la acción, es pertinente conceder la misma y por tanto ordenar la inmatriculación del bien precisado que se solicita, por haber operado la prescripción positiva en favor del accionante, atento a los datos aportados que han sido materia de estudio, mismos que no obstante las manifestaciones vertidas por el promovente en su escrito inicial, no difieren en las medidas y colindancias, como ellos lo señalan y si variando únicamente en lo referente a la cuestión cardinal, que no resulta relevante en el procedimiento, ello atento igualmente al plano debidamente autorizado por la Tesorería del Gobierno del Distrito Federal, que se acompañó con su demanda, mismo que obra en el seguro del Juzgado.

- V.- No siendo óbice para las conclusiones a las que se ha llegado en el considerando que antecede, los argumentos vertidos por el Gobierno del Distrito Federal, al dar contestación, señalando la falta de legitimación activa, la carencia de un título suficiente para poseer el predio materia de la litis, resultando esta excepción insuficiente para provocar la improcedencia de la acción que se ejercita, en razón a que la propiedad y causa generadora de la posesión del promovente quedaron acreditadas en actuaciones, con el contrato de compraventa exhibido por el promovente, al cual ya se hizo referencia durante el análisis del anterior punto considerativo. En cuanto a lo manifestado por el Ministerio Público, respecto a que el predio colinda con barranca, la misma afirmación es totalmente improcedente en virtud de que como se observa en el plano, ya antes indicado, dicho predio colinda únicamente con calles, debidamente delineadas; y por último respecto a las excepciones y defensas planteadas por el Registro Público de la Propiedad,

representado por el titular de área jurídica de la propia institución respecto de la falta de acción y derecho para reclamar la inscripción de la sentencia, la misma resulta insuficiente para provocar improcedencia de la acción que se ejercita, ya que con la presente queda desvirtuada la misma.

- - - Por lo expuesto y fundado es de resolverse y se.

- - R E S U E L V E

- - -PRIMERO - Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente negocio judicial.

- - -SEGUNDO.- Es procedente la Vía especial en el caso ejercitada así como la acción de inmatriculación judicial por prescripción positiva del bien que se indica en su solicitud, los colindantes y causantes no comparecieron al procedimiento, no obstante haber sido llamados a juicio como ya ha sido precisado. El Ministerio Público, no justificó su oposición y en cuanto a las excepciones y defensas planteadas tanto por el Gobierno del Distrito Federal como por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, las mismas son inoperantes como ha quedado precisado.

- - -TERCERO.- Se declara que ISIDRO ARTURO QUINTERO ALVAREZ, tiene el dominio sobre lote de terreno numero 1, manzana 3, antes denominado Predio de Tlapechintongo, del Pueblo de Santa Lucía hoy, Colonia los Cedros,

delegación Alvaro Obregón, D.F., con una superficie de 135 00 METROS CUADRADOS y lindando; AL NOROESTE: 9.00 METROS CON CALLE CEDRO BLANCO (ANTES FLOR DE LIZ); AL SUROESTE: 15.00 METROS CON CALLE CEDRO COBANO (ANTES ANDADOR GARDENIA); AL NORESTE: 15 00 METROS CON LOTE 2; AL SURESTE: 9.00 METROS CON LOTE 24, por haber operado la prescripción adquisitiva en su favor al respecto.

- - -CUARTO.- En consecuencia, se ordena la inmatriculación ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal del bien antes precisado en los términos de los resolutivos que anteceden a nombre de ISIDRO ARTURO QUINTERO ALVAREZ, para los efectos legales conducentes.

- - -QUINTO.- Gírese atento oficio al C. Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, con los insertos necesarios a fin de que inscriba esta sentencia a favor del promovente.

- - -SEXTO.- Una vez que cauce ejecutoria esta sentencia expidase copia certificada al promovente para que le sirva de título de propiedad en términos de lo dispuesto por el artículo 1157 del Código Civil vigente en el Distrito Federal

- - --SÉPTIMO.- Notifíquese.

- - -ASÍ, definitivamente juzgando lo resolvió y firma el C. Juez Primero de Inmatriculación Judicial, ante el C. Secretario de Acuerdos que autoriza y da fe".

Modelo de sentencia definitiva en donde no es procedente la acción de inmatriculación judicial, es decir, no se declara propietarios a unas personas determinadas.

"México, Distrito Federal, a nueve de junio de mil novecientos noventa y nueve.

VISTOS, para dictar sentencia definitiva en los autos del Juicio de INMATRICULACION JUDICIAL, promovido por PÉREZ HERNANDEZ JUDITH, BECERRIL CASTAÑEDA ADÁN Y HERNANDEZ GARCIA ESTELA FELIPA, expediente 626/97, y

R E S U L T A N D O

1.- Por escrito presentado el 27 de enero de 1997, ante Oficialía de Partes Común del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, JUDITH PÉREZ HERNANDEZ, ADÁN BECERRIL CASTAÑEDA, Y ESTELA FELIPA HERNANDEZ GARCIA, demandaron por su propio derecho, conforme a la vía que estatuye el artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, lo siguiente: A).- Se declare que se han convertido en propietarios de los lotes que cada uno posee de manera individual, correspondientes al predio denominado TLATEMPA, manzana 4, Colonia San Pedro Mártir, Delegación Tlalpan de ésta Ciudad, según se relaciona a continuación: a).-JUDITH PÉREZ HERNANDEZ: respecto del lote 4, ubicado en Cerrada Niños Héroes (actual callejón Niños Héroes),

con una superficie de 478.05 M2 (CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO PUNTO CERO CINCO METROS CUADRADOS) y las siguientes medidas y colindancias. AL NOROESTE EN 50.63 METROS CON LOTES 3 Y 67, AL SUROESTE EN 09.60 METROS CON LOTE 62; AL NORESTE EN 09.30 METROS CON CERRADA NIÑOS HÉROES (ACTUAL CALLEJÓN DE NIÑOS HÉROES). AL SURESTE EN 50.10 METROS CON LOTE 5, B).- ADÁN BECERRIL CASTAÑEDA Y ESTELA FELIPA HERNANDEZ GARCIA en forma conjunta respecto del lote 5 UBICADO EN CERRADA NIÑOS HÉROES NUMERO 4 BIS (ACTUAL CALLEJÓN NIÑOS HÉROES), con una superficie de 470.53 M2 (CUATROCIENTOS SETENTA PUNTO CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS) y lindando AL NOROESTE EN 50.50 METROS CON LOTE 4; AL SUROESTE EN 09.55 METROS CON LOTE 32; AL NORESTE EN 09.32 METROS CON CERRADA NIÑOS HÉROES (ACTUAL CERRADA NIÑOS HÉROES); AL SURESTE 49.67 METROS CON LOTE 6, lo anterior en virtud de haber operado la prescripción adquisitiva en su favor, al respecto; B) - Se declare la inmatriculación judicial en provecho de los demandantes respecto de los lotes que cada uno posee de manera individual ; C).- Se ordene al C DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL de esta ciudad, la inscripción de la propiedad en su favor en forma individual, de los lotes precisados. La demanda se apoyó en hechos que substancialmente se hicieron consistir en: Que en diversas fechas y por diversos contratos de compraventa privados, celebrados con CRUZ HERNANDEZ MARTÍNEZ, en su carácter de vendedor, JUDITH PÉREZ HERNANDEZ, el día dos de enero de 1980 y ADÁN BECERRIL CASTAÑEDA Y ESTELA FELIPA HERNANDEZ GARCIA, conjuntamente el 9 de mayo de 1983, adquirieron los lotes de terreno 4 y 5

respectivamente, de la manzana 4 del predio denominado TLATEMPA de la Colonia San Pedro Mártir, de la Delegación Tlalpan de esta ciudad, que los han ocupado por más de trece años en forma pacífica, pública, continua, de buena fe y en concepto de propietarios, que los predios antes mencionados materia de la litis, carecen de antecedentes registrales

