

330509
1



UNIVERSIDAD ST. JOHN'S S.C.

ESCUELA DE DERECHO

**UNIVER
SIDAD
ST. JOHN'S**

"Actus Meos Principia Regent"

294316

**ANALISIS CRITICO DEL PROCEDIMIENTO
DE INMATRICULACION JUDICIAL**

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADA EN DERECHO

P R E S E N T A :

KARIME IVONNE GONZALEZ RAMIREZ

DIRECTOR DE TESIS: LIC. HUGO MOISES VALDEZ BORROEL



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.

Gracias a Dios:

Por dame la dicha de terminar mi carrera y por llenar mi vida de momentos felices.

Gracias a mis padres:

Horacio González Lazcano y

Rosa Ma. Ramírez Valdovinos; su apoyo, sus consejos, su cariño, su amistad y sus conocimientos han guiado mi camino, por ellos tuve la oportunidad de cursar una carrera universitaria y de no sentir miedo en la competencia profesional.

Gracias a mis hermanos:

Olga Irais González Ramírez; nunca olvidaré las noches en que estudiábamos juntas para preparar un examen.

Horacio Alberto González Ramírez, por su compañía, sus amables comentarios y sonrisas.

Gracias a los Licenciados:

Andrés V. Celis Villagomez, quien fue la persona que me enseñó a perder el miedo en la vida laboral y me enseñó a trabajar, ha sido un gran pilar en mi vida profesional, sus consejos y conocimientos me llevaron a concluir esta tesis.

Patricia Minerva Caballero Lara, quien además de ser una gran conocedora en la materia es una gran persona.

Gracias:

A mis maestros. Especialmente al Lic. Hugo Moisés Valdéz Borroel.

A mis abuelos:

Virginia y Rosalio

Juvencia y Miguel.

A mi tía:

Pilar Parra Parra y su hijo Gerardo E. Parra Parra.

A mis compañeros del Juzgado Primero de Inmatriculación Judicial.

Lic. María Teresa, Lic. Avelina, Lic. Rodolfo,

Martina, Lolita, Josefina, Ana Lilia y Maricela, con todos ellos también aprendí a trabajar y todos aportaron algo positivo en mi vida profesional.

A una gran y significativa amiga:

Gabriela Balderas, quien me enseñó el camino de la disciplina.

A mis mejores amigas:

Imelda, Liliana y Sandy.

A mis compañeros y amigos de la E.I.W

Liz, Ofe, Dania y Jorge

La culminación de una carrera profesional no es completa sin llegar al punto final académico.

**ANÁLISIS CRÍTICO DEL PROCEDIMIENTO
DE INMATRICULACIÓN JUDICIAL.**

**CAPÍTULO PRIMERO
LOS DERECHOS REALES.**

1.1.	DISTINCIÓN ENTRE DERECHOS REALES Y DERECHOS PERSONALES.....	4
1.2.	DEFINICIÓN DE LOS DERECHOS REALES.....	12
1.3.	LOS BIENES.....	17
1.4.	LA POSESIÓN.....	25
1.5.	LA PROPIEDAD.....	28

**CAPÍTULO SEGUNDO
LA INMATRICULACIÓN JUDICIAL.**

2.1.	ORIGEN DE LA INMATRICULACIÓN.....	34
2.2.	CONCEPTO DE INMATRICULACIÓN.....	38
2.3.	LA INMATRICULACIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.....	39
2.4.	FORMAS EN QUE SE VERIFICA LA INMATRICULACIÓN.....	47
2.5.	LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA.....	48
2.6.	EFFECTOS DE LA INMATRICULACIÓN.....	50
2.7.	JURISPRUDENCIA.....	53

**CAPÍTULO TERCERO
EL PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACIÓN JUDICIAL.**

3.1.	ELEMENTOS DE LA DEMANDA.....	59
3.2.	VICIOS MÁS COMUNES QUE SE PRESENTAN.....	78

3.3. PRINCIPALES PROBLEMAS PRÁCTICOS EN ESTE JUICIO.....	110
3.4. EL PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACIÓN.....	116
CONCLUSIONES.....	233
BIBLIOGRAFÍA.....	240

INTRODUCCION

En el presente trabajo de investigación se pretende mostrar al lector y al Licenciado en Derecho o pasante, como es en la práctica judicial el juicio de inmatriculación judicial ya que este no es muy conocido por los abogados y por tal motivo llegan a cometer muchos errores que se tienen que subsanar por medio de las prevenciones que hace el juez a los abogados.

Estos errores en algunas ocasiones llegan a ser mínimos, que se pueden subsanar por medio de dicha prevención, pero en algunos casos ni siquiera se llega a admitir la demanda, o en otros casos les ocasiona graves problemas durante el procedimiento del juicio.

Es por ello que este trabajo se enfocará a estudiar los principales aspectos del juicio de inmatriculación judicial, para resaltar los elementos más importantes que se deben integrar a una demanda, así como los principales pasos a seguir durante todo el procedimiento, hasta la sentencia.

De igual manera se pretende que esto sea una especie de formulario que ayude a los abogados a llevar todo el procedimiento de inmatriculación desde la elaboración de la demanda hasta la conclusión del Juicio, como lo es la Sentencia Definitiva. Ello en virtud de que en la vida práctica y no teórica nos damos cuenta que el tema y este juicio no es conocido y poco utilizado entre los abogados particulares o litigantes, ocasionando con ello una gran confusión sobre la vía en

que se promueve, ante que Juzgado se lleva este Juicio y como se desarrolla un juicio de esta naturaleza, esto entre muchos otros puntos que se irán esclareciendo a lo largo de esta tesis. También nos dimos cuenta que existe un gran número de asuntos que como no se saben manejar en la práctica por los litigantes, ocasionan que exista un gran número de desistimientos y de demandas desechadas por no desahogar las múltiples y largas prevenciones. Es por ello que, por medio de este trabajo pretendemos llevar de la mano al litigante y a todo aquel interesado en la materia, en como se desarrolla un juicio de Inmatriculación Judicial ante un Juzgado y como se debe desarrollar en todas sus etapas.

Existen dos tipos de Inmatriculación: La inmatriculación Administrativa y la Inmatriculación Judicial, ambas serán explicadas, pero se hace la aclaración que la inmatriculación Administrativa únicamente será enunciada y explicada en una forma muy breve y no detallada ya que el objeto de esta tesis es la **INMATRICULACIÓN JUDICIAL**, la cual si será explicada amplia y detalladamente y sobre ella versa el formulario y las críticas al respecto sobre los errores más comunes que suceden en la práctica.

Esta tesis inicia con una capítulo en el cual se habla sobre derechos reales y personales, mismos que se explican en forma breve y no profunda, ya que solo tienen por objeto ubicar en espacio sobre que tipo de derecho hablamos, es decir, si la inmatriculación es un derecho real o un derecho personal, no se hace un análisis profundo y exhaustivo sobre el derecho real y personal, porque no es el

tema principal de esta tesis, se reitera que únicamente tiene el objetivo de ubicarnos en espacio.

En un segundo capítulo nos referimos a los orígenes de la inmatriculación, pasando desde luego, desde sus antecedentes en la historia, sus orígenes y desarrollo, no sólo en México sino en otros países. También hacemos mención a los tipos de Inmatriculación (reiterando que esta tesis va enfocada a la INMATRICULACIÓN JUDICIAL), sus efectos, su fundamento en el Código Civil y en el Código de Procedimientos Civiles, formas de llevarla a cabo y se mencionarán algunas jurisprudencias.

En un tercer capítulo, y sobre el que descansa todo este trabajo, es como se desarrolla la INMATRICULACIÓN JUDICIAL, objetivo principal de esta tesis, este capítulo es el más importante, ya que en él se mencionará desde como se elabora una demanda, los documentos que la deben acompañar, los errores más comunes en la práctica, los motivos de una prevención, como se desahogan, como es un auto admisorio, los pasos que se siguen en todo el procedimiento, como son los edictos, cuantas veces se publican, a quien se le corre traslado, el período de dilación probatoria, las pruebas idóneas y obligatorias de este juicio, el desarrollo de la audiencia, cuales son las preguntas principales, los avisos de proporciones, por qué y cuántas veces, y desde luego la sentencia, además de mencionar como se elabora cada una de los pasos y se enunciarán los errores cometidos en la práctica y las carencias o defectos que existen en este Juicio.

CAPÍTULO PRIMERO LOS DERECHOS REALES

1.1. DISTINCIÓN ENTRE DERECHOS REALES Y DERECHOS PERSONALES.

Es importante hacer una precisa distinción entre los derechos reales y personales, toda vez que los primeros recaen sobre inmuebles susceptibles de transmitirse a través de diversos instrumentos jurídicos, entre los que destaca la inmatriculación, a la que se hará referencia en este trabajo; en tanto los segundos recaen sobre obligaciones.

Los derechos, bienes que percibimos e individualizamos a virtud de abstracciones de nuestra mente, los clasifica el derecho en reales y personales.

El derecho personal, es la facultad que tiene una persona, como sujeto acreedor, de exigir de otra, como sujeto deudor, el cumplimiento de una obligación que ésta haya contraído con ella, obligación que tendrá carácter positivo cuando sea de dar o hacer, o bien negativo cuando consista en una abstención.

El derecho real es el poder jurídico que ejerce una persona sobre un bien, de modo directo e inmediato, para aprovecharlo total o parcialmente, siendo dicho poder jurídico oponible a los demás, por virtud de una relación que se

establece entre su titular o sujeto activo y los demás individuos como sujetos pasivos indeterminados, quienes se determinarán cuando el derecho sea violado.

Las características asignadas a cada uno de estos derechos los hacen ser diferentes y por lo tanto es necesario que se clasifiquen de una forma distinta.

Se puede decir que los derechos reales son los que recaen sobre bienes materiales, como pueden ser muebles o inmuebles, y que los derechos personales son las facultades que tiene una persona de exigirle a otra el cumplimiento de una obligación.

De acuerdo a los anteriores conceptos se señalan las siguientes características de los derechos personales:

1. Un sujeto activo que puede exigir, al que se le llama acreedor.
2. Un sujeto pasivo que debe cumplir, al cual se le denomina deudor.
3. La relación jurídica que los une, y
4. El objeto del derecho, que consiste en la prestación.

Las diferencias entre derechos reales y personales son las siguientes:

PRIMERA.- En el derecho real sólo hay un sujeto, en el derecho personal siempre hay cuando menos dos sujetos.

SEGUNDA.- Otra diferencia se tiene en que el derecho real implica el ejercicio de un poder jurídico sobre una cosa, o como se dice en la tesis clásica, que se tiene una relación entre la persona y la cosa.

En cambio, en el derecho personal, no hay una relación entre una persona y una cosa, ni un poder sobre una cosa, sino que hay una relación entre dos personas, que faculta a la que se llama acreedor, para exigir una conducta o prestación a otra, que es el deudor.

TERCERA.- Otra diferencia radica en el objeto, ya que en el derecho real el objeto es siempre una cosa física, y en el derecho personal el objeto directo es una prestación, según se vio, la cual puede consistir en dar, hacer o no hacer, la cual en sí no puede ser material; la prestación en sí, es intangible, no el objeto de la prestación cuando es dar una cosa.

CUARTA.- El derecho real confiere a su titular el derecho de persecución y el derecho de preferencia, en tanto que el derecho personal confiere al acreedor solamente, la posibilidad de exigirle al deudor la prestación debida.

1) LA TEORÍA CLÁSICA O DUALISTA, SEGÚN LA CUAL EXISTE UNA IRREDUCTIBLE OPOSICIÓN ENTRE LAS DOS CLASES DE DERECHO (ESCUELA DE LA EXÉGESIS).

Esta teoría considera que la esencia de ambos derechos es diametralmente opuesta, basándose en dos tipos de elementos el sujeto y el objeto del derecho positivo.

Las ideas de Baudry-Lacantinerie, representante de los más destacados de esta escuela, menciona que el elemento activo del patrimonio se divide en reales y personales.

El connotado jurista García Maynez, opina al respecto:

“Derecho real es el que ejercitamos en forma inmediata sobre una cosa. Es una facultad en virtud de la cual aquélla nos pertenece, ya en su totalidad, ya en ciertos aspectos, según tengamos sobre la misma un derecho de propiedad o alguno de sus desmembramientos como las servidumbres o el usufructo. Si analizamos la relación jurídica que da origen a un derecho real, hallaremos que consta de dos elementos:

- a) El titular del derecho, por ejemplo el propietario;
- b) El objeto del derecho, la cosa sobre la cual la facultad jurídica se ejerce.

La relación entre el sujeto y el objeto es, en este caso inmediata. El derechohabiente puede obtener directamente de la cosa sin necesidad de recurrir a intermediario alguno, todas o parte de las ventajas que es susceptible de producir. La inmediatez del vínculo explica el nombre de derecho real, que se ha dado a las facultades de esta especie (res-cosa).¹

Lacantinerie divide los reales en Principales, que tienen existencia independiente como la propiedad o el usufructo, y en Accesorios que se conciben en conexión con un derecho principal, como la hipoteca o la prenda en relación con un derecho de crédito.

Ahora se verá en que consiste el derecho personal. Los de esta especie se manifiestan en una relación jurídica más compleja. En ella hay tres términos, a saber:

- a) El derechohabiente, a quien suele llamarse acreedor (creditor) o sujeto activo de la relación;
- b) El obligado a quien se denomina deudor (debitor) o sujeto pasivo de la misma;
- c) El objeto de la obligación, que consiste ya en un hecho positivo, ya en la prestación de una cosa, ya en una abstención.

¹ García Maynez, Eduardo. "Introducción al Estudio del Derecho", Edit. Porrúa, S.A. 39ª. ed. México, 1994, p. 206

De acuerdo con lo dicho, se puede definir el derecho de "crédito como la facultad en virtud de la cual una persona llamada acreedor, puede exigir de otra, denominada deudor, un hecho, una abstención o la entrega de una cosa."²

2) LA TEORÍA MONISTA DE LA EQUIPARACIÓN DEL DERECHO PERSONAL AL DERECHO REAL.

Esta teoría equipara ambos derechos, por considerarlos idénticos, y por lo tanto no hace ninguna distinción de ellos.

En su libro *la Dazione in pagamento* (1888), Vittorio Polacco, sostiene, que:

"En las obligaciones más que una voluntad vinculada a otra, existe un vínculo entre dos patrimonios considerados como personalidades abstractas. Un determinado patrimonio es el que debe cierta prestación a otro determinado patrimonio, y las personas, entre las que aparece que nace el vínculo, no son más dos órganos representantes, por lo demás subrogables, de las respectivas personalidades patrimoniales".³

² Cfr. *García Maynez, Eduardo*. op. cit. p. 207

³ Cfr. *Vázquez del Mercado, Alberto*. "Concesión Minera y Derechos Reales". Edit. Porrúa, S.A. México, 1946. P. 23

3) LA DOCTRINA MONISTA DE LA EQUIPARACIÓN DEL DERECHO REAL A UN DERECHO PERSONAL CORRELATIVO DE UNA OBLIGACIÓN UNIVERSAL NEGATIVA.

Esta teoría equipara a los derechos reales con un derecho personal correlativo a una obligación universal pasiva o negativa.

Esta corriente ha sido aceptada ampliamente por los juristas mexicanos; ya que consideran que el derecho personal lo detenta una persona llamada acreedor para exigirle otra, un hecho una abstención o la entrega de una cosa. Por otra parte al derecho real lo conciben como la facultad que tiene una persona para obtener directamente de una cosa las ventajas que estas sean susceptibles de producir.

Planiol niega enfáticamente la posibilidad de que entre una persona y una cosa haya relaciones de carácter jurídico.

A continuación se verá de que forma se combate la teoría de la escuela de la exégesis:

“He aquí, más o menos la definición corriente del derecho real; hay un derecho de esta clase cuando una cosa se encuentra sometida, completa o parcialmente, al poder de una persona, en virtud de una relación inmediata, oponible a todo el mundo. (AUBRY ET RAU, T. II 172). Esta definición implica

como nota esencial del derecho real la creación de un vínculo entre un sujeto y una cosa. Con esto quiere decirse que, en todo derecho real, no hay intermediario entre el titular de la facultad y la cosa sobre la que el derecho recae".⁴

De aquí la idea de Planiol de que todo derecho real requiere de un sujeto activo, un sujeto pasivo y un objeto y que en este caso, los sujetos pasivos son todos hombres, es importante destacar que así como la vida y el honor son bienes garantizados de la misma manera que la propiedad de las cosas en donde se puede observar el sujeto acreedor y los sujetos pasivos.

Todo derecho, en definitiva, comenta Ortolan, si se quiere llegar hasta el fondo de las cosas, se resume en la facultad que tiene el sujeto activo de exigir del pasivo alguna cosa; pues lo único que es posible exigir inmediatamente de una persona es que haga o se abstenga de hacer, es decir, una acción o una omisión. A esto se reduce todo derecho. La necesidad que tiene el sujeto pasivo de hacer o de abstenerse, es lo que se llama en el lenguaje jurídico obligación.

Se puede observar que Ortolan llega a lo esencial de toda relación jurídica, que es la obligación en donde alguien HACE o SE ABSTIENE DE HACER, ya que según la tesis del Autor, en todo derecho hay siempre un sujeto activo, a quien pertenece el derecho y a dejarlo en libertad de obtener el provecho y las ventajas que le corresponden.

* García Maynez, Eduardo. op. cit. p. 209

De modo que de las teorías expuestas, el Autor García Maynez opina que sólo es verdadera la de Planiol ya que la concepción del derecho real como vínculo jurídico entre una persona y una cosa es falsa y toda relación jurídica implica facultades y deberes propios de personas y no de cosas. En cuanto a Ortolan, confunde el derecho de crédito con el de libertad, al sostener que el sujeto pasivo del derecho, es por decirlo así, doble; por una parte el conjunto de personas obligadas a no poner ningún obstáculo al goce del derecho y por la otra el sujeto individualmente pasivo, obligado a hacer o no hacer una cosa; las dos relaciones jurídicas diferentes según García Maynez, es la que se da entre el acreedor y el, o los deudores que consiste en la facultad de abstención o la entrega de una cosa; la segunda existe entre el mismo acreedor y todas las demás personas y consiste en el deber respetar el ejercicio del derecho de crédito.

1.2. DEFINICIÓN DE LOS DERECHOS REALES.

El derecho romano plantea que el concepto de los Derecho Reales, es derivado de las "acciones in rem", son derechos oponibles a cualquier tercero ya que facultan a su titular para sacar provecho en su totalidad de una cosa de acuerdo a lo que permite el derecho como es el caso de la propiedad y sus desmembramientos, ya que en Roma, como en la actualidad se considera a la propiedad como el derecho más amplio que puede tener una persona en relación a una cosa.

Aunque las partes tienen una amplia facultad de introducir modalidades especiales en los derechos reales concretos, desde el derecho romano hasta nuestros días, existe, por otra parte, una tendencia fundamental a obligar al público a que escoja entre una limitada serie de figuras básicas homogeneizadas, en materia de Derechos Reales.

En Roma la propiedad se dividía de la siguiente manera:

PROPIEDAD QUIRITARIA: forma de adquirir la propiedad reconocida por el Derecho Civil, con los requisitos de ser ciudadano romano, que la cosa estuviera en el comercio, y el objeto era inmueble debería estar en suelo itálico, su transmisión debía hacerse por los medios consagrados por el derecho civil.

PROPIEDAD BONITARIA: Se daba cuando faltaba alguno de los requisitos exigidos por el Derecho Civil, esta figura será explicada en el punto correspondiente a la propiedad.

DERECHOS DE GOCE: Es el disfrute que tiene una persona de alguna cosa, por ejemplo:

Una servidumbre de paso, que es el acceso que tiene una persona de pasar de un predio a otro, también es conocido como un derecho sobre cosa ajena.

ENFITEUSIS: Es el derecho que el propietario concede a otro a perpetuidad o por largo tiempo, el goce de la misma con la obligación del concesionario de cuidarla, mejorarla y pagar una pensión.

SUPERFICIE: Figura jurídica similar a la enfiteusis, pero este derecho real es en relación con la urbanización; y no en materia agrícola como la figura anterior.

DERECHOS DE GARANTÍA: Es la afectación de una cosa determinada para el aseguramiento del cumplimiento de una obligación, ejemplo:

La prenda: Derecho que se constituye sobre un bien mueble enajenable para garantizar el cumplimiento de una obligación.

La hipoteca: Derecho que se constituye sobre bienes que no se entregan al acreedor, y en caso del incumplimiento de la obligación se puede pagar con el valor de dichos bienes.

Es importante mencionar que tanto el derecho objetivo como el derecho subjetivo, tiene por objeto exclusivamente conducta humana y por lo tanto, los derechos reales como especie de los derechos subjetivos no pueden escapar a esa regla general que no admite excepciones, así que se descarta la idea que el derecho real es la relación jurídica que se da entre una persona y un bien o cosa.

Bonnecase dice que los derechos de crédito o personales existe una utilización de servicios y, en los reales, una apropiación o aprovechamiento de riqueza. Los derechos reales se caracterizan por el conjunto de facultades jurídicas que otorgan, consistentes en las diversas posibilidades normativas de ejecutar actos de dominio o de administración dentro de la connotación estrictamente jurídica de esas actividades. El propietario tiene facultades abstractas como las de vender, constituir gravámenes, arrendar y ejecutar en general diversos actos jurídicos de disposición o constitutivos de derechos personales.

Los derechos reales se caracterizan por el conjunto de facultades jurídicas que otorgan, consistentes en las diversas posibilidades normativas de ejecutar actos de dominio o de administración dentro de la connotación estrictamente jurídica de esas actividades. El propietario tiene facultades abstractas como las de vender, constituir gravámenes, arrendar y ejecutar en general diversos actos jurídicos de disposición o constitutivos de derechos personales.

Los derechos de crédito no son potestades jurídicas que autoricen al sujeto activo para disponer de los bienes o para constituir gravámenes sobre los mismos, y de aquí la diferencia con los derechos reales que como anteriormente se estudió, estos se caracterizan por una variedad de facultades jurídicas que se le otorgan al sujeto activo como los actos de dominio entre otros.

Después de haber visto algunas de las diferencias entre los derechos personales y reales se puede argumentar que en la ciencia del derecho, hay muchas corrientes que han dado su concepto acerca de los Derechos Reales, dicha situación ha traído como consecuencia la polémica entre los estudios del Derecho, por lo que a continuación se expone un concepto de derecho real, retomado de la obra del jurista Rafael Rojina Villegas, así como de la obra del connotado jurista Eduardo García Maynez.

“Facultad que el sujeto activo tiene de obtener directamente de una cosa todas o parte de las ventajas que ésta es susceptible de producir y el sujeto pasivo universal tiene un deber general de respeto en relación a dicho bien”.⁵

Ahora bien, para un mejor entendimiento de la figuras analizadas, consideramos importante reforzar nuestra explicación en base en el siguiente cuadro sinóptico:

DERECHOS REALES	DERECHOS PERSONALES
Es el poder que tiene una persona sobre un determinado bien, oponible hacia terceros.	Es la potestad que tiene una persona, para exigir a otra, el cumplimiento de una obligación.
Recaen sobre bienes materiales, que pueden ser mueble o inmuebles	Su objeto recae en un dar, hacer o en una abstención
Puede recaer en un solo sujeto, quien será el titular del derecho en cuestión.	Requiere forzosamente la participación de cuando menos dos sujetos.
Confiere al titular el derecho de	Determina la posibilidad de

⁵ Rojina Villegas, Rafael. "Derecho Civil Mexicano, T.II, Bienes Derechos Reales y Sucesiones", 25ª. ed. Edit. Porrúa, S.A México, 1993, p. 345

persecución y de preferencia.

exigencia en favor del acreedor.

Entendiéndose por oponible, según el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, "Adj. Que se puede oponer".⁶

1.3. LOS BIENES.

Sobre el concepto de bien el Diccionario Jurídico Mexicano señala lo siguiente:

"Del latín bene, entre sus acepciones están: utilidad, beneficio, hacienda, caudal. Jurídicamente se entiende por bien todo aquello que puede ser objeto de apropiación, entendiéndose como tales, las cosas que no se encuentran fuera del comercio por naturaleza o por disposición de la ley."⁷

Por lo cual debe entenderse que en un sentido amplio se estará en presencia de un bien cuando el ser humano obtiene de algo, una utilidad para su bienestar físico, económico o de salud.

El jurista Rafael Rojina Villegas sobre bien vierte el siguiente comentario:

⁶ Diccionario de la Lengua Española, 19ª. De. México, 1970, p. 944

⁷ Diccionario Jurídico Mexicano, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, Edit. Porrúa, S.A. México, T. I, p. 338.

“Desde un punto de vista jurídico, la ley entiende por bien todo aquello que pueda ser objeto de apropiación. Este significado es distinto del económico, pues en este sentido, bien es todo aquello que pueda ser útil al hombre. Por tanto, aquellos bienes que no pueden ser objeto de apropiación, aun cuando sean útiles al hombre, no lo serán desde el punto de vista jurídico. En la naturaleza existen gran cantidad de bienes que no pueden ser objeto de apropiación, tales como el aire, el mar, los astros, etc.”⁸

Se puede entender que bienes es todo objeto material o inmaterial que le puede ser útil o no al hombre, como puede ser objeto de apropiación, como también hay bienes que no se pueden apropiarse o vender, porque son útiles para toda la humanidad.

Cosa "... la idea de cosa, ésta, ya de modo exclusivo en la esfera de lo jurídico, expresa lo material (una casa, una finca, el dinero) frente a lo inmaterial o derechos (un crédito, una obligación, una facultad).”⁹

Jurídicamente se considera que las cosas son el género y que los bienes son la especie, pero para entrar al concepto de los bienes es necesario entrar a su estudio desde el Derecho Romano.

⁸ Rojina Villegas, Rafael. "Derecho Civil Mexicano", Tomo I, 26° ed. Edit. Porrúa, México, 1997, p. 269

⁹ Diccionario Jurídico Elemental, Cabanellas de Torres, Guillermo. Edit. Heliasta S.R. L. Buenos Aires, Argentina, 1993, p. 99

Las cosas en el Derecho Romano, son elementos corpóreos o incorpóreos, del mundo exterior que pueden producir una satisfacción al hombre. Pueden estar dentro del comercio en cuyo caso pueden ser objeto de apropiación privada, o fuera del comercio.

Res.- Es el equivalente de cosa en el Derecho Romano.

La cosa puede estar fuera del comercio por razones físicas como por ejemplo: un monumento histórico.

La cosa puede estar fuera del comercio por razones jurídicas como pueden ser los derechos personales.

Por razones de la naturaleza están fuera del comercio:

- 1) "Las Res Communes Omnium Iure Naturali, que pertenecen a todos por derecho natural, como la costa del mar. Aunque tales cosas pertenecen a todos los ciudadanos, el Estado puede reglamentar su uso, para que la conducta de uno no impida el goce a que los demás tienen derecho.
- 2) Las Res Publicae que deben estar a disposición del público en general por ejemplo: las carreteras.

- 3) Las Res Universitatum, sustraídas al comercio por estar reservada al uso de una corporación pública inferior al Estado (Municipio, por ejemplo).¹⁰

Los bizantinos clasificaron las cosas de la siguiente manera:

- 1) Res Comunes Omnium, a disposición de cualquier ser humano.
- 2) Res Publicae, a disposición de cualquier "civis"; ciudadano romano.
- 3) Res Universitatum, a disposición miembro de un organismo público inferior al Estado.

Por razones del derecho divino, están fuera del comercio:

- 1) La Res Sacrae, destinada al culto de los dioses públicos como son los templos.
- 2) La Res Religiosae, destinadas al culto de los dioses domésticos: como las tumbas.
- 3) La Res Sanctae, Límites de los campos o de la ciudad, con sus murallas y puertas, colocados originalmente bajo la protección del espeluznante dios terminus, de origen etruscooriental.

¹⁰ Margadant, S. Guillermo Floris. op. cit. p. 229

Por otra parte, las cosas que están dentro del Comercio, pueden clasificarse de la siguiente manera:

Res Mancipi y Res Nec Mancipi: Este criterio de clasificación es muy antiguo, entre la Res mancipi, incluye a los terrenos y casas propiedad de los ciudadanos romanos y por tanto situadas en un suelo itálico, a las servidumbres de paso o de acueductos constituidas, en esos terrenos, así como a los esclavos y a los animales de tiro y carga.

Como se puede apreciar, la "res mancipi", representa las cosas más valiosas para un pueblo agricultor como lo fue el Romano de los primeros tiempos. Todas las demás son cosas no mancipi; es decir "nec mancipi", para la transmisión de las primeras había que acudir a alguno de los modos solemnes del Derecho civil, como la emancipatio; para las cosas "nec mancipi" era suficiente la simple transmisión o "traditio". La clasificación que estamos estudiando tenía razón de ser en la época más antigua, cuando también existía una gran diferencia entre los ciudadanos y peregrinos, y entre los terrenos itálicos y los terrenos provinciales. Al desaparecer estas diferencias, también desapareció la razón de ser de la clasificación, que fue abolida formalmente por Justiniano, al igual que la "mancipatio".

Cosas Inmuebles y Cosas Muebles: Esta distinción vino a sustituir a la anterior, siendo los bienes inmuebles los más importantes. Entre ellos se encuentran a los terrenos y edificios; muebles son los demás bienes.

Cosas corporales e Incorporales: Son corporales las cosas que pueden apreciarse con los sentidos, que son tangibles, que pueden ser tocadas; son incorporales las cosas no tangibles como un derecho a una herencia.

Cosas Divisibles e Indivisibles: Las cosas divisibles son aquellas que sin detrimento de su valor pueden fraccionarse en otras de igual naturaleza como una pieza de tela, por ejemplo: las cosas indivisibles, por el contrario no pueden fraccionarse sin sufrir menoscabo tal es el caso de una obra de arte.

Cosas Principales y Accesorias: Son principales aquellas cosas cuya naturaleza está determinada por sí sola y, sirven de inmediato y por ellas mismas a las necesidades del hombre por ejemplo: un terreno.

Son accesorias aquellas cosas cuya naturaleza y existencia están determinadas por otra cosa de la cual dependen; por ejemplo: un árbol. Pertenecen a la categoría de las cosas accesorias los frutos, que son los productos de una cosa, y que adquieren individualidad al separarse de la cosa principal.

Los romanos incluían entre los frutos a los productos de la tierra, de los animales, de las minas, y también a los productos que se obtenían de otras cosas, como las rentas en esta categoría, es decir como fruto, al hijo de una esclava.

Distinguían entre frutos pendientes, que todavía no han sido separados de la cosa principal y pertenecen al dueño de la misma, y los frutos separados o percepti, que pueden pertenecer a otra persona que tenga algún derecho sobre la cosa aunque no sea el propietario.

Cosas Fungibles y No fungibles: Son cosas fungibles las que pueden ser sustituidas por otras del mismo género, como el vino, el trigo o el dinero; para los romanos estas cosas se individualizaban al contarlas, pesarlas o medirlas.

Son cosas no fungibles las que no pueden sustituirse las unas por las otras, ya que están dotadas de individualidad propia, un cuadro por ejemplo.

Cosas consumibles y no consumibles: "Las cosas consumibles son las que generalmente se acaban con el primer uso, como los comestibles. El dinero también es consumible, porque su uso normal lo hace salir del patrimonio.

Las cosas no consumibles son las que pueden usarse repetidamente como los muebles de una casa o la casa misma."¹¹

A continuación, se detallará la Clasificación de los Bienes:

Por sus cualidades físicas o jurídicas.

¹¹ Morineau Iduarte, Martha. op. cit. p. 110

- 1) Bienes Corpóreos.- Son aquellos que se pueden captar por los sentidos, son aquellos que tienen cuerpo: Todas las cosas materiales.
- 2) Bienes Incorpóreos.- Son aquellos que se captan por medio de la imaginación pues se escapa al conocimiento por las conductas sensibles. Por ejemplo, los derechos de autor.

La importancia de esta clasificación es que auxilia para determinar como opera la evicción en el caso de los bienes corporales e incorporeales.

Se puede ejemplificar la evicción sobre los bienes corporales mediante saneamiento de los vicios que se presentan en las cosas.

Entendiéndose por evicción: "... privación que sufre el poseedor de una cosa."¹²

La evicción se dará cuando el adquirente resulte privado de su derecho sobre el bien adquirido como consecuencia de una sentencia judicial que declarase un defecto en el derecho del vendedor en favor de un tercero. Por esa razón se resume la regla diciendo que, evicción es vencer en juicio con un mejor derecho.

¹² Diccionario jurídico mexicano, op. cit. p. 1372

Bienes Específicos.- Son aquéllos que se designan o expresan por sus caracteres de identidad y que resulta individualmente considerado.

Bienes Genéricos.- Se expresan por su peso, por su número, por sus características que son comunes a todas las demás.

Es necesario que en todo tipo de compraventa se especifique la cosa para que haya el elemento de existencia.

1.4. LA POSESIÓN.

“La palabra “possidere”, de donde “possesio”, de donde se deriva, contiene a su vez la palabra “sedere” o sentarse o asentarse en una cosa, de ahí la definición de posesión como el poder de hecho que una persona ejerce sobre una cosa, con la intención de retenerla y disponer de ella como si fuere propietario”.¹³

El derecho romano considera que la posesión no era un derecho sino sólo una situación de hecho.

¹³ Morineau Iduarte, Martha. op. cit. p. 111

Se puede especular sobre la posibilidad de que los juristas romanos se refieren en unos casos a la posesión de hecho y en otros a la posesión como un derecho.

La posesión de hecho, o sea el que una cosa esté bajo el control de una persona, no es difícil de entender; constituye un hecho natural que no tiene relevancia para el derecho ya que sólo la adquirirá en el momento en que desempeñe determinada función de naturaleza jurídica.

Elementos de la posesión: La posesión se constituye por la reunión de dos elementos que son:

El Corpus.- Es de carácter objetivo y es precisamente el control o poder físico que la persona ejerce sobre una cosa.

Animus Possidendi.- Es de carácter subjetivo, se le denomina "animus possidendi", o simplemente "animus", y consiste en la intención o voluntad del sujeto de poseer la cosa reteniéndola para sí con exclusión de los demás.

Para adquirir la posesión es necesario la reunión de ambos elementos; puesto que el "corpus" implica un poder material o una relación física ente el poseedor y la cosa, en principio, la posesión sólo podía referirse a cosas corporales. Sin embargo más adelante se admitió la posesión de cosas

incorporales; es decir, la posesión de derechos, y para ella se creó la figura de la "Quasi Possessio" o "Iuris Possessio".

La posesión tiene como principal objetivo el que una persona pueda ejercer un derecho sobre una cosa con el ánimo de accederla o accesionarla a su propiedad, es decir, es el señorío que se ejerce con la absoluta pretensión de disponer, guardar, usar y disfrutar de la naturaleza o cualidades que encierra la cosa "la res".

Si falta alguno de los elementos que componen a la posesión ya no se da dicha figura, como es el caso de arrendatario ya que tiene un poder sobre un objeto, pero no con el ánimo de obtener la propiedad de la cosa que en este caso sería el inmueble objeto del arrendamiento, ya no se califica la posesión sino lo que se configura es la detentación, esta figura únicamente le otorga a la persona el uso y goce de algún bien o cosa.

Los romanos distinguieron varias clases de posesión:

"La posesión es justa cuando se adquiere sin perjudicar a un anterior poseedor, esto es, que se adquiere sin vicios. Por eso también se le llama posesión no viciosa.

La posesión injusta implica lo contrario; al adquirirla se daña a otro poseedor; esta posesión también se conoce como posesión viciosa, y aparecía

cuando se adquiría violentamente, clandestinamente; o en virtud de un precario, cuando el que tiene una cosa que se le había concedido en uso se negaba a devolverla.