2.- Admitida a trámite la demanda en la vía y forma propuestas y publicados los edictos de rigor, se dio fe de la colocación del aviso correspondiente y de su permanencia al frente del inmueble a inmatricular durante el transcurso del procedimiento, asimismo con la solicitud de inmatriculación, se corrió traslado para que manifestaran lo que a su derecho conviniera a: C. Agente del Ministerio Público de la adscripción quien al dar contestación objetó los contratos de compraventa exhibidos, en cuanto a su alcance y valor probatorio, al C. Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal para que manifestara si el inmueble a inmatricular se encuentra o no afecto al régimen de propiedad ejidal o comunal; a la Secretaría de la Contraloría y Desarrollo Administrativo para que informara si el predio es de propiedad federal; al Departamento del Distrito Federal quien compareció a juicio en términos de su escrito de fecha 9 de julio de 1997; al C. Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad; a los colindantes, causante y demás personas que pudieran considerarse perjudicadas con la solicitud de inmatriculación.

3.- Abierta la dilación probatoria, el promovente y el Departamento del Distrito Federal ofrecieron pruebas y desahogadas que fueron las admitidas conforme

a derecho, se dio por concluida la etapa probatoria, ordenándose traer el expediente a la vista de la suscrita a efecto de dictar sentencia definitiva, que se pronuncia al tenor de los siguientes.

C O N S I D E R A N D O S

1.- Este juzgado es competente para conocer y resolver sobre el presente asunto, en términos de lo establecido por los artículos 156 fracción III del Código de Procedimientos Civiles y 55 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

2.- La vía especial en el caso ejercitada, es procedente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles.

3.- La acción inmatriculatoria cuyo caso nos ocupa, resulta improcedente en virtud de lo siguiente: Los inmuebles a inmatricular, precisados en el escrito inicial difieren de los que aparecen en los contratos de compraventa con los que se pretende acreditar el origen de la posesión que detentan los accionantes, en número de lote, manzana, colonia, superficie, medidas y colindancias, constituyendo esto una incongruencia que impide apreciar la acción en cuanto al alcance que pretende dársele, pues genera la presunción de que se trata de inmatricular bienes distintos de los que en realidad se adquirieron por conducto de los contratos de mérito. En efecto, del estudio de las constancias precisadas, se desprende que:

JUDITH PÉREZ HERNANDEZ, solicita en su escrito inicial la inmatriculación del lote 4, manzana 4, ubicado en calle Niños Héroes, actual Callejón Niños Héroes, Colonia San Pedro Mártir, Delegación Tlalpan, Distrito Federal, con superficie de 478.05 M² (CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO PUNTO CERO CINCO METROS CUADRADOS), colindando AL NOROESTE EN 50.63 METROS CON LOTES 3 Y 67, AL SUROESTE EN 09.60 METROS CON LOTE 62, AL NORESTE EN 09 30 METROS CON CERRADA NIÑOS HÉROES (ACTUAL CALLEJÓN NIÑOS HÉROES); AL SURESTE EN 50 10 METROS CON LOTE; sin embargo, los datos antes indicados, difieren de los que aparecen en el contrato de compraventa que constituye el origen de su posesión, en tanto que éste último, se refiere al lote 2 de la Cerrada de Niños Héroes, del pueblo de San Pedro Mártir, sin precisar manzana, con superficie de 466.58 M² (CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS PUNTO CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS), colindando AL SUR EN 9.64 METROS CON PROPIEDAD DEL SEÑOR JUAN NAVA PEÑA; AL ORIENTE EN 50.17 METROS CON PROPIEDAD DE LA SEÑORA ESTELA HERNANDEZ GARCÍA Y AL PONIENTE EN 50.17 METROS CON PROPIEDAD DEL SEÑOR RENE ORTEGA GONZÁLEZ Y MARTA O. GONZÁLEZ. Por lo que respecto a ADÁN BECERRIL CASTAÑEDA Y ESTELA FELIPA HERNANDEZ GARCÍA, debe señalarse que, conjuntamente demandan la inmatriculación del lote 5, manzana 4, ubicado en Cerrada de Niños Héroes número 4 bis (actual callejón Niños Héroes), Colonia San Pedro Mártir, Delegación Tlalpan, con una superficie de 470.53 metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias AL NOROESTE en 50.50 metros con lote 4; AL SUROESTE EN 09 55 METROS CON LOTE 32; AL NORESTE EN 09.32METROS CON CERRADA NIÑOS HÉROES (ACTUAL CALLEJÓN NIÑOS HÉROES); AL SURESTE

EN 49.67 METROS CON LOTE 6; y aun cuando tales datos son coincidentes en lote y manzana con los del contrato exhibido como origen de su posesión, difieren de éste por cuanto a qué en el mismo se refiere a una superficie mayor de 469.20 M2 y las siguientes medidas y colindancias AL NORTE EN 9.34 METROS CON CERRADA DE NIÑOS HÉROES DE SU UBICACIÓN; AL SUR EN 9.57 METROS CON PROPIEDAD DEL SEÑOR CEFERINO LUNA MIRANDA, AL ORIENTE EN 50.00 METROS CON PROPIEDAD DE LA SEÑORA JUANA HERNANDEZ GARCÍA; AL PONIENTE EN 49 30 METROS CON PROPIEDAD DE LA SEÑORA JUDITH PÉREZ HERNANDEZ; denotando la relación anterior la falta de coincidencia entre los datos de identidad de los inmuebles que se pretenden inmatricular y los que aparecen en los contratos de mérito incluyendo la orientación de las colindancias; sin tomar en cuenta que la buena fe aducida tiene como alcance el título en que se apoya pues así debe entenderse de conformidad con lo dispuesto por los artículos 806 del Código Civil, de manera que si el título señala una superficie, medidas y colindancias determinadas no es factible de solicitarse unas diferentes y menos aún una mayor con la cual se afectaría el derecho de terceros (colindantes) y por tanto ya no se estaría en presencia de buena fe; se hace notar que se toma en cuenta la posibilidad de que un inmueble pudiese cambiar su lotificación, número oficial, colindancias, etc., por cuestiones administrativas pero éstas deben precisarse y además probarse para que puedan ser valoradas por el juzgador, lo que en el presente negocio no sucede y en esa virtud, se desestima por improcedente la acción inmatricularia materia de este asunto, debiéndose reservar los derechos de los demandantes para que los hagan valer como legalmente corresponda.

Por lo anteriormente expuesto y fundado es de resolverse y se resuelve:

R E S U E L V E

PRIMERO.- Este juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio

SEGUNDO.- Ha procedido la Vía Especial propuesta pero no así la acción imatricularia ejercitada

TERCERO - Se reservan los derechos de la parte actora para que los haga valer conforme legalmente corresponde.

CUARTO.- Notifíquese

A S I , definitivamente juzgando lo resolvió y firma la C. Juez Primero de Inmatriculación Judicial, ante la C. Secretaria de Acuerdos que da fe”

3 4.1. Finalidad.

El fin supremo de la inmatriculación judicial consiste primordialmente, en que el órgano jurisdiccional o bien la autoridad competente valore los

elementos aportados por el interesado, llamado también, actor, accionante o inmatriculante, para que los apruebe, es decir, que se encuadre la acción correspondiente al caso concreto que en la especie lo es la inmatriculación judicial sobre bienes inmuebles, de tal modo que, después de una apreciación y examinación clara y precisa de los elementos arrojados, se puede deducir si la acción inmatriculatoria es procedente y operante al caso concreto. Cabe señalar que el final que buscan las personas que se ubican dentro del supuesto jurídico es la inscripción de la propiedad en el Registro Público.