La posesión también puede ser de buena o de mala fe. Es de buena fe cuando el poseedor cree tener derecho a la posesión, y es de mala fe cuando sabe que no lo tiene, como es el caso del ladrón.

El poseedor de buena fe con el transcurso del tiempo puede convertirse en el propietario, por usucapión; además, se hace dueño de los frutos hasta el momento en que el verdadero dueño le reclame la cosa poseída, tiene derecho a los gastos necesarios y útiles que hubiera hecho para la conservación del objeto y pueda retenerlo hasta que le sean pagados.

El poseedor de mala fe jamás se convierte en propietario; además debe devolver todos los frutos y sólo tiene derecho a recuperar los gastos necesarios.”¹⁴

1.5. LA PROPIEDAD.

Los romanos usaron diferentes vocablos para designar al derecho real de la propiedad. El más antiguo es el término "mancipium" (se usó como

¹⁴ Ibidem, p. 114

sinónimo de "mancipatio" y también para designar el poder del paterfamilias sobre personas y cosas), después usaron la palabra "dominium" (proviene de "dominus"; esto es, el dueño de la "domus", o sea, el pater; su tradición castellana-dominio-también se usa en el derecho moderno para designar a la propiedad, así cuando decimos que un acto es traslativo de dominio, significamos que mediante este acto transmite la propiedad) y finalmente la de "propietas" (usamos también la palabra propiedad para señalar a la cosa sobre la cual recae la conducta del propietario).

Es el derecho real por excelencia, el más importante de esta clase de los derechos, por ser el más extenso en cuanto a su contenido, y también porque es el derecho real originario y conceptualmente fúndante de los otros derechos que autorizan actuar sobre las cosas, ya que todos ellos suponen la existencia previa de la propiedad para poder estructurarse.

El maestro Margadant, define a la Propiedad como el derecho de obtener de un objeto toda la satisfacción que éste pueda proporcionar:

lus Utendi.- Derecho de usar el objeto.

lus Fruendi.- Derecho de aprovechar la cosa, esto es, disfrutar o percibir sus frutos.

lus Abutendi.- Derecho de disponer del objeto, hasta agotarlo, consumiéndolo, enajenarlo o donarlo.

El propietario investido de semejantes facultades tiene pues, sobre su cosa un poder absoluto, teniendo derecho de hacer lo que mejor le parezca, aunque la ley puede imponerle ciertas restricciones, de las cuales admitía varias el Derecho Romano. He aquí algunos ejemplos:

- a) La Ley de las Doce Tablas prohibía al propietario cultivar su campo o edificar hasta la línea divisoria de los frutos vecinos, debiendo dejar libre un espacio de dos pies y medio. Por eso una línea de terreno de cinco pies separaba los fundos de tierra (*confinium*), y las casas (*ambitus*).
- b) El propietario de un fundo de tierra debe abstenerse de hacer trabajos que pueden cambiar el curso de las aguas de lluvia, o sean susceptibles de dañar a los fundos superiores o inferiores. La Ley de las Doce Tablas daba al vecino amenazado del perjuicio la acción a que *pluviae arcendae* para hacer restablecer el estado primitivo en sus lugares.
- c) Los romanos, al parecer no conocieron como principio la expropiación por causa de utilidad pública, aunque se encuentran ciertos casos en que los particulares han sido expropiados por interés general; por ejemplo, la reparación o arreglo de los acueductos de Roma para el restablecimiento de una vía pública.

El Derecho Romano, conoció dos clases de propiedad:

Propiedad Quiritaria.- Reconocida por el Derecho Civil y exigía los siguientes requisitos:

- Que el sujeto fuera ciudadano romano.
- Que la cosa estuviera en el comercio.
- Si el objeto era inmueble, debía estar situado en suelo itálico.

- Su transmisión debía hacerse por los medios consagrados por el Derecho Civil, la "mancipatio", para la "resmancipi" y la "traditio"; para la "res nec Mancipi"; y la "in iure cessio", para cualquiera de ellas.

Propiedad Bonitaria.- Se configuraba cuando faltaba algunos de los requisitos exigidos por el Derecho Civil, solamente la reconocía el derecho honorario pero con el transcurso del tiempo, por "usucapión", se podía convertir en propiedad quitaria.

Augusto Comte decía que la propiedad se puede usar al igual que los bienes, de forma tal, que ese uso no perjudique a los demás miembros de la colectividad como es el caso de nuestro Código Civil para el Distrito Federal, en donde se puede ver claramente esta idea en los artículos; 840 y 1912.

"Artículo 840.- No es lícito ejercitar el derecho de propiedad de manera que su ejercicio no de otro resultado que causar perjuicios a un tercero, sin utilidad para el propietario".¹⁵

¹⁵ Cfr. Código Civil para el Distrito Federal.

“Artículo 1912.- Cuando al ejercitar un derecho se cause daño a otro, hay obligación de indemnizarlo si se demuestra que el derecho sólo se ejercitó a fin de causar un daño, sin utilidad para el titular del derecho”.¹⁶

Concluyendo con éstas ideas, el maestro Gutiérrez y González, plantea que el derecho de propiedad no se puede determinar teniendo en cuenta sólo las facultades del propietario sino que por el contrario se deben de considerar las modalidades y limitaciones que la ley impone a este derecho, es por eso que el citado autor define a la propiedad como un derecho real más amplio para usar, para gozar y para disponer de las cosas dentro de un sistema jurídico positivo de limitaciones y de modalidades impuestas por el legislador de cada época.

Limitación.- Es la carga positiva o la abstención que el legislador de la época considere y que le impone al titular de ese derecho, a efecto de que no se utilice en contra de los intereses de otros particulares o de los intereses de la generalidad.

Modalidad.- Circunstancia, calidad o requisito que en forma genérica pueden ir unidas a la substancia sin modificarla de cualquier acto de hecho o de derecho.

¹⁶ Cfr. Código Civil para el Distrito Federal.

La propiedad es un derecho muy amplio pero que también tiene limitaciones y como se ha dicho anteriormente son las que la ley determina junto con la costumbre y la jurisprudencia del lugar, del tiempo y personas determinadas por que así lo requiere el derecho positivo.

Propiedad.- Derecho de goce y disposición que una persona tiene sobre bienes determinados de acuerdo con lo permitido por las leyes, y sin perjuicio de tercero. (Artículos 830 al 853 del Código Civil para el Distrito Federal).

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

El Código Civil en cita, señala las siguientes limitaciones a la propiedad, en diversos artículos que son los que a continuación se mencionan.

1. El derecho de construir, art. 853.
2. El derecho a plantar, art. 846, 847.
3. El derecho de luces, art. 849.
4. El derecho de vistas, art. 851
5. El derecho de disponer de aguas, art. 937.
6. El derecho de servidumbre impuesta por la ley, art. 1057, 1070, 1071

CAPITULO SEGUNDO LA INMATRICULACIÓN JUDICIAL

2.1. ORIGEN DE LA INMATRICULACIÓN.

El vocablo de inmatriculación, ha sido usado por diferentes autores al referirse a él, como a la matrícula de los bienes inmuebles.

"El principal desarrollo de la institución de la matrícula se observa en los pueblos de origen germánico donde, al igual que en Roma, la transferencia del dominio guardaba una estrecha relación con el objeto basándose por regla general en la entrega efectiva del bien. Posteriormente surgió la intervención de los jueces constituyendo la transferencia un verdadero litigio entre las partes, que fue poco a poco transformándose en un acto de jurisdicción voluntaria por medio del cual los que intervenían en el negocio acudían, de común acuerdo, ante el Magistrado a fin de legalizar el traspaso que se hacía de la propiedad, lo que dio origen a que se otorgaran títulos, y aún llegaron a constituirse registros en los cuales se anotaban tales transferencias, anotaciones que se hacían en principio por orden cronológico, luego por zonas, y finalmente, por cada inmueble al que se le destinaba un folio cuyo asiento no sólo servía para hacer posible la constitución de gravámenes, sino que constituía un factor característico y previo en la existencia de cualquier derecho real, incluyendo el dominio, estructura que sirve de base al Código Civil Alemán y al Registro Inmobiliario que lo complementa.

A partir de la segunda mitad del siglo XIX aparece ya perfectamente estructurada la institución de la matrícula con sus características propias, como una formalidad diferente del registro, siendo poco a poco acogida por las diferentes legislaciones que introducen algunas variaciones en cuanto a su forma, conservando todo su significado y fin que persigue¹⁷.

Al sur de Australia, el sistema Torrens, consistía en adoptar registro obligatorio para todos los inmuebles fiscales y voluntario para los privados, dicha inscripción no es de oficio, además se exigen los títulos respectivos, un plano del inmueble y especialmente la continuidad que cada bien debe tener a partir de la matrícula, para lo cual se asigna para cada propiedad un folio especial, cabe mencionar que esta ley sufrió algunas modificaciones en 1861 hasta 1866, y fue adoptada además de las colonias australianas, y por otros estados como Canadá, Estados Unidos, Irlanda y las Islas Fidji.

En la República Alemana, se consagra el registro inmobiliario en 1897, y tiene como característica especial señalar para cada inmueble una hoja especial en el registro del libro inmobiliario (Grundbuch); en su misma ley en el Artículo 4, dice que se entiende por hoja todas las inscripciones relativas a un inmueble, exige la petición de parte y la continuidad, deben describirse y especificarse con sujeción a un catálogo oficial que es el Catastro.

¹⁷ Enciclopedia Jurídica OMEBA, Tomo XIX, Edit. Diskill, Buenos Aires, Argentina, p. 131

En la Confederación Helvética, existe el Libro Inmobiliario, y en su Código se expresa que cada inmueble recibe una foja y un número, y este país es uno que para matrícula de inmuebles ha adoptado el término de inmatriculación.

En el Reino de España, se le asigna a cada finca desde que se inscribe por primera vez un número diferente y correlativo, dándose a dichas inscripciones una numeración especial.

La República de Chile, es el primer lugar Latinoamericano que implanta el sistema de registros personales, lo que en cierto modo dificulta la publicidad por no ser reales, originando serios inconvenientes en cuanto se refiere al conocimiento cabal del estado de los inmuebles.

La República de Brasil, adoptó en cuanto se refiere a la matrícula los mismos principios consagrados en el derecho Germánico, introduciendo importantes modificaciones, dándole mayor amplitud a tales normas.

La República del Perú, en su Código Civil en el Artículo 1045, dice que ninguna inscripción salvo la primera de dominio, se hará sin que este inscrito o se inscriba el derecho de donde emana la transmisión o gravamen.

La República de Venezuela en el Código de 1942, no hace ninguna modificación al de 1922 respecto de la matrícula de los bienes inmuebles.

En la República de Bolivia, Don Angel Osorio, considera que lo esencial es trazar las normas generales, ya que lo demás es materia meramente reglamentaria.

En la República Oriental de Paraguay en la Ley de 1918, dispone que en el Registro General de la Propiedad se inscribieran los derechos reales, cuya inscripción puede solicitar quien los adquiera, su representante o quien posea algún interés en ello.

La República de Argentina, en la Ley de 1936, expresa que cada inmueble será inmatriculado en el libro de inscripciones, en hoja independiente y bajo número distinto, y todas las anotaciones ulteriores se harán en la hoja abierta con el primer asiento.

En los Estados Unidos Mexicanos, se contempla la figura de la Inmatriculación en el Código Civil para el Distrito Federal en los Artículos 3046 al 3058, y queda comprendida bajo el subtítulo de inmatriculación a partir de la reforma legislativa que aparece publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 7 de enero de 1988 mientras que en el Código para el Estado de México queda comprendida en los artículos 2897 al 2903.

2.2. CONCEPTO DE INMATRICULACIÓN.

La palabra inmatriculación se utiliza en la actualidad para referirse a la matrícula de los bienes inmuebles, en nuestro país.

“MATRICULA: Con este vocablo derivado del Latín Matricula, se entiende la lista o catalogo de las personas que se asientan para un fin determinado por las leyes o reglamentos, pero en sentido estrictamente jurídico puede decirse que matrícula es la inscripción que en un registro se hace de personas, cosas, actos o circunstancias que asignan a lo que se matricula, una eficacia determinada que habrá de producir efectos ulteriores.

De la definición dada anteriormente se desprende con toda claridad, que la matrícula constituye el nacimiento de una situación jurídica cuyos efectos deberán regularse de acuerdo con la ley como ocurre con la de la propiedad inmueble, matrícula de comercio, de vehículos, de naves etcétera; en el presente trabajo únicamente se estudiará en relación al tema de la propiedad inmueble.

Algunos autores y varias legislaciones han acogido el vocablo de inmatriculación para referirse con él, a la matrícula de la propiedad inmueble, voz definida por Rossel y Mentha como la representación de un inmueble en registro inmobiliario, por la atribución a este inmueble de la hoja especial en que figurarán todos los derechos reales de que sea objeto, Bollain dice que es el ingreso de una finca en Registro y, por ello la iniciación de la historia tabular del inmueble. El

vocablo inmatriculación, como puede verse claramente de las definiciones anteriores, sólo ha querido usarse por los autores para referirse con él a la matrícula de los bienes inmuebles, limitando la acepción general que se da al término.¹⁸

El doctor Miguel Acosta Romero, define a esta figura jurídica de la siguiente manera:

"INMATRICULACIÓN: Es la inscripción o anotación en el Registro Público de personas, cosas, actos o derechos con objeto de dar publicidad a su existencia y, alcanzar mediante ella los efectos jurídicos previstos legalmente.

Es la incorporación de una finca al Registro de la Propiedad introduciéndola de este modo en la vida registral.¹⁹

2.3. LA INMATRICULACIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

En el Código Civil para el Distrito Federal se entiende a la inmatriculación como la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad; el interesado en la inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble podrá optar por obtenerla mediante

¹⁸ Enciclopedia Jurídica OMEBA, op. cit. p. 130

resolución judicial a través de un juicio y se inscribe la propiedad, o mediante resolución administrativa, a efecto de inscribirse la posesión.

El Código Civil para el Distrito Federal en el artículo 3046 sobre la Inmatriculación da el siguiente concepto: " 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 los procedimientos de Inmatriculación es un requisito previo que el Registro Público emita un certificado que acredite que el bien de que se trate no esta inscrito, en los términos que se precisen en las disposiciones administrativas que para el efecto se expidan (...)"²⁰

El artículo expresa que es la inscripción de la propiedad o posesión ello es enfocado a los tipos de inmatriculación que hay, en donde en una, se inscribe la posesión y en la otra se inscribe la propiedad, como lo vemos en la INMATICULACIÓN ADMINISTRATIVA y en la INMATRICULACIÓN JUDICIAL que ambas serán explicadas, posteriormente, bajo la denominación de la INMATRICULACIÓN JUDICIAL. Aclarando que ambas van encaminadas a la inscripción de la propiedad.

El artículo 3046 también expresa. " ..es requisito previo que el Registro Público emita un certificado que acredite que el bien de que se trate no

¹⁹ Acosta Romero, Miguel. "Diccionario de Derecho", Edit. Universidad Nacional Autónoma de México, México, 1973, p. 1973, p. 321

²⁰ Cfr. Código Civil para el Distrito Federal

esta inscrito, en los términos que se precisen en las disposiciones administrativas que para el efecto se expidan." Esto es en razón de que se tiene que tener la certeza de que el inmueble no tenga antecedentes registrales para que se pueda iniciar el procedimiento en virtud de que si el inmueble tiene alguna inscripción anterior al actual dueño ya no hablamos de una Inmatriculación y la vía para promover un juicio sobre este sería la Prescripción, en donde los procedimientos son diferentes y la vía desde su inicio también.

En otro de sus párrafos del artículo 3046 menciona: El interesado en la inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble podrá optar por obtenerla mediante resolución judicial o mediante resolución administrativa, en los términos de las disposiciones siguientes:

I.- La inmatriculación por resolución judicial se obtiene:

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

Esto quiere decir que existen dos tipos de inmatriculación, una de ellas es la **INMATRICULACIÓN JUDICIAL**, la cual es el objeto de nuestro estudio, y al decir información de dominio, nos referimos a que el juzgado debe de tener la certeza de que el poseedor ha realizado actos de dominio sobre el inmueble, el asegurarse de saber como obtuvo la posesión del inmueble, si lo fue de buena o de mala fe, si fue mediante algún tipo de contrato, que en la practica lo que más abunda son las adquisiciones por medio de contratos privados de compraventa y

que al momento de querer transmitir la propiedad, ya sea por venta o para heredarlos, se ven con el problema que hay que regularizar sus posesiones y ello quiere decir, convertirse en los dueños legítimos y legales. Ahora, en relación a la parte que expresa información posesoria, también el juzgador debe de cerciorarse que el poseedor realmente haya poseído el inmueble, durante el periodo de años que establece la ley, como lo son cinco años de buena fe y diez años para la mala fe. Ello en virtud, de que el juzgador como va a otorgar una propiedad, debe de tener la certeza de que todos los elementos de la posesión se hayan cumplido y como herramientas, tendrá la información de los testigos que son los vecinos preferentemente.

La fracción segunda del artículo 3046 y el párrafo que le sigue mencionan textualmente " ...II.- La inmatriculación por resolución administrativa se obtiene:

a) Mediante la inscripción del decreto por el que se incorpora al dominio público federal o local un inmueble; ..."²¹

"Para que proceda la inmatriculación, ya sea judicial o administrativa, se requiere que el Registro Público de la propiedad expida previamente certificado en el que se haga constar que el bien objeto de la propiedad o de la posesión que se pretenda inmatricular no aparece inscrito. Para ese efecto el Director del Registro Público de la Propiedad, podrá obtener toda la información que considere

²¹ Cfr. Código Civil para el Distrito Federal.

necesaria, no solo del Registro Público de la Propiedad, sino de cualesquiera otras autoridades administrativas. Esta disposición puede referirse en nuestro parecer, a los registros de bienes del dominio del Poder Público nacionales (destinados a un servicio público de uso común propios de la federación o de los municipios).²²

El procedimiento de inmatriculación judicial tiene lugar en la vía judicial en un procedimiento especial de inmatriculación conforme a lo dispuesto tanto en la ley sustantiva como en la adjetiva, también puede inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

Es importante decir que la inscripción de la posesión prepara el posterior procedimiento declarativo de propiedad adquirida por prescripción.

“La inmatriculación tiene por objeto:

A) Atribuir a la posesión la publicidad registral;

B) Establecer la certeza del tiempo transcurrido de la posesión; y

C) Tener la posesión inscrita como apta para prescribir, es decir, con las características de buena fe, pacífica, continua, pública y en concepto de propietario.

²² Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, comentado, Libro cuarto, Edit. Miguel Angel Porrúa, México, 1998, p. 509

Transcurridos cinco años desde la fecha de la inscripción puede pedirse judicialmente que se declare adquirida la propiedad por haberse consumado la prescripción.²³

INMATRICULACIÓN POR RESOLUCION JUDICIAL

A) **MEDIANTE INFORMACIÓN DE DOMINIO.-** Es el procedimiento mediante el cual el que haya poseído inmuebles con las condiciones exigidas para prescribirlos, y no tenga título de propiedad o, teniéndolo no sea susceptible de inscripción por defectos en estos casos podrá ocurrir ante el juez competente para acreditar la prescripción rindiendo la información respectiva, posteriormente el juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario, dicha declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

B) **MEDIANTE INFORMACIÓN POSESORIA:** El que tenga una posesión de buena fe apta para prescribir, de bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la propiedad en favor de persona alguna aún antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrarse su posesión mediante resolución judicial que dicte el juez competente y el efecto de la inscripción será tener la posesión inscrita como apta para producir la prescripción al concluir el plazo de los cinco años, contados desde la fecha de

²³ Cfr. Código Civil para el Distrito Federal.

inscripción. Se puede presentar escrito de oposición, que suspenderá el procedimiento de información y si estuviese ya concluido y aprobado deberá el juez poner la demanda en conocimiento del Director del Registro Público de la Propiedad para que suspenda la inscripción, y si ya estuviese hecha, para que anote dicha demanda, y si el opositor deja transcurrir seis meses sin promover en el procedimiento, quedará sin efecto, asentándose la cancelación que proceda.

INMATRICULACIÓN POR RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA.

A) MEDIANTE INSCRIPCIÓN DEL DECRETO POR EL QUE SE INCORPORA AL DOMINIO PÚBLICO FEDERAL O LOCAL UN INMUEBLE: Se realiza por resolución del Director del Registro Público de la Propiedad, quien la ordenará de plano.

B) MEDIANTE LA INSCRIPCIÓN DEL DECRETO POR EL QUE SE DESINCORPORA DEL DOMINIO PÚBLICO UN INMUEBLE, O EL TÍTULO EXPEDIDO CON BASE EN ESE DECRETO: Al igual que la anterior, también se realiza por el Director del Registro Público de la Propiedad.

C) MEDIANTE LA INSCRIPCIÓN DE UN TÍTULO FEHACIENTE Y SUFICIENTE PARA ADQUIRIR LA PROPIEDAD DE UN INMUEBLE: Debe satisfacer requisitos tales como acreditar la propiedad del inmueble mediante un título fehaciente y suficiente para adquirirla y que dicho título tenga una antigüedad

mayor de cinco años anteriores a la fecha de su solicitud, que manifieste si está poseyendo el predio y que se muestren las constancias relativas al estado catastral y predial del inmueble si las hubiere.

- D) **MEDIANTE INSCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD DE UN INMUEBLE ADQUIRIDO POR PRESCRIPCIÓN POSITIVA:** El interesado presentará la solicitud que contiene su nombre y su domicilio, la ubicación del bien, superficie, colindancias y medidas, fecha y causa de su posesión, que sea de buena fe, nombre y domicilio de los colindantes y deberá acompañar a dicha solicitud el documento con que se le acredita el origen de la posesión, un plano autorizado por ingeniero titulado en el que se identifique el inmueble, constancias del estado catastral y predial, posteriormente el Director del Registro Público de la Propiedad, publicará por edictos para notificar a los que pudieren ser perjudicados y si hay opositor se suspende el procedimiento para que se resuelva la controversia por el juez competente.
- E) **MEDIANTE INSCRIPCIÓN DE LA POSESIÓN DE BUENA FE DE UN INMUEBLE, QUE REUNA LOS REQUISITOS DE APTITUD PARA PRESCRIBIR:** Se realiza directamente ante el Registro Público de la Propiedad para acreditar la posesión de un inmueble, debiendo probar dicha posesión por los medios que produzcan convicción al Director del Registro Público de la Propiedad.

Si ya se obtuvo por cualquiera de las dos vías la inscripción de la posesión y posteriormente transcurren cinco años se puede solicitar al Director del

Registro Público de la Propiedad para que se ordene la inscripción de la propiedad en el folio correspondiente a la inscripción de la posesión, esto es con fundamento en el artículo 3055 del Código Civil para el Distrito Federal.

2.4. FORMAS EN QUE SE VERIFICA LA INMATRICULACIÓN.

La inmatriculación se verificará de la siguiente manera:

- I. Mediante información de dominio.
- II. Mediante información posesoria.
- III. Mediante resolución judicial que la ordene y que haya dictado como consecuencia de la representación de titulación fehaciente que abarque sin interrupción un período por lo menos de cinco años; y
- IV. Mediante la inscripción del decreto publicado en la Gaceta de Gobierno que convierta en bien de dominio privado un inmueble que no tenga tal carácter, o del título o títulos que se expidan con fundamento en aquel decreto.
- V. Mediante resolución administrativa que la ordene y que haya dictado como consecuencia de la presentación de la solicitud del interesado.

2.5. LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA.

Hay que hacer énfasis en que existe el procedimiento administrativo para poder inmatricular algún bien inmueble, mismo que se ventilará ante el Registro Público de la Propiedad, hay que recordar que a través de esta Institución el Estado proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la ley deben surtir efectos contra terceros.

El Registro Público de la Propiedad es la institución del Gobierno del Distrito Federal, a la cual está encomendado el desempeño de la función registral, en todos sus órdenes, con arreglo a las prevenciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, así como de su reglamento y demás disposiciones legislativas, reglamentarias y administrativas encaminadas al ejercicio de dicha función.

El servicio registral se inicia ante el Registro Público con la presentación de la solicitud por escrito y documentos anexos, conforme al formato que establezca la Dirección General, debiendo numerarla y sellarla para los efectos legales correspondientes.

El procedimiento administrativo de la inmatriculación, deberá promoverse por la persona legitimada para ello, ante el Registro Público de la Propiedad. La persona legitimada será aquella que demuestre que tiene derecho

de dominio sobre el inmueble, es decir aquella que demuestre con algún documento que el predio es de su propiedad.

A la solicitud deberán agregarse los siguientes documentos:

- I. Certificado del Registro Público de la Propiedad que demuestre que el inmueble no está inscrito a nombre de persona alguna.
- II. Constancia que acredite que se está al corriente en el pago del impuesto predial del inmueble de que se trate.
- III. Plano descriptivo de la localización del inmueble.
- IV. Constancia del comisariado ejidal o comunal de que el inmueble no tiene esa naturaleza, cuando se encuentre localizado en zonas próximas sujetas a ese régimen.
- V. Constancia de la autoridad Delegacional de posesión del inmueble, de que no forma parte del dominio del poder público y
- VI. Los documentos con los que justifique su derecho a inmatricular.

Reunidos los requisitos anteriormente señalados en los artículos 3046, 3047, 3048, 3049, se formará el expediente respectivo, notificándose su trámite a los colindantes mencionados en la solicitud para que manifiesten a lo que su derecho convenga.

2.6. EFECTOS DE LA INMATRICULACIÓN.

Se entiende por inmatriculación, el acto por el cual se le da el primer asiento registral a un bien inmueble que carece de antecedentes registrales.

Para que se pueda inscribir un bien inmueble es necesario iniciar un procedimiento que puede ser ventilado ante el propio Registro Público de la Propiedad o en un Juzgado de Inmatriculación, es de suma importancia determinar los elementos de la figura jurídica de la inmatriculación que generalmente son:

1. Persona que tiene derecho
2. Iniciar el procedimiento.
3. Obtener una resolución.

La persona que tiene el derecho.- Es la que ha poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso, hay que recordar que para obtener la prescripción positiva hay que cumplir con los siguientes elementos que señala el Código Civil, para el Distrito Federal, en su artículo 115:

“Art. 115.- La posesión necesaria para prescribir debe ser :

1. En concepto de propietario;

2. Pacífica;
3. Continua;
4. Pública.²⁴

Entendiéndose por pacífica, el no molestar ni ser molestado por nadie que reclame la propiedad.

Por continúa se entiende el asentamiento de una persona en un predio sin interrupción del cual habita.

Por pública, se entiende la posesión a la vista de todos y sin que ninguna autoridad intervenga o moleste al poseedor.

Cabe decir que la persona que se encuentra en dicha situación descrita anteriormente puede iniciar el procedimiento correspondiente.

Iniciar el procedimiento.- Si se trata de la Vía Judicial se promueve ante un Juzgado de Inmatriculación (actualmente en el Distrito Federal, únicamente existe uno), o si se trata de la Vía Administrativa se promueve ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

²⁴ Cfr. Código Civil para el Distrito Federal.

Obtener una resolución.- Al hablar de resolución o sentencia es porque se trata de un procedimiento contencioso, pero se habla de la determinación de trámite cuando se trata de una Jurisdicción Voluntaria o una determinación administrativa, y en el caso de la inmatriculación se obtiene del Juez una sentencia donde se ordena registrar la propiedad del promovente sobre un inmueble.

Efectos de la inmatriculación.- El resultado principal que se obtiene de un procedimiento de inmatriculación es:

- Ordenar el registro de un bien inmueble determinado, es decir, darle el primer asiento registral a dicho inmueble.
- Registrar la posesión de un bien inmueble en donde el promovente ha poseído el bien mencionado por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlo y teniendo título de propiedad no sea inscribible por defectuoso, (administrativa).
- Registrar la propiedad de un bien inmueble no inscrito en el Registro Público de la Propiedad en favor de persona alguna en donde el promovente ha poseído el bien mencionado pero sin tener título de propiedad, (judicial).

Por anotación se entiende lo siguiente: "Es una inscripción que se hace en el Registro Público de la Propiedad."²⁵

²⁵ Cabanellas de Torres, Guillermo. op. cit. p, 34

Registrar.- "Transcribir literalmente o extractar en las oficinas y libros de un Registro Público los actos o contratos de los particulares y las resoluciones de las autoridades administrativas o judiciales."²⁶

El objetivo principal de registrar un bien inmueble es para determinar la situación jurídica actual de cierto inmueble, y es el Registro Público de la Propiedad el que se encarga de darle publicidad a determinadas situaciones jurídicas.

"La publicidad tiene entonces solamente una finalidad y un efecto de información: según dice, un efecto documental."²⁷

2.7. JURISPRUDENCIA.

Durante la presente investigación en la parte documental que consta de datos obtenidos de fuentes escritas como son todos los libros que aparecen en la bibliografía del presente trabajo, entre otros, fueron de apoyo, además de los Códigos, Diccionarios, Gacetas y Diarios Oficiales, la Jurisprudencia y a continuación se vierten algunas, para complementar y tener una mayor ilustración acerca del tema en estudio:

²⁶ Cabanellas de Torres, Guillermo. "Diccionario Jurídico Elemental", Edit. Heliasta, Buenos Aires, Argentina, 1993, p. 346

²⁷ Mazeud Henri. "Lecciones de Derecho Civil", Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aries, Argentina, 1974, p. 415

INMATRICULACIÓN DE INMUEBLES, PROCEDIMIENTO CONTENCIOSO EN LA.

Localización:

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación.

Epoca. Séptima.

Tomo: 80 Sexta Parte.

Página: 44

Texto.

La reforma en la fracción III del artículo 122 del Código Procesal Civil publicada en el Diario Oficial de la Federación de fecha 31 de enero de 1964, establece un procedimiento especial cuando se trata del caso de inmatricular inmuebles previsto en el artículo 3023 del Código Civil. En efecto, independientemente de que el precepto en cuestión hace referencia a la evidente necesidad de precisar y deslindar el inmueble objeto de la pretensión que antes no existía, establece que de la solicitud que formule el promovente se corre traslado a las personas e instituciones que al respecto indica; dispone también que al vencerse el último término del traslado se abrirá una dilación probatoria por treinta días y estatuye, asimismo, que además de las pruebas que tuviere, el solicitante está en la obligación de probar su posesión en concepto de dueño por medios legales y además por la información de tres testigos que tengan bienes raíces en el lugar de la ubicación del predio del que se trata; por último, se les concede a las partes la oportunidad de alegar y posteriormente se pronuncia la sentencia la cual es apelable en ambos efectos; por todo lo cual resulta obvio que dicho procedimiento es de carácter contencioso y no simplemente de jurisdicción voluntaria, como acontecía antes de la reforma de que se trata.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Precedente.

Amparo directo 234/75 Clara Tomasa Morales Fuentes, 29 de agosto de 1975.

Unanimidad de votos. Ponente Efraín Angeles Senties.

DILIGENCIAS DE INMATRICULACIÓN POR RESOLUCIÓN JUDICIAL, LA SENTENCIA QUE LAS DECIDE NO ES IMPUGNABLE EN AMPARO DIRECTO.

Localización:

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación.

Epoca: Octava Epoca.

Tesis: I.3°C.759 C

Tomo: XV-Febrero.

Página: 154.

Texto:

Las diligencias de que se trata se comprenden dentro del Título Decimoquinto del Código de Procedimientos Civiles, que rige para los actos de jurisdicción voluntaria, y en particular en su Capítulo V, aplicable a las informaciones ad perpetuam. Siendo así, es inconcuso que la sentencia de segunda instancia que confirma la resolución definitiva pronunciada en dichas diligencias, no es afecta a impugnarse a través del amparo directo, de conformidad con lo dispuesto en la fracción V del artículo 107 constitucional, y artículos 158 de la Ley de Amparo y 44, fracción I, inciso c), de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, toda vez que la sentencia referida no pone fin a un juicio, que es la materia de los preceptos invocados, sino al procedimiento que se indica. De consiguiente, corresponde a un juzgado de Distrito en materia civil la resolución del amparo contra la sentencia mencionada.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Precedente.

Amparo directo 6083/94. Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. 2 de diciembre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Gustavo Sosa Ortiz.

INMATRICULACIÓN SUS EFECTOS. (LEGISLACION DEL ESTADO DE MÉXICO).

Localización:

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación.

Epoca: Octava Epoca.

Tesis: I.3°C.759 C

Tomo: XII-Septiembre.

Página: 243.

Texto:

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 al acto jurídico. Es así que el artículo 2892 del Código Civil para el Estado de México, no establece que a través de la inmatriculación se pueda adquirir la propiedad, solamente otorga la facultad de rendir una información ad perpetuam para inscribir posesión de un inmueble que no tiene asiento registral. De modo que las resoluciones que se dicten en vía de jurisdicción voluntaria no son título de propiedad ni tienen valor para invocarse en juicios contenciosos en los que se controvierte la propiedad de un inmueble.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Precedente.

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

INMATRICULACION POR RESOLUCION JUDICIAL, IMPUGNACIÓN DEL AUTO QUE NIEGA INTERVENIR EN ESE PROCEDIMIENTO.

Localización:

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación.

Epoca: Octava Epoca.

Tesis: I.3°C.760 C

Tomo: XV-Febrero.

Página: 176.

Texto:

Tratándose de un auto dictado en el procedimiento de inmatriculación por resolución judicial, comprendido dentro del Título Decimoquinto del Código de Procedimientos Civiles, que rige para los actos de jurisdicción voluntaria y en particular en su Capítulo V, aplicable a las informaciones ad perpetuam, por cuyo proveído se niega la intervención de una persona a ese procedimiento, el mismo sólo es susceptible de impugnarse a través del recurso de apelación, en términos de lo que estatuye el artículo 898 del cuerpo de leyes en consulta.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Precedente.

Amparo en revisión 19933/94. Isaías Villanueva León. 2 de diciembre de 1994. Unanimidad votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Gustavo Sosa Ortiz.

INMATRICULACIÓN JUDICIAL DE INMUEBLE. LA PROVIDENCIA EN LAS DILIGENCIAS DE, EN LA FASE DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA, ES APELABLE CONFORME AL ARTÍCULO 898 DEL CÓDIGO DE PROCESAL CIVIL.

Localización:

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación.

Epoca: Octava Epoca.

Tesis: I.3°C.761 C

Tomo: XII-Septiembre.

Página: 175.

Texto:

Cuando un procedimiento de inmatriculación judicial de inmueble se encuentra en la etapa en que no ha habido oposición, es claro que está en la fase de jurisdicción voluntaria, no contenciosa, ya que ésta de principio cuando existe oposición por cualquiera que se considere con derecho a los bienes cuya

propiedad o posesión se solicite inscribir, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 3049 del Código Civil y 896 del Código de Procedimientos Civiles, y como el artículo 898 del Código de Procedimientos Civiles, de este último ordenamiento previene que las providencias de jurisdicción voluntaria serán apelables, es obvio que el desechamiento de una demanda de amparo por falta de cumplimiento al principio de definitividad que rige a éste es correcto, en virtud de que procedía contra la resolución impugnada el recurso de apelación, no sólo porque así lo dispone el preinvocado artículo 898 del referido código procesal, sino también porque el artículo 122 último párrafo del citado ordenamiento establece que la sentencia que se dicte en el procedimiento de inmatriculación judicial es apelable, por lo que es evidente que también son apelables las resoluciones intermedias.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.
Precedente:

Amparo en revisión 2023/94. Fidel Angeles. 14 de diciembre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: José Rojas Aja. Secretario: Arnulfo Moreno Flores.

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

Localización:

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación.

Epoca: Novena Epoca.

Tesis: I.9°C.2 C

Tomo: I-Mayo de 1995.

Página: 377

Texto:

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 pudiera 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, aún 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 admisión de dichas probanzas hace procedente la acción intentada.

NOVENO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Precedente:

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

CAPITULO TERCERO EL PROCEDIMIENTO DEL JUICIO DE INMATRICULACIÓN JUDICIAL

3.1. ELEMENTOS DE LA DEMANDA.

PROEMIO

La palabra proemio tiene distintos sinónimos entre los que se encuentra, como por ejemplo, prólogo; en el que se dan a conocer las partes que van a integrar la demanda o cualquier otro escrito, es decir, lo que contiene a grandes rasgos el escrito en cuestión; por lo tanto, es como una pequeña introducción a lo que se desarrollará dentro del mismo texto.

En lo referente al proemio contenido dentro de la demanda se puede decir, que contiene los datos esenciales de la misma, como lo es, el rubro en los escritos, el cual, en el vocabulario usual dentro de nuestros tribunales, suele llamársele o conocerse a la anotación que se hace en el margen superior derecho de la demanda y el cual va dirigido a cualquier órgano jurisdiccional.

A través del rubro se identifica el asunto en el que se va a promover, y contiene los siguientes datos: el nombre de la parte actora, el cual inicia con el apellido paterno, en seguida la expresión "VS", que es una abreviatura de la palabra "versus", y tiene el significado de "contra", posteriormente el nombre de la persona a quien se demanda.

Posteriormente se indica la denominación legal del juicio de que se trata, como por ejemplo: "Juicio de Inmatriculación Judicial", etcétera, adicionalmente, en el rubro se fija el número del expediente y la secretaria del juzgado en el que se tramita.

En caso que sean varios actores o varios demandados se pone el nombre de todos ellos pero, cuando son demasiados se acostumbra poner el nombre del actor o demandado principal y a continuación, la palabra "y otros", y/o.

Aunque en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, no se establece que se debe señalar el número de expediente que se trate, ni el dato de la secretaria, se tiene que citar ya que por la cantidad de trabajo que tiene cada juzgado se obliga a poner los datos antes mencionados, y así se podrá identificar plenamente el asunto que se esta ventilando y no causar alguna dificultad a los empleados del juzgado para localizar el expediente y turnarlo al secretario correspondiente.

Siguiendo dentro del proemio también se cita la autoridad ante la cual se esta dirigiendo el escrito, ésta quedará en la parte izquierda del escrito, abajo de la anotación del rubro, ya que se va a anotar el órgano jurisdiccional ante el que se promueve, cuando se trata de un juez, se ha llevado a cabo mediante la costumbre de iniciar mediante la inicial "C" misma que corresponde a "Ciudadano".

Otro de los enunciados que encontramos dentro del proemio, es el nombre y la personalidad del promovente, ya que si es a nombre propio se iniciará con la frase "por mi propio derecho", en caso de quien promueve fuese algún representante legal de alguna empresa, se iniciará con el nombre de la persona indicando en seguida el carácter que posee dentro de la empresa, como podría ser representante legal de la empresa, después el nombre de la empresa que representa, y posteriormente deberá hacer alusión al documento en el cual se acredita su personalidad, e iniciando con la frase de "conforme lo acredito con el instrumento ..", si la persona que esta acreditando la personalidad fuese un apoderado y se tratara de un abogado, éste deberá de mencionar el número de su cédula profesional, expedida por la Dirección General de Profesiones, dependiente de la Secretaría de Educación Pública.

También deberá indicar el domicilio en el cual va a recibir toda clase de notificaciones personales, es decir, tiene que indicar la casa, oficina o lugar de trabajo para que se practiquen las diligencias que sean necesarias, ya que si se abstienen de señalarlo, todas las notificaciones, aún las de carácter personal, se le harán por Boletín Judicial.

En caso de que haya una determinación indebida o ilegal, de un juez, de un magistrado, de un secretario de acuerdos, o de cualquier otro funcionario o empleado público, la persona en la cual recae el agravio tiene derecho a hacer valer sus recursos o medios de impugnación correspondientes y puede hasta

tratar de hacer efectiva la responsabilidad civil, administrativa o penal, pero nunca se hará con vocabulario violento, utilizado en sus promociones escritas.

TRIBUNAL ANTE EL QUE SE PROMUEVE

En su aceptación genérica podría llamársele, lugar donde se administra justicia, y específicamente también tiene los siguientes significados:

“Tribunal.- como sinónimo de juzgado, lugar donde un juzgador imparte justicia, se refiere a quien se dirige la demanda”.²⁸

“Tribunal colegiado.- el formado por tres o más juzgadores, en contraposición del tribunal unipersonal, en el sistema mexicano se les denomina salas, en el fuero común; y en la justicia federal existen tribunales colegiados y tribunales unipersonales.

Tribunal como institución pública o poder judicial.- “Es el integrado por magistrados, jueces, auxiliares de justicia y empleados para el fuero común; y en el Fuero Federal se incluyen a los ministros de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, aunque también hay tribunales atendiendo a la materia o especialidad, como: administrativos, civiles, penales, de apelación, de lo contencioso o

²⁸ GOMEZ LARA, Cipriano, “Teoría General del Proceso” México, Edit. Harla 1996. 9ª edición.

administrativo, eclesiástico, del trabajo (en nuestro sistema como juntas de conciliación) de ejecución, fiscales etcétera."²⁹

Ahora bien, en lo que se refiere a la forma de elegir la vía procesal, se considera que la elección de la vía es el primer paso que deberá dar el profesional del derecho en el manejo de un asunto concreto, esto se dará en función del estudio del mismo y se basará, previo establecimiento de la personalidad del actor con fundamento en el artículo primero del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, y de la competencia en razón a la materia, cuantía y territorio.

Es menester aclarar que si las leyes procesales conceden varias vías (ordinario, especial, controversia en materia de arrendamiento, controversia de orden familiar, etcétera), no se deja al arbitrio del demandante utilizar cualquiera, se debe de seleccionar la vía idónea, sobre este particular existen las siguientes teorías jurisprudenciales:

"Vía, estudio oficioso de su procedencia. Por el juez natural cuando tiene la obligación de realizarlo (Jalisco). De acuerdo a los artículos 668, 681 del Código de Procedimientos de ese estado, sólo tratándose de juicio ejecutivo, entre los que se comprende el hipotecario, aunque no se haya contestado la demanda ni opuesto excepciones al respecto, el juzgador de primera instancia tiene la obligación de estudiar de oficio en la sentencia si procedía o no la vía intentada; ello es así, puesto que para que proceda la vía ejecutiva, es necesario que la acción ejercitada se funde en un título que traiga aparejada ejecución, ya que no se dirige a que se declaren derechos dudosos o controvertidos, sino a llevar a efecto los que hayan sido reconocidos por un título de tal fuerza que constituyen

²⁹ COUTURE, Eduardo J, "Fundamentos de Derecho Procesal Civil", Edit. Nacional, 7ª ed. México 1990.

una presunción de que el derecho del actor se legitimó y está suficientemente probado, para que desde luego se atienda.

Vía sumaria civil. No procede impugnarla en apelación si no se combatió el auto que dio entrada a la demanda. Si la parte demandada no interpone recurso de apelación en contra del auto que dio entrada a la demanda, así como tampoco contesta en tiempo y forma la demanda oponiendo como excepción la improcedencia de la vía, se entiende dicho auto tácitamente consentido, y por tanto, conforme con la vía elegida por el actor en el juicio, sin que sea procedente que haga valer dicho agravio en la apelación, puesto que ya precluyó su derecho para ello.

AD 3485/87 Universal Packing Inc. De México, S.A., unanimidad de 4 votos; ponente Mariano Azuela Guitrón; secretaria: María del Carmen Arroyo Moreno, 30 de sep. 87, Informe 1987, segunda parte Civil, p.220.³⁰

En lo referente al tribunal en que se debe de promover la demanda, cabe señalar que, se deben de tomar en consideración varios puntos que son necesarios para que se pueda llevar a cabo la correcta promoción de cualquier demanda, como por ejemplo; cual es el juez competente que debe conocer el caso que se va a ventilar, estos puntos necesarios para saber ante quien se va a promover de acuerdo a lo siguiente:

- 1.-MATERIA.
- 2.- GRADO.
- 3.-CUANTIA.
- 4.-TERRITORIO.

Los requisitos antes mencionados, son de acuerdo al tribunal sin tomar en consideración el nombre del juzgador o el magistrado, ante quien se promueve,

³⁰ Cfr. "Derecho Procesal", Diccionarios Jurídicos Temáticos, volumen 4, Edit, Harla, México, 1997, p.208.

toda vez que en la demanda inicial se cita el juez en turno, y se deberán de presentar en la Oficialía de Partes Común del Tribunal Superior de Justicia; por lo tanto, una vez que se presenta la demanda inicial de cualquier juicio, ésta es tumada a un juzgado a través de un sistema computarizado el cual designa en que juzgado deberá de ventilarse el juicio de que se trate.

Seguido el procedimiento antes mencionado, el juzgador acuerda si es competente para conocer del juicio y si cumple con los requisitos del artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal, y en caso de no cumplir con los requisitos o bien si la demanda fuere oscura o irregular, se apercibirá al promovente con fundamento en el artículo 257 del Código mencionado, y en caso de que hubiere alguna prevención, deberá de desahogarla ya que de no hacerlo, no se le dará el trámite a la demanda presentada, dejándola sin efecto legal alguno.

NOMBRE Y APELLIDOS DEL ACTOR Y EL DOMICILIO QUE SEÑALE PARA OIR NOTIFICACIONES.

De acuerdo con el artículo 255 segundo párrafo del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal, el nombre y apellidos son uno de los requisitos para iniciar una contienda judicial.

El nombre dentro de lo jurídico se define, como "palabra o conjunto de palabras con que se designa a las personas para individualizarlas y

distinguir las unas de otras. En la persona moral se usa el término de razón social como sinónimo de nombre.³¹

Los nombres en tiempos atrás, siempre han sido para conocer a las personas en forma individual, por lo tanto los nombres no son transmitidos a los descendientes, y los nombres compuestos por varios vocablos surgen en la historia del pueblo romano, debido a su organización familiar gentilicia fue necesario crear una designación particular que identificara a los miembros componentes de cada gens.

Después de analizar el significado jurídico del nombre y sus antecedentes dentro del pueblo romano, podemos entender que es la forma más antigua de distinguir a los seres humanos uno del otro, sin confundirlos.

Ahora bien, en la persona física el nombre cumple una doble función como lo es de individualización y como signo de filiación, toda vez que en la persona moral, no se individualiza ya que es la representación de dos o más personas, en sí, persona moral materialmente no existe, es decir, no se ve como si fuese un individuo, ya que como se señaló anteriormente es simplemente sinónimo de nombre y no de persona.

³¹ Diccionario Jurídico Mexicano, op. cit. p. 2196.

Para entender más acerca del nombre y apellidos del actor y habiendo definido el nombre anteriormente, pueden conjuntar ambos y definir al actor dentro del ámbito jurídico.

Actor "es aquél que ejercita una acción procesal mediante interposición de una demanda ante un órgano jurisdiccional o aquel a cuyo nombre se interpone".³²

Puede el actor plantear su demanda ante el juez en cualquier tiempo, más no así el demandado, que únicamente por efecto de la notificación de la demanda se ve atraído al proceso y reporta la carga de la contestación dentro del plazo fijado en el emplazamiento, entendido que, de no hacerlo incurrirá en rebeldía.

El actor puede ser una persona física o moral. Si se trata de una persona física, ha de expresarse su nombre completo. El nombre completo, conforme al artículo 58 del Código Civil para el Distrito Federal, está integrado por el nombre y apellidos que le correspondan y los cuales estén asentados en el acta de nacimiento.

Si se trata de una persona moral, de las previstas por el artículo 25 del Código Civil para el Distrito Federal, se asentará la razón o denominación social

³² Diccionario Jurídico Mexicano, op. cit. p. 88.

con la que se denomine en la escritura constitutiva o el acta protocolizada de cambio de razón social mediante la modificación correspondiente a sus estatutos.

El mayor de edad, puede comparecer por sí a juicio, dado que puede disponer libremente de su persona y de sus bienes, dentro de las limitaciones legales.

El menor de edad o la persona que padezca de alguna incapacidad establecida por la ley, podrá comparecer a juicio por medio de sus representantes, tal y como lo dispone el artículo 23 del Código Civil.

En cuanto al señalamiento del domicilio para oír notificaciones, no se exige la expresión del domicilio legal de la persona moral o física, si no que se exige el señalamiento de una casa para oír notificaciones, es decir, será un domicilio para los efectos concretos de que le surtan efectos las notificaciones que se practiquen en ese juicio, en los términos del artículo 34 del Código Civil. Por lo tanto deben señalar todos los litigantes el domicilio desde el momento en que se presenta el primer escrito, y sobre todo debe de estar dentro de la jurisdicción, correspondiente.

NOMBRE DEL DEMANDADO Y SU DOMICILIO.

En este caso podrá serlo cualquier persona, expresando con todo cuidado el nombre de la persona a la cual se va a demandar, ya sea persona física o moral.

Por lo tanto la regla general de expresar el nombre del demandado, consiste en que cabe la posibilidad de que una demanda se instaure contra una persona incierta o ignorada. Así lo permite el artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal.

Otra hipótesis en la cual se permite actuar contra una persona incierta, está prevista en el artículo 2098 del Código Civil para el Distrito Federal, que a letra dice:

“...Si el acreedor rehusase sin justa causa a recibir la prestación debida, o dar el documento justificativo del pago, o si fuera persona incierta o incapaz de recibir, podrá el deudor, liberarse de la obligación haciendo consignación de la cosa...”

Esta regla está reiterada y completada por los artículos 224 y 226 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

En lo que hace a la obligación de expresar el domicilio del demandado, se puede manifestar que este es obvio dado que, ha de emplazarse al demandado

en el domicilio señalado en la demanda. Pero también puede suceder que la parte actora ignore el domicilio de la parte demandada. En este caso, no se cumplirá la obligación de señalar domicilio del demandado y se procederá a notificar por edictos, conforme a la fracción II del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Por lo tanto, en la demanda si no se expresa el nombre del demandado o el domicilio de éste, habrán de indicarse las causas y se pedirá el emplazamiento por edictos.

De acuerdo a lo manifestado anteriormente y conforme a lo expresado por la fracción II del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles, podría hacerse la notificación mediante edictos en caso de:

“II.- Cuando se trate de personas cuyo domicilio se ignora, previo informe de la policía preventiva; en este caso el juicio deberá de seguirse con los trámites y solemnidades a que se refiere el título noveno” (Juicios en rebeldía).

OBJETO U OBJETOS QUE SE RECLAMEN CON SUS ACCESORIOS.

Dentro del marco jurídico se entiende por “objeto” la prestación que es a cargo del sujeto obligado.

Las prestaciones a las que se refiere este subtítulo son: de dar, de hacer, de no hacer o de tolerar. Asimismo, en la demanda, deberán de indicarse las prestaciones que se reclaman a la parte demandada, esta indicación deberá ser lo más clara y precisa, en términos del artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles, dado el principio de congruencia, el juzgador no puede conceder lo que no se haya reclamado. Asimismo las sentencias deben ser congruentes con las prestaciones deducidas en el pleito.

Como ocurre frecuentemente, que la prestación, de dar, hacer, no hacer o tolerar esté vinculada con una cosa determinada, objeto indirecto de la obligación; en tal hipótesis, también deberá haber precisión en la indicación de esa cosa u objeto determinado de carácter indirecto. Por ejemplo, el de la entrega de un inmueble, ya que, si bien, se está exigiendo la entrega del mismo, también deberán de indicarse todos los datos con superficie y linderos.

ANUNCIACIÓN DE LOS DOCUMENTOS PÚBLICOS Y PRIVADOS.

De acuerdo con el artículo 255 fracción V párrafo, el cual señala lo siguiente a la letra:

“V.- Los hechos en que el actor funde su petición, en los cuales precisará los documentos públicos o privados que tengan relación con cada hecho, así como si los tiene o no a su disposición. De igual manera...”.

El párrafo mencionado anteriormente indica en que forma deben de anunciarse o exhibirse los documentos, ya sean públicos o privados, y si se tienen o no en disposición, por lo tanto se debe de mencionar una u otra situación.

Artículo 327 del Código de Procedimientos Civiles. Son documentos públicos:

I.- Las escrituras públicas, pólizas y actas otorgadas ante notario o corredor público y los testimonios y copias certificadas de dichos documentos.

II.- Los documentos auténticos, expedidos por funcionarios que desempeñen cargo público en lo que se refiere al ejercicio de sus funciones;

III.- Los documentos auténticos, libros de actas, estatutos, registros y catastros que se hallen en los archivos públicos, o los dependientes del Gobierno Federal, de los Estados, de los Ayuntamientos o del Distrito Federal;

IV.- Las certificaciones de las actas del estado civil expedidas por los jueces del Registro Civil, respecto a constancias existentes en los libros correspondientes;

V.- Las certificaciones de constancias existentes en los archivos públicos expedidas por funcionarios a quienes compete;

VI.- Las certificaciones de constancias existentes en los archivos parroquiales y que se refieran a actos pasados, antes del establecimiento del Registro Civil, siempre que fueren cotejadas por notario público o quien haga sus veces con arreglo a derecho;

VII.- Las ordenanzas, estatutos, reglamentos y actas de sociedades o asociaciones, universidades, siempre que estuvieren aprobados por el Gobierno Federal o de los Estados, y las copias certificadas que de ellos se expidieren;

VIII.- Las actuaciones judiciales de toda especie;

IX.- Las certificaciones que expidieren las bolsas mercantiles o mineras autorizadas por la ley y las expedidas por corredores titulados con arreglo al Código de Comercio;

X.- Los demás a los que se les reconozca ese carácter por ley;

Los documentos privados, se entienden que son aquellos en los cuales no interviene ninguna autoridad del orden Federal o Estatal, es decir, aquéllos que se celebran entre particulares, ya sean personas físicas o morales; asimismo, se llevara a cabo con el mismo procedimiento de anunciación que los de carácter público.³³

“En un sentido amplio, documento es toda representación material destinada e idónea a reproducir una determinada manifestación del pensamiento; como una voz fijada duramente: Vox mortua”.³⁴

Tales documentos son pruebas preconstituidas, porque los documentos se redactaron precisamente para que sirvieran de pruebas del acto jurídico realizado,

³³ Cfr. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

³⁴ BECERRA BAUTISTA José, "La Teoría General del Proceso Aplicada al Proceso Civil del Distrito Federal", Edit. Porrúa S.A 1ª ed. México, 1993, p.79.

lo mismo en juicio, que fuera de él. Debemos recordar que todos los negocios jurídicos exigen una declaración de voluntad.

NOMBRE Y APELLIDOS DE LOS TESTIGOS QUE HAYAN PRESENCIADOS LOS HECHOS.

La prueba a base de testigos que vengan a dar noticias de hechos que les constan, aparece con el nacimiento del proceso mismo, porque es una de las formas más antiguas de acreditar un hecho, y consiste en traer ante el funcionario a una persona que le consta algún hecho relacionado con los puntos cuestionados en el litigio.

Según antecedentes se sabe que ya en el proceso egipcio la prueba de testigos se encontraba contemplada, pero indudablemente fue en los procesos griego y romano en donde encontró un más avanzado desarrollo, principalmente, en el proceso romano y en el Derecho romano en general.

No es lo mismo llamar a un testigo para que dé noticia de un acontecimiento pasado que él presencié, y que le consta, que llamar a un testigo para que específicamente presencie una cosa que va a suceder.

A través del tiempo se fueron modificando la forma de llamar a los testigos, como por ejemplo la antigua regla latina la cual decía " testigo único, testigo nulo",

esta regla, ya no esta vigente en la mayoría de los códigos y no se llega a disponer expresamente si vale o no el testimonio del testigo único.

De acuerdo con el antecedente antes mencionado y por la naturaleza misma de la tradición de la prueba testimonial, la regla había venido siendo que los testigos debían ser dos a más, sobre todo porque es necesario comparar las declaraciones cuando menos de dos testigos, para cerciorarse de si esas declaraciones son conformes o no son unas con otras, como se dice en la práctica si son conteste y conformes, lo que quiere decir que tales declaraciones coinciden, no solamente en lo principal, si no también en los detalles. Por lo tanto, tradicionalmente los testigos debían ser dos o más y no se permitía la prueba con un solo testigo.

Hay excepciones a esta regla, sobre todo la que se consigna en el artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles, que deja la apreciación del medio de prueba al "prudente arbitrio del juzgador"; en virtud de lo dicho, una apreciación de la declaración de un testigo bien razonada por el juez podría referirse a un testigo único.

Es de considerarse que es obvio que es más difícil probar con un testigo único que con varios testigos, porque hay la imposibilidad de cotejar o constatar o confirmar lo que un testigo conteste, con lo que otro u otros testigos también vayan a deponer, lo que no implica que el testigo único no tenga algún valor probatorio.

En el ofrecimiento de testigos a los cuales les consten los hechos controvertidos deberá de acompañarse con sus respectivos nombres y domicilios, en el entendido que las partes deberán de presentar sus propios testigos en los términos del artículo 120 del Código Adjetivo en materia, el cual se refiere que en caso de no presentarlos será en su perjuicio del que promovió la citación de los mismos, no dando lugar a la imposición de medida de apremio alguna a dichos terceros, sino que se desechará tal probanza.

FUNDAMENTO DE DERECHO Y CLASE DE ACCIÓN.

El fundamento de derecho corresponde al artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles, el cual señala los requisitos esenciales para presentar una demanda, el cual a la letra dice:

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

- I. El tribunal ante el que se promueve;
- II. El nombre y apellidos del actor y el domicilio que señale para oír notificaciones;
- III. El nombre del demandado y su domicilio;
- IV. El objeto u objetos que se reclamen con sus accesorios;
- V. Los hechos en que el actor funde su petición, en los cuales precisará los documentos públicos o privados que tenga relación con cada hecho, así

como si los tiene o no a su disposición. De igual manera proporcionará los nombres y apellidos de los testigos que hayan presenciado los hechos relativos. Asimismo debe numerar y narrar los hechos, exponiéndolos sucintamente con claridad y precisión.

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

Por lo tanto, la demanda debe fundarse en la ley para que tenga éxito posteriormente y las pretensiones exigidas sean reconocidas por la sentencia, siguiendo los requisitos expresado en el artículo mencionado anteriormente, y sobre todo que esté bien escrita, cumpliendo con lo exigido por la fracción V artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal, ya que si no está bien planteada una demanda se corre el riesgo de que se pierda, precisamente porque el planteamiento no se haya hecho con claridad, con congruencia, con buena redacción. Es por eso que toda demanda habrá de ser clara, sistemática, ordenada, y bien redactada.

Cabe señalar que la lectura del artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de lo que una demanda debe contener no pueden

dar la idea cabal de lo que sea tal contenido, idea que sólo se logra al leer un escrito de demanda.

Ahora bien, otro de los fundamentos de la demanda es el artículo, 256 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el cual a letra dice:

“Artículo. 256. Presentada la demanda con los documentos y copias prevenidos, se correrá traslado de ella a la persona o personas contra quienes se proponga, y se les emplazará para que la contesten dentro de nueve días.”³⁵

Este artículo nos indica los documentos los cuales servirán como base de la acción y al mismo tiempo, se le notifica a la contraparte de la demanda instaurada en su contra, asimismo, el artículo 257 del Código en comento, señalará como forma de apercibimiento en caso de que la demanda fuere oscura o irregular, un término de cinco días para que el actor desahogue la prevención, ya que en caso de no hacerlo el juez devolverá al actor los documentos exhibidos con excepción de la demanda.

3.2. VICIOS MÁS COMUNES QUE SE PRESENTAN.

En primer término, es importante destacar que en este apartado mencionaremos los vicios que con mayor frecuencia se presentan en el Juicio de

³⁵ Cfr. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Inmatriculación Judicial resaltando para ello la forma en que pueden ser evitados para que no se tengan prevenciones por parte del juzgador, y de esta manera evitar contratiempos en el proceso. Para ello, se destacan los siguientes vicios judiciales:

1.-La vía en que se promueve.

Esta se suele confundir mucho con la jurisdicción voluntaria, información ad perpetuam y con la prescripción positiva, quizá ello se deba a que en un juicio de Inmatriculación Judicial no existe la controversia, lo que también ocurre con los procedimientos antes mencionados. Salvo con una diferencia muy clara en cuanto a la Prescripción Positiva, ya que, éste juicio es para una persona que ha poseído un inmueble y que pretende pasar de ser poseedor a propietario y el inmueble a prescribir si tiene un antecedente registral, es decir, si tiene un dueño anterior por lo tanto, éste juicio se entablará en contra de este último. Debe de quedar en claro que si bien es cierto, que en ambas figuras jurídicas tanto en el Juicio de Prescripción como en el de Inmatriculación se pretende que los poseedores pasen a ser propietarios, también lo es que en la Prescripción; debe de existir un antecedente Registral, y en la segunda, es decir, en la Inmatriculación, no existe tal situación, pero en ambas se pretende llegar a ser propietario del predio, solo que los procedimientos son distintos absolutamente.

Ahora bien, en cuanto a la jurisdicción voluntaria como lo establece el artículo 893 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que a la letra señala "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 esté promovida ni se promueva cuestión alguna entre partes determinadas...³⁶

De este artículo se desprende que para este tipo de procedimiento no existe controversia entre las partes, lo mismo que ocurre en la Inmatriculación y quizá la confusión provenga en ese sentido, además que al igual que en la Jurisdicción Voluntaria también en la Inmatriculación Judicial se necesita la intervención de un Juez, para darle formalidad al acto.

Cabe recordar que el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal divide el tratamiento de las cuestiones de la Jurisdicción Voluntaria en siete capítulos, que son:

I.- Disposiciones Generales.

II.- Del nombramiento de tutores y curadores y discernimiento de estos grupos.

III .- De la enajenación de bienes y menores o incapacitados y transacción acerca de sus derechos.

IV.- Adopción.

V .- De las informaciones *ad perpetuam*.

VI.- Apeo y deslinde.

³⁶ Cfr. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

VII.- Disposiciones relativas a otros actos de jurisdicción voluntaria.³⁷

En el artículo 927 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal se encuentra lo que es la *INFORMACION AD PERPETUAM*, y que a la letra señala lo siguiente:

"La información ad perpetuam podrá decretarse cuando no tenga interés más que el promovente y se trate:

I De justificar algún hecho o acreditar un derecho;

II Cuando se pretenda justificar la posesión como medio para acreditar el dominio pleno de un inmueble , y

III Cuando se trate de comprobar la posesión de un derecho real. 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."³⁸

Asimismo, el artículo 928 del Código de Procedimientos Civiles, señala que: " El juez esta obligado a ampliar el examen de los testigos con las preguntas que estime pertinentes para asegurarse de la veracidad de su dicho."³⁹

³⁷ GOMEZ LARA, Cipriano. "Derecho Procesal Civil", Edit. Trillas 4ª. ed. México, 1997, p. 245

³⁸ Cfr. Código de Procedimientos Civiles, para el Distrito Federal.

³⁹ Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Además, de la lectura del artículo 930 del mismo Código se encuentra lo siguiente:

“Las informaciones se protocolizarán por el notario que designe el promovente y aquél extenderá testimonio al interesado para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, si así procediere.”⁴⁰

Por lo que se refiere a la fracción II del artículo 927 citado con antelación, es fácil pensar inmediatamente que la Inmatriculación Judicial es una *información ad perpetuam*, lo cual no es erróneo si se toma en consideración que a través del procedimiento especial de *información ad perpetuam* (Jurisdicción Voluntaria) se recibe la información testimonial, lo cual es un aspecto fundamental y a través de ella comprobar la posesión de un derecho real, y esta información se va a recibir del propietario o de los demás partícipes del derecho real y si también se toma en cuenta lo que señala el artículo 930 del Código de Procedimientos Civiles, que señala que una vez que el Juez recibe la información de los testigos, ordena su protocolización ante un notario, y el notario otorgará al interesado el testimonio respectivo para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, esto conduce también a creer que la Inmatriculación Judicial es una *información ad perpetuam* (Jurisdicción Voluntaria).

Por su parte, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido que la información testimonial, mediante procedimiento de jurisdicción voluntaria,

⁴⁰ Ibidem.

para llevar
de la pr
por resc
Público
del artíc
el inmue

"solo se decreta cuando se trata de acreditar algún hecho o justificar un derecho, en los que no tenga interés más que la persona que lo solicita", por lo que dicha información "no puede surtir efectos definitivos contra tercero, ni puede ser estimada en juicio contradictorio como una información testimonial ofrecida y rendida con arreglo a la ley, pues ella ordena que esta clase de pruebas se rindan siempre con citación de la parte contraria, entregando una copia del interrogatorio a la contraparte, para que ejercite el derecho de repreguntar a los testigos".⁴¹

nuevos
Inmatric
parte el
se me
reglame
que dic
edictos
de juris

Inmatri
Ovalle
encuer
comple
inform:
artícul

Asimismo, ese Supremo Órgano ha afirmado que el procedimiento de jurisdicción voluntaria, denominado de información ad perpetuam, "es ineficaz para demostrar la posesión y; en consecuencia, para adquirir por prescripción".⁴²

Tomando en consideración el criterio de ese Máximo Tribunal, se reformó la fracción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles con el fin 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 de la Propiedad y de Comercio. (tal reforma se hizo en 1964), pero estas bases ya se encontraban previstas anteriormente en el artículo 3023 del Código Civil (artículo que pasó a ser el 3047, en virtud de las reformas al Código, y que fueron publicadas el 3 de enero de 1979 y de acuerdo a esta reforma, los artículos: 3047, 3048 y 3049 del Código Civil, establecieron las bases

⁴¹ Ovalle Favela, José. "Derecho Procesal Civil", Edit. Harla, México, p. 437

⁴² Ibidem.

insuficiente para decretar una prescripción de dominio, la sola información de los testigos, se procede a la reforma del artículo 122 en su fracción III del Código de Procedimientos Civiles, en el que se agrega la reglamentación de lo que hoy se conoce como Juicio de Inmatriculación, y derivado del artículo 3047 del Código Civil. Ya que si bien es cierto que en su fracción III comienza estableciendo lo siguiente: "...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, ..." ⁴⁴ también lo es que, en párrafos siguientes ya enuncia: los documentos que se deben acompañar a la solicitud de inmatriculación, como debe ser un anuncio de proporciones visibles, a quien se le corre traslado y por cuanto tiempo, así como que sucede si no se contesta la demanda, menciona la dilación probatoria y la información de testigos y si se observa que todos éstos ya son requisitos de una demanda de inmatriculación y señala como es el procedimiento, en consecuencia se sale del contexto respecto a la reglamentación de la publicación por edictos, por lo tanto esta descripción de elementos y procedimiento se deberían encontrar en un capítulo aparte o al menos en otro artículo, explicando o enunciando que, cuando se trate prescribir un inmueble (sin antecedentes registrales) no es suficiente la sola información de testigos como lo establece la *información ad perpetuam*, sino que, se deberá promover un juicio de Inmatriculación, el cual cubre requisitos mas amplios, distintos y específicos y que además dan una mayor seguridad procesal

⁴⁴ Cfr. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

tanto para el promovente como para el Juzgador quien finalmente tiene la responsabilidad de concederla o negarla.

Toda vez que al haber incluido en un lugar que no correspondía toda esta descripción de requisitos y procedimiento, ha hecho que el litigante se confunda y se conduzca en un error al querer iniciar un juicio, y al presentar el escrito inicial de demanda promueva como "Juicio de Jurisdicción Voluntaria-Inmatriculación Judicial" o "Juicio Información ad perpetuam - Inmatriculación judicial" que finalmente tal confusión puede derivarse de la lectura del Código de Procedimientos Civiles en el capítulo sobre Jurisdicción Voluntaria, después leer sobre la *información ad perpetuam* y finalmente el artículo 122 fracción III del mismo ordenamiento legal, por tal los induce (en algunos casos) a promover el juicio de la manera incorrecta, y todo ello porque, efectivamente hasta cierto punto sí llega a ser contradictorio y se contraponen que al tener un inmueble y pretender pasar de ser solo poseedor a propietario, no sea la *información ad perpetuam* es la que se debe promover, como se desprende de la simple lectura del artículo 927 del Código Procesal Civil, sino que es la inmatriculación judicial la que me va a conducir al mismo fin (el de convertirse en dueño del inmueble) pero por un camino mejor reglamentado y que sobre todo da una mayor seguridad procesal, toda vez que la *información ad perpetuam* es un tanto limitada en ese sentido para el aseguramiento procesal.

En consecuencia se puede establecer que el camino a seguir para lograr la prescripción de un inmueble sin antecedentes en el Registro Público lo es

a través del Juicio de INMATRICULACION JUDICIAL y no la *información ad perpetuam*.

2. Señalar como demandado al Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

Ello es porque el litigante piensa que como el inmueble no se encuentra registrado en dicha Institución es a ésta a quien se reclama dicha inscripción, y es con ella con quien se establecería la controversia sobre los derechos de propiedad, lo cual no es cierto, ya que no existe controversia con el Registro Público, toda vez que el mismo no está enterado que el inmueble en cuestión carece de registro, por tal no se puede entablar una demanda en su contra, si no que por el contrario en el transcurso del Juicio se le correrá traslado avisando que se trata de inmatricular un inmueble y que informe al Juzgado si ese inmueble ya cuenta con un antecedente o existe alguna oposición de su parte, y en caso de que llegara a contar con un antecedente en relación a que si existe un dueño anterior el juicio se detiene y ya no se lleva por la vía de Inmatriculación sino que ahora sí sería una Prescripción. (Esta última suposición es un tanto difícil que se de, en relación de que exista un dueño particular, porque uno de los documentos base es el certificado de no inscripción, pero si se puede dar el caso de que el inmueble no tenga antecedentes registrales pero porque pertenecen a la Nación).

Ahora bien, en algunas ocasiones se solía pedir se le corriera traslado al Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, lo cual

también es incorrecto toda vez que dicho Registro de acuerdo al artículo 122 fracción III no se señala como una de las autoridades a las que deba de llamarsele a Juicio. Si bien es cierto a dicho Registro se le correrá traslado, también lo es que será durante el procedimiento y ello en virtud a que es solicitado por una de las autoridades a las que efectivamente desde un inicio se le corre traslado, situación que posteriormente y durante el capítulo del procedimiento del Juicio de Inmatriculación será explicado.

3.- En cuanto al Capítulo de prestaciones.

No se elaboran correctamente indicando que es lo que quieren, y esto es muy importante ya que el Juzgador debe saber claramente que es lo que pretende lograr el litigante al promover este tipo de juicio. Generalmente esta elaboración suele ser confusa y al momento de leerla no se sabe claramente que es lo que piden, una de las omisiones que existe en este capítulo es que no se solicita que en el momento procesal oportuno se ordene al Registro Público de la Propiedad y de Comercio la inscripción del inmueble en sus registros porque ha procedido la vía que se esta ejerciendo.

Tampoco se solicita la declaración por parte del juzgador de que ha operado en favor del promovente la Inmatriculación Judicial por haber operado en favor del mismo la prescripción adquisitiva del lote en cuestión

4.- Se pretende inmarticular un predio mayor al que le corresponde.

A esta petición nunca se dará entrada, puesto que el Juez no puede conceder lo que no le pertenece a la persona, ya que de ser así esta afectando a terceras personas que posteriormente pueden aparecer reclamando una parte de terreno que les corresponde. Ahora bien si se solicita una porción menor del predio, si lo concede el Juez, bajo el criterio que es en perjuicio del propio ocurrente, pero no se afectan derechos de propiedad de otros. Por tal motivo el Juzgador siempre exigirá que se indique cual es la superficie correcta del predio a inmatricular (misma que debe coincidir con las señaladas en el certificado de no inscripción expedido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio).