Es pertinente hacer notar que, una vez concatenados y administrados entre sí, el órgano jurisdiccional podrá, en su resolución definitiva, declarar que una persona se ha convertido en propietario por haber operado la prescripción adquisitiva en su favor respecto del bien inmueble que posee. Lo que significa que el actor ha reunido los requisitos y las exigencias que la ley establece en cuanto fondo y forma y que por su puesto, tal declaración se exterioriza a través de la Sentencia Definitiva procedente, la cual se convierte en título de propiedad con fundamento en el artículo 1157 del Código Civil. De tal suerte que, una vez ejecutoriada, se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad para los efectos legales venideros.

Por otra parte, la finalidad de la inmatriculación judicial será la misma tanto para la inmatriculación de posesión como para la inmatriculación de

propiedad, en ambas, se busca que el juez observe los elementos indispensables que reclama y precisa la ley sustantiva y en virtud de ello, declare que una persona tiene una posesión suficiente según la ley. En el caso de la inmatriculación por información posesoria, tal posesión será inscrita en el Registro Público con las características de los efectos de posesión exclusivamente, para que empiece a correr el término para que opere la prescripción adquisitiva y de buena fe, y que además se tendrá que promover el juicio ordinario civil de inmatriculación judicial, y que hemos catalogado como inmatriculación indirecta; por otro lado que, el juez declara que una persona ha reunido las condiciones y los requisitos que la ley estatuye para que una posesión se convierta en apta para prescribir y que su consecuencia inmediata es la propiedad

Ahora bien, la finalidad de la inmatriculación judicial desde el punto de vista práctico, consiste en salvaguardar los derechos reales de los particulares y del Estado, toda vez que, como se observa en la sentencia donde procede la inmatriculación, se requiere que ciertos órganos estatales tengan conocimiento que un predio se somete a un juicio de inmatriculación judicial por lo que el legislador pensó bien en precisar que se le corriera traslado a ciertas autoridades que sostienen un vínculo jurídico con la inmatriculación.

De tal modo que, el común denominador de los derechos reales será la propiedad, lo que significa que las personas ubicadas dentro del supuesto de la inmatriculación judicial, o sea, que hayan adquirido un predio carente de un título de propiedad o suficiente en donde se le considere que es el propietario y que además carece de inscripción (antecedentes registrales), buscarán que se les declare como titulares o dicho de otro modo como propietarios.

3.4.2. Importancia.

El juicio especial de inmatriculación, así como todas las demás ramas y figuras del mundo del derecho serán siempre importantes, por sencillas o complejas que parezcan; en ese sentido, tenemos que la materia que nos ocupa, por su participación en la esfera de los Derechos Reales y que se ha configurado como un juicio capaz de solventar los problemas relativos a los inmuebles que carecen de antecedentes registrales, es decir, que no están inscritos en favor de alguna persona o titular del mismo en el Registro Público de la Propiedad.

De tal suerte, el juicio especial de inmatriculación judicial, aunque no presente grandes conflictos o que de la escasa intervención que se le haga en

el fuero federal para subsanar el conflicto, es ya una ventaja, dicho de otro modo, es un juicio que por sus elementos y características atrae al jurista a su estudio y más aún si se trata de aplicarlo a un caso concreto, hacemos hincapié de su importancia, toda vez que facilita a las partes la seguridad de su práctica y realización, es decir, que al momento de correrle traslado por medio de la solicitud inmatriculatoria, tienen conocimiento que se esta llevando a cabo un procedimiento inmatriculatorio

De tal manera que, las personas y las instituciones no quedan en estado de indefensión respecto del predio que se pretende inmatricular, en virtud que al momento de dar contestación a la solicitud inmatriculatoria, se manifestarán de tal forma que exista o no alguna oposición respecto de la realización y práctica de la inmatriculación judicial.

En ese contexto, pudiera ser que alguno guarde alguna relación jurídica con dicho predio o sea, pueden ser poseedores o contener un título suficiente que de acuerdo con la ley, seria el preciso para iniciar un proceso judicial relativo a una acción real.

Por otra parte, la inmatriculación es importante por los siguientes factores: permite que una persona o varias personas determinadas, obtengan la propiedad mediante un proceso judicial que protege el Derecho Real sobre

el predio pretendido; brinda seguridad jurídica tanto a los presuntos dueños como a los colindantes así como al causante, y hasta el mismo Estado, es decir, no se deja en estado de indefensión a persona alguna, se estatuye un nuevo juicio dentro de la comarca de juicios especiales en la materia procesal civil en virtud que existe el lineamiento procesal jurídico capaz de subsanar los problemas relativos a la inscripción de inmuebles que carecen de titular registral (antecedentes registrales); asimismo, que las personas que pudieran considerarse perjudicadas están en todo su derecho de intervenir y por lo tanto de oponerse a la continuación de la inmatriculación judicial, constituyendo con ello una jurisdicción de carácter contencioso, en aras que se integra una pugna de intereses, es decir, existe un litigio, para mayor referencia, obsérvese de nueva cuenta la jurisprudencia citada al término del título 3.3.

3.4.3. Utilidad.

Por lo que respecta a la utilidad que se le atribuye a la inmatriculación judicial, es de considerarse que es de gran apoyo contar con una rama del Derecho que se encargue de solventar los problemas derivados de los bienes inmuebles que carecen de antecedentes registrales. De tal suerte que se cuenta ahora, con nuevo sistema de enjuiciamiento civil de la esfera del

Derecho Real, que permite valorar la auténtica situación jurídica que guarda el interesado en inmatricular un predio, de esa manera, se protegen los intereses que pudieran tener tanto los particulares como el Estado, respecto de la inscripción de un predio en el Registro Público.

Por otra parte, es de gran utilidad que el inmatriculante cuente con el método preciso que le permita llegar a su objetivo: ser propietario. Esto significa que no tendrá el problema de experimentar o ensayar vías judiciales en donde se acierten las necesidades que el sujeto requiere para obtener el reconocimiento judicial de la propiedad, en ese orden de ideas, al momento de enfrentarse a una situación relativa a un predio que no cuente con un titular inscrito en el Registro Público, se cuenta ya con la forma y la manera de obtener el aprovechamiento legal de emplear el juicio de inmatriculación judicial

Es pertinente hacer notar, que apunto de iniciar el proceso inmatriculatorio, el inmatriculante debe cerciorarse de ser el poseer de acuerdo y como lo exige la ley así como de los elementos materiales y jurídicos que la acción establece y exige, que de lo contrario, se pondrá en duda la auténtica relación o la situación que vinculan entre si tanto el poseedor como la situación legal del predio

En otras palabras, la utilidad suprema de la inmatriculación judicial es que mediante ella, se obtiene certeza al momento de intentar inmatricular un predio, además que algún interesado que se considere con derecho para ello se oponga a tal juicio puede hacerlo, asimismo, como se tratan de bienes inmuebles, es menester considerar al Estado ante tal situación en virtud que puede ser propietario de tal predio. En otras palabras que es todo un juicio.

3.5. El juicio ordinario civil de inmatriculación judicial.

El juicio ordinario civil de inmatriculación judicial, es el segundo tipo de juicio que se ventila dentro del Juzgado de Inmatriculación Judicial, el primer juicio por excelencia, como se apreció anteriormente, es el que estatuye el artículo 122 fracción III del Código Adjetivo Civil, del cual se tiene más demanda.