Ahora bien, también se debe de tener cuidado cuando se pide la inmatriculación de una fracción de terreno que pertenece a un predio mayor, toda vez que inclusive por lógica jurídica se debe de demostrar que el predio mayor, en el cual esta contenida la fracción de terreno, no tiene antecedentes registrales, es decir no se puede inmatricular una fracción de terreno sobre un terreno mayor que si tiene antecedentes registrales. Es decir, si tenemos un terreno de 800 metros y queremos inmatricular solo 100 metros, es necesario que todo el terreno de 800 metros no este inscrito en el Registro Público, es decir no tenga un antecedente registral, de lo contrario no será posible inmatricular esa fracción de terreno.

5.- No mencionar cual fue el origen por la cual se obtuvo la posesión del predio.

Es decir como llegaron y entraron a poseer el predio que se pretende inmatricular, y esto es importante indicarlo toda vez que se debe establecer si se va a tratar de una prescripción de buena o de mala fe, y no hay que olvidar que para cada caso el tiempo de prescripción es distinto, toda vez que de conformidad con el artículo 1152 del Código Civil se establece:

"Artículo 1152.- Los bienes inmuebles se prescriben:

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

II.-.....

III.- En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública; (...)"⁴⁵

6.- No presentar el documento mediante la cual se demuestra como se obtuvo la posesión.

Por lo tanto, no basta mencionar como se obtuvo sino que además hay que presentar ese documento en original. Los orígenes de la posesión pueden ser diversos y entre ellos los que con mayor frecuencia se presentan en la práctica son los Contratos Privados de Compraventa y ello es en virtud de que la mayoría de la gente poseedora de inmuebles son personas carentes de preparación por lo que suelen vender sus predios o propiedades mediante simples contratos hechos incluso a veces a mano y sin formalidades de ley, o bien

⁴⁵ Cfr. Código Civil para el Distrito Federal.

también por falta de dinero para escriturar pero no por ello quiere decir que dicha compraventa no se haya llevado a cabo.

También como origen de la posesión se presentan contratos de cesión de derechos; en la práctica se hace mención de contratos de compraventa verbales; pero cuando este supuesto se presenta no se admite y se exige que exhiban un documento base, es decir no se acepta el contrato verbal como origen de la posesión, ya que se prefiere tener la certeza de la existencia de un contrato escrito que demuestre en forma expresa el consentimiento de las partes para transmitir la propiedad.

Este motivo de prevención se contrapone con lo establecido en el artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles, toda vez que en su segundo párrafo menciona:

“ En la solicitud se mencionarán:

a) El origen de la posesión... ”⁴⁶

Al expresar la palabra “mencionarán” quiere decir que no se tiene que presentar un documento escrito que demuestre como se adquirió el predio, si no que bastaría la sola mención de como fue adquirido, y con ello satisfacer uno de los requisitos que debe contener la solicitud de demanda. Pero en la vida práctica no es así, ya que el criterio a seguir es que: necesariamente hay que

⁴⁶ Ibidem.

cerciorarse de que efectivamente el actor en el juicio sí adquirió el inmueble y que tiene un documento que lo ampara de esa adquisición. Ahora bien, esto es correcto en el sentido de que si se adquirió el inmueble de buena fe, tiene que existir un documento mediante el cual lo compruebe, pero no en todos los casos, porque hay mucha gente sin conocimientos legales que transmite la propiedad de sola palabra, (pensemos en los padres que regalan los predios a sus hijos, o bien a sus esposas, familiares cercanos etcetera.), entonces ya no hay documento que demuestre esa transmisión de "propiedad" porque el contrato fue verbal y además de buena fe, o bien, cuando se trata de una prescripción de mala fe, que también contempla la ley. A este respecto el artículo 1152 del Código Civil a la letra menciona, que:

"Los bienes inmuebles se prescriben:

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

II

III...En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública."⁴⁷

Es decir que la ley tiene previsto que hay predios que no se adquieren con la buena fe, pero que sin embargo han sido poseídos por diez años, y presupone que si han sido poseídos por tanto tiempo sin que nadie los

⁴⁷ Cfr. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

reclame, entonces le asiste ya el derecho a ese poseedor de convertirse en propietario, por lo tanto si una persona entró a poseer un predio de mala fe, y ya han transcurrido los diez años o más y pretende ejercer la inmatriculación judicial, (este caso se puede dar siempre y cuando el inmueble no tenga antecedentes en el Registro Público de la Propiedad), obviamente no tendrá un documento mediante el cual demuestre que adquirió el predio, por lo que éste poseedor demostrará que ha habitado el inmueble por la información de sus testigos. Entonces, al no haber documento que demuestre esa transmisión, y ser un requisito que se pide en la vida práctica, si no se satisface se previene la demanda o si es el caso de desecha.

Esto genera un problema ético, legal y ocurre así, porque el criterio del juzgador a seguir es que: como es él quien tiene la responsabilidad de decidir si concede o no la inmatriculación, también tiene obligación de cerciorarse por todos los medios posibles que al otorgar la inmatriculación a favor de una persona sean cubiertos todos los requisitos legales posibles, y cabe recordar que este artículo es un tanto carente y desordenado, por tal motivo el juzgador en la vida práctica trata de subsanar esas carencias.

7.- Otro error que suele cometerse, es el no manifestar como ha sido la posesión del inmueble.

Es decir, el juez prevendrá aquella demanda que no exprese como ha sido la posesión del inmueble a inmatricular, dicho en otras palabras, es

necesario manifestar la forma de la posesión y con ello el Juez conocerá si se ha cubierto con uno de los requisitos para que proceda la prescripción del inmueble, y de conformidad en con el artículo 1151 del Código de Procedimientos Civiles se establece que:

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

- I. Con concepto de propietario;
- II. Pacífica;
- III. Continua;
- IV. Pública*.⁴⁸

8.-Otro vicio es no mencionar el nombre y domicilio de la persona de la que se obtuvo la posesión.

La mayoría de las veces sí se sabe el nombre de la persona por la cual se obtuvo el predio pero no se tiene el domicilio actual, ya que en múltiples ocasiones a veces son predios que han sido poseídos por muchos años, como suelen ser periodos de quince, veinte, treinta años o más, entonces se debe mencionar en la demanda el nombre de la persona por la cual obtuve la posesión y aclarar que actualmente se desconoce el domicilio actual y que por lo tanto se solicita que se le corra traslado por medio de los edictos.

⁴⁸ Cfr. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Pero aquí se hace la observación que el artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles manifiesta:

* En la solicitud se mencionarán:

a)

b) En su caso, el nombre de la persona de quien obtuvo la posesión el
peticionario

c)⁴⁹

Es decir, específicamente en el inciso b) al decir **“En su caso”** hace pensar que no necesariamente se obtuvo la posesión de buena fe y por lo tanto se tenga la obligación de mencionar el nombre de la persona mediante la cual se obtuvo dicha posesión, toda vez que al decir **“En su caso”**, se puede pensar que la ley esta estableciendo la posesión de mala fe y que por lo tanto al ser de esta forma contempla que no va a existir un documento con el cual se demuestre la adquisición del predio, y en el cual aparezca el nombre de la persona de quien se obtuvo el predio, así que puede ser que no se tenga el nombre de la persona de quien se obtuvo la posesión. Ahora bien, también se da el caso de que el predio no se obtuvo directamente del primer poseedor, si no de un segundo poseedor y el actor del juicio únicamente sabe y conoce el nombre de la persona que le transmitió o vendió (según el caso) la propiedad, lo que llamamos causahabiente.

⁴⁹ Cfr. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Así que, si es el caso no hay que olvidar que se debe mencionar el nombre y domicilio del causahabiente, si fuere conocido, y este requisito sí lo marca el artículo 122 en su fracción III, inciso C):

“ En la solicitud se mencionarán:

a)

b) ...

c) El nombre y domicilio del causahabiente de aquélla si fuere conocido...”⁵⁰

Entiéndase por causahabiente jurídicamente lo siguiente:

“ Sinónimo de derecho habiente, se dice del titular de derechos que provienen de otra persona, denominada causante o autor”. ⁵¹

Asimismo, tenemos que el Diccionario Jurídico Mexicano expresa que sobre la figura de causahabiente debe entenderse:

“Persona que ha sucedido o se ha subrogado por cualquier otro título en el derecho de otra u otras. Junto a las partes, en determinados actos jurídicos, están aquéllas personas que por un conocimiento posterior a la realización del mismo, adquieren en forma derivada los derechos y obligaciones de quienes

⁵⁰ Ibidem.

⁵¹ Diccionario Jurídico Elemental, Guillermo Cabanellas de Torres. Edit. Heliasta, Buenos Aires Argentina, p. 67

fueron sus autores. A aquellos se les conoce con el nombre de causahabientes, a éstos con el de causantes.”⁵²

Pero también este artículo manifiesta que se debe mencionar el nombre y domicilio del causahabiente de aquélla “Si fuere conocido”, es decir, que en caso de que no se conozca no se tiene la obligación de proporcionarlo porque no se conoce.

En la vida práctica a veces el criterio del Juez es el siguiente:

“Toda vez que se desconoce el domicilio de “Teresita López Buendía” persona de la cual se obtuvo la posesión (o bien puede ser el causahabiente) gírese atento oficio al Instituto Federal Electoral y a la Secretaría de Protección y Vialidad a efecto de que por su conducto proporcione a este juzgado el domicilio actual de Teresita López Buendía”. El criterio del juzgado es el de cerciorarse por todos los medios que efectivamente el domicilio de ésta persona es desconocido y en consecuencia la única forma para notificarla es por medio de edictos. Ahora bien, si el Instituto Federal Electoral llega a proporcionar el domicilio actual de la persona de quien se obtuvo la posesión o el causahabiente en su caso, el juez ordenará se le corra traslado en dicho domicilio, este último supuesto llega a darse en contadas ocasiones.

⁵² Diccionario Jurídico Mexicano, op. cit. p. 435

9.- No indicar las medidas, colindancias y superficie del predio o predios a inmatricular.

Toda vez que así lo establece el artículo 122 fracción del Código de Procedimientos Civiles que a la letra menciona:

“ En la solicitud se mencionarán:

(...)

d) La ubicación precisa del bien y sus medidas y colindancias, y...”⁵³

Este es un requisito muy importante para la elaboración de la demanda, ya que el Juzgador debe tener la plena certeza de la ubicación exacta del predio, así como de saber con precisión con que colinda el predio en cuestión, ello para estar en posibilidades primero: de corroborar los datos que proporciona el litigante con los marcados en el plano expedido por la Tesorería respecto de la ubicación del predio, y segundo: para saber a quien se debe correr traslado, ya que si bien es cierto que en dicho plano no aparece el nombre de los propietarios de los predios colindantes también lo es que dicho plano marca si ese predio colinda con casas o bien con calles, avenidas, callejones o barrancas, y se debe recordar que en caso de colindar con alguna de éstas se debe correr traslado a la autoridad competente para que manifieste si existe alguna oposición de su parte para llevar a cabo la Inmatriculación toda vez que las calles, avenidas, o

⁵³ Cfr. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

barrancas no pueden pertenecer nunca a los particulares por ser imprescriptibles y por ser bienes de dominio público.

10.- Algo que con frecuencia se olvida es mencionar y detallar el nombre y apellido de los colindantes del predio a inmatricular.

Y esto no se puede pasar por alto, toda vez que primero que nada así lo establece el artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles en el inciso e):

“ En la solicitud se mencionarán:

a) (...)

e) El nombre y domicilio de los colindantes.”⁵⁴

Porque el Juzgador debe saber desde el principio a quien y en donde va a correr los traslados correspondientes y también a través de esta información se vuelve a cerciorar de la ubicación del predio y que nuevamente este coincida con el plano expedido por la Tesorería. Además para que en su momento, después de habérseles corrido traslado a cada uno de los colindantes, manifiesten si el predio no les pertenece o bien se pretende inmatricular una fracción que les corresponde (que en caso de ser así deberán presentar documentos mediante la cual demuestren su afirmación y si procede el

⁵⁴ Cfr. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

procedimiento se suspende y se dejan a salvo los derechos del actor para que lo haga valer en la vía que corresponda).

11.- También se suele no indicar a las autoridades a quienes hay que correrles traslado.

Esta cuestión que no debe olvidarse, puesto que este Juicio por ser universal llama a todos a que participen e indiquen si les causa o no perjuicio y de ser así indiquen el porque. No puede dejarse fuera del mismo a las autoridades que marca la ley, ya que éstas indicarán si el predio que se pretende inmatricular no pertenece a la Nación, o bien esta dentro de alguna clasificación en la cual se prohíbe que pueda ser prescriptible, o bien se estén afectando derechos a terceros.

Ahora bien, el artículo 122 de la Ley en cita establece las personas a quienes se les deberá correr traslado, entre las que se destacan:

- La persona de quien se obtuvo la posesión o su causahabiente si fuere conocido.
- Al Ministerio Público
- A los colindantes
- Al Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria del Distrito Federal (actualmente la Secretaría de la Reforma Agraria se ha

desconcentrado en diversas subdirecciones encargadas cada una de ellas de hacer un trabajo específico, es por ello que el emplazamiento se hará directamente dirigido a la subdirección que esta encargada de dar contestación a esos juicios; en consecuencia, en la vida práctica pueden variar las subdirecciones, pero ello es en virtud de la organización administrativa interna de ésta Secretaría, actualmente lo es la Representación Estatal de la Reforma Agraria en el Distrito Federal), para que manifieste si el inmueble a inmatricular se encuentra o no afecto al régimen ejidal o comunal, y

- A la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, para que exprese si el predio es o no de Propiedad Federal. (actualmente Secretaría de la Contraloría y Desarrollo Administrativo, por Conducto de la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal).

Cabe aclarar que es muy importante emplazar a la persona de quien se obtuvo la posesión o al causahabiente para que manifiesten su conformidad u oposición a la inmatriculación del inmueble y así no dejarlos en estado de indefensión; haciéndose notar que para el caso de no saber el domicilio de éstos, serán emplazados por medio de los edictos explicados anteriormente.

En relación al Ministerio Público, debe correrse traslado para que investigue si se afectan o no derechos a otras personas, en otras palabras, el

Ministerio Público como representante social debe cerciorarse de que no se transgredan derechos a terceros, lo anterior se relaciona con los grados de parentesco. Por ejemplo: supongamos que un inmueble fue vendido o cedido a dos hermanos, consecuentemente los dos tienen derechos sobre ese inmueble, son copropietarios; pero uno de ellos pretende la inmatriculación únicamente a su favor, es decir, que sólo uno de ellos sea declarado como dueño, entonces el Ministerio Público como representante social velará y cuidará para que no se transgreda el derecho del otro hermano, manifestando que la inmatriculación deberá salir a nombre de ambos y no sólo a favor de uno de ellos, ya que los dos tienen derecho al inmueble. En la vida práctica el Ministerio Público nunca hace manifestación alguna relacionada a una oposición toda vez que son pocos los casos que presentan el supuesto anterior.

Ahora bien, cabe aclarar que siempre será llamado a juicio el Gobierno del Distrito Federal, pero no como autoridad sino en su carácter de colindante, toda vez que todos los predios sin excepción alguna colindan con la calle, ya que todos tienen una salida; en consecuencia, el colindante de cada predio que tiene salida a la vía pública lo es el actual GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL, por lo tanto, en cada juicio de Inmatriculación se le correrá traslado.

12.- Así también, un error muy frecuente es el no acompañar todos los documentos base de la acción.

Estos documentos están marcados claramente en el artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles. Para este Juicio, son más numerosos que los que usualmente el abogado acostumbra presentar, la sola omisión de uno de ellos origina un motivo de prevención o bien de desechamiento. Estos documentos son:

1.- Certificado de no inscripción: el cual es expedido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, en el cual se informan las medidas y colindancias del predio, la superficie (dicha superficie que en este documento se menciona debe de coincidir con la que nosotros mencionamos en nuestra demanda) y lo más importante, que ante este Registro no cuenta con antecedentes registrales.

2.- El plano expedido y autorizado por la Tesorería del Distrito Federal, mismo que se solicita ante esta dependencia. Este plano es de color azul (la mayoría de la veces) y contiene un sello de autorización para dar la validez oficial que refiere, en el mismo, se puede encontrar la ubicación exacta y precisa del predio en cuestión. Por medio de este plano el Juez corrobora la información proporcionada en la demanda y ve gráficamente la forma del predio y cuantos colindantes presenta. Ésta situación se da porque en ocasiones solo se mencionan cuatro colindantes, y al momento de ver el plano se aprecia que el predio tiene una forma diversa a la usualmente cuadrada, por lo tanto ya no solo son cuatro colindantes, pueden existir más. Por ejemplo, hay predios con forma

hexagonal, por lo tanto los colindantes no son solo cuatro, sino seis y será necesario llamarlos, ya que a los seis les puede o no parar perjuicio el juicio.

Lo anterior se menciona en el artículo 122 fracción III del Código Civil que a la letra dice:

*Asimismo a la solicitud se acompañarán:

Un plano autorizado por la Tesorería del Distrito Federal y

Un 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 de Inmatriculación.”⁵⁵

Si bien es cierto, la ley menciona que únicamente éstos dos documentos deben acompañarse en la demanda, también lo es, que en la práctica, otro documento muy importante y del cual se exige su presentación, es aquel por medio del que se comprueba el origen de la posesión, del que ya se hizo mención con anterioridad. Es muy importante la presentación de este tercer documento ya que de lo contrario es un motivo de prevención.

13.- En ocasiones no se pide la publicación completa de los edictos.

⁵⁵ Cfr. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Es decir, no solo basta mencionar que se ordene la publicación de los edictos en el Juicio de Inmatriculación Judicial, si no que además es necesario expresar claramente en donde se efectuarán dichas publicaciones. Éstas se harán por una sola vez en el:

Diario Oficial de la Federación;

Boletín Judicial;

Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, sección Boletín Registral; y

En un periódico de los de mayor circulación.

Estas cuatro publicaciones, como ya se mencionó, son por una sola vez, y es con el fin de darle publicidad al juicio, ya que al tratarse de un predio, se tiene que tener la plena seguridad de que habiéndose llamado al público en general, sea persona física o una autoridad, éste pueda manifestar si existe algún inconveniente o causa algún daño que el predio en cuestión sea inmatriculado.

Una vez realizadas las publicaciones, si alguien no acude a reclamar un mejor derecho se puede empezar a tener seguridad de que el predio puede llegar a ser inmatriculado favorablemente.

La publicación del edicto en un periódico de mayor circulación es a elección del Juez, es decir, queda a su criterio el indicar al actor en que periódico debe publicarse y se mencionará en el auto admisorio.

14.- Es muy frecuente no solicitar que el notificador adscrito al Juzgado de fe del aviso de proporciones visibles.

Esto es, una vez que el aviso de proporciones visibles, que más adelante se explicará, ha sido colocado en el predio a inmatricular mismo que contiene la descripción del inmueble, así como los datos del juzgado, número de expediente y secretaría, se debe solicitar al actuario del juzgado que de fe de dicho aviso, en otras palabras, el actuario acudirá al predio en cuestión para cerciorarse de que, efectivamente, se encuentra colocado el aviso de proporciones visibles en el predio y que además ésta en un lugar visible para que todo el público tenga conocimiento de él y, acto seguido, el actuario asentará una razón en la cual se informará al juzgado como es éste aviso, es decir, hará una descripción física del mismo y transcribirá lo que se encuentra escrito en este.

15.- Otro motivo de prevención es el no anexar los traslados suficientes.

A este respecto, es muy importante anexar el número de copias de traslado necesarias, ya que de lo contrario será motivo de prevención, debiéndose tomar en cuenta lo siguiente:

Tres autoridades (mencionadas anteriormente), tres copias de traslado, una para cada una.

Agregar una copia de traslado para cada colindante, si tenemos cuatro colindantes agregaremos cuatro, si tenemos seis agregaremos seis y así respectivamente, además de la copia de traslado para el Gobierno del Distrito Federal que también es colindante.

Una más para la persona de quien se obtuvo la posesión o en su caso el causahabiente (esto solo en el caso de que se sepa su domicilio y sea emplazado en éste, pero si se va a emplazar por medio de edictos no es necesario anexar copia de traslado).

Esto inicialmente si se cuenta a las tres autoridades y cuatro colindantes nos dan un total de siete copias de traslado, mas la del causahabiente o la persona de la cual se obtuvo la posesión en caso de tener su domicilio, darían un total de ocho copias de traslado, más aquellas que para cada caso en particular se requieran.

16.- Cabe aclarar que independientemente de que en la actualidad únicamente existe un Juzgado de Inmatriculación Judicial, la demanda nunca se presenta directamente ante este Juzgado, siempre se hará ante la Oficialía de Partes Común del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, ya que a través de esta Oficialía se controlan los números de expedientes de cada Juzgado, incluyendo el de Inmatriculación.

3.4. PRINCIPALES PROBLEMAS PRÁCTICOS EN ESTE JUICIO.

En este apartado se pretenden señalar cuales son los principales problemas que tiene el litigante al promover un juicio de esta naturaleza.

1.- Este juicio al no ser muy usual, o bien al no ser un juicio conocido en la vida práctica y cotidiana origina que se desconozca como elaborar una demanda en forma correcta.

2.- Se carece de conocimientos prácticos en cuanto al procedimiento de Inmatriculación, es decir, no se tienen conocimientos certeros sobre las etapas de este Juicio, y como se llevan a cabo, provocando en algunas ocasiones que los juicios se pierdan.

3.- En ocasiones se piensa que el procedimiento de este juicio es como los Juicios Ordinarios y es por ello que se cometen diversos errores.

4.- Como consecuencia de lo descrito en los puntos anteriores se tiene que en diversas ocasiones el Juez en turno utiliza cada vez más su criterio que los lineamientos marcados en la ley, toda vez que el litigante al no conocer como se lleva a cabo un Juicio de esta naturaleza, no sabe cuales son sus requisitos o hasta donde puede llegar una prevención, esto ha provocado que el Juzgador en turno "abuse" de sus facultades, ya que éste en ocasiones, hace prevenciones "exageradas", prevenciones sobre elementos que no exige este

juicio, o bien dicta acuerdos o sentencias que rebasan en gran medida lo estipulado por la ley, a su vez, ésta situación produce cada vez más “dificultades” para que en estos juicios, de por si poco usuales en la vida practica, se puedan cubrir los requisitos y cumplir adecuadamente con el procedimiento. Aclarando que esto es en forma particular, ya que cada Juez va estableciendo su criterio y actualmente al haber solo un Juzgado de Inmatriculación, si no se satisface los requisitos y exigencias del Juez en turno, independientemente de las marcadas por la ley, no se tiene la alternativa de poder tramitar el Juicio ante otro Juzgado con otro Juez, toda vez que siempre el asunto se radicará en el mismo Juzgado y en su caso con el mismo titular, así que el abogado litigante se ve en la necesidad de:

a) Satisfacer los requisitos establecidos por la ley y los que exige el Juez en turno, o bien;

b) Conocer muy bien la naturaleza de este Juicio, sus requisitos y procedimiento, para que cuando exista o se sienta que hay un abuso de exigencia en el Juicio, se puedan hacer valer los recursos correspondientes contra las resoluciones que se consideren un tanto desalineadas o exageradas (situación que en la vida practica no es muy usual). Ahora bien, también es justificable la actitud del Juez, toda vez que al no haber muchos lineamientos sobre la legislacion de este juicio en particular, el Juez se ve en la necesidad de subsanar las carencias que va encontrando en la vida practica y poco a poco va proponiendo nuevos puntos que le ayudan y facilitan el camino para poder dar en

su momento la Inmatriculación Judicial solicitada ante él y sobre todo para que el Juicio sea lo suficientemente fuerte y con la mayor seguridad procesal posible para que en su momento no sean revocadas las resoluciones emitidas por el Juzgador, toda vez que estos juicios al no tener mucha legislación en la ley, en la vida práctica el Juez se ve en la necesidad de subsanarlas y en diversas ocasiones, inclusive les crean conflictos con los litigantes. En consecuencia, al no haber mucha legislación ha provocado que el criterio de los Jueces sea un tanto exigente, pero al mismo tiempo muy justificable, debido a que en la ley a este Juicio no se le hace mucho caso, y como podemos apreciar cuando hay Reformas a los Códigos, ya sea, el Código Civil o el de Procedimientos Civiles, no se toma en cuenta el apartado del Juicio de Inmatriculación, ya que ni siquiera tiene una ubicación o capítulo propio dentro del Código Procesal Civil.

5.- No se conoce a que se refiere el aviso de proporciones visibles.

Es decir, existe siempre el comentario o la duda acerca de cómo es, en dónde se coloca, los requisitos que se deben cubrir, el tipo de material a utilizar y cuánto tiempo debe permanecer en exhibición. En algunas ocasiones estos avisos fueron presentados ante el juzgado en la creencia de que así se demostraba que dicho aviso efectivamente existía. No debe incurrirse en este error, ya que dicho aviso debe encontrarse situado en forma visible para el público en el terreno que se pretende inmatricular y la fe de su existencia y permanencia en el inmueble lo hará constar el Actuario adscrito al Juzgado.

6.- Otro problema práctico de este Juicio son los periodos probatorios.

A este respecto se tiene que en ocasiones, el primer término probatorio de quince días se vencía; y los abogados no saben como aprovechar los periodos de ampliación de dilación probatoria, ya que, en caso de que durante los primeros quince días por algún motivo no se pudieran desahogar las pruebas, el último día de la dilación probatoria puede pedirse la ampliación de la misma y con ello es posible salvar el periodo probatorio, y así poder ofrecer y desahogar completamente todas aquellas pruebas que se tengan, y sobre todo la prueba TESTIMONIAL que es una de las pruebas mas importantes, su importancia es tal, que en caso de que no se llegara a desahogar, ya podemos estar completamente seguros de que el Juicio lo hemos perdido y la sentencia no será favorable.

7.- Se confunde con un juicio ordinario y en ocasiones se llega a solicitar fecha para audiencia de conciliación, situación que será negada, toda vez que en este tipo de juicio no existe en virtud de que no hay controversia, así que no hay motivo para que exista una audiencia de conciliación, ya que cabe recordar que en este juicio no existe parte contraria, es decir, no se cuenta con un demandado, por lo tanto no hay motivo de conciliación de las partes. Aunado a que el artículo que reglamenta el Juicio de Inmatriculación Judicial (artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles) no contempla ni menciona en ningún momento dicha Audiencia de Conciliación y Excepciones Procesales.

8.- En muchas ocasiones, en las audiencias no se elaboran las preguntas idóneas para acreditar la posesión, consecuentemente, al no acreditarse la posesión la Sentencia Definitiva no resulta favorable. Además existen preguntas por medio de las cuales se acredita que la posesión ha sido de buena fe, pública, pacífica, continua y en concepto de propietario y que además en dichos predios se han realizado actos materiales y administrativos.

9.- Las tardanzas de las autoridades para dar contestación a la Inmatriculación Judicial con la cual se les corrió traslado.

Especialmente con relación a la Reforma Agraria, dependencia que la mayoría de las veces no contesta; cuando llega a hacerlo se le exige que ratifique su contestación anterior, y a veces el criterio del Juez es: "que al no contestar la Reforma Agraria e informar si el predio a inmatricular pertenece o no al régimen de propiedad ejidal o comunal, se niega la inmatriculación", a pesar de haber cubierto todos los demás requisitos durante el juicio. Por tal motivo en la vida práctica el Juzgador se ha visto en la necesidad de que para forzar a la autoridad a que de contestación a la Inmatriculación Judicial e informe lo solicitado, y no perjudique el juicio y con ello al actor o actores del mismo, lo apercibe con multas, que sí llega a hacer efectivas.

Esta situación, a nuestro criterio no es correcta ya que la ley es clara al referirse en el sentido de que: "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...”. Ahora bien, la dilación del Juicio si se abría pero durante el juicio y antes de dictar la Sentencia se continuaba solicitando a la Secretaria de la Reforma Agraria hoy Representación Estatal de la Reforma Agraria en el Distrito Federal que rindiera su informe, respecto del predio a inmatricular, es decir ya no se le corría traslado, puesto que esto ya se había hecho, pero se exigía que informará si el predio a inmatricular se encontraba o no afecto al régimen ejidal o comunal, y en algunas ocasiones el criterio a seguir fué el que se mencionó con antelación, en nuestra opinión, esta resolución es apelable bajo el criterio de que la ley no establece que en caso de que alguna autoridad a la que debidamente se le haya corrido traslado no conteste la inmatriculación, deba de ser negada, ya que el actor sí cubrió con todos los lineamientos del juicio.

En la vida práctica solamente una vez se ha presentado una apelación en contra de la negación de la inmatriculación, por motivo de la falta de contestación de la Reforma Agraria, haciéndose valer el párrafo cuarto fracción III del artículo 122 que a la letra dice:

“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.”

El criterio de la Sala fué en el sentido de que si bien era cierto que la Reforma Agraria no había contestado, también lo era que no se había ignorado a dicha autoridad, toda vez que si se le había corrido el traslado correspondiente y

tuvo nueve días para dar contestación a la misma, si nada manifestó en relación a este juicio, entonces se tenía la obligación de declarar precluido su derecho para hacerlo y continuar con el procedimiento en todas sus fases, para el momento de dictar la sentencia, si todos los requisitos se habían cubierto y se llegaba a la presunción que el actor sí tenía el derecho de convertirse en propietario, el que esta autoridad no haya producido su contestación no es motivo para negar la Inmatriculación, toda vez que, como ya se mencionó, en ningún momento se le había ignorado y por lo tanto no se le había dejado en estado de indefensión, si no por el contrario era esta misma autoridad la que no había contestado por falta de interés jurídico.

3.4. EL PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACIÓN.

El procedimiento de Inmatriculación Judicial se rige por el artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Ahora bien, para explicar el complejo procedimiento de inmatriculación consideramos necesario iniciar por los requisitos que se deben cumplir para tal efecto y los cuales son básicamente los documentos base para la presentación de la demanda, entre ellos destacan los siguientes:

1.- Certificado de no Inscripción expedido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal (en el cual se mencionan los

datos del inmueble, su ubicación, sus medidas y colindancias y sobre todo que no tiene antecedentes registrales en dicho registro es decir que no se tiene registrado a ninguna persona como legítimo dueño, si llegase a aparecer que esta inscrito a nombre de alguna persona ya no procede la inmatriculación).

2.- Plano expedido por la Tesorería del Gobierno del Distrito Federal (es un plano del inmueble donde se expresa las calles con las que colinda, sus medidas, y ubicación exacta).

3.- El documento mediante el cual se adquirió el inmueble (contrato privado de compraventa, cesión de derechos, etcetera.)

4.- Además se deben de anexar las copias de traslado suficientes para correr los traslados tanto a las autoridades como a los colindantes, esto un total de mínimo siete copias de traslado, siendo tres para las autoridades, cuatro para los colindantes, si tenemos domicilio actual y certero del causabiente debemos agregar una copia de traslado, dando un total de ocho. Pero esto es variable ya que no necesariamente todos los predios tienen cuatro colindantes, existen predios con más de cuatro, y si es el caso debemos agregar una copia por cada colindante que tenga en el predio. Lo anterior se remarca y se hace mención, ya que no hay que olvidar que si no se agregan las copias de traslado suficientes será un motivo de prevención.

Los dos primeros son los esenciales para su tramitación.

Una vez teniendo estos documentos base de la acción se procede a la elaboración de la demanda la cual debe ser clara y concisa. En ella mencionamos al Juez al que nos dirigimos:

ELABORACIÓN DE LA DEMANDA.

1.- C.JUEZ DE INMATRICULACION EN TURNO:

No olvidar que aunque existe un solo Juzgado, la Oficialía de Partes Comun Civil-Familiar es la que lleva el control de todos los expedientes que se turnan a los Juzgados, es decir, es la oficialía la que asigna el número de expediente que corresponde y el Juzgado lo registra en su Libro de Gobierno siguiendo la continuidad con la Oficialía de Partes, es por ello que aunque sea Juzgado único no se puede presentar directamente ante el Juzgado, ya que de hacerse así, será devuelto a la Oficialía de Partes Común Civil Familiar para que sea enviado por su conducto al Juzgado. Ello en base a la circular número tres de fecha trece de diciembre de mil novecientos noventa y tres emitida por el C. Presidente del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal. Magistrado Licenciado SATURNINO AGUERO AGUIRRE.

2.- Nombre del promovente, domicilio para oír y recibir notificaciones y autorizaciones.

(Nombre del actor) por mi propio derecho, señalando como domicilio para oír y recibir notificaciones el ubicado en y autorizando para oír y recibir notificaciones a los profesionistasante Usted con el debido respecto comparezco y expongo:

3.- *Mencionar la vía en que se promueve:*

En la *Vía especial de Inmatriculación Judicial*, que establece el artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y en ejercicio de la acción a que se refiere el artículo 3046 y 3047 del Código Civil para el Distrito Federal en vigor, vengo a demandar las siguientes:

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

Comprobados debidamente los requisitos de la prescripción, el Juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la

prescripción y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público de la Propiedad.⁵⁶

Resulta necesario destacar que en la práctica el error más común es la confusión de las vías en que se va a promover ya que pretenden ejercer la acción por medio de la Vía de la Prescripción, por medio de la JURISDICCIÓN VOLUNTARIA, o bien por medio de la INFORMACIÓN AD PERPETUAM, que en forma breve ya se hizo mención a sus diferencias.

4.- Enseguida el capítulo de prestaciones:

P R E S T A C I O N E S

a) Se declare por su Señoría que me he convertido de poseedor en propietario del terreno que habito y poseo, por haber operado en mi favor la prescripción positiva del inmueble que se detalla en los hechos de esta demanda, así como la construcción que se encuentra en el mismo, el cual se encuentra plenamente identificado en el plano debidamente autorizado por la Tesorería del Distrito Federal.

b) Asimismo se declare la Inmatriculación Judicial a mi favor respecto del inmueble que poseo.

⁵⁶ Cfr. Código Civil para el Distrito Federal.

c) Se ordene al C. Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal en el momento procesal oportuno realice la inscripción de la sentencia que se dicte en el presente juicio en el que se declare que ha operado la prescripción positiva a mi favor del inmueble que poseo y que por lo tanto, ha procedido la Inmatriculación Judicial y que dicha Sentencia me sirva de título de propiedad de acuerdo a lo establecido por el artículo 3047 del Código Civil para el Distrito Federal.

En la práctica el error más común es que hacen sus peticiones incompletas, ya que por lo regular siempre falta una y es motivo de prevención en el sentido de que aclare el capítulo de prestaciones. Se hace mención que con estos tres puntos se encuentra completo nuestro capítulo de prestaciones, toda vez que en ellos ya hemos hecho mención en forma concreta y específica nuestra solicitud, es decir; 1.- Solicito la declaración de que me he convertido en dueño porque operó la prescripción adquisitiva a mi favor, 2.- En consecuencia, de lo anterior solicito que se declare la inmatriculación a mi favor y 3.- Una vez que he logrado lo anterior se ordene al C. Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, que inscriba el inmueble a favor de la persona que promovió la inmatriculación.

5.- En seguida narraremos el capítulo de:

HECHOS

1.- Que con fecha la suscrita adquirí por contrato privado de compraventa de la señorael terreno ubicado en, motivo por el cual anexo a mi demanda el contrato de compraventa privado celebrado entre la suscrita y la C., ello con el fin de acreditar como obtuve el inmueble materia del Juicio y en el cual se detallan las medidas y colindancias del predio a inmatricular.

Como se puede observar hay que mencionar la causa generadora de la posesión, detallando como adquirimos el predio (en este caso un contrato privado de compraventa), y anexas el documento generador de la posesión, asimismo mencionar la ubicación del inmueble, misma que debe coincidir con la detallada en el Plano que expide la Tesorería.

2.- El predio que pretendo inmatricular en el presente juicio posee una superficie, medidas y colindancias que a continuación se describen:

Ubicación del predio:.....