Como es bien sabido, al excitar al órgano jurisdiccional, para hacer valer un Derecho, es pertinente que exista una acción establecida y reconocida por el Derecho para que mediante ella, se funde la justicia. Así, se previno una regulación jurídica de la inmatriculación, relativa a la inmatriculación posesoria, es decir, de aquella inscripción de la posesión en el Registro Público la cual se

obtiene, ya sea por vía judicial (inmatriculación por información posesoria) o bien por vía de una inmatriculación administrativa, el objeto de ambas vías desemboca en la inscripción de la posesión, de tal suerte que, la situación jurídica del predio simplemente es de derechos posesorios, es decir, el titular del mismo es considerado como poseedor en Derecho, pero no como Propietario que es el fin que buscan las personas.

Ahora bien, el titular del predio que tiene derechos posesorios requiere que el Derecho le otorgue una forma de conseguir la inmatriculación de la propiedad, que exista una acción que regule la situación jurídica en torno a la obtención de la propiedad una vez inscrita la posesión, dicho de otra manera, que la posesión es apta para producir la prescripción en términos de ley y cuya consecuencia inmediata será la adquisición de la propiedad

No siendo óbice lo anterior, la acción que regula esta situación jurídica relativa a la inmatriculación de un derecho posesorio inscrito en el Registro Público de la Propiedad, se encuentra establecido en el numeral 3055 del Código Civil para el Distrito Federal, que de acuerdo con la técnica jurídica se le ha denominado acción de inmatriculación de dominio con antecedente registral posesorio, misma que precisa los elementos constitutivos que la integran los cuales son: 1.- Que el promovente o actor haya obtenido judicial o administrativamente la inscripción de posesión del inmueble de que se trata; 2.-

Que hayan transcurrido cinco años de efectuada la inscripción; 3 - Que la posesión inscrita sea de buena fe; 4.- Que se acredite la continuidad de la posesión del bien inmueble; 5.- Que se actualicen las condiciones para prescribirlo, 6.- Que no exista asiento alguno que contradiga la posesión inscrita

En efecto, se requiere en primer término que haya una inscripción de la posesión respecto del predio que se pretende inmatricular, tal inscripción como se argumentó antes, puede ser judicial o administrativa según el caso; la inscripción será de cinco años tal y como lo prevé la prescripción; la buena fe se refiere a que la adquirió por medio de un contrato o justo título suficiente tal y como se señaló en obvio de repeticiones; el decir actualicen las condiciones del predio quiere decir que el título suficiente le da el derecho de promover tal juicio; las condiciones para prescribir que reúne los elementos de la prescripción tratados anteriormente: pacífica, continua, pública y en concepto de propietario; y por último que no exista asiento alguno que contradiga la posesión inscrita se refiere a que una vez que sea observable el folio real que es el documento en donde se aprecia la certeza con la que se encuentra inscrita la posesión en el Registro Público, no exista otra que sea contraria a la ya inscrita.

De igual forma, que el proceso judicial que se emplea para aplicar la inmatriculación de dominio al caso concreto, resulta acertada la vía ordinaria civil, toda vez que para estos casos no se señala tramitación especial en nuestra ley adjetiva aplicable (artículo 255 y demás aplicables del Código de Procedimientos Civiles para esta ciudad capital) Sin dejar pasar por alto que en este juicio el demandado siempre será el C. Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, en este caso, en virtud que se le demanda la cancelación del derecho posesorio inscrito en el correspondiente folio real

Para mayor abultamiento de este tipo de juicio inmatriculatorio, a continuación se transcribe un sentencia favorable relativa a un juicio ordinario civil (inmatriculación de dominio). Cabe señalar que en la práctica poco a poco se siguen observando este tipo de juicios en razón que se prefiere inscribir directamente la propiedad (juicio especial de inmatriculación judicial, artículo 122 fracción III del Código Adjetivo Civil) que promover informaciones de posesión (inmatriculación por información posesoria artículo 3048 del Código Civil).

"México, Distrito Federal a veintisiete de octubre de mil novecientos noventa y ocho.

VISTOS, para resolver en DEFINITIVA los autos del juicio Ordinario Civil (INMATRICULACION DE DOMINIO) promovido por RAMÍREZ LÓPEZ ANDRÉS, en contra del C.DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL, expediente 107/98 y,

R E S U L T A N D O

1.- Por escrito presentado ante Oficialía de Partes Común del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, el diez de julio de mil novecientos noventa y ocho, RAMÍREZ LÓPEZ ANDRÉS, por su propio derecho demandó en la vía ORDINARIA CIVIL, del C. DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL, lo siguiente: A).- La inscripción de la sentencia ejecutoriada que se dicte en este juicio en que se declare que ha adquirido el dominio y que se ha operado en su favor la prescripción adquisitiva y consecuentemente se ha convertido en propietario del inmueble denominado "ACALLA" ubicado en la calle Francisco Arabia número 2, Colonia Pueblo Santa Marta Acatitla, Delegación Iztapalapa en el Distrito Federal con una superficie de 320.00 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: EN DOS TRAMOS 2.20 Y 13.40 METROS CON LUIS MONTERO; AL SUR: EN 14.00 METROS CON CALLE FRANCISCO SANABRIA; AL ORIENTE: EN DOS TRAMOS 21.70 METROS CON TEODORO TORRES Y 9.90 METROS CON LUIS MONTERO; AL PONIENTE: EN 28.40 METROS CON MIGUEL ÁNGEL TORRE RAMÍREZ, inscripción que deberá hacerse en el folio real 00299711 correspondiente a la inmatriculación administrativa No. 27/OJ/2430/38402/1982 en la que aparece inscrita la posesión del

inmueble objeto del presente juicio; B) - Se ordene al C. Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal la cancelación de la inscripción del derecho de posesión registrado en el folio que se describe en la prestación anterior. La demanda se apoyó en hechos que substancialmente se hicieron consistir en: Que con fecha 15 de marzo de 1978 el hoy actor adquirió el bien materia del juicio por compraventa realizada con el señor Teodoro Torres Campuzano; que por vía de Inmatriculación Administrativa quedaron inscritos los derechos posesorios del promovente en el folio real 00299711 de fecha 11 de junio de 1982; que en dicho folio no existe inscripción alguna que contradiga la relativa a su posesión; que el lote de terreno de referencia, lo posee en concepto de propietario, de manera pacífica, pública, continua y de buena fe, desde la fecha de celebración del contrato de compraventa.

2.- Admitida a trámite la demanda y practicado el emplazamiento al C Director del Registro Público, este dio oportuna contestación a la instaurada en su contra, señalando que los hechos marcados con los números uno a cuatro de la demanda son ciertos; en cuanto a los hechos cinco, seis ni los afirma ni los niega por no ser hechos propios, oponiendo como excepción la falta de acción y derecho, relativa a que no se ha emitido sentencia que permita que el dominio del inmueble de que se trata sea inscribible en favor de la accionante en términos de lo establecido por el artículo 3005 fracción II del Código Civil; posteriormente y por proveído de fecha 18 de agosto de 1998, se señaló fecha para que tuviera lugar la audiencia previa y de conciliación, la que se llevó a cabo el día 2 de agosto del presente año con la comparecencia únicamente de la actora, ante lo cual no fue posible instar a las partes

a un avenimiento, pasándose a la fase depurativa del procedimiento y finalmente en la propia audiencia se abrió el juicio a prueba por el término de diez días comunes a las partes, dentro del cual solamente la actora ofreció pruebas de su parte, mismas que se desahogaron, por cuanto a aquellas que se admitieron en audiencia de ley con lo que se pasó al periodo de alegatos y finalmente, se citó para oír sentencia definitiva que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes:

C O N S I D E R A N D O S

1.- Este juzgado es competente para conocer y resolver sobre el presente asunto, en términos de lo establecido por el artículo 55 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal e igual numeral del Código de Procedimientos Civiles.