Superficie:.....

Colindancias:

Al noreste: en metros con.....propiedad del señor.....

Al sureste: en..... metros con.....propiedad del señor.....

Al suroeste: enmetros con propiedad del señor.....

Noroeste: en.....metros con propiedad del señor

Nunca hay que dejar de transcribir la superficie del predio, y detallar las medidas y colindancias, las cuales también deben de coincidir con el plano autorizado. Además debemos de proporcionar el nombre de cada uno de los colindantes y ya sea en este mismo punto o posteriormente proporcionar el domicilio de cada uno de ellos. Nunca se debe de dejar de mencionar las medidas, la superficie, el nombre y domicilio de los colindantes, toda vez que si alguno de estos requisitos llega a ser omiso, daremos margen a un motivo o varios motivos de prevención.

3.- En dicho lote he mantenido la posesión en concepto de propietario por mas deaños tal y como lo acredito con el contrato privado de compraventa, que constituye la causa generadora de mi posesión, asimismo he realizado diversos actos de dominio como son la construcción de mi casa habitación, donde habito en compañía de mi familia, tal y como lo acredito con los diversos recibos de impuesto predial, servicio de agua, servicio telefónico, y servicio de energía eléctrica.

En este punto lo que mencionamos es el período de tiempo que se ha habitado el predio a inmatricular, además de aclarar en que concepto lo estamos habitando, es decir en el de propietario y además ya hacemos la aclaración que además de habitarlo como propietario hemos realizado diversos actos de dominio sobre dicho lote, como son las construcciones y los pagos de luz, agua y predio,

todos estos actos administrativos se demostrarán con las pruebas documentales que en el período probatorio ofreceremos y que consisten en presentar todos los recibos de pago de agua, luz y predio, así como si se desea recibos de pago de construcción, así como los documentos de participación y cooperación de drenaje, alcantarillado y otros servicios que se dan en algunas colonias o comunidades para mejoras de éstas, toda vez que hay que recordar que muchas de las zonas donde se encuentran los predios a inmatricular, son zonas que no cuentan con todos los servicios y por medio de los programas gubernamentales se invita a los habitantes de estas zonas a participar en las obras para realizar mejoras y una vez que se concluyen les expiden certificados de participación que indican el nombre de la persona, su domicilio exacto y se detalla la obra que se realizó a favor del predio y del medio que lo rodea para su beneficio. Estos documentos nos sirven para ayudar a reforzar nuestro dicho de que hemos sido poseedores del predio que se pretende inmatricular.

4.- Desde la fecha de celebración del contrato referido en el punto 1 de los hechos, he ejercitado la posesión sobre el lote citado, el cual he poseído en forma pública, pácífica, continua, de buena fe y en concepto de propietario, condiciones básicas que establece el artículo 1151 del Código Civil. Y situación que les consta a mis vecinos y colindantes señores:....., y señor

Con esto ya se mencionó y aclaró como ha sido la posesión del predio y hay que recordar que el artículo 1151 del Código Civil como requisitos de la prescripción señala que la posesión del predio debe de ser en forma:

- a) Pública,
- b) Pacífica,
- c) Continua,
- d) De buena fe y
- e) En concepto de propietario.⁵⁷

Esta mención, de la forma en la cual se ha poseído el predio nunca se debe olvidar de transcribirla.

Además que así ya se hizo mención por primera vez a quienes les consta dicha situación de la posesión, personas que, posteriormente, es recomendable presentemos como testigos por ser los más idóneos e inclusive porque el mismo artículo 122 fracción III menciona que los testigos deben ser "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." (artículo 122 fracción III penúltimo párrafo).⁵⁸

5.- El lote materia del presente juicio, carece de antecedente registral tal y como se desprende del certificado de no inscripción expedido por el C. Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal.

⁵⁷ Cfr. Código Civil para el Distrito Federal.

⁵⁸ Cfr. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Necesariamente en el certificado de no inscripción se debe indicar que el predio materia del juicio no cuenta con antecedentes registrales, de lo contrario como ya se menciono si tiene algún antecedente no podemos iniciar este Juicio.

6.- El lote materia del presente juicio, carece de antecedente registral tal y como se desprende del certificado de no inscripción expedido por el C. Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, es por ello que hasta la fecha no cuento con documento alguno que ampare mi legitima propiedad, por lo que me veo en la necesidad de promover la pesente instancia a fin de obtenerlo.

Esto es una consecuencia del punto anterior, toda vez que el motivo de promover este Juicio es precisamente obtener un documento que establezca que: (el actor del juicio) soy el legítimo dueño del predio y asi tener todos los derechos que el dueño de un inmueble puede ejercer sobre el mismo.

7.- De igual forma se proporciona el nombre de los testigos que han presenciado todos y cada uno de los hechos narrados en la presente solicitud, mismos que son:

Se pone el nombre de TRES TESTIGOS obligatoriamente.

Al momento de ofrecer testigos únicamente debemos de ofrecer tres, esto con fundamento en el artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos

Civiles, si ofrecemos mas de tres tendremos un requerimiento en relación a la reducción de los mismos. Ahora bien, es muy importante que de preferencia estos tres testigos sean los colindantes del predio, toda vez que son las personas que tendran un testimonio más real y certero para el Juez puesto que son los colindantes los mejores testigos de la posesión del predio.

8.- En cuanto al fondo del presente asunto son aplicables los artículos 790, 794, 823, 824, 825, 826, 830, 1135, 1136, 1137,1151, 1152 fracción I, 3046,3047 y 3056.

Ahora bien, los anteriores artículos son en relación a la posesión así como las características de la misma, y a partir del artículo 3046 el Código Civil específicamente ya menciona el capítulo "De la inmatriculación".

Norman el procedimiento los artículos 1°, 122 fracción III y 255 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

9.- Por lo anteriormente expuesto y fundado a Usted C.Juez, atentamente pido se sirva:

PRIMERO: Tenerme por presentada en la vía y forma propuesta demandando la INMATRICULACIÓN JUDICIAL respecto del lote y construcción descrita con antelación.

SEGUNDO: Por SENTENCIA declarar que me he convertido en propietario por Prescripción Adquisitiva ordenando al C. Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal la inscripción de la misma, de acuerdo al lote que poseo y de acuerdo a la superficie, medidas y colindancias que ya han sido detalladas y que solicito se reproduzcan en la Sentencia Definitiva.

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

CUARTO: Ordenar la publicación del edicto para citar a las personas que puedan considerarse perjudicadas, en el Diario Oficial de la Federación, Boletín Judicial, Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, Sección Boletín Registral y en un periódico de los de mayor circulación que designe su señoría de conformidad con el artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles.

Asimismo, dentro del Procedimiento de Inmatriculación Judicial obligatoriamente la ley establece que la publicación de los edictos debe efectuarse una SOLA VEZ, pero en cuatro lugares distintos, siendo estos:

- a) Boletín Judicial,
- b) Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal,
- c) Diario Oficial de la Federación y
- d) Un periódico de los de mayor circulación (el periódico será designado por el Juez y es a su criterio en cual se hará la publicación del edicto ordenado por la ley).

Estos edictos no pueden dejar de publicarse ya que sin ellos no se puede continuar con el procedimiento, ahora bien el comentario mas común entre los litigantes es que si bien es cierto son hechos por una sola vez, también lo es que son costosos, y la gente que promueve este tipo de Juicios es de pocos recursos, pero tal situación en nuestro criterio no debe de cambiar toda vez que por ser este un juicio de carácter universal es muy importante que el Juez tenga la completa seguridad que el predio, sobre el cual en su momento otorgará la Inmatriculación, no perjudique o afecte derechos a terceros, además también da seguridad a los promoventes del juicio.

QUINTO: Terminadas que sean dichas publicaciones y con las copias simples que al efecto exhibo, **correr traslado de ley a:**

A) A mi causabiente, persona de quien obtuve la posesión

Sr (si es que se tiene el domicilio)

B) A mis colindantes: (debemos proporcionar nuevamente el nombre y domicilio de cada colindante del predio)

C) Al Gobierno del Distrito Federal antes Departamento del Distrito Federal (recordemos que le llamamos a juicio como colindante del predio),
.....

D) A la Secretaría de la Reforma Agraria del Distrito Federal hoy, por conducto de la Representación Estatal de la Reforma Agraria en el Distrito Federal, para que manifieste si el inmueble a inmatricular se encuentra o no afecto al regimen ejidal o comunal, señalando como domicilio para notificarle en.....

Se hace mención que esta Secretaría ha sufrido diversas modificaciones administrativas e internas, es decir, dicha Secretaría para organizarse dentro de sus labores propias, en ocasiones se ha desconcentrado y ha creado diferentes Subdirecciones a las cuales canalizan sus diversas atribuciones, es por ello en en algún tiempo las cédulas de notificación eran dirigidas directamente a la Secretaría de la Reforma Agraria, posteriormente eran dirigidas al C.Delegado de la Reforma Agraria región número 9, esto fue porque dicha Secretaría se dividió en Regiones y cuando esto surgió la Región que correspondía al Distrito Federal quedaba en el Estado de México y por lo tanto los traslados eran por medio de exhorto, pero dicha disposición únicamente duró alrededor de un mes y medio, ya que después surgió una nueva disposición y comunicaron que el encargado de informar si los predios eran o no afectos al regimen ejidal o comunal lo sería el Subdelegado de la Secretaría de la Reforma Agraria, mas adelante informan que dicha Secretaría había sufrido nuevos cambios y que el encargado sería el

Coordinador Agrario, en consecuencia, las cédulas de notificación serían dirigidas a la Coordinación Agraria en el Distrito Federal y actualmente la encargada lo es la Representación Estatal de la Reforma Agraria en el Distrito Federal, pero se reitera estos cambios de denominación han sido por cuestiones internas de organización de dicha Secretaría.

E) A la Secretaría de la Contraloría y Desarrollo Administrativo por conducto de la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal, con domicilio en

F) Al C. Agente del Ministerio Público adscrito a ese Juzgado, a efecto de que manifieste lo que a su representación corresponda, con domicilio en

SEXTO: Asimismo ordenar se constituya el C. Actuario adscrito a ese Juzgado en el predio materia del presente juicio, a efecto de que de fe del hecho de la existencia del Aviso de Proporciones Visibles a que se refiere el párrafo Segundo del artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Protesto lo necesario.

México, Distrito Federal a

Nombre del actor

Rúbrica.

Una vez elaborada la demanda, anexando los documentos y copias de traslado suficientes y una vez ingresada por conducto de la Oficilía de Partes Común Civil Familiar y a su vez turnada al Juzgado Primero de Inmatriculación Judicial, el Juzgado procede al estudio de la demanda y si no existe ningún defecto en la misma se dicta el **Auto Admisorio** el cual se transcribe a continuación.

"México, Distrito Federal,

- - - - - Con el escrito de cuenta, documentos y anexos que se acompañan fórmese expediente y regístrese en el Libro de Gobierno bajo el número que le corresponda, y en términos del escrito de cuenta se tiene al C. demandando la Inmatriculación por Prescripción Adquisitiva, mediante el procedimiento de Inmatriculación Judicial respecto del predio de terreno descrito en la demandada en términos de lo dispuesto por la fracción III, del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles; en consecuencia procédase a la publicación de los edictos por una sola vez en el Diario Oficial de la Federación, Boletín Judicial, Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, Sección Boletín Registral, y en el periódico (el periódico es a criterio del Juez). Asimismo fijese en la parte externa del inmueble de referencia un **AVISO DE PROPORCIONES VISIBLES**, mediante el cual se informe a las personas que puedan considerarse perjudicadas a los

vecinos y al público en general la existencia del presente procedimiento de Inmatriculación Judicial respecto a ese inmueble. Acreditada que sea la realización de las publicaciones ordenadas y la fijación del aviso de mérito, córrase traslado de la presente solicitud para que conteste dentro del término de NUEVE DIAS HÁBILES, a la persona de quien obtuvo la posesión o su causahabiente, al C. Agente del Ministerio Público; a los colindantes; a la Delegación de la Reforma Agraria en el Distrito Federal hoy Coordinación Agraria, en el Distrito Federal, así como a la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal dependiente de la Secretaría de la Contraloría y Desarrollo Administrativo; la primera para que manifieste si el inmueble a inmatricular se encuentra o no afecto al régimen ejidal o comunal y la segunda para que exprese si el predio no es federal; apercibiéndose a los antes mencionados que de no producir su contestación en el término que se les concede, con fundamento en el artículo 133 del Código de Procedimientos Civiles, se les declarará precluído su derecho para ello. Se tiene por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizadas a las personas que refiere para los efectos señalados. Guárdese en el Seguro del Juzgado los documentos exhibidos.- Notifíquese.- Lo proveyó y firma el C. Juez Primero de Inmatriculación Judicial, Licenciado, quien actúa ante el C. Secretario de Acuerdos que autoriza y da fe. -DOY FE.- - - - -"

Lo anteriormente descrito es un tipo de modelo de auto que hasta cierto punto satisfacía las necesidades del Juicio, pero como ya se mencionó anteriormente hay autoridades que retrasan el procedimiento al no rendir los informes que se les solicitan respecto del predio a inmatricular, en consecuencia

el Juzgador se ha visto en la necesidad de poco a poco ir haciendo ligeras variaciones en los autos admisorios, con el fin de irlos perfeccionando y sobre todo dar seguridad y rapidez al Juicio de Inmatriculación. Además de que como algunas dependencias cambian sus denominaciones, lógicamente en el auto admisorio también se tiene que hacer dicha modificación, poniendo la denominación actual de cada una de ellas.

A continuación se transcribirá otro modelo de un auto admisorio todavía de mayor actualidad, en el que podemos observar la forma de requerir actualmente a las autoridades para que se sirvan enviar los informes necesarios para los Juicios de Inmatriculación.

“ México, Distrito Federal a

Con el escrito de cuenta, documentos y anexos que acompañan fórmese expediente y regístrese en el Libro de Gobierno bajo el número que le corresponda, y en términos del escrito de cuenta se tiene por presentado al C demandado la Inmatriculación Judicial respecto del lote terreno descrito en la demanda, en términos de lo dispuesto por la facción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles; en tal virtud procédase a la publicación de los edictos por una sola vez en el Diario Oficial de la Federación, en el Boletín Judicial en la Gaceta del Distrito Federal, Sección Boletín Registral y en el periódico (a criterio del Juez), asimismo fijese en la parte externa del inmueble de referencia un aviso de proporciones visibles mediante el cual se informe a las personas que puedan considerarse perjudicadas, a los vecinos y al público en general la existencia del

procedimiento de Inmatriculación Judicial respecto de ese Inmueble. Acreditada que sea la realización de las publicaciones ordenadas y la fijación del aviso de mérito, córrase traslado de la solicitud inmatriculatoria para que en el término de NUEVE DÍAS sea contestado, al C. Agente del Ministerio Público de la adscripción, a los colindantes, a la persona de quien se obtuvo la posesión, apercibidos a los antes mencionados que de no producir su contestación en el término que se les concede, con base en el artículo 133 del Código Procesal en cita, se les declarará precluido su derecho para ello, córrase traslado a la Secretaría de la Contraloría y Desarrollo Administrativo para que manifieste si el inmueble a inmatricular es o no propiedad federal y a la Representación Estatal de la Reforma Agraria en el Distrito Federal para que manifieste si el inmueble, respecto del cual se solicita la Inmatriculación, se encuentra o no afecto al régimen ejidal o comunal, en el entendido que de no rendir tal información en el término de NUEVE DÍAS se les impondrá una multa de lo que resulte de QUINCE DÍAS de SALARIO MÍNIMO General Vigente en el Distrito Federal al momento de hacerse efectiva dicha sanción, con base en los artículos 73 fracción I, 61 y 62 fracción II del Código Procesal Civil. Se tiene por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizadas a las personas que refiere para los fines que indica, y en cuanto a las pruebas a que hace referencia, reiterado que sea su ofrecimiento en el momento procesal oportuno se acordará lo conducente. Guárdese en el Seguro del Juzgado los documentos base de la acción.- Notifíquese.- Lo proveyó y firma el C. Juez..... ante el C. Secretario de Acuerdos que autoriza y da fe.-DOY FE.------ "

Como se puede observar el último auto transcrito, es todavía más reciente que el primeramente citado, ya que éste último contiene apercibimientos a las autoridades, en el sentido que en caso de no rendir la información que se les requiere serán acreedoras a una MULTA de lo que resulte de QUINCE DIAS de salario mínimo General Vigente en el Distrito Federal. Esta medida fue tomada en virtud de que siempre las autoridades tardan mucho en rendir los informes que se les solicita consecuentemente se prolongan los procedimientos, y el criterio del Juzgador es que no dicta Sentencia hasta en tanto no se encuentren dichos informes rendidos en actuaciones, con el fin, se reitera, de dar la mayor seguridad procesal al Juicio de Inmatriculación Judicial, el criterio a seguir es: que hasta en tanto no se informe que el inmueble no pertenece al régimen ejidal o comunal, además, se informe si el predio es o no de propiedad federal, el Juez no dicta Sentencia, y por lo tanto una forma de presionar a las autoridades mencionadas para que den celeridad a las contestaciones y no se retrasen los juicios, que finalmente perjudican a los promoventes, fue por medio de la imposición de multas.

Por otra parte, como se puede observar el auto admisorio nos guía en todo el procedimiento, ya que han quedado precisadas casi todas las etapas del procedimiento a seguir y el orden que llevan cada una de ellas, es decir nos indica paso a paso lo que se debe de seguir en el procedimiento.

Así pues, una vez que se tiene el auto admisorio en el expediente, inmediatamente podemos iniciar las etapas del procedimiento, y esto es;

1.- Primeramente se procederá a la **PUBLICACIÓN DE LOS EDICTOS** por una sola vez en él: a) Diario Oficial de la Federación, b) Boletín Judicial, c) Gaceta del Distrito Federal Sección Boletín Registral y d) En el periódico de mayor circulación, que se reitera es a criterio del Juez.

Esto es en cumplimiento a lo ordenado al artículo 122 fracción III primer párrafo. A continuación se transcribe un modelo de Edicto para su publicación.

PAPEL MEMBRETADO.
Juz. 1° de Inmat.jud.
SEC. "..."
EXP. N...../....
OF.NUM.

EDICTO

En el Juicio de Inmatriculación Judicial promovido por..... expediente número, se ordenó la publicación del presente EDICTO mediante proveído de fecha, para hacer del conocimiento de todas las personas que puedan considerarse perjudicadas, vecinos y público en general (en caso de que el causabiente o la persona de la cual se obtuvo la posesión sea notificada por edictos, el nombre o nombres de éstos, será agregado al edicto, quedando de la siguiente forma: "... así como al C....., persona de la cual se obtuvo la posesión" o bien " ... así como al causabiente señor(a).....)", la existencia del referido procedimiento, para que comparezcan ante este Juzgado a deducir sus derechos respecto del predio denominado....., ubicado en....., perteneciente a la Delegación....., Código Postal..... en esta Ciudad. Predio que tiene las siguientes medidas y colidancias:

Con una superficie total de:.....metros cuadrados.

AL NORTE: colinda en.....metros con el predio del señor.....con domicilio en.....(poner el domicilio del colidante).

AL SUR: colinda enmetros con el predio del señor.....con domicilio en..... (poner domicilio del colidante).

AL ORIENTE: colinda en.....metros con el predio del señor..... con domicilio en..... (poner domicilio del colidante).

AL PONIENTE: colinda en.....metros con el predio del señor.....con domicilio en.....(poner el domicilio del colidante).

México, Distrito Federal a.....

El C.Secretario de Acuerdos "....."

Lic.....

RÚBRICA.

Para su publicación por una sola vez en: El Diario Oficial de la Federación, en el Boletín Judicial, en la Gaceta Oficial del Gobierno del Distrito Federal (antes Departamento del Distrito Federal), Sección Boletín Registral, y en el periódico:.....

Como se puede apreciar, en el EDICTO se hace la narración primeramente del tipo de Juicio que se esta ventilando en el Juzgado, es decir Juicio de Inmatriculación Judicial, posteriormente se hace la mención que dicho edicto tiene como objetivo hacer del conocimiento al público en general, además del causahabiente o la persona de la cual se obtuvo la posesión, (en caso de que este incluido), colindantes, vecinos y a todas las personas que puedan considerarse perjudicadas que se pretende inmatricular el predio que se menciona, como podemos observar, en el edicto se transcribe la ubicación completa clara y precisa del predio a inmatricular, describiendo el número de la casa, o número de lote, colonia, delegación, y su código postal y todos los datos relativos para su plena identificación, además de anotar la superficie del mismo, medidas y colindancias, se pone el nombre de cada uno de los colidantes así como la dirección de cada uno de ellos. Finalmente, después de que el edicto es firmado por el C. Secretario de Acuerdos en la parte de hasta abajo del edicto, se menciona que son para su publicación por una sola vez en los lugares que ordena el artículo 122 fracción III primer párrafo.

Estos edictos, son entregados al actor (por conducto de los abogados en la mayoría de los casos) para que los lleven a publicar, debiendo quedar una copia del mismo cosida al expediente y con firma de que fueron recibidos. Pero además son entregados dos oficios, uno de ellos es dirigido al C. Director del Diario Oficial de la Federación y el otro el dirigido al C. Director de la Gaceta Oficial del actual Gobierno del Distrito Federal, ambos con el fin de solicitarles se sirvan publicar los edictos que se anexan respectivamente, aclarando que al C. Director de la Gaceta Oficial del hoy Gobierno del Distrito Federal se le solicita se sirva hacer dicha publicación en la Sección Boletín Registral de la Gaceta Oficial del mencionado Gobierno.

A continuación se transcribe un modelo de cada uno de los Oficios mencionados anteriormente.

PAPEL MEMBRETADO.
JUZ. 1° DE INMAT.JUD.
EXP...../.....
OF.NUM

C.DIRECTOR DE LA GACETA OFICIAL
DEL GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL.
P R E S E N T E.

En cumplimiento a lo ordenado en proveído de fecha....., dictado en los autos del Juicio de Inmatriculación Judicial, promovido por, expediente número....., giro a Usted el presente a fin de que se sirva publicar el presente EDICTO en la Sección BOLETIN REGISTRAL DE LA GACETA OFICIAL DEL GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL, a su digno cargo.

Reitero a Usted las seguridades de mi atenta y distinguida consideración.

A T E N T A M E N T E.
SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCION.
México, Distrito Federal a.....
EL C.JUEZ PRIMERO DE INMATRICULACIÓN JUDICIAL.

LIC.....

RÚBRICA.

PAPEL MEBRETADO.
JUZ. 1° DE INMAT. JUD.
EXP.
NUM. DE OF.

**C.DIRECTOR DEL DIARIO OFICIAL
DE LA FEDERACION.**
LIC.....
P R E S E N T E.

En cumplimiento a lo ordenado en proveído de fechadictado en los autos del Juicio de Inmatriculación Judicial promovido por, expediente número, giro el presente a fin de solicitarle se sirva publicar el presente EDICTO en el Diario Oficial de la Federación a su digno cargo.

Reitero a Usted las seguridades de mi atenta y distinguida consideración.

A T E N T A M E N T E.
SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCIÓN.
México, Distrito Federal a.....
EL C.JUEZ PRIMERO DE INMATRICULACIÓN JUDICIAL.

LIC.....

RÚBRICA.

Ahora bien, la publicación de los edictos se hace en cumplimiento al artículo 122 fracción III, primer párrafo, del Código de Procedimientos Civiles que a la letra menciona:

"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..."⁵⁹. Como se puede observar, esta publicación ES POR UNA SOLA VEZ, pero son cuatro publicaciones en diversos lugares. La razón de estas publicaciones es por la naturaleza del Juicio, ya que se repite, como se trata de la Inmatriculación de un inmueble, se debe de hacer del conocimiento del público en general y es a través de estos medios como se informa a todo el público. En la práctica, el comentario de los litigantes es en el sentido de que la publicación de los edictos es muy cara, ya que si bien es cierto son por una sola vez también lo es que las cuatro son costosas y la mayoría de las personas que promueven estos juicios son personas de bajos recursos. Con relación a la publicación del edicto en un diario de los de mayor circulación, esto siempre será a criterio del Juez, es él quien decide en que periódico se hará, y generalmente el criterio que tienen para el escoger el periódico, es que sea uno de mayor circulación pero que también no sea tan caro, debido a los comentarios de los litigantes y de la gente que promueve estos juicios. En razón que en varias ocasiones regresaban, el edicto anexando el presupuesto que les habían hecho en el periódico que se había ordenado y manifestaban que, toda vez que el costo de la publicación en dicho periódico era muy caro, solicitaban el cambio de periódico por uno más barato y los jueces accedían a dichas peticiones y les asignaban otro que también fuera de mayor circulación pero de costo menos elevado.

⁵⁹ Cfr. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Ahora bien, una vez que son entregados los edictos al actor así como los respectivos oficios, se deben de publicar por una sola vez en los lugares ya indicados, y una vez hecho lo anterior se deben de exhibir las cuatro publicaciones en original al Juzgado, en donde debe de aparecer el edicto elaborado por el Juzgado y una vez exhibidas las cuatro publicaciones originales, se ordena que sean agregadas a los autos, quedando con ello constancia fehaciente que se dio cumplimiento a lo ordenado en el Código Procesal Civil del precepto legal ya mencionado con anterioridad.

A la promoción por medio de la cual se acompaña la publicación de los cuatro edictos el Juzgado contestará:

ACUERDO:

“ México, Distrito Federal a

- - - A sus autos el escrito del promovente, y en términos del mismo se le tiene exhibiendo los edictos publicados en el Diario Oficial de la Federación, Boletín Judicial, Gaceta Oficial del Distrito Federal y en el periódico....., los cuales se ordena agregar a los autos para los efectos legales conducentes, asimismo y en cumplimiento a lo establecido por el artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles, túrnense los presentes autos al C. Actuario de la adscripción a fin de que se constituya en el inmueble materia del asunto a dar fe de la fijación del aviso de proporciones visibles.- Notifíquese.- Lo proveyó y firma el C. Juez Primero de Inmatriculación ante el C. Secretario de Acuerdos que autoriza y da fe.-DOY FE.- “

2.- Una vez que ha recaído el acuerdo anterior, se tiene la obligación de colocar en el predio materia de la Inmatriculación el **AVISO DE PROPORCIONES VISIBLES** a que hace referencia el artículo 122 fracción III párrafo segundo que a la letra señala:

“... 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...”⁶⁰

Como se puede observar, este anuncio lleva determinados requisitos para su colocación. El anuncio es con la finalidad de que todas las personas estén enteradas que el predio se encuentra en juicio y debe de permanecer durante todo el procedimiento. Se debe de realizar en un material duradero, es decir que resista la lluvia y el viento y no se caiga del lugar colocado, por lo que se puede utilizar madera o algún otro material que permita su permanencia clara y visible, si se ponen cartulinas se recomiendan que sean gruesas y forradas de plástico para que así, si llueve no se despinten las letras. Debe de ser de un tamaño considerable, es decir nunca del tamaño de una hoja de papel bond, el objetivo de este anuncio es que precisamente sea **VISIBLE** a todas las personas. Cada anuncio de proporciones visibles debe de contener los siguientes datos:

⁶⁰ Cfr. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

1. - El Juzgado ante el cual se esta ventilando el juicio.
- 2.- El número de expediente y en que secretaría se lleva el Juicio.
- 3.- Medidas y colindancias del predio a inmatricular.
- 4.- Superficie del predio a inmatricular.
- 5.- El nombre de la persona que esta promoviendo la Inmatriculación

A continuación se transcribe un anuncio o aviso de proporciones visibles:

AVISO DE PROPORCIONES VISIBLES

Se hace del conocimiento a los vecinos, a las autoridades, a las personas que puedan considerarse perjudicadas y al público en general, que este predio, que se encuentra ubicado en:

Poner dirección del predio:

Con las siguientes medidas y colindancias:

Poner las medidas y colindancias. (E inclusive es mejor si se ponen el nombre de cada uno de los colidantes).

Y con una superficie de:

Poner la superficie del predio a inmatricular.

Se encuentra en Juicio, ante el Juzgado Primero de Inmatriculación Judicial, promovido por: **(poner el nombre del actor)** bajo el expediente número:....., y ante la Secretaria de Acuerdos: ".....".

(Si se desea se puede poner el artículo que ordena tal anuncio, aclarando que esto no es obligatorio).

Una vez colocado el anuncio o aviso de proporciones visibles, se espera se constituya el C. Actuario para que de fe del mismo, y una vez que el C. Actuario

adscrito al Juzgado se constituye en el inmueble a inmatricular, da fe de que tal aviso sí se encuentre en el predio, contenga todos los requisitos y que este en un lugar visible. Una vez hecho lo anterior el Actuario del Juzgado asienta una razón que será agregada al expediente, narrando el día y la hora en que se constituye y haciendo la descripción física del anuncio, inclusive menciona el material del que esta hecho.

Cabe hacer notar, que esto también es a criterio de los Jueces, toda vez que anteriormente había jueces que eran de la opinión que primero se colocara el aviso de proporciones de visibles y posteriormente la publicación de edictos. Después se adopto el criterio que para darle celeridad al asunto, se ordenaba tanto la publicación de los edictos y al mismo tiempo que se constituyera el C. Actuario en el inmueble materia del juicio, para que diera fe del aviso de proporciones visibles y entonces en los autos del Juicio podían llegar indistintamente primero los edictos y después la fe del aviso o viceversa, o bien, ambas cosas al mismo tiempo.

Así cuando el criterio era que ambas cosas podían hacerse al mismo tiempo se dictaba un auto en el siguiente sentido:

AUTO:

"- - - - A sus autos el escrito de cuenta, como lo solicita el promovente constitúyase el C. Secretario Actuario adsrito a este Juzgado en el inmueble materia del Juicio, a efecto de que de fe de la existencia del Aviso de

Proporciones Visibles, asimismo procédase a la publicación de los edictos correspondientes, con fundamento en el artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles.- Notifíquese.- Lo proveyó y firma el C. Juez Primero de Inmatriculación Judicial ante el C. Secretario de Acuerdos que autoriza y da fe.- DOY FE.- - - - - “

Y cuando el criterio del Juez era que primero se diera fe del aviso de proporciones y después la publicación de los edictos una vez realizada la fe de dicho aviso, solicitábamos al Juzgado se procediera a la elaboración del edicto correspondiente para que se llevara a cabo su publicación y el Juzgado nos acordaba en el siguiente sentido:

ACUERDO:

“ - - - - - A sus autos el escrito de cuenta, como lo solicita el promovente y toda vez que se ha dado fe del aviso de proporciones visibles, procédase a la publicación del edicto para los efectos legales a que haya lugar.-Notifíquese.- Lo proveyó y firma el C. Juez ante el C. Secretario de Acuerdos que autoriza y da fe.-DOY FE. “

Pero se reitera, esto es a criterio de cada Juzgador e indistintamente el orden que se le dé a cada cosa no es trascendental, si se toma en cuenta que lo único que jamás se acordará de conformidad es que se corran los traslados correspondientes sin existir estos dos requisitos, anteriormente enunciados, es decir nunca se podrá correr traslado sin existir primero los edictos y la fe del anuncio de proporciones visibles.

Independientemente de lo anterior y regresando al criterio actual, una vez colocado el aviso de proporciones visibles, el C. Secretario Actuario adscrito al Juzgado, se constituye en el inmueble materia del Juicio para dar fe de su existencia y si dicho aviso efectivamente se encuentra colocado, transcribirá en su razón actuarial cómo es dicho aviso, sus características, etcetera, como anteriormente ya se explicó, además de hacerlo en cumplimiento al auto que primeramente se transcribió. A continuación se hará la transcripción de una razón actuarial.

RAZON ACTUARIO, AVISO DE PROPORCIONES VISIBLES:

En la Ciudad de México, Distrito Federal, siendo las _____ con _____ minutos del día _____ del mes _____ del año _____, el Suscrito Secretario Actuario me constituí legalmente en la manzana número _____ lote(s) ubicados en (se transcribe el domicilio) de la Colonia _____, Delegación _____ de esta Ciudad, y cerciorándome de ser el domicilio correcto por así corresponder la nomenclatura, y para efectos de dar cumplimiento a lo ordenado en proveídos de fechas (el Actuario escribe la fecha tanto del auto admisorio, como la fecha del ultimo auto que ordenó que se diera fe del aviso referido) del presente año, cerciorado y asimismo, da fe el suscrito de que se encuentra fijo y visible, el aviso mediante el cual se informa a las personas que puedan considerarse perjudicadas, a los vecinos y al público en general, la existencia del presente procedimiento de Inmatriculación Judicial, el cual se encuentra ubicado físicamente en _____ (aquí menciona en que parte del inmueble se

encuentra el aviso, ya que puede estar colocado en la fachada del inmueble, en la puerta, en la parte mas alta del inmueble como pueden ser las azoteas etcetera, en fin en cualquier lugar del inmueble que haga más visible su colocación) del inmueble antes mencionado y que tiene de largo _____centímetros por _____ centímetros de alto aproximadamente con la siguiente leyenda: _____(Y transcribe AVISO DE PROPORCIONES VISIBLES), realizado de: _____(menciona de que material se encuentra hecho y describe de que color es, de que tamaño son las letras y de que color, por ejemplo pueden estar hechos de madera, lámina, cartón grueso y protegido con plástico etcétera.) En cumplimiento al artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se hace del conocimiento de todo el publico en general, vecinos y las personas que puedan considerarse perjudicadas de la existencia del procedimiento especial de Inmatriculación Judicial, respecto del de la manzana número _____ lotes números _____ del predio denominado _____ ubicado entre las calles _____ en la Colonia _____, Delegación _____, Distrito Federal, con una superficie de _____metros cuadrados, radicado ante el Juzgado _____de Inmatriculación Judicial (actualmente siempre será Juzgado PRIMERO de Inmatriculación Judicial), bajo el número de expediente _____ sito en Sullivan 133, Colonia San Rafael Delegación Cuauhtémoc, Distrito Federal, promovido por _____, y que cuenta con las siguientes medidas y colindancias: _____.

Con lo que doy cuenta al C. Juez.

RÚBRICA.

Anteriormente también había un modelo de razón actuarial, que es casi igual al actual, solo que se hacía una narración mas específica y un poquito más completa, pero en esencia sigue siendo casi el mismo, aunado a que los formatos no siempre tienen que ser iguales, poco a poco y al paso del tiempo van cambiando en redacción, distribución etcetera, pero en esencia y fondo contienen siempre los mismos requisitos, a continuación se hace la transcripción de una razón actuarial que se utilizaba anteriormente, transcribiéndose únicamente la parte conducente que era diferente, reiterándose que palabras mas o palabras menos, el fondo y la esencia siguen siendo la misma.

“En la Ciudad de México _____ y en cumplimiento al artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles, doy fe que en el inmueble ubicado en _____, se encuentra un AVISO DE PROPORCIONES VISIBLES con las siguientes características:

Aproximadamente de: _____ metros de alto por _____ metros de ancho, hecho en: (descripción del material, por ejemplo madera, con letras pintadas en color negro, colocado sobre la fachada principal del inmueble), en el cual se puede leer la siguiente leyenda: “ Se hace del conocimiento a los colindantes, a los vecinos, a las autoridades, al público en general y a todas las personas que puedan considerarse perjudicadas, que el predio se encuentra en Juicio Especial de Inmatriculación, promovido ante el Juzgado _____ de Inmatriculación Judicial, ubicado en James Sullivan 133, Colonia San Rafael, Delegación Cuauhtémoc, Distrito Federal, bajo el número de expediente _____, promovido por _____, con

una superficie de:_____ y con las siguientes medidas y colindancias:_____”

(El Actuario transcribe íntegramente todos los datos que contiene el aviso, y sobre todo la superficie, medidas y colindancias, las cuales deben de coincidir con las que se encuentran enunciadas en el expediente y en los documentos base).

Con lo que doy cuenta al C. Juez para los efectos legales conducentes. DOY FE.-

El C. Actuario adscrito al Juzgado.

RÚBRICA. “

Así una vez que la razón del Actuario llega al Juzgado y se agrega a su expediente, recae el siguiente acuerdo:

ACUERDO:

“- - - A sus autos la razón del C. Actuario adscrito al Juzgado, mediante el cual informa a este Juzgado que ha dado fe del anuncio de proporciones visibles, con fundamento en el artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles, se tiene por practicada la diligencia para todos los efectos legales conducentes, y visto el estado procesal de los presentes autos, procédase a elaborar las cédulas de notificación respectivas para emplazar a los colindantes y autoridades en términos del numeral en cita así como del auto admisorio.- Notifíquese.- Lo

proveyó y firma el C. Juez ante el C. Secretario de Acuerdos que autoriza y da fe.-
DOY FE.- “

Una vez dictado el acuerdo anterior, se procede a la elaboración de las cédulas de notificación para cada uno de los colindantes, en su caso al causahabiente o la persona de la cual se obtuvo la posesión, si es que tenemos el domicilio, y a las autoridades correspondientes que menciona el artículo que regula el presente procedimiento. Y comenzando con las **autoridades obligatorias** que marca el artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles y que por consecuencia se encuentran señaladas en el auto admisorio, correremos traslado como autoridades al:

- 1.- Ministerio Público.
- 2.- Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal, actualmente a la Representación Estatal de la Reforma Agraria en el Distrito Federal. (Recordemos que anteriormente mencionamos que esta Secretaria por razones internas propias de su administración, en diversas ocasiones se ha subdividido en diversas dependencias internas para organizar su trabajo).
- 3.- A la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, actualmente a la Secretaría de la Contraloría y Desarrollo Administrativo (por conducto de la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal).

Y como colindantes se llamaran a los que se encuentren alrededor del predio a inmatricular y como consecuencia de lo anterior siempre será llamado en su carácter de colindante al:

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, ello es porque todos los predios tienen salida a la calle. Entonces el GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO es llamado en su carácter de colindante y no de autoridad.

Así, se procede a elaboración de cada una de las cédulas de notificación para cada una de las autoridades y para cada uno de los colindantes y en su caso el causahabiente o la persona de quien se obtuvo la posesión, transcribiendo en cada cédula de notificación:

- a) El nombre de la autoridad o colindante a quien va dirigida.
- b) El domicilio de éste,
- c) Se transcribe el auto admisorio, y
- d) El auto que ordena que se corran los traslados.

Por medio de cada cédula de notificación, menciona el artículo 122 fracción III del Código Procesal Civil, "... se correrá traslado de la solicitud, para que contesten dentro del término de nueve días hábiles,..."⁶¹

⁶¹ Cfr. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

A continuación se transcribe una cédula de notificación incluyendo el auto admisorio más reciente:

Papel membretado.

CEDULA DE NOTIFICACIÓN.

Juz.

Sec.

Exp.

Señor: _____
En: _____ (domicilio)

En los autos del Juicio de Inmatriculación Judicial promovido por, el C.Juez dictó un auto que a la letra dice:-----

México, Distrito Federal a

----- A sus autos la razón del C.Notificador adscrito al Juzgado y con fundamento en el artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles en relación a dar fe de la fijación del aviso de propociones visibles, se tiene por practicada la diligencia para todos los efectos legales a que haya lugar, y visto el estado procesal de autos, procédase a elaborar las cédulas de notificación respectivas para emplazar a los colindantes y autoridades en términos del numeral en cita, así como del auto admisorio.- Notifíquese.- Lo proveyó y firma el C.Juez ante el C.Secretario de Acuerdos que autoriza y da.-DOY FE.-----

OTRO AUTO: * México, Distrito Federal a

"Con el escrito de cuenta, documentos y anexos que acompañan fórmese expediente y regístrese en el Libro de Gobierno bajo el número que le corresponda, y en términos del escrito de cuenta se tiene por presentado a demandado la Inmatriculación Judicial respecto del lote terreno descrito en la demanda, en términos de lo dispuesto por la facción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles; en tal virtud procédase a la publicación de los edictos por una sola vez en el Diario Oficial de la Federación, en el Boletín Judicial en la Gaceta del Distrito Federal, Sección Boletín Registral y en el periódico (a criterio del Juez), asimismo fíjese en la parte externa del inmueble de referencia un aviso de proporciones visibles mediante el cual se informe a las personas que puedan considerarse perjudicadas, a los vecinos y al público en general la existencia del procedimiento de Inmatriculación Judicial respecto de ese Inmueble. Acreditada que sea la realización de las publicaciones ordenadas y la fijación del aviso de mérito, córrase traslado de la solicitud inmatriculatoria para que en el término de NUEVE DÍAS sea contestado, al C. Agente del Ministerio Público de la adscripción, a los colindantes, a la persona de quien se obtuvo la posesión, apercibidos a los antes mencionados que de no producir su contestación en el término que se les concede con base en el artículo 133 del Código Procesal en cita se les declarará precluido su derecho para ello, córrase traslado a la Secretaría de la Contraloría y Desarrollo Administrativo para que manifieste si el inmueble a inmatricular es o no propiedad federal y a la Representación Estatal de la Reforma Agraria en el Distrito Federal para que manifieste si el inmueble respecto del cual se solicita la Inmatriculación se encuentra o no afecto al régimen ejidal o comunal, en el entendido que de no rendir tal información en el término de NUEVE DÍAS se les impondrá una multa de lo que resulte de QUINCE DÍAS de SALARIO MÍNIMO General Vigente en el Distrito Federal al momento de hacerse efectiva dicha sanción, con base en los artículos 73 fracción I, 61 y 62 fracción II del Código Procesal Civil. Se tiene por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizadas a las personas que refiere para los fines que indica, y en cuanto a las pruebas a que hace referencia, reiterado que sea su ofrecimiento en el momento procesal oportuno se acordará lo conducente. Guárdese en el Seguro del Juzgado los documentos base de la acción.- Notifíquese.- Lo proveyó y firma el C. Juez..... ante el C. Secretario de Acuerdos que autoriza y da fe.-DOY FE.-----"

Lo que notifico a Usted pormedio del presente instructivo, en virtud de no haber esperado al suscrito; instructivo que dejo a: _____

México, D.F. a _____ de _____ del año _____

El C.Secretario Actuario.

RÚBRICA.

Así con las cédulas de notificación el Actuario practica las diligencias ordenadas y por cada una de ellas elabora una razón de dicha diligencia, informando al Juzgado el día y la hora en que fue practicada, en cumplimiento a que auto, y sobre todo que corrió traslado por el término de NUEVE DÍAS. A continuación se hace la transcripción de una razón actuarial en los términos descritos.

RAZÓN ACTUARIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL, JUZGADO PRIMERO DE INMATRICULACIÓN JUDICIAL.
EXPEDIENTE NÚMERO:

En la Ciudad de México, Distrito Federal, siendo las _____ horas con _____ minutos, el Suscrito Secretario Actuario Licenciado _____ me constituí en la Calle _____ en busca de _____ atendiéndome quien dijo llamarse _____ y ser _____ con quien me identifique con credencial del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal número _____ y quien a su vez (si / no) se identificó con credencial _____ cerciorándome de que es el domicilio del buscado (a) por _____ teniendo el inmueble en que se actúa las siguientes características _____ y la persona con quien se entiende la diligencia (si / no) me exhibe como documentos que acrediten que dicho domicilio corresponde al buscado _____ y a quien (si / no) estando presente, por su conducto, le notifiqué personalmente el (los) auto (s) _____ contenido (s) en la cédula de notificación, misma que entrego en este acto con las copias simples de traslado correspondientes debidamente rubricadas, selladas, y cotejadas, le emplace a juicio, previniéndole para que en el término de NUEVE DIAS HABLES, conteste lo que a su derecho convenga, apercibiéndole de que en caso de no hacerlo, se tendrán por presuntivamente confesados los hechos de la demanda, y (si / no) firma, por así creerlo necesario, en la copia al carbón de la cédula, para constancia, con lo que doy cuenta al C. Juez. DOY FE.-

EL C. SECRETARIO ACTUARIO.
LIC.....

Así una vez que cada diligencia es practicada y llega al Juzgado para ser agregada al expediente, por cada diligencia recae un acuerdo el cual tiene por practicada la diligencia y además se ordena formular el computo de NUEVE DIAS,

en donde se dice claramente de que día a que día corren los nueve días que se tienen para contestar la demanda, sin contar nunca los sábados y domingos por ser días inhábiles. Los nueve días se cuentan a partir del día siguiente en que fue practicada la diligencia, es decir si la diligencia se practicó el día veinte de enero, el cómputo comienza a contar a partir del veintiuno, así el primer día es del veintiuno y terminará el día veintinueve de enero.

A continuación se transcribe el acuerdo mediante el cual se tiene por practicada la diligencia y posteriormente se transcribe un modelo de cómputo.

ACUERDO:

“ - - - - - A sus autos la copia de la cédula de notificación y razón del C. Notificador adscrito al Juzgado, por practicada la diligencia para todos los efectos legales conducentes.- Notifíquese.- Lo proveyó y firma el C. Juez, ante el C. Secretario de Acuerdos que autoriza y da fe.- DOY FE.- - - - -”

COMPUTO:

La secretaria certifica que el término de NUEVE DÍAS concedidos a.....para dar contestación a la Inmatriculación Judicial con la que se le corrió traslado, transcurren del día..... al..... del año en curso.- CONSTE.- México, Distrito Federal a..... del año.....

RÚBRICA.

México, Distrito Federal adel año

- - - - -Hágase del conocimiento de las partes el cómputo que antecede para todos los efectos legales a que haya lugar.- Notifíquese.- Lo proveyó y firma el C. Juez ante el C. Secretario de Acuerdos que autoriza y da fe.- DOY FE.- - - - -

RÚBRICAS.

Una vez que obran en actuaciones todos los traslados, tanto a las autoridades como a los colindantes y si es el caso al causahabiente o la persona de quien se obtuvo la posesión, así como cada uno de los respectivos cómputos, dentro del término concedido, comienzan a llegar las contestaciones a la demanda. En la vida practica, en la mayoría de los casos únicamente dan contestación a la Inmatriculación Judicial las autoridades y como colindante no como autoridad el Gobierno del Distrito Federal, no así los otros colindantes del predio a inmatricular, es decir aquellos que se encuentran también alrededor del predio. Y esto se da porque los colindantes nunca expresan oposición a que el predio sea regularizado, sino por el contrario expresan su conformidad cuando son llamados a juicio en su calidad de testigos. Ahora bien los pocos casos que se han presentado en la vida práctica manifestando alguna inconformidad ha sido en el sentido de que aveces se pretende inmatricular una fracción de terreno que pertenece a algún vecino, es decir se pretendía inmatricular una fracción mayor a la que realmente tienen derecho. Pero cuando esta situación llegó a ocurrir, que se reitera es esporádicamente, obviamente no solo basta una manifestación de oposición, para que el Juez lo tome en cuenta, sino que además tiene que existir algún documento que demuestre fehacientemente que en el predio materia del Juicio, efectivamente se trata de inmatricular una fracción mayor de la que le

corresponde. Y cuando esto llegaba a ocurrir y existía algún documento que hiciera prueba plena el Juez al momento de dictar la Sentencia toma en cuenta todo lo que obra en actuaciones y si efectivamente queda demostrado, el Juez únicamente concede la Inmatriculación sobre la fracción de terreno que le corresponde al actor, no así sobre la fracción de terreno que pertenece a otra persona y en su sentencia expresa claramente la superficie a inmatricular para que al momento de que sea inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio únicamente se inscriba a nombre del actor la superficie que el Juez ordena, ya que solo sobre esa superficie fue favorable el juicio inmatriculatorio.

Ahora bien, quienes siempre darán contestación a la inmatriculación judicial son las autoridades ya mencionadas, y cada una ellas contesta en el sentido específico que le es solicitado, es decir únicamente se limitan a rendir la información requerida. **A continuación se transcribe una contestación a la demanda por parte de la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal.**

PAPEL MEMBRETADO.

COMISION DE AVALUOS DE BIENES
NACIONALES, DIRECCION GENERAL DEL
PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL,
DIRECCION DE REGISTRO PUBLICO Y
CATASTRO DE LA PROPIEDAD FEDERAL.

EXP.....
REG.....
ASUNTO:INMATRICULACION JUDICIAL.
ACTOR.....
EXP.....
SECRETARIA "...."

C.LIC.....
JUEZ PRIMERO DE INMATRICULACIÓN
JUDICIAL.
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL D.F.
SULLIVAN 4° PISO,
COLONIA SAN RAFAEL.

DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC.
C.P 06470, MÉXICO, D.F.

Por acuerdo del Licenciado, Director General del Patrimonio Inmobiliario Federal, me permito comunicarle que con base a los datos proporcionados en el escrito inicial de demanda, promovida por la persona al rubro citada, **no se encontraron antecedentes registrales que indiquen que el inmueble denominado....., ubicado en de la Colonia....., Delegación.....de esta Ciudad, con superficie demetros cuadrados sea de propiedad federal.**

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

A T E N T A M E N T E.
SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCIÓN.
EL DIRECTOR.

LIC.....
RÚBRICA.

Con esta primera contestación como se puede apreciar es muy favorable para el juicio de Inmatriculación, toda vez que si un inmueble se pretende inmatricular, dicho inmueble no debe ser de propiedad federal, es decir no debe estar contemplado dentro de los inmuebles que le pertenecen a la nación y que por lo tanto son inalienables e imprescriptibles. Así lo señala el artículo 768 del Código Civil que a letra dice lo siguiente:

“Los bienes de uso común son inalienables e imprescriptibles. Pueden aprovecharse de ellos todos los habitantes, con las restricciones establecidas por la ley, pero para aprovechamientos especiales se necesita concesión otorgada con los requisitos que prevengan las leyes respectivas.”⁶²

⁶²Cfr. Código Civil para el Distrito Federal.

Una vez que la contestación a la Inmatriculación Judicial llega al expediente y que es muy favorable para el predio en cuestión, se agrega a los autos y recae el siguiente acuerdo.

ACUERDO:

“ México, Distrito Federal adel año dos mil.- - - - -
 - - - - A sus autos el oficio de cuenta con las manifestaciones que refiere para los efectos legales a que haya lugar, y con el mismo dese vista a la parte actora en el presente juicio para que en el término de TRES DÍAS manifieste lo que a su derecho convenga.- Notifíquese. Lo proveyó y firma el C. Juez quien actúa ante el C. Secretario de Acuerdos que autoriza y da fe.- DOY FE.- - - - - “

Ahora bien, también dará contestación a la Inmatriculación Judicial el **MINISTERIO PUBLICO** de la adscripción, y su **contestación** la hace en los términos siguientes:

PAPEL MEMBRETADO.
 PROCURADURIA GENERAL DE
 JUSTICIA DEL D.F.

SUBPROCURADURÍA DE PROCESOS
 FISCALÍA DE PROCESOS DEL MINIS-
 TERIO PUBLICO EN LO CIVIL. QUINTA
 AGENCIA DE PROCESOS.
 UNIDAD DOS.
 ACTOR:.....
 JUICIO: INMATRICULACIÓN JUDICIAL.
 EXPEDIENTE:/..... "A"

C.JUEZ DE INMATRICULACION JUDICIAL.
P R E S E N T E.

El C. Agente del Ministerio Público adscrito a este H. Juzgado, señalando para oír y recibir notificaciones y documentos las oficinas que ocupan en el tercero piso del edificio de Sullivan marcado con el número 133, Colonia San Rafael en esta

Ciudad y autorizando para tal efecto a los oficiales secretarios adscritos a Juzgados Civiles, comparezco y expongo:

Que por medio del presente escrito, vengo en tiempo y forma a dar contestación al procedimiento de inmatriculación judicial promovido por.....

En cuanto a las prestaciones referidas serán procedentes una vez que quede acreditado en autos que se ha dado debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 3047 del Código Civil y 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles, vigente en el Distrito Federal.

- 1.- Este hecho ni se afirma ni se niega, por no ser propio.
- 2.- Este hecho ni se afirma ni se niega, por no ser propio.
- 3.- Este hecho ni se afirma ni se niega, por no ser propio.
- 4.- Este hecho ni se afirma ni se niega, por no ser propio.
- 5.- Este hecho ni se afirma ni se niega, por no ser propio.

Asimismo, que el promovente acredite la colocación del aviso y por el C. Notificador adscrito al Juzgado se de fe de la colocación del aviso y de la existencia del presente procedimiento en el inmueble de que se trata, certificación que debe hacerse a la presente solicitud, dilación probatoria y hasta antes de que su Señoría dicte la resolución, como prevé el párrafo segundo de la fracción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles.

DERECHO.

Son aplicables los fundamentos de la acción intentada de cumplirse con los extremos de los numerales invocados por el propio promovente.

Por lo expuesto:

A USTED C.JUEZ, atentamente pido:

PRIMERO: Tener a la Representación Social contestando en tiempo y forma.

SEGUNDO: Que el promovente acredite la colocación y por el C.Notificador adscrito al Juzgado de fe de la colocación real del aviso de la existencia del presente procedimiento en el inmueble que se pretende inmatricular.

TERCERO: Se de debido cumplimiento a todas y cada de las notificaciones que quedaron ordenadas en autos.

A T E N T A M E N T E.

México, D.F.a

EL C.AGENTE DEL MINISTERIO PÚBLICO.

RÚBRICA.

Como se puede apreciar en la contestación del Ministerio Público, al no observar impedimento alguno para que se lleve a cabo la inmatriculación del inmueble, se limita en primer término a mencionar que, para que el inmueble en cuestión sea inmatriculado se deberá acreditar que se ha dado cumplimiento a los lineamientos legales establecidos, esto es el artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles que menciona el procedimiento y 3047 del Código Civil que menciona como se puede adquirir un inmueble por prescripción siempre y cuando estén satisfechos sus requisitos y ello con la finalidad de que el poseedor sea declarado propietario. Posteriormente al hacer la contestación al capítulo de hechos, siempre contesta que no son hechos propios a su representación, es por ello que ni los afirma ni los niega, y es una contestación coherente, toda vez que el Ministerio Público no tiene elementos para afirmar o negar si el predio en cuestión se ha encontrado en posesión del promovente, como ha sido dicha posesión y como fue adquirida, toda vez que como representación social no es

testigo ni es parte en el juicio directamente, es decir, a esta representación social se le llama como autoridad y no como demandado o como actor, por tal él no desvirtúa ni contradice los hechos narrados en la demanda, ya que quien desvirtuaría los hechos o bien los puede contradecir u oponerse, sería alguna persona que demostrara que tiene mejor derecho que el actor del juicio, de lo cual ya se ha hecho mención con anterioridad, pero sí por el contrario, lo que siempre exige el Ministerio Público es que se lleve a cabo el procedimiento estrictamente apegado a todos y cada uno de los lineamientos legales establecidos. Es por ello que renglones mas adelante de su contestación solicita que sé de fe de la fijación del aviso de proporciones visibles y que se corran todos los traslados ordenados en autos. En relación con el aviso de proporciones visibles su solicitud es en el sentido de que se de fe en tres momentos, el primero de ellos; a la presentación de la solicitud de la inmatriculación, (misma que al momento de producir su contestación ya obra en actuaciones, es por ello que en el acuerdo que recae a su escrito se le remite a las actuaciones procesales que obran al momento, toda vez que antes de correr los traslados, se ordenó que primeramente se diera fe de dicha fijación, por lo tanto esta primera solicitud ya está efectuada), la segunda fe del aviso la solicita antes de abrir la dilación probatoria y la tercera antes de dictar la Sentencia Definitiva. Y posteriormente con relación al capítulo de Derecho que se encuentra en el escrito inicial de demanda del actor, únicamente menciona que son aplicables los fundamentos legales de la acción que se intenta siempre y cuando se de cumplimiento a todos los preceptos legales enunciados por el actor además de los que el Ministerio Público ha invocado. Y finalmente en sus puntos petitorios, que son únicamente tres, reitera en forma breve lo que ha solicitado en

renglones anteriores que es primero: tener por contestada la inmatriculación con la que se le corrió traslado; segundo: que se de fe de la fijación del aviso y tercero; que se corran todos los traslados ordenados.

Como podemos apreciar en la contestación del Ministerio Público tampoco se observa alguna oposición por parte de dicha Representación Social, lo cual es favorable para el juicio de Inmatriculación ya que quiere decir que hasta este momento, hay dos autoridades que han manifestado su conformidad y que no se oponen a que el predio en su momento sea declarado como propiedad del actor.

Ahora bien con relación al momento y las veces que se debe de dar fe de la fijación del aviso de proporciones visibles también ha sido a criterio de los Juzgadores, ya que anteriormente, únicamente se hacían dos diligencias y esto era: a) antes de correr los traslados y b) antes de dictar la Sentencia Definitiva, e inclusive años mas atrás cuando aún existían los otros cuatro juzgados, había juicios en los cuales únicamente obraba una sola fe de aviso y se hacía en cualquier momento, esto anteriormente ocurría así porque la ley establece que en el inmueble se debe "... fijar un anuncio de proporciones visibles en la parte externa del inmueble de que se trate..." "... y permanecer en el inmueble durante todo el trámite judicial...", pero no menciona ni hace referencia de que el C. Actuario de fe de que dicho aviso se encuentre colocado en el inmueble materia del juicio, ni mucho menos menciona cuantas veces se debe de dar fe de su existencia, pero aún así, sin hacer mención a esto, el Juzgado de alguna manera tiene que saber que el aviso de proporciones se encuentra en el inmueble y esto

es a través de un fedatario público que es el Actuario del Juzgado, toda vez que al estar investido de fe pública, lo que el asiente en una razón es para el Juzgador cierto, en consecuencia es por medio del Actuario que el Juez tiene conocimiento real de que el aviso se encuentra en el inmueble, y con relación al número de ocasiones que se da fe de dicha fijación, al no haber legislación ni lineamiento escrito alguno, el Juez a través de la experiencia ha ido perfeccionando y subsanando dicha omisión en la legislación y poco a poco ha ido estableciendo cual es el número adecuado y en que momento procesal debe obrar en el expediente una razón actuarial con relación a dicho aviso. Por tal motivo de una sola vez y en cualquier estado procesal del juicio, se paso a poner orden en el procedimiento estableciendo primeramente como dos ocasiones; la primera antes de correr los traslados y la segunda antes de dictar sentencia y actualmente ya son tres; el primero de ellos: antes correr los traslados, el segundo antes de abrir la dilación probatoria y el tercero antes de dictar la Sentencia Definitiva, que en nuestra opinión es muy acertado que sean tres veces y no solo dos, toda vez que así el Juez tiene mayor seguridad de que dicho aviso sí ha permanecido en el inmueble durante todo el procedimiento y no ha sido quitado del mismo. Recordemos que este tipo de juicio al no tener mucha legislación escrita es un juicio muy endeble, por tal razón se ha ido perfeccionando en la vida practica poco a poco y ha sido a través de los diversos criterios de los jueces en turno y hoy en día del Juez único de Inmatriculación Judicial.

Una vez que ha llegado al expediente el escrito de contestación del Ministerio Público recae el siguiente:

ACUERDO:

“ México, Distrito Federal a

----- A sus autos el escrito del C. Agente del Ministerio Público de la adscripción y en términos del mismo se le tiene dando contestación a la solicitud de Inmatriculación con la que se le corrió traslado y con el mismo dese vista a la parte actora en el presente juicio para que en el término de TRES DÍAS manifieste lo que a su derecho convenga, se tiene por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, y por autorizadas a las personas que indica para los mismos efectos. Y con relación a que se de fe de la fijación del aviso de proporciones visibles y que solicita en su segundo punto petitorio, dígame a esta autoridad que deberá estarse a constancias de autos (fojas.....).- Notifíquese.- Lo proveyó y firma el C. Juez quien actúa ante el C. Secretario de Acuerdos que autoriza y da fe.- DOY FE.-----“

Así también, quien siempre dará contestación a la Inmatriculación Judicial lo es el actual GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL, quien además, siempre expresará oposición a los Juicios de esta naturaleza, toda vez que alega que los orígenes de la posesión no son certeros en virtud que los documentos que se presentan como generadores de la posesión no hacen prueba plena y fehaciente, alegando que si bien es cierto quien promueve el juicio de Inmatriculación presenta un documento mediante el cual pretende demostrar como entro a ocupar el predio materia del juicio, también lo es que, quien cedió o vendió el predio al actor del juicio no se encontraba facultado para hacer la venta o cesión, del predio en razón que en dichos contratos no se desprende que haya sido el legítimo

propietario y por ende estar facultado para ejercer actos de dominio, en consecuencia ninguno de los dos; ni el que promueve el juicio ni el que vendió o cedió el predio, tiene un derecho legítimo de propiedad sobre los predios y por tal circunstancia el predio materia del juicio pertenece a la Nación como legítimo propietario.

Dicha oposición no es nunca aceptada, toda vez que no solo basta mencionar que el promovente y su causahabiente no tienen derecho legítimo sobre el predio en cuestión, y que el documento base que se presenta como origen de la posesión no es legítimo, sino que además, dicha afirmación debe de demostrarse con una prueba fehaciente.

Sin embargo y no obstante a lo anterior el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito, ha estimado que no solo la posesión sino inclusive la propiedad, puede acreditarse mediante contrato privado, tal y como puede verse del siguiente criterio sustentado por dicho tribunal y que a la letra dice:

“ACCION REIVINDICATORIA, ES PROCEDENTE AUN CUANDO EL TITULO DE PROPIEDAD NO CONSTE EN ESCRITURA PUBLICA NO SE ENCUENTRE INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MEXICO)

El artículo 47 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, entre otros requisitos, exige que para la procedencia de la acción reivindicatoria el actor debe probar la propiedad de la cosa que reclama, pero no requiere que el titulo del demandante sea perfecto, sino que, en su caso, sea mejor que el del demandado, de ahí que no necesariamente debe constar en escritura pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad. De manera que si la accionante exhibe un contrato privado de compraventa, de cuyo texto se desprende

claramente que contiene datos fidedignos que denotan su real autenticidad, tal circunstancia es suficiente para estimar probado el derecho de propiedad de la reivindicante, sin que sea necesario que se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad, pues esto último sólo tiene efectos declarativos y no constitutivos del derecho adquirido, y con mayor razón prevalece el documento relativo, si no es objetado y la demandada carece de algún título oponible al derecho de propiedad de su contraparte."

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 653/97. Blanca Esthela Valencia Manzano. 17 de septiembre de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Virgilio A. Solorio Campos, Secretaria: Sonia Gómez Díaz González.

La tesis antes mencionada pone en evidencia que así como en la reivindicación ha de estudiarse y ponderarse el título bajo el cual se acredita la propiedad para tal propósito, así también en la Inmatriculación Judicial en igual forma ha de valorarse la prueba acerca de la posesión que hace valer el actor, evidenciándose que si ese derecho se sustenta en un contrato privado, y ante la ausencia de documento alguno en el que el opositor alega su pretendido derecho de propiedad sin justificarlo, por consiguiente el actor acredita su posesión con el contrato privado base de su acción, aunque dicho contrato carezca de las formalidades legales.

Por otra parte la intervención del Gobierno del Distrito Federal se refuerza con el Acuerdo de fecha diez de febrero de mil novecientos ochenta y uno, girado por el Ciudadano Jefe del Departamento del Distrito Federal, PROFESOR CARLOS HANK GONZALEZ, que literalmente dice: -----
 * AL MARGEN SUPERIOR IZQUIERDO UN ESCUDO.- DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.- MEXICO.- C.C. SECRETARIOS DE GOBIERNO A Y

B.- OFICIAL MAYOR. TESORERO DEL DISTRITO FEDERAL. DIRECTOR GENERAL DE LA COMISION DE DESARROLLO URBANO. DELEGADOS DEL DEPARTAMENTO DEL D.F. PRESENTES.- CONSIDERANDO.--- PRIMERO.- Que la ordenación y regularización del desarrollo urbano tiene entre sus finalidades principales, evitar la especulación de los predios destinados a la vivienda popular, a fin de que las personas de escasos recursos estén en posibilidad de contar con una habitación digna.-----

SEGUNDO.- *Que corresponde al Jefe del Departamento del Distrito Federal, establecer las políticas del propio Departamento Intentando las acciones administrativas procedentes en caso de ocupación ilegal de predios; promover la regeneración de las colonias populares y la regularización y rehabilitación de las colonias y zonas urbanas.*-----

Así se puede observar que el trabajo, del actual Gobierno del Distrito Federal, es ver por los intereses de los predios que se encuentran en la Nación, esto es vigilar que los predios que se pretenden Inmatricular bajo ninguna circunstancia pertenezcan al Gobierno ya que si es así son predios del dominio público, y por tal se trataría de predios imprescriptibles. En consecuencia el Gobierno del Distrito Federal siempre manifestará su oposición a los predios que se tratan de Inmatricular Judicialmente.

Además siempre solicitan que sea llamado a Juicio el C. Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal con el fin de

que confirme que el certificado de no inscripción exhibido continúe vigente, ya que alegan que durante el juicio la situación del predio en juicio puede variar, toda vez que la vigencia del Certificado de NO inscripción y en general de los certificados expedidos por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal es de TREINTA DÍAS naturales, de acuerdo al artículo 34 de su propio reglamento.

Con relación a los escritos de contestación del Gobierno del Distrito Federal en la mayoría de las veces son en el mismo sentido, pero ello no quiere decir que siempre sean iguales en todos los juicios, ya que en algunas ocasiones si llegan a existir variantes pero en general siempre van enfocadas a expresar su oposición a la Inmatriculación y a la objeción del documento mediante el cual se pretende demostrar el origen de la posesión. Y por supuesto piden el llamamiento a Juicio del C. Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal por las razones antes explicadas.

Además siempre agregan copia certificada de la Escritura Pública mediante la cual se demuestra la personalidad de Apoderado(a) Legal del Gobierno del Distrito Federal.

A continuación se transcribe un escrito de contestación del Gobierno del Distrito Federal, pero únicamente en los párrafos que siempre son iguales para la mayoría de los casos de este Juicio.

ESCRITO DE CONTESTACION DEL GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL.

Papel membretado.

CONSEJERIA JURIDICA Y DE SERVICIOS
LEGALES.
DIRECCION GENERAL DE SERVICIOS
LEGALES.
UNIDAD DEPARTAMENTAL DE ASUNTOS
CIVILES.

Calle Nezahualcóyotl N.192.
Colonia Centro.

REF.INT...
ASUNTO: (nombre del actor)
JUICIO: INMATRICULACION JUDICIAL.
EXPEDIENTE:

**C. JUEZ DE INMATRICULACIÓN
JUDICIAL EN EL DISTRITO FEDERAL.
P R E S E N T E.**

....., en mi carácter de Apoderada Legal del Gobierno del Distrito Federal, personalidad que se acredita con la copia certificada de la Escritura Pública número..... del Protocolo Abierto Especial, de fecha....., pasada ante la Fe del Notario Público número..... del Distrito Federal, señalando como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones el ubicado en y autorizando para que en mi nombre y representación las oigan indistintamente a los C.C....., ante Usted con el debido respeto comparezco para exponer:

Que por medio del presente escrito vengo en debido tiempo y forma a dar contestación a la demanda promovida por, solicitando la Inmatriculación Judicial, notificándole a mi poderdante Gobierno del Distrito Federal con fecha, para demostrar ante ese H. Juzgado dominio que dice tener sobre el predio denominado y al respecto se manifiesta lo siguiente:

Por lo que toca al capítulo de prestaciones que demanda el enjuiciante me permito desglosarlas de la siguiente manera:

A) Es totalmente improcedente la pretensión del promovente respecto de la Inmatriculación judicial que demanda, toda vez que no demuestra fehacientemente la causa generadora de su ocupación.

B) Es totalmente improcedente la pretensión del actor respecto de la Inmatriculación Judicial que demanda toda vez que como ya se ha dicho no demuestra fehacientemente la causa generadora de su ocupación.

C) Si es procedente la acción intentada, lo es también, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal que demanda el enjuiciante.

HECHOS

1.- El numeral que se contesta se niega por no ser un hecho propio atribuible a mi poderdante Gobierno del Distrito Federal; manifestándole a su señoría que la C., no se encontraba facultada para ejercer actos de dominio objeto de la presente litis, toda vez que del supuesto contrato de compra venta, no se desprende que sean legítima propietaria y por ende estar facultada para ejercer actos de dominio.

2.- El numeral que se contesta, se niega toda vez que no se le atribuye conducta alguna a mi poderdante Gobierno del Distrito Federal, permitiéndome desde este momento dejarle la carga de la prueba al promovente para que acredite lo relativo a la superficie, medidas y colindancias del inmueble que se pretende inmatricular.

3.- El numeral que se contesta se niega por no atribuírsele conducta alguna a mi poderdante Gobierno del Distrito Federal, negando así también que el actor reúna los requisitos y características establecidas por los artículos 826, 1151 y 1152 del Código Civil vigente para acreditar la acción que por demás indebida e improcedente pretende ejercitar toda vez que no basta acreditar que se tiene la ocupación, es necesario demostrar que se entró a ocupar el predio mediante un título justo y en el caso que nos ocupa se demuestra que la parte promovente no reúne los requisitos establecidos por la ley de la materia; y mucho menos de quien afirma haber obtenido el predio, ya que no se encontraba legitimada para ejercer actos de dominio

4.- El numeral a que doy contestación se niega por no ser un hecho propio atribuible a mi poderdante Gobierno del Distrito Federal; manifestándole a su Señoría que los recibos relativos al pago de agua, así, como del impuesto predial, no atribuyen medios de convicción idóneos a la pretensión del promovente, como se manifiesta en la siguiente tesis jurisprudencial:

“PRESCRIPCIÓN. RECIBOS DE CONTRIBUCIONES Y CONSUMO DE AGUA NO PRUEBAN LA POSESIÓN.”

Los recibos relativos al pago de contribuciones, consumo de agua, y mandamiento de ejecución fiscal, por sí solos no pueden acreditar la posesión del inmueble en términos del artículo 790 del Código Civil para el Distrito Federal, en el cual establece que el poseedor es que ejerce sobre la cosa un poder de hecho, y no menos pueden acreditar que la persona que cubrió esos créditos fiscales, haya poseído con las características o requisitos suficientes para que opere en su favor la prescripción adquisitiva del citado bien raíz, en virtud de no constituir medios de convicción idóneos a la pretensión del actor.

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

INSTANCIA: Tribunales Colegiados de Circuito.

FUENTE: SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN: ÉPOCA OCTAVA, TOMO III, SEGUNDA PARTE-2, PAGINA: 568.

5.- El numeral a que doy contestación se niega por no ser un hecho propio atribuible a mi poderdante Gobierno del Distrito Federal; sin embargo desde este momento solicito a su Señoría que se llame a juicio al C. Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito federal, a efecto de que manifieste lo que a su derecho convenga, toda vez que el certificado de no inscripción fue expedido en fecha....., ignorándose si a la fecha la situación jurídica del predio ha sido modificada.

6.- El numeral a que doy contestación se niega por no ser un hecho propio atribuible a mi poderdante Gobierno del Distrito Federal, ya que se trata de situaciones de

carácter procesal, (domicilio de los colindantes, autoridades y causahabiente, para ser debidamente notificados) en el cual no se le atribuye conducta alguna a mi poderdante.