2.- La vía ordinaria civil en el negocio propuesta, resulta procedente, toda vez que para estos casos no se señala tramitación especial en nuestra ley adjetiva aplicable (artículo 255 y demás aplicables del Código de Procedimientos Civiles para esta ciudad capital).

3 - La acción de inmatriculación de dominio con antecedente registral posesorio encuentra apoyo en lo previsto por el artículo 3055 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, mismo que establece los elementos que la constituyen, a saber. 1.- Que el promovente haya obtenido judicial o administrativamente la inscripción de posesión del inmueble de que se trata, 2.-Que hayan transcurrido cinco

años de efectuada la inscripción; 3.- Que la posesión inscrita sea de buena fe, 4.- Que se acredite la continuidad de la posesión del bien; 5 - Que se actualicen las condiciones para prescribirlo; 6.- Que no exista asiento alguno que contradiga la posesión inscrita. Los elementos señalados se reúnen en la especie, pues así permite concluirlo el análisis de las pruebas aportadas y valoradas de acuerdo a las reglas de la lógica y experiencia jurídicas y administradas entre sí, atento al numeral 402 del Código Procesal Civil. En efecto, de la constancia del folio real número 00299711, se desprende que mediante procedimiento administrativo número 27/OJ/2430/38402/1982, tramitado por ANDRÉS TEODORO TORRES GUTIÉRREZ, promovente en este asunto, ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, se inscribieron derechos posesorios sobre el inmueble antes precisado en favor del accionante y atento a que la fecha de tal inscripción que data del 11 de junio de 1982, del mismo se concluye que a la fecha, han transcurrido en exceso los cinco años requeridos por el artículo en comento. Asimismo, con el multicitado folio real se acredita que no existe asiento registral alguno que contradiga la posesión inscrita en favor del demandante en tanto que no arroja ninguna otra, en cuanto a la buena fe debe tenerse por acreditada en términos del artículo 806 del Código Civil para el Distrito Federal párrafo primero, el cual en su parte conducente señala: "Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer", siendo un título así, el contrato de compraventa del referido bien celebrado el 15 de marzo de 1978, con el señor TEODORO TORRES CAMPUZANO, como vendedor y el promovente como comprador, resultando ésta documental además la causa generadora de la posesión del demandante, y asimismo, prueba idónea para justificar la actualización de las

condiciones para prescribir el bien objeto de este asunto a que se refieren los artículos 1152 y 1151, del Código Civil, en tanto que es justificativo de la calidad de dueño del demandante respecto del inmueble a inmatricular y, toda vez que constituye título suficiente para transmitir la propiedad y por ende la posesión del mismo, ya que por su propia y especial naturaleza es traslativo de dominio, independientemente de lo anterior, tal contrato justifica que la posesión aducida por el Actor es pacífica, pues es indicativo de que la obtuvo sin violencia, por lo que hace a los requisitos de la prescripción, relativos a: que la posesión sea de manera pública, y guarde continuidad, es necesario remitirnos a las declaraciones de los testigos ofrecidos por el actor y desahogadas en audiencia de fecha 14 de los corrientes a cargo de PEDRO NAVA SERRANO Y MIGUEL ÁNGEL RIBI MERCED, quienes fueron conformes y contestes al señalar que sí conocen a su presentante, el cual habita el domicilio en que se ubica el predio materia del negocio, en calidad de dueño, adquiriéndolo mediante contrato de compraventa; que saben que su presentante vive en el bien desde que lo compró y hasta la fecha, sin reportar interrupciones y que todos los vecinos saben que el demandante vive ahí, esto es, que lo ocupa a la vista de todos; con lo que del estudio y análisis de las pruebas aportadas por el demandante han quedado acreditados los elementos de la prescripción y tomando en consideración que el C. Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad al dar contestación a la instaurada en su contra, expresó que efectivamente ante esa dependencia se encuentran inscritos los derechos posesorios del promovente en el folio real precisado con anterioridad, sin que señalara de su parte registro que pudiese contradecir la posesión inscrita, es de estimarse procedente la acción ejercitada, en tal orden de ideas es de concederse la

inmatriculación ejercitada, en favor del actor y en consecuencia ordenar la inscripción de la presente en el folio real número 00299711, previa la cancelación de la inscripción existente en favor del actor en el propio folio mismo que se cuenta como generador de la presunción de que la posesión inscrita es apta para prescribir en términos de lo dispuesto por el artículo 3048 del Código Civil.

4 - No siendo óbice para las conclusiones a que se ha llegado, la excepción opuesta por la demandada referente a la falta de acción y derecho para reclamar la inscripción de una sentencia que aún no ha sido dictada por autoridad judicial que conozca del caso; excepción que resulta inoperante en tanto que la presente resolución constituye elemento suficiente para desvirtuarla y ordenar la inscripción de la misma en relación con el bien materia de este juicio y en favor del demandante, ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal

Por lo anteriormente expuesto y fundado es de resolverse y sé:

R E S U E L V E.

PRIMERO.- Este juzgado es competente para conocer y resolver sobre el presente asunto

SEGUNDO - Ha sido procedente la vía Ordinaria Civil en el caso propuesta, así como procedente la acción de inmatriculación ejercitada por la actora y en la que la parte demandada opuso excepciones inoperantes

TERCERO.- Se declara que ANDRÉS TEODORO TORRES GUTIÉRREZ, tiene el dominio sobre el inmueble denominado "ACATLA", ubicado en la calle Francisco Sarabia número 2, Colonia Pueblo Santa Marta Acatitla, Delegación Iztapalapa en el Distrito Federal, con una superficie de 320.00 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: EN DOS TRAMOS 2.20 Y 13.40 METROS CON LUIS MONTERO; AL SUR: EN 14.00 METROS CON CALLE FRANCISCO SANABRIA; AL ORIENTE: EN DOS TRAMOS DE 21.70 METROS CON TEODORO TORRES Y 9.90 METROS CON LUIS MONTERO. AL PONIENTE: EN 28.40 METROS CON MIGUEL ÁNGEL TORRES RAMÍREZ RAMÍREZ, por haber operado a su favor la prescripción adquisitiva al respecto

CUARTO.- Gírese atento oficio al C. DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL, con los insertos necesarios a fin de que se sirva inscribir esta sentencia en el folio real número 00299711, previa la cancelación de la inscripción de posesoria que en el mismo folio existe en favor del promovente.

QUINTO.- Una vez que cause ejecutoria esta resolución, expídase al actor copia certificada de la misma, para que le sirva de título de propiedad, respecto

del predio precisado e identificado en el tercer resolutive de esta sentencia y de conformidad con el artículo 1157 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

SEXTO.- Notifíquese

A S I, definitivamente juzgando lo resolvió y firma la C. Juez Primero de Inmatriculación Judicial, ante la C: Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe".

C A P I T U L O I V

LA NECESIDAD DE REGULAR EL JUICIO ESPECIAL DE INMATRICULACION JUDICIAL EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL

4.1 Título Décimo Sexto Bis del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. 4.1.1 De las inmatriculaciones 4.2. Etapas procedimentales que contiene el juicio especial de inmatriculación judicial. 4.2.1. Escrito inicial de demanda o solicitud inmatriculatoria. 4.2.2. Tipos de notificación. 4.2.3. Contestación de la solicitud de inmatriculación. 4.2.4. Las partes en el procedimiento inmatriculatorio. 4.2.5. De la etapa probatoria 4.2.6. De los recursos.

C A P I T U L O I V

LA NECESIDAD DE REGULAR EL JUICIO ESPECIAL DE
INMATRICULACION JUDICIAL EN EL CODIGO DE
PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO
FEDERAL.

4.1. Título Décimo Sexto Bis del Código de Procedimientos Cviles para el Distrito Federal.

El Título Décimo Sexto Bis del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, es un título que indica las situaciones particulares relativas a aquéllos juicios o procesos contenciosos que requieren de una tramitación de carácter especial; es decir, que la vía judicial a través del cual se resuelve un caso concreto, se encuentra señalada en tal apartado, en ese orden de ideas, se produjo una adición al citado cuerpo de leyes, el cual entrañó, en las controversias de arrendamiento en virtud que, dadas las características y la naturaleza de este juicio, el legislador abrió un espacio para señalar tal juicio

En concepto nuestro, es poco acertado el legislador que estableció tal enumeración de los juicios especiales en el Código de Procedimientos Civiles, pues confunde juicios que tienen una tramitación diferente al juicio ordinario de un procedimiento de ejecución forzosa de sentencia o convenio que puede suscitarse con motivo de un juicio ordinario; tal es el caso del juicio especial de inmatriculación judicial, el cual, se encuentra alejado del apartado Décimo Sexto Bis, esto trae consigo varios problemas jurídicos que se reciente en el campo de la práctica jurídica.

Es necesario que se introduja en el Título Décimo Sexto Bis un apartado que precise el juicio de inmatriculación judicial, es decir, que sea visible de una manera más practica para los interesados en invocarlo o aplicarla a un caso concreto, así, dada la naturaleza que guarda el juicio de inmatriculación judicial, se requiere que se reconozca su procedimiento, cabe señalar que precisamos "reconozca" en virtud que tal procedimiento inmatriculatorio existe, es reconocido y regulado por el Derecho, el problema socio-jurídico que se presenta es que el solicitante carece de la información necesaria para exteriorizarlo ante el órgano jurisdiccional

En ese orden de ideas, no pretendemos inventar lo que ya existe, simple y sencillamente, tratamos de solventar el problema de su participación dentro de la comarca de los juicios especiales civiles, en aras que hasta la fecha el

mismo se sigue confundiendo y lo que es grave que lo equiparan a la figura de la información ad perpetuam, es decir, se cree que es una jurisdicción voluntaria y en consecuencia que no hay controversia alguna, no obstante que ya precisamos que no se trata de un procedimiento de jurisdicción voluntaria sino de un juicio.

De esa manera, en el actual Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el juicio especial de inmatriculación judicial se encuentra señalado en el artículo 122 fracción III, de tal suerte que si observamos a que apartado le corresponde tal artículo observamos que se trata del Capítulo V denominado De las notificaciones, cuando debería de precisarse en un apartado especial, que en este caso, sería el de el Título Décimo Sexto Bis, en virtud que todo un juicio no debe señalarse en apartado ajeno al catalogo de juicios especiales

En consecuencia, es preciso desprender tal artículo del Capítulo De las notificaciones para agregarlo al Título Décimo Sexto Bis, el cual dada su naturaleza como rescatador de controversias especiales no señaladas en el Código Adjetivo Civil, quedaría idóneo, toda vez que el juicio multicitado, queda oculto, desconocido y hasta en un momento dado ignorado por el solicitante, trayendo como resultado la mala aplicabilidad del juicio, pérdida de tiempo, confusiones, una mala interpretación jurídica, la exteriorización de algún

procedimiento relativo propiamente a una prescripción adquisitiva y sobre todo de la acumulación de expedientes desechados en el juzgado de inmatriculación debido al desconocimiento que se le tiene.

En ese sentido, el artículo en turno del Título Décimo Sexto Bis, sería el número 969 y el tema sugerido para regular el juicio especial de inmatriculación judicial sería "De las inmatriculaciones", el cual de llevarse a cabo, obtendríamos un punto en favor de la administración e impartición de justicia en nuestro fuero local.

4 1.1. De las inmatriculaciones.

De las inmatriculaciones, es el título que proponemos relativo a regular el juicio especial de inmatriculación judicial, de su enfoque, consideración y estudio, se subsanarán todo un conjunto de mermas ocasionadas por la falta de técnica legislativa. En ese contexto, el artículo 969 del Título Décimo Sexto Bis del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, quedaría así:

TITULO DÉCIMO SEXTO BIS

DE LAS INMATRICULACIONES

Artículo 969 A las controversias que se susciten relativas a la inmatriculación de la propiedad y de la posesión de bienes inmuebles en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Distrito Federal, que carecen de antecedentes registrales a que se refiere el Capítulo III del Código Civil le serán aplicables las disposiciones de este Título, excepto el juicio ordinario civil de inmatriculación judicial a que se refiere el artículo 3055 del Código Civil, así como las relativas a la inmatriculación de índole administrativo

Siguiendo con la lógica jurídica, continuaremos desglosando los siguientes artículos en turno del Título Décimo Sexto Bis, en torno a las etapas procedimentales que consagra el juicio especial de inmatriculación judicial.

4.2 Etapas procedimentales que contiene el juicio especial de inmatriculación judicial.

El juicio especial de inmatriculación judicial, contiene como los demás juicios de índole especial, su propia tramitación, así, del artículo que a continuación señalaremos se establece se fundamento procesal.

De acuerdo con lo que dispone el artículo 122 fracción III del Código Adjetivo Civil en cuyo molde reposa el procedimiento de la inmatriculación judicial, desmenuzaremos tal artículo para aplicarlo al artículo en turno del título citado, de tal forma tenemos que:

“Artículo 122 fracción III. Cuando se trate de inmatricular un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, conforme al artículo 3047 del Código Civil para citar a las personas que puedan considerarse perjudicadas. El edicto, se publicará por una sola vez en el Diario Oficial Del Departamento del Distrito Federal, sección Boletín Registral, y en un periódico de los de mayor circulación. Además se deberá fijar un anuncio de proporciones visibles en la parte externa del inmueble de que se trate y en el que se informe a las personas que puedan considerarse perjudicadas, a los vecinos y al público en general, la existencia del procedimiento de inmatriculación judicial respecto a ese inmueble durante todo el trámite judicial. En la solicitud se mencionarán:

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

Asimismo, a la solicitud se acompañarán:

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

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

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

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

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

En ese orden de ideas, sugerimos que todo el procedimiento inmatriculatorio se divide en: Escrito inicial de demanda o solicitud inmatriculatoria, tipos de notificación, contestación de la solicitud de inmatriculación, las partes en el proceso inmatriculatorio, de la etapa probatoria y de los recursos.

4.2.1. Escrito inicial de demanda o solicitud inmatriculatoria.

El Escrito inicial de demanda, obviamente deberá reunir las formalidades del artículo 255 relativas a las formas que todo demanda inicial debe contener, de tal suerte que el artículo en turno quedaría así:

Artículo 970. El escrito inicial de demanda, deberá contener: a) El origen de la posesión; b) en su caso, el nombre de la persona de quien obtuvo la posesión el peticionario; c) El nombre y domicilio del causahabiente de aquélla si fuere conocido. d) La ubicación precisa del bien y sus medidas y colindancias, y e) El nombre y domicilio de los colindantes. Asimismo, a la solicitud se acompañarán: a) Un plano autorizado por la Tesorería del Distrito Federal, y b) Certificado de no inscripción del inmueble expedido por el Registro Público de la Propiedad. En el escrito en que se solicite dicho certificado, se deberán proporcionar los datos que identifiquen con precisión el predio de que se trate y manifestar que el certificado será exhibido en el procedimiento judicial de inmatriculación.

Observese como es más nítido el desarrollo del procedimiento inmatriculatorio a tal grado que se puede con más confianza estudiar los alcances que exige.