Por lo anteriormente expuesto a su Señoría y de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 3049 del Código Civil vigente, mi representado SE OPONE a la que se lleva a cabo la presente Inmatriculación obedeciendo tal oposición a que el predio motivo de este Juicio, sea propiedad del Gobierno del Distrito Federal, interés que se justifica sobre la base de que la propiedad originariamente pertenece a la Nación y en este caso al propio Gobierno del Distrito Federal, aplicándose desde luego las modalidades que consagran el artículo 27 Constitucional en lo conducente..... Asimismo y con fundamento en el artículo 340 del Código de Procedimientos Civiles se objetan todos y cada uno de los documentos en los cuales la parte actora funda su acción en virtud de que de ellos no se desprende de manera fehaciente e indubitable la causa generadora de la ocupación que argumenta tener.

En el supuesto sin conceder que no se tenga por interpuesta la oposición que alude el párrafo anterior, el Gobierno del Distrito Federal se reserva su derecho para hacerlo valer en la vía y forma que corresponda para el caso de que con la presente Inmatriculación se afecten sus intereses patrimoniales, bien sea porque el inmueble cuya inmatriculación se promueve sea propiedad de mi poderdante, de uso común, este destinado a un servicio público, haya sido expropiado o afectado por algún proyecto de planificación.

DERECHO

Los artículos que invoca la parte actora no son aplicables en la especie, toda vez que existe una ausencia de interés legítimo y falta de derecho para demostrar su acción que indebidamente trata de ejercitar.

EXCEPCIONES Y DEFENSAS

FALTA DE LEGITIMACION ACTIVA: en virtud de que la parte carece de título justo para reclamar la posesión a título de dueño requisito indispensable para poder intentar la acción que pretende la parte actora, ya que del documento con el cual supuestamente justifica su posesión no contiene ni revela la causa legal por la que se enajenó el predio en cuestión.

PRUEBAS

1.- Las contestaciones de los oficios que se han girado a la Dirección de Reserva Territorial, Yacimientos Petros, Zonas Minadas y de Conservación, Dirección General del Patrimonio Inmobiliario así como a la Dirección General de Regularización Territorial, mismos que deberán ser exhibidos en el momento procesal oportuno ante ese H. Juzgado.

LLAMAMIENTO A JUICIO

Con fundamento en el artículo 22 del Código de Procedimientos Civiles, solicito a su Señoría se llame a juicio al C. Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, a efecto de que se respeten sus garantías consagradas en los

artículos 8° y 14 Constitucionales y manifieste lo que a su derecho corresponda, cuyo domicilio se encuentra ubicado en

Por lo antes expuesto:

A USTED C.JUEZ, atentamente pido se sirva:

PRIMERO.- Tenerme por presentado con la personalidad que me ostento y que solicito me sea reconocida en términos del Instrumento Notarial que corre agregado al presente escrito.

SEGUNDO: Tener por contestada en tiempo y forma la presente demanda, por interpuestas las excepciones y defensas que hacen valer, por objetados todos y cada uno de los documentos base de la acción, y con fundamento en el artículo 3049 del Código Civil para el Distrito Federal, tener a mí representado, por opuesto a que se lleva a cabo el presente juicio y se consideren las contestaciones de los oficios que han sido girados a las Dependencias Públicas que se mencionan.

TERCERO: Ordenar que con las copias simples de traslado que se anexan a este escrito, se llame a juicio al C. Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, en el domicilio que para tales efectos se ha señalado y manifieste dicha autoridad lo que a sus intereses convenga, toda vez que el certificado de no inscripción que refiere el enjuiciante fue extendido sin prejuzgar sobre derechos de propiedad o posesión de terceros con fecha....., tiempo suficiente para que hasta la fecha la situación jurídica del inmueble en cita haya cambiado.

PROTESTO LO NECESARIO.

Ciudad de México, D.F. adel año

LIC.....
RÚBRICA.

Como se puede apreciar el escrito de contestación del Gobierno del Distrito Federal, esta enfocado principalmente a dos cosas: a) Expresar su oposición a que se lleve a cabo la Inmatriculación Judicial del inmueble, toda vez que refiere que el documento mediante el cual se acredita tener la posesión del inmueble no es legitima en razón de que la persona que vende o cede el derecho no tenia el derecho legitimo de disponer del mismo, pero como puede apreciarse dicha oposición esta basada en una sola expectativa, no obstante su posición la

fundamenta en el artículo 3049 del Código Civil que en su parte conducente menciona:

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

y b) Solicita el llamamiento a Juicio del C. Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, sobre la base de que si bien es cierto el certificado de no inscripción ya fue expedido, también lo es que durante la secuela del Juicio la situación jurídica del inmueble pudo haber variado y lo fundamenta, entre otros artículos, en el artículo 22 del Código Procesal Civil que en su parte conducente expresa:

“Artículo 22. El tercero obligado a la evicción, deberá ser citado a juicio oportunamente para que le pare perjuicio la sentencia.

El demandado que pida sea llamado el tercero, deberá proporcionar el domicilio de éste, y si no lo hace no se dará curso a la petición respectiva;...”

Entiéndase por EVICCIÓN: “(del latín evictio-onis.) 1. f. Privación, despojo que sufre el poseedor, y en especial el comprador de una cosa, o seria amenaza de ese mismo despojo.”⁶³

⁶³ Diccionario de la Lengua Española, Real Academia Española, 19ª. ed. México, Edit. Espasa-Calpe, S.A. p. 592

Y una vez que es producida la contestación del Gobierno del Distrito Federal recae el siguiente:

ACUERDO:

"México, Distrito Federal a

- - - - A sus autos el escrito de cuenta, en términos del mismo se tiene a la Apoderada Legal del Gobierno del Distrito Federal, personalidad que se le reconoce en términos de la copia certificada de la escritura pública que exhibe la cual se ordena agregar a los autos para todos los efectos legales a que haya lugar, dando contestación a la Inmatriculación Judicial con la cual se le corrió traslado, con las manifestaciones que refiere para los efectos legales conducentes y con las excepciones y defensas que interpone dese vista a la parte actora del presente juicio para que dentro del término de TRES DIAS manifieste lo que a su derecho convenga. Sin lugar a tener por interpuesta la oposición que refiere a la presente Inmatriculación en virtud de que la misma la apoya en meras expectativas de derecho. Se tienen por objetados los documentos que refiere para los efectos legales a que haya lugar. Asimismo y como lo solicita córrase traslado al C. Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal en términos del auto admisorio, debiendo para tal efecto elaborar la cédula de notificación respectiva. Se tiene por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizadas a las personas que refiere para los fines que indica. Notifíquese. Lo proveyó y firma el C. Juez ante el C. Secretario de Acuerdos que autoriza y da fe.- DOY FE.- - - - -"

Como es de apreciarse en el acuerdo se tiene por hecha la contestación del Gobierno del Distrito Federal, se ordena dar vista a la parte actora con las excepciones y defensas que hace valer, pero no se admite su OPOSICIÓN al

juicio en virtud de que, efectivamente no presenta documento o prueba alguna que demuestre al Juez que el actor del Juicio no tiene algún derecho sobre el inmueble que hasta el momento se pretende inmatricular, si no únicamente se basa en suposiciones y afirmaciones que no traen aparejada prueba alguna que las confirme y refuerce, es decir que demuestre que sus afirmaciones no son solo expectativas sino que también estén demostradas y apoyadas con alguna prueba. Y finalmente como lo solicita el Gobierno del Distrito Federal si se concede el llamamiento a juicio del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal.

Así se procede a realizar la cédula de notificación dirigida al C. Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal y en ella se insertan tanto el auto admisorio como el auto que anteriormente se transcribió por ser éste el que ordena que se corra el traslado a dicha autoridad, concediéndole NUEVE DIAS para que produzca su contestación y manifieste lo que a su derecho convenga.

Una vez que es elaborada la cédula de notificación el C. Actuario lleva a cabo el emplazamiento ordenado y posteriormente una vez que una copia de la cédula con la cual se le corrió traslado y razón actuarial que manifieste que se ha corrido traslado por el término de nueve días a la institución antes mencionada, y las mismas obran en actuaciones, se realiza el cómputo de nueve días para que produzca su contestación. El C. Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal siempre da contestación a cada inmatriculación con

la que se le corre traslado. Los escritos de contestación de dicha Institución han ido variando en forma poco a poco y ello en razón de que cuando cambia el titular del área jurídica generalmente cambian el tipo de la redacción de dichos escritos, agregando elementos de mas o de menos, pero la esencia de cada escrito en cuanto al fondo no varia, ya que el factor común en cada escrito es en el sentido de manifestar que con relación a los hechos planteados en la demanda en cuanto al tiempo en que se ha poseído el inmueble, el nombre de los colindantes, la forma en la cual se adquirió el predio, como ha sido la posesión del inmueble, que pagos y construcciones se han realizado sobre el mismo, ni los afirma ni los niega por no serle hechos propios, en relación al capítulo de derecho únicamente menciona que toca al Juez decidir si los mismos son o no aplicables. Por cuanto a la emisión del certificado de no inscripción sí acepta que fue expedido con la fecha que aparece en el mismo, no obstante con relación a las medias y colindancias del predio hace la aclaración que efectivamente con los datos que proporcionó el actor del juicio se procedió a buscar si el inmueble contaba con asiento registral, pero que ello no quiere decir que el inmueble materia del juicio tenga la superficie medidas y colindancias correctas, y solicitan al Juez que tome en cuenta que los certificados se emiten sobre la base de la información que se les proporciona, pero que toca al Juez cerciorarse y verificar que el predio en cuestión tenga las medidas, colindancias y superficie exactas para que en su momento si así es ordenado, se proceda a su inscripción, toda vez que el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, en su momento inscribirá el predio con todos los datos que proporcione el Juez y respetará cada medida, colindancia así como superficie que le sea indicado, en ese sentido deja

la carga de la prueba al actor y la responsabilidad del predio a inscribir al Juez. Y por tal motivo cuando llegan a ofrecer pruebas, únicamente ofrecen la prueba consistente en la instrumental de actuaciones y la presuncional legal y humana.

En cuanto a las excepciones y defensas siempre interpone la de falta de acción y derecho, manifestando que en virtud de que no se ha dictado sentencia en el Juicio de Inmatriculación Judicial, no es posible se proceda a la Inscripción del inmueble en dicho Registro Público ya que en su momento, sí se hará dicha inscripción pero no a solicitud del actor si no por la resolución que emita el Juez, es decir, dicha inscripción se hará en cumplimiento a una orden judicial emitida por el Juzgador a través de la SENTENCIA y no por solicitud del particular y su fundamento legal se encuentra en el artículo 3005 fracción II del Código Civil que a la letra menciona:

ARTICULO 3005. " Solo se registrarán:

I.

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

III.⁶⁴

En este sentido, y a nuestro parecer, se puede apreciar que el interponer dicha excepción es un tanto innecesaria, toda vez que al momento de elaborar la demanda, se solicita que sea el Juez, de así declararlo procedente, quien ordene

⁶⁴ Cfr. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

al Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal la inscripción del predio materia del juicio, y que dicha inscripción se haga en cumplimiento a la resolución judicial es decir a la sentencia Definitiva que sea emitida por el Juez, mas en ningún momento se solicita dicha inscripción sin haber pasado por todo el juicio que se esta tramitando y que además sea aprobado por el Juzgador, por tal motivo en la demanda se menciona que una vez que se compruebe que se han cubierto todos los requisitos necesarios para comprobar que la inmatriculación judicial es procedente, se dicte Sentencia Definitiva en la cual, de ser favorable, se ordene al C. Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, la inscripción del inmueble materia del Juicio, es decir, dicha solicitud de inscripción, se hace siempre y cuando el Juez la apruebe y considere procedente y obviamente en cumplimiento a la orden del Juez por existir ya una Sentencia Definitiva.

A continuación se transcribe un escrito de contestación del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, transcribiendo únicamente aquellos elementos comunes y párrafos que son iguales y que realmente son los que contienen en fondo de la contestación, no así aquellos párrafos que como ya se explicó anteriormente, por motivos de los cambios de los titulares de la areas jurídicas cambian en su redacción y forma, pero que finalmente las ideas y elementos centrales y fundamentales no sufren variación alguna. Haciéndose la aclaración que con relación a la forma de contestar los hechos de la demanda se han hecho en dos formas: la primera de ellas (y que es la que se transcribirá) fue contestado en un solo párrafo que los hechos marcados con los

numerales.....,....., y ni se afirman ni se niegan y únicamente se hace la aclaración respecto de alguno de ellos de manera específica; la segunda forma: es contestar hecho por hecho en el mismo sentido ni afirmando ni negando y de igual forma hacer la aclaración respecto de alguno de ellos en forma separada y específica. Además, en vía de información se insertarán las pruebas que anteriormente ofrecía dicha institución y que actualmente ya no hace.

ESCRITO DE CONTESTACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL.

PAPEL MEMBRETADO.

GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL
INSTITUTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y
DE COMERCIO.

OFICIO:....
EXPEDIENTE:.....
ACTOR:
JUICIO: INMATRICULACION JUDICIAL
SECRETARIA: "..."

CIUDAD DE MÉXICO A

**C. JUEZ PRIMERO DE INMATRICULACIÓN JUDICIAL.
P R E S E N T E.**

....., titular del Área Jurídica de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, personalidad que acredito en términos de la constancia de nombramiento de fecha..... con domicilio para oír y recibir notificaciones el ubicado en..... y autorizando para oír y recibir notificaciones a los C.C....., respetuosamente comparezco para exponer:

Que dentro del término que se me otorgó para tal efecto, vengo a dar contestación a la demanda promovida por la parte actora en contra de mí representada, fundándome para ello en los siguientes hechos y capítulo de derecho:

HECHOS

- 1.- Con relación a los hechos marcados con los numerales y ni se afirman ni se niegan por no ser propios de mí representada dejando la carga de la prueba al actor.

2. - Con relación al hecho marcado con el numeral..... ni lo afirmo ni lo niego por no ser propio de mi representada, dejando la carga de la prueba a la parte actora respecto de la superficie medidas y colindancias del inmueble materia de este juicio.

Asimismo me permito aclarar a su señoría que como se desprende de las copias de traslado del certificado de no inscripción, en este únicamente se informa que no se localizaron antecedentes registrales del inmueble materia de este Juicio con las medidas y colindancias que describió la parte actora para su búsqueda, y no se afirma en ningún momento que el inmueble materia del juicio cuenta con la superficie, medidas y colindancias que describe en su escrito inicial de demanda.

- 3.- Respecto del hecho marcado con el numeral es parcialmente cierto, en cuanto que como se desprende del certificado de no inscripción de fecha que el actor agrega a su demanda, no se encontró asiento registral alguno del inmueble ubicado en....., por lo demás manifestado ni lo afirmo ni lo niego por no ser propio de mi representada, dejando la carga de la prueba al actor del juicio y por tratarse de cuestiones meramente jurídicas, será su señoría quien determine al respecto.

(Esto último que no afirma ni niega, se refiere a los fundamentos legales del certificado de no inscripción en el Juicio de Inmatriculación Judicial y respecto de las autoridades a quienes se debe llamar a juicio).

- 4.- El hecho numero.... que se contesta ni se afirma ni se niega por no ser propio de mi representada, dejando la carga de la prueba al actor para que demuestre su dicho, haciendo notar, que por tratarse de cuestiones meramente jurídicas, será su Señoría quien determine al respecto.

EXCEPCIONES Y DEFENSAS.

1.- La excepción de falta de legitimación pasiva, toda vez que a mi representada no le compete dictar sentencia definitiva declarando que ha operado a favor del actor la prescripción positiva, ya que esta es una facultad exclusiva de la autoridad judicial.

2.- La de falta de acción y derecho para reclamar de mi representada la inscripción de la sentencia, toda vez que en el presente juicio aún no se ha emitido sentencia por la autoridad judicial que conoce del presente juicio, para que pueda ser registrable, tal y como lo dispone el artículo 3005 fracción II del Código Civil para el Distrito Federal.

3.- La de improcedencia de la vía en que demanda el actor a mi representada, toda vez que como lo confiesa expresamente, el bien materia del juicio no se encuentra inscrito y por lo tanto, no ha surgido a la vida registral, en tal virtud, resulta infundado e improcedente reclamar de mi representada la propiedad del inmueble materia del presente juicio, por las razones que han quedado precisadas en el cuerpo de esta contestación de demanda.

4.- La falta de acción y derecho que tiene el actor para reclamar de mi representada las prestaciones que enuncia en el proemio de su demanda, por las razones que han quedado precisadas en el cuerpo de este ocuroso.

PRUEBAS.

Ofrezco y exhibo como pruebas de mi parte las siguientes:

PRIMERA.- La presuncional en su doble aspecto legal y humana y que de la relación lógica y jurídica beneficien a los intereses de mi representada, probanza que relaciono con todos y cada de los hechos de la presente contestación de demanda.

SEGUNDO.- La instrumental de actuaciones consistente en todo lo actuado y que de su relación lógica y jurídica beneficien a los intereses de mi representada, probanza que relaciono con todos y cada uno de los hechos de la contestación de demanda.

DERECHO.

Por tratarse de cuestiones meramente jurídicas, será su señoría quien determine al respecto.

POR LO MANIFESTADO,

A USTED C. JUEZ ATENTAMENTE PIDO:

PRIMERO: Tenerme por presentado en tiempo y forma, dando contestación a la demanda instaurada, por reconocida la personalidad con que me ostento, tener por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizadas a las personas que se mencionan para los fines que se indica.

SEGUNDO: Tener por opuestas las excepciones y defensas que se hacen valer para todos los efectos legales a que haya lugar.

TERCERO: Dictar sentencia en términos de ley y notificarla conforme al artículo 114 del Código de Procedimientos Civiles.

ATENTAMENTE.
SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCIÓN.
EL TITULAR DEL AREA JURÍDICA.
RÚBRICA.

Con relación al escrito de contestación del C. Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, se hace la aclaración que la demanda no esta enablada en contra de dicha institución como lo refiere en el proemio de su escrito: "*.....vengo a dar contestación a la demanda promovida por la parte actora en contra de mi representada...*", únicamente se le corre traslado como autoridad

que debe hacerse sabedora del juicio que se esta llevando ante el Juzgado, ello en virtud de que, si bien es cierto que es solicitado por el Gobierno del Distrito Federal, también lo es que con fundamento en el artículo 6 fracción III del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal se menciona:

ARTÍCULO 6.- " Corresponde al Departamento, por conducto del Director General:

I.

II.

III. Participar en las actividades tendientes a la inscripción de predios no incorporados al sistema registral e instrumentar los procedimientos que para ese fin señalen las leyes.

IV. " ⁶⁵

Con base al artículo antes mencionado se hace necesaria la intervención de dicha institución para que el juicio si es que procede la inmatriculación, no se deje en estado de indefensión a ninguna autoridad y se tenga una plena seguridad procesal, por lo tanto y como puede apreciarse el Juicio no esta entablado en contra del Registro Público, sino únicamente se le llama para que participe en el procedimiento inmatriculatorio. Una vez que en actuaciones obra la contestación del C. Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio recae el siguiente:

ACUERDO:

" México, Distrito Federal a

⁶⁵ Cfr. Reglamento del Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

- - - - A sus autos el escrito del titular del Area Jurídica de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal personalidad que se le reconoce en términos del nombramiento que en copia certificada exhibe, la cual se ordena agregar a los autos para los efectos legales a que haya lugar. Y en términos del escrito de cuenta se le tiene dando contestación en tiempo y forma a la Inmatriculación Judicial con la cual se le corrió traslado, con las manifestaciones que refiere para los efectos legales conducentes y con las excepciones y defensas que hace valer dese vista a la parte actora del presente juicio para dentro del término de TRES DIAS manifieste lo que a su derecho convenga. Se tiene por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizadas a las personas que menciona para los fines que indica. Notifíquese. Lo proveyó y firma el C. Juez ante el C. Secretario de Acuerdos que autoriza y da fe.-DOY FE.----- "

Como se puede apreciar en el acuerdo únicamente se le da tramite a dicha contestación, ordenándose dar vista por TRES DÍAS a la parte actora con las excepciones y defensas que interpone, mismas que serán valoradas al momento de dictar sentencia definitiva.

Con el traslado, contestación y acuerdo del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal ya se dio total cumplimiento a la solicitud hecha por el Gobierno del Distrito Federal.

Ahora bien hasta este momento únicamente falta de producir su contestación la Representación Estatal de la Secretaría de la Reforma Agraria, quien también después de innumerables esfuerzos por parte del Juzgado para requerir que dicha Representación Estatal diera contestación a la Inmatriculación Judicial con la cual se le corre traslado, finalmente da contestación a cada inmatriculación que es promovida.

Esta dependencia únicamente se limita a rendir la información que le es solicitada por conducto de oficio, no contesta la demanda ni tampoco ofrece pruebas o bien interpone excepciones y defensas, se reitera, únicamente se concreta a proporcionar la información que le es requerida.

La contestación de dicha dependencia es muy importante toda vez que informará si el predio a inmatricular es o no afecto al régimen ejidal o comunal.

Como se mencionó anteriormente, al momento de correrle traslado se ha hecho mediante diversas dependencias que pertenecen a ésta misma, y esto es porque la Secretaría de la Reforma Agraria, a su vez, y con el fin de proporcionar una eficaz atención y un eficiente despacho de los asuntos que le son competentes, cuenta con Representaciones Regionales (se establecerán en la circunscripción territorial que acuerde el Secretario) y Especiales (se constituirán cuando a juicio del Secretario, la problemática agraria local así lo requiera y serán de carácter temporal) y cada una de ellas tiene facultades específicas. Asimismo, dicha Secretaría cuenta con el Organismo Administrativo Desconcentrado llamado

REGISTRO AGRARIO NACIONAL, es decir, la Secretaría de la Reforma Agraria cuenta, entre otras unidades administrativas, para su funcionamiento con las Representaciones Regionales y con el Registro Agrario Nacional, artículos 2, 21, 22 y 23 del Reglamento Interior de la Secretaría de la Reforma Agraria. Y es por medio del REGISTRO AGRARIO NACIONAL como lo dispone el artículo 148 de la ley Agraria que: " Para el control de la tenencia de la tierra y la seguridad documental derivados de la aplicación de esta Ley funcionará el Registro Agrario Nacional, como órgano desconcentrado de la Secretaría de la Reforma Agraria, en el que se inscribirán los documentos en que consten las operaciones originales y las modificaciones que sufra la propiedad de las tierras y los derechos legalmente constituidos sobre la propiedad ejidal y comunal."⁶⁶ y además con fundamento en el artículo 149 de la misma ley, en su parte conducente, establece que: "El Registro Agrario Nacional prestará la asistencia técnica necesaria y se coordinará estrechamente con las autoridades de las entidades federativas y el Instituto Nacional de Estadística e Informática."⁶⁷

En el Registro Agrario Nacional se inscriben, entre otras cosas, aquellos decretos de expropiación de bienes, las resoluciones por medio de las cuales se crean, reconocen modifican o extinguen derechos ejidales o comunales, los planos y delimitaciones de las zonas que están destinadas para el asentamiento humano, tiene la inscripción de los terrenos nacionales, y todo este tipo de información que tiene registrada es pública y cualquier persona puede obtener

⁶⁶ Cfr. Ley Agraria.

⁶⁷ Cfr. Ley Agraria.

dicha información sobre los asientos e inscripciones, en consecuencia con mayor razón esta obligada a proporcionar a las autoridades que así se lo requieran la información sobre los predios que se le describen en los oficios que se le envían. Lo anterior, con fundamento en los artículos 151, 152 y 153 de la Ley Agraria. Es por ello que el traslado va dirigido a la Representación Estatal de la Reforma Agraria en el Distrito Federal, ya que es por medio de esta Representación que la Secretaría de la Reforma Agraria rinde la información solicitada.

Por otra parte se tiene la obligación de avisar a dicha Secretaría sobre la inmatriculación del inmueble materia del Juicio toda vez que por disposición de la Ley todos los predios que son ejidales o comunales son inalienables, imprescriptibles e inembargables.

“ARTÍCULO 64.- Las tierras ejidales destinadas por la asamblea al asentamiento humano conforman al área irreductible del ejido y son inalienables, imprescriptibles e inembargables,...”

“ARTÍCULO 99.- Los efectos jurídicos del reconocimiento de la comunidad son:

I.....

II.....

II. La protección especial de las tierras comunales que las hace inalienables, imprescriptibles e inembargables,

IV.....⁶⁸

⁶⁸ Ley Agraria.

Una vez explicado lo anterior, se produce la contestación de la Secretaria de la Reforma Agraria por conducto de; El Representante Estatal de la Secretaria de la Reforma Agraria en el Distrito Federal y en el oficio de contestación, menciona entre otros artículos, el 149 de la Ley Agraria el cual ya fue transcrito anteriormente y los artículos (únicamente se transcribirán los más relevantes para efecto de la presente tesis):

“Artículo 5.- El Registro será público y cualquier persona podrá obtener información sobre sus asientos, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 97 de este Reglamento.”

“Artículo 25.- Las Delegaciones tendrán las siguientes atribuciones:

...

XIV. Coordinarse, en términos de los acuerdos y convenios respectivos, con los gobiernos de cada Entidad Federativa, notarios públicos, corredores públicos, oficinas de catastro, registros públicos de la propiedad y del comercio y demás dependencias federales, estatales o municipales cuyas funciones le sean afines.

XVII. Realizar los trabajos de integración y actualización del catastro rural de acuerdo a los lineamientos que se emitan. ... “

“ Artículo 99.- El Sistema de Catastro Rural Nacional, estará integrado por el inventario de los predios rústicos:

a) De origen ejidal o comunal, de terrenos nacionales y denunciados como baldíos, de colonias agrícolas y ganaderas, de las sociedades civiles o mercantiles propietarias de tierras agrícolas, ganaderas o forestales, parques nacionales, cuerpos de agua, zonas federales, y

b) De propiedad privada, para los efectos de lo dispuesto en el artículo 149 de la Ley. ”

A continuación se transcribe un oficio conteniendo la información de la cual se ha hablado y rendido por la Secretaría de referencia.

REPRESENTACION EN EL
DISTRITO FEDERAL.

SECTOR AGRARIO

SRA (PAPEL MEM
BRETADO)

ENLACE JURIDICO

EXPEDIENTE:
JUICIO INMATRICULACION JUDICIAL.
SE RINDE INFORMACION Y CUMPLIMEN-
TA REQUERIMIENTO.

México, D.F. a

C. JUEZ DE INMATRICULACION JUDICIAL
P R E S E N T E.

El suscrito, Representante Estatal de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal, señalando como domicilio para oír y recibir notificaciones el ubicado en y autorizando para oír en mi nombre y representación a los C.C., con el respeto y consideración debidos, me dirijo a Usted para informarle lo siguiente:

Que con relación a su proveído de fecha, dictado en los autos del Juicio arriba citado, y con base en la revisión, comparación y estudio de los documentos aportados por Usted, se llegó a la conclusión de que el predio ubicado en, con superficie de, no se localizo dentro de la poligonal de algún núcleo agrario, por tanto, **no esta afecto al régimen de propiedad ejidal o comunal.**

Es de señalar, que la anterior información se encuentra soportada por el oficio numero....de fecha..... del presente año, que fue remitido a esta Dependencia Agraria para efectos de constancia, por el Delegado del Registro Agrario Nacional en el Distrito Federal, con fundamento en lo establecido por el artículo 149 de la Ley Agraria; en correlación con los numerales 99, 100 y 101 del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional, y los artículos 5, 25 fracción XIV y XVII y 98, primer y segundo párrafos del mismo ordenamiento y 187, inciso d, fracción II de la Ley Federal de Derechos.

Por lo anteriormente expuesto a Usted C. Juez, atentamente pido se sirva:

PRIMERO.- Tenerme por presentado en tiempo y forma en los términos de este ocurso.

SEGUNDO.- Tenerme por rendido el informe requerido y por cumplimentada la orden judicial.

A T E N T A M E N T E.
EL REPRESENTANTE EN
EL DISTRITO FEDERAL

RÚBRICA.

Una vez que el oficio transcrito ya obra en el expediente recae el siguiente:

ACUERDO

" México, Distrito Federal a.....

- - - - A sus autos el oficio que remite el C. Representante Estatal en el Distrito Federal de la Secretaría de la Reforma Agraria con las manifestaciones que refiere para los efectos legales a que haya lugar. Se tiene por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizadas a las personas que indica para los fines que indica.- Notifíquese. Lo proveyó y firma el C. Juez ante el C. Secretario de Acuerdos que autoriza y da fe.-DOY FE.-....."

Como se puede observar con este último oficio ya han contestado las dependencias que son llamadas a juicio y que son:

* La Secretaría de la Contraloría y Desarrollo Administrativo, por conducto de la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal.

* Secretaría de la Reforma Agraria, por conducto del Representante Estatal en el Distrito Federal

* Ministerio Público de la adscripción del Juzgado,

* Gobierno del Distrito Federal (en su carácter de colindante) y por petición de éste el

* Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal.

Y por cuanto hace a los colindantes del predio, a los cuales también se les corrió traslado, en el 99% de los juicios nunca contestan, ello en virtud de que están de acuerdo en que el actor del juicio inmatricule su inmueble y tenga "sus papeles en regla" como lo expresan cuando son testigos en la audiencia de ley, por tal expresan su conformidad y nunca su oposición, es por ello que cuando les llega la cédula de notificación no contestan y siempre se les acusa la rebeldía. Ahora bien el 1% de los colindantes que sí llegan a contestar, es para manifestar dentro del término de nueve días concedido, en forma escrita, que están de acuerdo en que se lleve acabo la inmatriculación del predio en cuestión, que sí son ciertos los hechos de la demanda y que inclusive son testigos de que el actor siempre se ha conducido como el dueño del predio a inmatricular, que lo ha poseído de buena fe, en forma pacífica, continua y pública, y a veces manifiestan que sí fue adquirido en la forma que se menciona.

Se hace la observación que en caso de que la Reforma Agraria o la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal no llegaran a contestar, no se concede la Inmatriculación Judicial.

De acuerdo a los diversos criterios de los Juzgadores, que han estado en función, se les acusa la rebeldía a la Secretaría de la Reforma Agraria y a la

Dirección General del Patrimonio Federal por no dar contestación a la demanda entablada, pero no por ello se deja de solicitar la información respectiva, después, ya no se les emplaza a juicio, sino que se les gira un oficio mediante el cual se les requiere que informen al Juzgado si el predio a inmatricular es o no propiedad Federal (Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal) y si el predio es afecto o no al régimen ejidal o comunal (Secretaría de la Reforma Agraria). En caso de que no den contestación a la información solicitada, se les requiere nuevamente bajo el apercibimiento de una multa de lo que resulte de quince días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, con fundamento en el artículo 73 fracción I del Código de Procedimientos Civiles. En la mayoría de los casos éste problema se presenta con la Reforma Agraria, misma que no contesta el 98% de los asuntos.

Con el paso del tiempo se llegó al criterio de que si dicha Secretaría no rinde la información que se le requiere el juicio puede continuar, pero no se turna a sentencia. Después de haber requerido dicha información con apercibimiento de multas (e inclusive haciéndose efectivas), al no haber respuesta se turna el expediente a sentencia pero ésta no suele ser favorable, en razón a que ha faltado el informe donde, como ya se mencionó, se señala si el predio es o no afecto al régimen ejidal o comunal. Los juicios inmatriculatorios son muy endebles, por lo tanto si no se tiene la plena certeza de que el predio materia del juicio, no es afecto al régimen ejidal o comunal (o bien, si es o no de propiedad federal), la sentencia no es favorable ya que en un futuro podría darse la situación de que el predio si estuviera afecto a los regímenes antes mencionados, por lo cual los

predios tendrían que ser quitados de sus "dueños" por tratarse de inmuebles sobre los cuales no cabe la figura de la prescripción. Por lo anterior, y porque éste juicio para cada actor genera un gasto mayor que podría ser inútil si no se tiene la plena certeza de que el predio materia del juicio, no tiene afectación por ningún régimen de propiedad, y porque se podría dejar sin habitación a una persona, se tomo el criterio de requerir forzosamente la información antes señalada. Pero el hecho de no conceder la inmatriculación provocó muchas inconformidades por parte de los litigantes, toda vez que a pesar de haber cumplido con todos los requisitos establecidos por la ley, el hecho de faltar el informe de la Secretaría de la Reforma Agraria no era concedida la inmatriculación del predio materia del juicio, dejándose a salvo los derechos del actor.

Y es que esta medida de no otorgar la inmatriculación por falta del informe del Registro Agrario, si bien por un lado tiene una justificante muy aceptable y razonable y el criterio del Juzgador es acertado, también lo es que se contrapone con lo dispuesto por el artículo 122 fracción III en su parte conducente que a la letra dice: "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..." en esta parte del artículo, ni en ninguna otra, se advierte que haya disposición alguna en el sentido que en caso no existir la información a que se esta haciendo referencia deba de negarse la inmatriculación del predio, únicamente menciona que se produzca o no la contestación, en su caso, se acusa la rebeldía, el juicio continua en sus etapas y la mas próxima es la dilación probatoria, más sin embargo, este artículo en el párrafo antes citado, si da cabida a la interpretación

de este artículo y poder aplicar y tomar el criterio sustentado actualmente, ya que de la lectura de los siguientes párrafos: "ARTÍCULO 122 fracción III.- ... Realizadas las publicaciones se correrá traslado de la solicitud para que contesten dentro del término de nueve días hábiles..... al Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal, para que manifieste si el inmueble a inmatricular se encuentra o no afecto al régimen ejidal o comunal, 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....."

Esta parte se puede interpretar en el siguiente sentido:

* Se corre traslado para que la Secretaría de la Reforma Agraria informe si el predio en cuestión es o no afecto al régimen ejidal o comunal, y en caso de no hacerlo dentro del término concedido se le acusa la rebeldía, el juicio continúa en sus etapas como lo es la apertura de la dilación probatoria, el desahogo de las pruebas, la fijación del aviso de proporciones visibles, pero ello no impide que a pesar de haber acusado la rebeldía para contestar la demanda, se le requiera para efectos de seguridad procesal y darle mayor fuerza y firmeza al juicio y ahora se le llamará, ya no en vía de emplazamiento, si no en vía de información con carácter de requerimiento para que manifieste si el predio a inmatricular se encuentra o no afecto al régimen ejidal o comunal, de esta forma puede quedar comprendido el criterio actual del Juez de Inmatriculación y que se ha llevado ya desde hace ya algún tiempo.

Ahora bien, cuando finalmente rinde el informe solicitado, ya ha retardado en mucho el procedimiento, hasta inclusive prolongarse por dos meses mas, lo que también provoca inconformidad por parte del abogado litigante.