4.2.2. Tipos de notificación.

En cuanto a las clases de notificación que se emplean en el procedimiento inmatriculatorio, en este caso para efectos de emplazamiento y

dada la naturaleza de la inmatriculación, se emplean de manera indispensable los edictos, las cédulas de notificación, en el boletín judicial, en este caso se presenta una figura curiosa el Aviso de Proporciones Visibles, que es un aviso que permanece al frente del predio inmatricular durante todo el procedimiento inmatriculatorio, en él, quedarán precisados los datos del predio, sus medidas y colindancias, superficie, así como el interesado, inmatriculante o bien accionante

Artículo 971. El edicto se publicará por una sola vez en el Diario Oficial de la Federación ; en el Boletín Judicial, en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, sección Boletín Registral, y en un periódico de los de mayor circulación. Además se deberá fijar un anuncio de proporciones visibles en la parte externa del inmueble de que se trate y en el que se informe a las personas que puedan considerarse perjudicadas, a los vecinos y al público en general, la existencia del procedimiento de inmatriculación judicial respecto a ese inmueble. El anuncio deberá contener el nombre del promovente y permanecer en el inmueble durante todo el trámite judicial.

4.2.3. Contestación de la solicitud de inmatriculación

Es preciso que las personas e instituciones que indica el artículo en cita, rindan una contestación para manifestar lo que a sus intereses corresponda.

Una vez realizados los elementos que se requieren para continuar con el procedimiento, es indispensable conocer el término con el que la inmatriculación judicial sigue el procedimiento.

Artículo 972. Realizadas las publicaciones se correrá traslado de la solicitud, para que contesten dentro dentro del término de nueve días hábiles.

4.2.4. Las partes en el procedimiento inmatriculatorio

Las partes son sin duda el elemento altamente necesario para que la inmatriculación produzca sus efectos, en este caso las partes que intervienen dentro del procedimiento son: el causante, el causahabiente, colindantes, el Gobierno del Distrito Federal, al C. Agente del Mnisterio Público, al Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología. En el caso del público o interesado puede hacerse sabedor del juicio através del aviso de proporciones y basta conque presente una promoción al juzgado a manifestar las partes sus intereses, quedarían así:

Artículo 973. Las personas que pueden ser parte dentro del procedimiento inmatriculatorio y a quienes se les corre traslado son 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 se manifieste si el inmueble a inmatricular se encuentra o no afecto al régimen ejidal o comunal, y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, para que exprese si el predio es o no de propiedad federal.

4.2.5. De la etapa probatoria.

Sigue a continuación la etapa más importante del juicio inmatriculatorio, la etapa probatoria, aquí, el artículo en cita hace mención a una DILACION PROBATORIA que es en sí, los actos procesales por virtud del cual se desarrolla el procedimiento probatorio, el cual consta de ofrecimiento de pruebas, admisión o rechazo de pruebas, preparación de las pruebas y ejecución, recepción o desahogo de pruebas.

Artículo 974. 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, pudiendo ampliarla, a solicitud del interesado, hasta por treinta días.

Artículo 975. Además de las pruebas que tuviere, el solicitante está en la obligación de probar su posesión en concepto de dueño por los medios legales y además por la información de tres testigos, preferentemente colindantes del inmueble a inmatricular o, en su caso, que tengan bienes raíces en el lugar de ubicación del predio de que se trata.

4.2.6. De los Recursos.

Como toda instancia judicial, el juicio especial de inmatriculación judicial también tiene sus recursos los cuales se pueden hacer valer e intentar las veces que sea necesario y sobre todo el que regula el artículo 3049 respecto al recurso de Oposición, relativo a que cualquiera que se considere con el Derecho suficiente y este en desacuerdo en que siga el procedimiento inmatriculatorio, podrá interponer este recurso de tal manera que si no se ha inscrito la propiedad o la posesión en el Registro Público el juicio adquiere efectos suspensivos hasta en tanto se resuelva si la oposición es procedente y operante.

Artículo 976. 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.

Artículo 977. El recurso de Oposición se interpone por aquella persona que se considera con derecho a los bienes cuya posesión o propiedad se solicite inscribir en el Registro Público de la Propiedad. El recurso de Oposición, suspenderá el curso del procedimiento inmatriculatorio hasta en tanto no se determine si tal Oposición es procedente y operante. En el caso en que se encuentre concluido y aprobado el procedimiento inmatriculatorio, el Juez hace de su conocimiento al Director del Registro Público de la Propiedad para que suspenda la inscripción, en el caso que estuviese hecha, anotará tal Oposición.

Artículo 978. El término para interponer el recurso de oposición a que se refiere el artículo 3049 del Código Civil será de seis meses desde su conocimiento que un predio está sometido a un juicio de inmatriculación y se considere con Derecho respecto del predio.

Insistimos en que es necesidad y no capricho la situación en que se solventa el juicio especial de inmatriculación judicial en virtud que es desconocido dada su ubicación equivocada dentro del Código Adjetivo Civil

C O N C L U S I O N E S

PRIMERA - Existe una notoria diferencia entre lo que es una inmatriculación y lo que realmente es un Registro, tenemos que el primero, es el acto por medio del cual se realiza una inscripción o bien una anotación; en tanto el Registro, es el molde, documento o soporte por conducto del cual, descansa o reposa la actividad de inscribir, es decir, la inmatriculación. Tal diferenciación se aprecia desde el campo jurídico y gramatical.

SEGUNDA - Las figuras que intervienen en la materia de la inmatriculación son: el acto de inscribir, la inscripción de la propiedad o posesión respecto de los bienes inmuebles; la carencia de los antecedentes registrales y su asentamiento en el Registro Público de la Propiedad.

TERCERA - Los elementos fundamentales que se requieren para que la inmatriculación judicial produzca sus efectos y consecuencias de Derecho en cualquiera de sus modalidades son: la carencia de antecedentes registrales y una posesión apta y eficaz para que produzca la prescripción adquisitiva y en consecuencia, la propiedad.

CUARTA.- La falta de alguno de los elementos inmatriculatorios desembocará en el rotundo fracaso en virtud que, no se alcanzan los extremos indicados tanto en la materia sustantiva como adjetiva relativa a la inmatriculación judicial, y en consecuencia se obtenga el fallo judicial favorable

QUINTA.- La inmatriculación administrativa, no prejuzga sobre Derechos de propiedad sino de posesión, de igual forma, la inmatriculación judicial declara la propiedad o posesión en favor de una persona determinada mediante la vía judicial.

SEXTA.- La inmatriculación judicial dada sus características y naturaleza, tiene una tramitación especial que le da el carácter de juicio o bien de una tramitación contenciosa, siempre y cuando se de la misma.

SÉPTIMA - La mala ubicación que hoy día tiene asignado el juicio especial de inmatriculación judicial (artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal) trae como consecuencias grandes mermas respecto del tiempo, el trámite e incertidumbre jurídica.

OCTAVA - Se trata de un proceso catalogado como ESPECIAL, en virtud que, se aparta de la vía ordinaria para conseguir su objetivo; es decir, tiene su

propia tramitación o vía judicial que, de acuerdo con la misma la hace especial, particular, singular.

NOVENA - Es preciso que se estatuya un apartado en donde se regule este juicio junto con sus elementos y circunstancias dentro de la esfera de los juicios de carácter especial. Tal y como se describe en el capítulo cuarto que obra a foja 129.

DÉCIMA.- El juicio especial de inmatriculación judicial existe, se encuentra definido, limitado y reconocido por el Derecho en cuanto sus efectos y consecuencias, su ubicación vigente en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal es incorrecta dados los fines y el perfil que sostiene la figura que nos ocupa, probablemente a la falta de técnica legislativa

La naturaleza jurídica del juicio especial de inmatriculación judicial nos proporciona el marco para precisar que éste juicio no es un proceso judicial común y ordinario; reviste una especial y capital importancia tal y como lo hemos argumentado a lo largo de esta investigación documental.

No siendo óbice lo anterior, dentro del catálogo de juicios civiles especiales que engloba nuestro Código Adjetivo, no existe apartado alguno

destinado a la inscripción de bienes inmuebles que carecen de antecedentes registrales en el respectivo Registro Público de la Propiedad.

En ese orden de ideas, el legislador en materia procesal omitió precisar y reservar un apartado de la comarca de juicios especiales, al juicio que nos ocupa, sin embargo, éste no es el problema concreto, toda vez que las personas que requieren patrocinar intereses ajenos o propios en problemas controvertidos de tipo inmatriculatorio, no distinguen adecuadamente que proceso seguir para alcanzar la inmatriculación, en otro giro: el inmatriculante ignora la figura de la inmatriculación tanto sustantivamente como adjetivamente, trayendo como consecuencia, la insuficiencia por lograr una inmatriculación, de tal suerte que es indispensable apartar al juicio de referencia en el sugerido Título Décimo Sexto Bis del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal

B I B L I O G R A F I A

A) DOCTRINA

ARELLANO GARCIA, Carlos. Teoría General del Proceso. quinta edición. México, Editorial Porrúa, S.A., 1995, p 246.

----- Segundo Curso de Derecho Procesal Civil.
segunda edición. México, Editorial Porrúa, S.A., 1998, p. 269.

BIALOSTOSKI, Sara. Panorama de Derecho Romano. primera edición. México. Editorial UNAM, 1982, p. 262.

CARRAL Y DE TERESA, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. segunda edición. México, Editorial Porrúa, S.A., 1970, p. 259.

CASTRO MARROQUIN, Martín. Derecho de Registro. primera edición. México, Editorial Porrúa, S.A., 1962, p. 135

COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. primera edición. México, Editorial Porrúa, S.A., 1972, p. 13.

DE COSSIO Y CORRAL., Alfonso. Lecciones de Derecho Hipotecario. Barcelona, Editorial Bosch, 1945, p 91.

DE PINA, Rafael Diccionario de Derecho. décima primera edición México, Editorial Porrúa. S A , 1983, p 305,

FLORIS MARGADANT, S. Guillermo El Derecho Romano Privado. undécima edición México, Editorial Esfinge, 1982, p 262.

GONZÁLEZ MARTÍNEZ, Jerónimo. Estudios de Derecho Hipotecario. Español y Civil España, Imprenta de Estalishao Mestre, 1948, p 10

IGLESIAS, Juan. Derecho Romano. Historia e Instituciones. décima edición. Barcelona, España, Editorial Ariel, 1990, p. 280

MAR, Nereo Guía del Procedimiento Civil para el Distrito Federal. segunda edición México, Editorial Porrúa, S.A., 1993, p. 143.

OVALLE FABELA, José. Derecho Procesal Civil. sexta edición. México, Editorial Harla, 1994, p. 438.

PALLARES, Eduardo. Historia del derecho Procesal Civil en México. tercera edición. México, Editorial Porrúa, S.A.1987, p 53.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho Registral sexta edición. México, Editorial Porrúa, S A., 1997, p. 101.

PÉREZ PALMA Rafael Guía de Derecho Procesal Civil séptima edición México, Editorial Cárdenas, 1986, p 135.

PETIT, Eugéne. Tratado Elemental de Derecho Romano novena edición México, Editorial Época, 1997, p 264.

PORRAS LÓPEZ, Armando. Derecho Procesal del Trabajo México, Editorial José M: Cajica, 1957, p 252.

PLANIOL. Tratado Practico de Derecho Civil Francés. Tomo II vigésima novena edición. México, Editorial Harla, 1990, p. 164.

ROCA SARTRE, Ramón. Derecho Hipotecario séptima edición. Barcelona, Editorial Bosch, 1979, p. 79.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Tomo III. vigésima novena edición. México, Editorial Porrúa, S.A.1998 p. 182.

B) LEGISLACION Y JURISPRUDENCIA

CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. sexagésima tercera edición.
México, Editorial Porrúa, S A: 1994, p 655

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.
México, Editorial Sista, S:A: 1999, p. 236.

INFORMACION DE DOMINIO, DEBEN SATISFACERSE LOS REQUISITOS
EXIGIDOS PARA LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA EN LAS DILIGENCIAS
DE.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO CIRCUITO

Amparo directo 361/95. Ausencia de la Cruz Rodríguez. 10 de agosto de 1995.
Unanimidad de votos. Ponente: Juan Vilchiz Sierra Secretaria Nora Ramírez
Pérez

INFORMACIONES DE DOMINIO, TESTIGOS EN LAS (LEGISLACIONES DEL
ESTADO DE VERACRUZ)

Amparo directo 202/61. Porfiria Gómez 20 de julio de 1962. 5 votos Ponente:
José Castro Estrada. Tesis relacionada con jurisprudencia 161/85.

Amparo en revisión 162/76. Quintín Ballesteros Castro. 30 de abril de 1976.

Unanimitad de votos Ponente Edmundo Elorduy

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER
CIRCUITO. Núm. 11. Pág. 166.

PRESCRIPCION POSITIVA. NECESIDAD DE ACREDITAR LA CAUSA DE LA
POSESION

Amparo directo 212/75 -María Luisa Campos Chávez.-29 de marzo de 1976 - 5
votos.- Ponente. J. Ramón Palacios Vargas. Semanario Judicial de la
Federación Séptima Época. Volumen 87. Cuarta Parte Marzo 1976 Tercera
Sala. pág. 35

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD. ACCIONES DE
INMATRICULACION DE UN INMUEBLE, FUNDADAS EN EL ARTICULO 122
FRACCION III DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO
FEDERAL. NO CONSTITUYEN DILIGENCIAS DE JURISDICCION
VOLUNTARIA,
SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER
CIRCUITO .

Amparo en revisión 162/76. Quintín Ballesteros Castro 30 de abril de 1976
Unanimidad de votos PonenteEdmundo Elorduy.

USUCAPION. CAUSA GENERADORA DE LA POSESION DEBE SEÑALARSE
PROPORCIONANDO TODOS AQUELLOS DATOS QUE REVELAN SU
EXISTENCIA (LEGISLACION DEL ESTADO DE PUEBLA).

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DE CIRCUITO. Amparo directo 168/95.
Mercedes Pérez Domínguez. 19 de abril de 1995. Unanimidad de votos.
Ponente: Gustavo Calvillo Rangel Secretario. Humberto Schettino Reyna.

USUCAPION CAUSA GENERADORA DE LA POSESION DEBE SEÑALARSE
Y ACREDITARSE AUN EN CASO DE MALA FE. (LEGISLACION DEL ESTADO
DE TLAXCALA)

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO Amparo directo
467/89. Lorenzo Flores Aguilar. 17 de enero de 1990. Unanimidad de votos.
Ponente. José Galván Rojas. Secretario :Armando Cortés Galván.

C) E C O N O G R A F I A

DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA, REAL ACADEMIA ESPAÑOLA
décima novena edición Madrid, España, Editorial Espasa-Calpe, S.A , 1990 p. 573

DICCIONARIO LATIN-ESPAÑOL undécima edición. España, Editorial Everest,
1993, p. 199

TORO Y GILBERT, Miguel de. Pequeño Larousse Ilustrado. sexta edición México,
Editorial Larousse, 1970, p 466.