Independientemente de lo anterior, hasta este momento del Juicio ya se corrieron todos los traslado ordenados, ya han producido sus contestaciones las autoridades antes mencionadas y los colindantes se han ido en rebeldía para el caso de no contestar la demanda. En seguida y como fue solicitado por el Ministerio Público, se debe de dar fe de la fijación del aviso de proporciones visibles en tres momentos: el primero de ellos después de la publicación de los edictos, mismo que ya fue realizado hasta este momento y el segundo de ellos una vez que obran en el expediente todos los traslados ordenados y sus respectivas contestaciones dentro del término ordenado o bien la rebeldía de aquellos que no contestaron (colindantes), en consecuencia se debe solicitar al Juzgado y hacerle la observación que, toda vez que ya se ha dado cumplimiento con los emplazamientos, y ya obra en autos las contestaciones respectivas, proceda el C. Actuario adscrito al Juzgado a dar fe de la fijación del aviso de proporciones visibles en el inmueble materia del Juicio y una vez que se de cumplimiento a lo anterior se abra la dilación probatoria. A esta solicitud el Juzgado acordará favorablemente, después de haber revisado todo el expediente y ver que efectivamente, ya se ha dado cumplimiento con lo ordenado en el auto admisorio, en consecuencia ordenará al C. Actuario adscrito al Juzgado que de fe de la permanencia del aviso de proporciones visibles en el predio materia del juicio. Posteriormente y en cumplimiento a lo ordenado en el expediente el

Actuario del Juzgado se constituye en el inmueble para dar fe de la fijación del mencionado aviso, elabora su razón actuarial, por medio de la cual nuevamente hace la descripción del citado aviso de proporciones visibles, mencionando todos los datos que en él se encuentran contenidos, y con esta razón que es agregada en autos, se acuerda en el sentido de tener por practicada la diligencia con relación al aviso de proporciones visibles para que surta sus efectos legales correspondientes, y ya sea a petición de parte o bien de oficio **SE ABRE LA DILACIÓN PROBATORIA** por el término de **QUINCE DÍAS**, de conformidad con lo establecido por el artículo 122 fracción III que en su parte conducente a la letra menciona:

" Artículo 122. -

III. ... 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."⁶⁹

Aquí cabría la observación del porque y con que fundamento se ordena la nueva fe del aviso de proporciones visibles en el inmueble a inmatricular, y esto es razón de que el Juzgador de alguna forma debe de tener la certeza de que dicho aviso sí permanece en el inmueble durante todo el juicio, y no sea quitado posteriormente, es decir, que únicamente permanezca en el predio

⁶⁹ Cfr. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

cuando el Actuario se constituye en el mismo, y toda vez que el artículo 122 fracción III es muy carente en el procedimiento del Juicio de Inmatriculación Judicial, los Jueces se han visto en la necesidad de irlo subsanando en la vida práctica y en base a las experiencias que con el tiempo y a través de los diversos juicios han ido adquiriendo, es por ello que actualmente se considera que uno, de tantos de los requisitos para dar una mayor seguridad procesal al juicio, actualmente sean tres ocasiones en la que se de fe del aviso de proporciones visibles y no solo una como anteriormente se llevaba a cabo, y por medio del Actuario; toda vez que en ocasiones no faltó aquel actor que llevara al Juzgado el aviso de proporciones visibles para mostrarlo al Juez y que se diera cuenta de que “ya se hizo el aviso como Usted lo ordenó”, y una vez que se les explicaba en donde tenía que permanecer y por que medio se iba a cerciorar el Juzgador de la existencia y permanencia del mismo, se regresaban a sus predios con todo y su aviso, que aunque bien elaborado, no era así la forma correcta de dar publicidad a los avisos de proporciones visibles.

Ahora bien, si se va a solicitar por escrito que sea abierta la dilación probatoria en la misma promoción se puede acusar la rebeldía a aquellos que no dieron contestación a la demanda, independientemente de lo anterior, si no se acusa la rebeldía el Juez lo hará de oficio, toda vez que el artículo 122 fracción III en su parte conducente así lo establece:

" ARTICULO 122 fracción III.-... producida o no la contestación y sin necesidad de acuse de rebeldía,..."⁷⁰

La dilación probatoria; es el periodo de quince días (puede ampliarse hasta por treinta días como lo dispone el artículo 122 fracción III en su parte conducente: "...el juez, al vencerse el último término de traslado, abrirá una dilación probatoria por quince días, pudiendo ampliarla, a solicitud del intesado, hasta por treinta días....)", en el cual se ofrecen, admiten, preparan y desahogan las pruebas correspondientes. Este periodo probatorio se abre una vez que se han corrido todos los traslados ordenados en el auto admisorio, obran las contestaciones respectivas y actualmente una vez que se ha dado fe por segunda ocasión de la permanencia del aviso de proporciones visibles. Dentro del término de quince días se deben de ofrecer, como ya se mencionó, todas las pruebas necesarias para probar que es procedente se declare la inmatriculación judicial del predio que tenemos en posesión. Para abrir la dilación probatoria, se hace un estudio del expediente y en el auto en el cual se declare abierta dicha dilación, también se hace mención sobre quienes si dieron contestación a la inmatriculación judicial y quienes no, y por lo tanto se les acusa la rebeldía (el acuse de rebeldía puede ser o no a petición de parte), dictándose el siguiente:

ACUERDO :

" México, Distrito Federal a.....

⁷⁰ Cfr. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

- - - A sus autos el escrito de cuenta, como lo solicita el promovente y toda vez que se ha dado fe de la fijación del aviso de proporciones visibles, y visto el estado procesal de los presentes autos, como lo solicita el ocursoante se tiene por acusada la rebeldía que hace valer en contra de los colindantes y la persona de quien se obtuvo la posesión, en virtud de que no dieron contestación a la Inmatriculación Judicial con la cual se les corrió traslado, con excepción del Gobierno del Distrito Federal, C. Agente del Ministerio Público de la adscripción, Representante Estatal en el Distrito Federal de la Secretaría de la Reforma Agraria, Secretaría de la Contraloría y Desarrollo Administrativo, por conducto de la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal y C. Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, quienes sí dieron contestación a la Inmatriculación Judicial con la cual se les corrió traslado, en consecuencia SE ABRE UNA DILACIÓN PROBATORIA por el término de QUINCE DÍAS, misma que será para el ofrecimiento, preparación y desahogo de pruebas, con fundamento en el artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles. Notifíquese. Lo proveyó y firma el C. Juez ante el C. Secretario de Acuerdos que autoriza y da fe.-DOY FE.------"

Una vez que se abre la dilación probatoria, se procede a elaborar la certificación que contiene el cómputo que quince días concedidos para el ofrecimiento de pruebas, dicho cómputo se cuenta a partir del día siguiente en que surtió efectos el auto mediante el cual se declaró abierta la referida dilación, es decir, si el auto que ordenó su apertura surtió efectos el día primero, el cómputo comienza a correr a partir del día dos al dieciséis, siendo contables únicamente los días hábiles. Ahora bien, el artículo mencionado también dice: "... pudiendo ampliarla, a solicitud del interesado, hasta por treinta días. ...". Esta parte del artículo se refiere a que en el supuesto que las pruebas ofrecidas por el actor,

por algún motivo o causa ajena al oferente no pudieren desahogarse dentro del término concedido de quince días, se puede solicitar la ampliación de la dilación probatoria hasta por treinta días, en la vida practica siempre se conceden los primeros quince días como esta ordenado, y si es solicitado se concede el término de ampliación probatoria por los otros quince días restantes, para dar el total de treinta días que se encuentran contemplados. Este término de ampliación es muy útil, pero se tiene que tener cuidado con relación al momento en que debe pedirse, ya que si se piensa solicitar, se debe hacer a mas tardar el último día de la dilación probatoria y además antes de la hora de la audiencia de ley, toda vez que si las pruebas no se desahogan el día y hora señalados se declararán desiertas, en cuanto a la parte actora el motivo por el cual podría solicitar la ampliación de la dilación probatoria es en razón de que alguno de sus testigos no pueda presentarse y no pueda justificar su inasistencia, pero si esto ocurre así, dicha ampliación del término se debe solicitar antes de la hora de la audiencia de ley, ya que si se solicita durante la audiencia de ley, como ya se abrió y es para el desahogo de la prueba testimonial generalmente, ya no se concede y se hacen efectivos los apercibimientos de ley, esto es, se declara desierta la prueba, pero en cambio, si dicha solicitud se hace cuando menos antes de la hora de la audiencia de ley, será concedida y se ordenará la ampliación de la dilación probatoria por el término de quince días. En la vida práctica, en muy pocas ocasiones la parte actora solicita la ampliación del término, toda vez que en la mayoría de los casos siempre están preparadas las pruebas ofrecidas de su parte, (con relación a la prueba testimonial, ya que las documentales o ya están exhibidas o las anexan al escrito de ofrecimiento de pruebas). Pero también se

llego a dar el caso que por ignorancia de cómo aprovechar y en que momento solicitar la ampliación del término probatorio, hubo juicios en los cuales la parte actora por alguna causa no podía presentar a sus testigos y tampoco podía justificar su inasistencia, y se quedaron sin rendir la prueba testimonial, que es de vital importancia, ya que a través de ella se demuestra como ha sido la posesión del predio a inmatricular, y esto se pudo haber evitado si se hubiera tenido el conocimiento certero y preciso del término de ampliación de dilación probatoria, toda vez que de haber tenido el conocimiento de dicha ampliación del término, haberla solicitado en el momento procesal oportuno, es decir; hacer la solicitud en tiempo y no como en ocasiones ocurrió, en forma extemporánea, se pudo haber evitado que desafortunadamente los juicios por ignorancia de ésta circunstancia se perdieran, en razón de que al faltar la prueba testimonial no se concede la inmatriculación judicial sobre el predio materia del juicio, ya que la misma ley hace mención que se debe de tener información sobre como ha sido la forma de la posesión del predio materia del juicio, por la información de testigos, en consecuencia a falta del testimonio de éstos no se puede otorgar ninguna inmatriculación, toda vez que ya no se satisfacen los lineamientos marcados por la ley de comprobar como ha sido la posesión del actor. Y por otra parte dentro del juicio, quien la mayoría de las veces solicita la ampliación del término probatorio es el GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL, ello en razón de que como se vio en su escrito de contestación de demandada, en su apartado de pruebas ofrece como pruebas de su parte las contestaciones de los oficios dirigidos a la Dirección de Reserva Territorial, Yacimientos Petros, Zonas Minadas y de Conservación, Dirección General de Patrimonio Inmobiliario así como a la Dirección General de

Regularización Territorial. En el 100% de los juicios no son exhibidas estas contestaciones de oficios ni dentro de los primeros quince días ni dentro de los quince restantes.

El mecanismo es el siguiente: EL GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL ofrece como pruebas (dentro de su escrito de contestación de demanda) las contestaciones de los oficios antes enunciados, que el propio Gobierno giro por tratarse de dependencias propias, además de ser el oferente de la prueba, estas contestaciones de oficios y que ofreció como pruebas de su parte dentro del juicio de Inmatriculación, no son exhibidos dentro de la dilación de probatoria (los primeros quince días), en consecuencia exactamente antes de la celebración de la audiencia (y que es celebrada el ultimo día de la dilación probatoria) presenta escrito mediante el cual manifiesta que en virtud que las contestaciones de los oficios aún no han llegado, con fundamento en el artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles solicita la ampliación de la dilación probatoria, con el fin de estar en posibilidad de ofrecer la prueba, y al mismo escrito acompaña el acuse de recibo mediante el cual comprueba ante el Juzgado que los oficios si fueron solicitados, pero aún no se han recibido las contestaciones que son el objeto de la prueba. Cuando el Gobierno del Distrito Federal hace estas manifestaciones y refiere que dichos oficios son sus pruebas manifiesta: " prueba que relaciono con los hechos del escrito de contestación de demanda a la solicitud de Inmatriculación Judicial, así como con las excepciones y defensas interpuestas en la misma". Además reitera su ofrecimiento de la Instrumental de Actuaciones, así como las presuncionales legal y humana. Una vez que este

escrito es presentado antes de la celebración de la audiencia, el Juez procede a acordarlo y lo hace en el sentido de no admitir las pruebas que refiere, toda vez que, al proponerlas no expresa "con toda claridad cual es el hecho o hechos que se tratan de demostrar con las mismas así como las razones por los que el oferente estima que demostrarán sus afirmaciones"⁷¹ y excepciones que hace valer cuando produce su contestación a la inmatriculación judicial, lo anterior lo hace con fundamento en el artículo 291 del Código de Procedimientos Civiles.⁷²

No obstante si se concede la ampliación de la dilación probatoria por el término de QUINCE DÍAS MAS, los cuales correrán una vez que el auto haya surtido sus efectos. La ampliación de la dilación probatoria no la niega, toda vez que dentro de esos quince días, el Gobierno del Distrito Federal puede ofrecer otras pruebas o bien ofrecer estas mismas pero cubriendo los requisitos del artículo 291 del Código Procesal Civil. Aunado a que el artículo 122 fracción III no señala algún impedimento que se pudiera considerar para negar dicha ampliación. Finalmente una vez concedida la ampliación probatoria, se procede a elaborar el cómputo por el término de quince días más, (mismos que comienzan a contarse como ya se mencionó, a partir del día siguiente en que el auto que concedió su apertura surte efectos) y una vez que los quince días transcurren y la prueba no es presentada, en consecuencia se deja de recibir por falta de interés jurídico.

⁷¹ Cfr. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

⁷² Cfr. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Como resultado de lo anterior el único resultado tangible que tenemos es que: dicha probanza (consistentes en las documentales antes señaladas) no es exhibida, y por lo tanto lo único que se ocasionó es que se alargara mas el procedimiento (por quince días mas) en espera de una prueba que nunca es exhibida, pero que siempre es ofrecida. Y así quedan agotados los términos de dilación probatoria. Es de hacerse notar que dicha ampliación como fue solicitada el último día de la dilación probatoria, es decir, el día de la celebración de la audiencia en la cual se desahogará la prueba testimonial, al concluir la audiencia de ley se ordenará que se de fe del aviso de proporciones visibles, y una vez que se da fe de éste no se puede ordenar que se dicte la sentencia definitiva, si no hasta que transcurra el término de la ampliación de la dilación probatoria por quince días mas.

Retomando las etapas del procedimiento, una vez que ya se ha declarado ABIERTA LA DILACIÓN PROBATORIA POR EL TÉRMINO DE QUINCE DÍAS, mismos que no hay que olvidar son para el ofrecimiento, preparación y desahogo de pruebas, debemos inmediatamente ofrecer las pruebas con las cuales acreditaremos que es procedente se declare la Inmatriculación Judicial sobre el predio materia del juicio. Y la prueba principal para esto será la:

TESTIMONIAL que forzosamente es a cargo de tres testigos, no pueden ser menos, si solo se ofrecen dos testigos seremos requeridos para proponer uno mas y para el caso de ofrecer mas de tres, el requerimiento será en el sentido de reducir el número de testigos a tres, en consecuencia siempre deberemos ofrecer

obligatoriamente TRES testigos, mismos que deben ser los mismos que ofrecimos en el escrito inicial de demanda. El objetivo de presentar a tres testigos es con el fin de que, por medio de ellos se demostrara al Juez como ha sido poseído el predio materia del juicio, es decir en que calidad (de dueño), las características de la posesión (pública, pacífica, continua y de buena fe) y el tiempo por el que ha sido poseído. Lo anterior esta fundamentado en el artículo 122 fracción III en su parte conducente: "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 tenga bienes raíces en el lugar de ubicación del predio que se trata...", es decir, en este sentido el artículo en cita si es claro y concreto sobre la forma en que se debe demostrar la posesión del inmueble. En este sentido primeramente ofrecemos la prueba testimonial a cargo de TRES TESTIGOS, que como refiere la ley preferentemente colindantes del inmueble, y para el caso de que no sean colindantes, que tenga bienes raíces en el lugar de ubicación donde se encuentra el predio materia del juicio. En la vida práctica en la mayoría de los casos todos los testigos son colindantes del predio. Y cuando no, son personas que viven muy cerca del predio y por lo tanto son testigos de todo.

Entiéndase por colindante: "Lindar entre sí dos o más fincas, términos etc."⁷³

⁷³ Diccionario Oceano, Edit. Oceano, México, 1995, p. 546

Entiéndase por vecino: "Que habita con otras en una misma pob., barrio o casa, en vivienda idep. Que tiene vivienda en una pob. Y contribuye a las cargas o impuestos de esta."⁷⁴

Al momento de ofrecer la prueba testimonial y ofrecer a los tres testigos, el oferente de la prueba debe comprometerse a presentarlos ante el Juzgado el día y hora señalados que designe el Juez para que rindan su testimonio. En la vida practica en el 99% se comprometían a presentarlos y el 1% restante solicitaba la citación de éstos por conducto del Juzgado, en razón que aveces se trataban de personas que no podían ausentarse de su trabajo y la única forma en que tenían posibilidad de hacerlo, con el fin de rendir su testimonio, era si se les citaba por medio del Juzgado para que así pudieran justificar su falta en sus lugares de trabajo. Cuando hacían la solicitud de que fueran citados por medio del Juzgado, bajo protesta de decir de verdad que no podían presentarlos por las causas que referían, entonces se acordaba la petición favorablemente y se ordenaba la citación de los testigos por conducto de cédula de notificación y el C. Actuario los notificaba. No se debe olvidar que además se debe atender a lo dispuesto por el artículo 291 del Código de Procedimientos Civiles, es decir hay que expresar claramente cual es el hecho o hechos que se tratan de demostrar y las razones por las cuales se estima que quedaran demostradas las afirmaciones. Una vez que ya ofrecimos la prueba testimonial, se pueden ofrecer además todas aquellas pruebas que ayuden a reforzar que si se ha tenido la posesión del juicio,

⁷⁴ Diccionario Oceano, op. cit. p. 1345

tal como lo establece el artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles en su parte conducente: "Además de las pruebas que tuviere, el solicitante está en la obligación de probar su posesión en concepto de dueño por los medios legales...", es decir, que el artículo al mencionar: "Además de las pruebas que tuviere..." nos indica y nos hace pensar que debemos de presentar todo aquello que nos permita demostrar la posesión del predio, es decir, inclusive todos los documentos que esten a nuestro alcance y que sirva para demostrar que se ha tenido la posesión del predio, y esto es por medio de las documentales públicas y privadas.

Estos medios de prueba como documentales públicas, se pueden hacer consistir en el pago de los impuestos prediales, pagos de luz, agua, teléfono, constancias de participación ciudadana para mejoras de la colonia (cuando las autoridades, sobre todo en las zonas populares, invitan a los colonos a que ayuden a las obras de pavimentación, reforestación, arreglo de jardines, y en general mejoras a la colonia donde habitan y les expiden certificados de participación a nombre de la persona e inclusive en el mismo se mencionan datos de referencia de la persona como es el domicilio), etcétera.

También se pueden ofrecer como prueba documental pública los documentos exhibidos como base de la acción, esto es el certificado de no inscripción, el plano autorizado, y como documental privada; el documento por medio del cual se obtuvo la posesión del predio. Independientemente de ofrecer como prueba; el certificado de no inscripción, plano autorizado y el documento

mediante el cual se demuestra como se obtuvo la posesión, que ya son tomados en consideración en términos del artículo 296 del Código de Procedimientos Civiles que a la letra dice: " Los documentos que ya se exhibieron antes de este periodo y las constancias de autos se tomarán como prueba aunque no se ofrezcan."⁷⁵

También se pueden presentar (en la vida práctica se usa con frecuencia), todos los recibos mediante los cuales se hacian constar los gastos y construcciones que se realizaron en el predio materia del juicio, y el Juez las admite en virtud de que todos los elementos que le ayuden a llegar a descubrir la verdad de los hechos son útiles. Además que las pruebas se admiten atendiendo los lineamientos de los artículos:

"Artículo 278.- Para conocer la verdad sobre los puntos controvertidos puede el juzgador valerse de cualquier persona, sea parte o tercero, y de cualquier cosa o documento, ya sea que pertenezca a las partes o a un tercero, sin mas limitación que la de que las pruebas no estén prohibidas por la ley ni sean contrarias a la moral."⁷⁶

"Artículo 285.- El tribunal debe recibir las pruebas que le presenten las partes siempre que estén permitidas por la ley y se refieran a los puntos

⁷⁵ Cfr. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

⁷⁶ Cfr. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

cuestionados.⁷⁷

Se reitera, no se debe de dejar de relacionar las pruebas y mencionar que se trata de demostrar con cada una de ellas.

Y finalmente, la prueba que siempre se ofrece es la Instrumental de Actuaciones y la presuncional en su doble aspecto; legal y humana en todo lo que favorezca a la parte actora. Pruebas que son de tomarse en cuenta de oficio, toda vez que ya obran en el expediente.

“SECCIÓN III.

De la prueba instrumental.

ARTÍCULO 327. Son documentos públicos:

VIII Las actuaciones judiciales de toda especie.”

“ SECCION IX.

De las presunciones.

Artículo 379.- Presunción es la consecuencia que la ley o el juez deducen de un hecho conocido para averiguar la verdad de otro desconocido: la primera se llama legal y la segunda humana. ⁷⁸

⁷⁷ Ibidem.

⁷⁸ Cfr. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Una vez que las pruebas ya están ofrecidas se procede a su admisión, y en el mismo auto se señala la fecha de audiencia para que sean desahogadas todas y cada una de ellas, haciendo notar que la prueba que se desahogará es la TESTIMONIAL en virtud que las documentales, la instrumental de actuaciones y las presuncionales por ya obrar en actuaciones se desahogan por su propia y especial naturaleza.

Como es de apreciarse los únicos oferentes son: el actor, el Gobierno del Distrito Federal con la documental que ya se mencionó y aveces no en todos los casos el C. Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito con la instrumental de actuaciones y la presuncional legal y humana.

La mayoría de las veces la audiencia será señalada el último día de la dilación probatoria. Y en el auto admisorio de pruebas, se hará referencia a las pruebas que se admiten y la fecha y hora para su desahogo y se dicta el siguiente:

ACUERDO:

" México, Distrito Federal a.....

----- A sus autos el escrito de cuenta y en términos del mismo se tiene a la parte actora Ofreciendo pruebas de su parte las cuales son de admitirse en su totalidad y para que tenga lugar la audiencia para el desahogo de las testimoniales se señalan las horas del día.... del año, se tiene como testigos de su parte a los C.C....., y al C....., personas a las que deberá presentar el oferente de la prueba en el local de este Juzgado el día y hora de la audiencia de ley a fin de que rindan su testimonio en el presente juicio, apercibido el oferente de la prueba que de no presentar a sus testigos sin causa justificada, se declarará desierta dicha probanza, con fundamento en el artículo 357 del Código de Procedimientos Civiles.- Notifiquese. Lo proveyó y firma el C. Juez quien actúa

ante el C.Secretario de Acuerdos que autoriza y da fe.-DOY FE,-----“

En el Boletín Judicial num.....correspondiente al día... de....
del año.....se hizo la publicación de ley. CONSTE.
A las doce horas del día....del mes de....del año.....surtió
sus efectos legales, y se da por legalmente notificado
del.....que antecede. DOY FE.-

“Artículo 357.- La prueba se declarará desierta si no es presentado el testigo por el oferente.....”⁷⁹

Una vez que ya se señaló el día y la hora, se procede al desahogo de la prueba TESTIMONIAL en la **AUDIENCIA**.

La audiencia se iniciará señalándose el día y la hora para su celebración, se llevará ante el Juez asistido del C.Secretario de Acuerdos, se hará constar quienes están presentes, es decir el actor, su abogado patrono, los tres testigos y siempre comparecerá el Ministerio Público de la Adscripción y casi siempre el Representante del Gobierno del Distrito Federal. Todos serán identificados teniéndose a la vista sus identificaciones y dándose fe de cada una de ellas (artículo 387 Código de Procedimientos Civiles). Posteriormente una vez que se declara abierta la audiencia, se procede al desahogo de la prueba testimonial a cargo de los tres testigos a quienes se les protesta para conducirse con verdad y se les hace sabedoras de las penas en que incurrir los falsos declarantes ante autoridad judicial (artículo 361) y una vez que los tres testigos protestan conducirse con verdad en la diligencia en la que intervendrán, se procede a separarlos y únicamente permanecerá en la sala de audiencias uno de ellos

(artículo 364 del Código de Procedimientos Civiles) los otros dos deberán permanecer fuera de la sala y también separados entre ellos, con el fin de que no puedan comunicarse entre si. Posteriormente el testigo que va a rendir su testimonio se le tomaran sus generales, es decir datos como son su nombre, edad, estado civil, ocupación, domicilio actual, nacionalidad, ocupación actual, grado de estudios, acto continuo se le preguntara si tiene interés personal o particular en el presente asunto, si tiene parentesco o es familiar o si depende económicamente de la parte actora, (artículo 363 del Código de Procedimientos Civiles) Posteriormente se comenzarán a realizar las preguntas directas en forma oral, al testigo de la parte actora por conducto del abogado patrono de éste, (artículo 360 del mismo ordenamiento legal). Una vez que terminan las preguntas directas del actor por voz del abogado patrono, formulará repreguntas el C. Agente del Ministerio Público con relación a las preguntas directas y si compareció el Representante del Gobierno del Distrito Federal generalmente también formula repreguntas. Una vez que el testigo termina de declarar se le pregunta la razón de su dicho (artículo 369 Código de Procedimientos Civiles) es decir, porque sabe y le consta todo lo que declaró. Todas las respuestas del testigo serán anotadas y se hará constar de forma que al mismo tiempo se comprenda el sentido o término de la pregunta formulada, (artículo 368 Código de Procedimientos Civiles) Una vez que terminan las preguntas, repreguntas y contestada la razón de su dicho, se procede a tomar el testimonio del segundo testigo y posteriormente del tercero para lo cual con cada uno de ellos se repetirá este procedimiento.

⁷⁹ Cfr. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

En la audiencia en la cual se desahoga la prueba testimonial, es muy importante que los testigos sean acordes en su dicho, es decir, que no se contradigan entre ellos mismos, y además tendrá mucho que ver que se formulen las preguntas adecuadas y que sean las idóneas para demostrar que se es poseedor del predio, que se esta en calidad de dueño, la forma de la posesión, cual es el predio a inmatricular, como se obtuvo, desde cuando se posee y etcétera.

En la vida práctica tuvimos la experiencia de llevar audiencias en las cuales los abogados litigantes no realizaban las preguntas que realmente son importantes y significativas para demostrar la posesión del predio y por el contrario formulaban preguntas que no proporcionaban la información que se necesitaba, resultando preguntas vacías poco significativas y como consecuencia testimonios escuetos. Por esto a manera de propuesta y sobre la base de la vida practica, podemos llegar a la conclusión que no son necesarias veinte preguntas para demostrar la posesión del predio pero tampoco son suficientes cinco para ello, a menos que contengan los datos esenciales. A continuación se proponen preguntas que en nuestra opinión son las idóneas y suficientes y se encuentran recopiladas sobre la base de la experiencia practica. También se propone que recomienden a sus testigos, que amplíen sus testimonios en aquellas preguntas que así lo permitan, proporcionando datos adicionales. En el siguiente listado de preguntas en cada una de ellas, cuando así lo amerite, mencionaremos que datos pueden recomendar a sus testigos que proporcionen durante la audiencia.

1.- Que diga el testigo si conoce a su presentante?

2.- Que diga el testigo porque lo conoce?

3.- Que diga el testigo desde cuando lo conoce?

* Estas dos últimas preguntas se pueden comprimir en la primera, si el testigo además de contestar que sí conoce a su presentante, menciona como se llama y seguidamente dice el motivo por el cual lo conoce.

4.- Que diga el testigo si sabe y le consta el motivo del presente juicio?

La respuesta como no la dan técnicamente a veces contestan diciendo que es con el objetivo de que el actor regularice su predio y obtenga sus papeles en regla.

Respuesta que es valida toda vez que los testigos, son solo eso; testigos y no peritos en la materia.

5.- Que diga el testigo si sabe y le consta cual es la ubicación del predio materia de este juicio?

6.- Que diga el testigo si sabe y le consta cuales son las medidas, colindancias y superficie del predio materia del juicio?

Esta pregunta para en nuestra opinión es opcional, toda vez que es difícil que un testigo tenga en su memoria en forma precisa y con exactitud la superficie de un predio y además las medidas de cada colindancia, lo que si es fácil de proporcionar para ellos es el nombre de las personas con las cuales colinda el predio y quizá el número del predio con el que colinda. Por lo que si formulamos esta pregunta en mi opinión, con el solo hecho de mencionar las personas o predios con los que colinda el predio materia del juicio es suficiente.

7. - Que diga el testigo si sabe y le consta quien es el poseedor del inmueble materia de este Juicio?

8.- Que diga el testigo si sabe y le consta en que calidad posee su presentante el inmueble materia de este Juicio?

Es importante que responda que en calidad de dueño.

9.- Que diga el testigo si sabe y le consta desde cuando posee su presentante el inmueble materia del juicio?

Aquí la pregunta se refiere a que diga el año o la fecha aproximada, esto porque a veces es difícil para el testigo recordar el año y con mayor razón el día y el mes, pero pueden hacer un calculo refiriéndose a "mas o menos desde aproximadamente 20 años.." O bien si tenemos un poco mas de suerte con la memoria del testigo o existe algún hecho en su vida personal que lo haga relacionar la fecha exacta o el año, es bueno que los proporcione.

10. - Que diga el testigo si sabe y le consta como adquirio su presentante el inmueble materia del Juicio?

Aquí el testigo debe decir como adquirió el actor el predio materia del juicio, es decir, porque tipo de contrato, además, si recuerda el testigo, también puede decir de quien lo adquirió, con quien celebro el contrato y puede adicionar datos como la fecha.

11.- Que diga el testigo si sabe y le consta como ha sido la posesión de su presentante?

En esta pregunta el testigo además de responder que la posesión es pública, pacífica, continua y de buena fe, puede además dar la explicacion breve (recordemos que es testigo y no perito en la materia para explicar con tecnicismos) del porque ha sido pública, continua, de buena fe, pacífica y en calidad de propietario.

12.- Que diga el testigo si sabe y le consta si existe alguna otra persona o autoridad que tenga igual o mejor derecho para poseer el predio materia de este juicio (o si ha habido alguna otra persona o autoridad que se haya presentado a reclamar un mejor derecho) ?

13.- Que diga el testigo si sabe y le consta que actos materiales y administrativos ha realizado su presentante?

Es decir que ha realizado en el predio (construcciones o mejoras) y que pagos ha hecho sobre el mismo (predio, luz, agua, teléfono.)

Con estas preguntas consideramos que son suficientes para desahogar la prueba testimonial, ya que con ellas están completos todos los aspectos que debemos probar con relación a la posesión e inclusive con algunas de ellas refuerza el dicho del actor.

Una vez que las preguntas del actor por voz del abogado patrono han terminado, generalmente en la mayoría de los juicios, el C. Agente del Ministerio Público hace repreguntas, sobre las preguntas directas y básicamente están enfocadas al contrato mediante el cual el testigo dice que su presentante adquirió el inmueble materia del Juicio, es decir las repreguntas serán con relación a la respuesta en donde informa que " su presentante adquirió el inmueble por medio de un contrato de.... que celebro el día.... con el C.... "

Y estas repreguntas generalmente, no siempre, son las siguientes:

- 1.- ¿ Estuvo Usted presente durante la celebración del contrato de.....?
- 2.- ¿ Ha visto Usted el contrato?
- 3.- ¿ De cuantas cláusulas consta el contrato?
- 4.- ¿ Quiénes aparecen como testigos?
- 5.- ¿De cuantas hojas consta el contrato?
- 6.- ¿ Dónde se efectuó el contrato?

Repreguntas que van enfocadas a cerciorarse que el mencionado contrato existe y que el testigo es acorde con su razón. A estas repreguntas el testigo puede o no responder con la exactitud que amerita, lo cual es comprensible en razón que los contratos son muy antiguos y aveces es difícil recordarlos con la precisión que exige la pregunta.

Y el Representante del Gobierno del Distrito Federal, cuando comparece y cuando hace repreguntas también la enfoca a la respuesta que menciona como se adquirió el predio. Y aveces repregunta:

¿ Que recuerda del contenido del contrato de....?

Basta que el testigo describa lo que recuerda. Las repreguntas de esta autoridad no son muy frecuentes, al igual que su comparecencia y sus repreguntas no son extensas.

Cuando el testigo llega a contestar a las repreguntas (formuladas por el Ministerio Público):

¿ Estuvo Usted presente durante la celebración del contrato de.....? y

¿ Ha visto Usted el contrato?;

que no estuvieron presentes durante la celebración del contrato y que no lo han visto, el Ministerio Público ya no continua con sus repreguntas.

Y el Representante del Gobierno del Distrito Federal repregunta, diciendo que si no estuvo presente en la celebración del contrato ni tampoco lo ha visto como sabe de la existencia de éste, como sabe de la fecha de la celebración (en caso de haberla mencionado), como sabe la fecha en que su presentante entró a poseer el inmueble o bien como sabe que su presentante es el dueño. A lo que el testigo en la vida practica se limita a contestar, que como son vecinos se cuentan cosas y entre ellas la forma de cómo cuando y porque son poseedores de los predios en donde viven, ya que al paso del tiempo se ha establecido confianza para contarse sus vidas respectivamente o algunos detalles de la misma.

Pero se reitera esto es variable, ya que no siempre hay repreguntas, no siempre son las mismas, (aquí enunciamos las que son más comunes), no siempre comparece el Representante Legal del Gobierno del Distrito Federal, pero sí siempre comparece el Agente del Ministerio Público y aveces repreguntan a los tres testigos, aveces solo a uno o a dos de ellos, depende del juicio e inclusive del testigo.

Una vez que ya los tres testigos rindieron su testimonio y se han terminado las preguntas y repreguntas respectivamente, se procede al desahogo de las pruebas documentales públicas y privadas, así como la instrumental de

actuaciones y la presuncional legal y humana las cuales se desahogan por su propia y especial naturaleza, por el motivo que ya se explico anteriormente. Y con fundamento en el artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles se ordena turnar el expediente con el C. Actuario de la adscripción para que se constituya en el inmueble materia del juicio a efecto de que de fe de la fijación y permanencia del aviso de proporciones visibles, y con ello dar cumplimiento a la tercera fe de dicho aviso, (recordemos que se hace en tres ocasiones: el primero después de la publicación de los edictos, el segundo antes de abrir la dilación probatoria y el tercero antes de pasar el expediente a sentencia definitiva, al que se esta haciendo referencia en este momento). Y con esto finalmente se tiene por concluida la audiencia indicando la hora en que fue terminada y firman el acta el Juez, el Secretario de Acuerdos, el actor, su abogado, los testigos y, en caso de comparecer el Ministerio Público y el Representante del Gobierno del Distrito Federal, (artículo 370).

Una vez concluida la audiencia y desahogadas las pruebas ofrecidas, se turna el expediente para que el Actuario de fe de la fijación y permanencia del anuncio de proporciones visibles por tercera ocasión.

Y una vez que ya se dio fe del aviso de proporciones visibles y existe la razón actuarial correspondiente. pueden ocurrir dos cosas:

- a) Que al no haber pruebas pendientes se turna el expediente a la vista del C. Juez para que dicte la Sentencia Definitiva.

- b) Si esta concedida la ampliación de la dilación probatoria, se tiene que esperar a transcurra el término de la misma para que una vez concluida se turne el expediente a la vista del Juez para dictar Sentencia Definitiva en el juicio. Recuérdese que ya se explico cual es el motivo y que Representante en su caso solicita la ampliación de la dilación probatoria y para que efectos.

Una vez que cualquiera de las dos situaciones ya ha ocurrido, en este Juicio especial NO hay ALEGATOS como lo dispone el artículo reglamentario en su parte conducente:

“ ARTÍCULO 122 fracción III.-...

En este juicio no se entregarán los autos originales para formular alegatos.⁸⁰

Por tal razón una vez que se da fe por tercera ocasión de la permanencia y fijación del aviso de proporciones visibles, transcurrido el término de ampliación de dilación probatoria si lo hubo y no habiendo pruebas pendientes por desahogar inmediatamente se turna el expediente a:

⁸⁰ Cfr. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

SENTENCIA DEFINITIVA

"México, Distrito Federal a ...

----- V I S T O S, para resolver en **SENTENCIA DEFINITIVA**, los autos del juicio de INMATRICULACIÓN JUDICIAL, promovido por... , expediente número.....y;--

----- RESULTANDO -----
 -----1. - Por escrito presentado el día..... ante la Oficialía de Partes Común del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, el C..... por su propio derecho demandó, conforme a la vía que estatuye el artículo 122 fracción III Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, lo siguiente: A) Que mediante sentencia definitiva favorable se declare judicialmente que..... de poseedor se ha convertido en propietario del inmueble denominado, en virtud de que ha operado en su favor la prescripción adquisitiva del bien inmueble que se encuentra ubicado en ..., con una superficie de ..., con las siguientes medidas y colindancias:..., por haber operado la prescripción positiva en su favor; B) Se ordene al C. Director del Registro Público de la Propiedad y de 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 la propiedad del inmueble descrito, en su favor, C) Que la sentencia que se dicte en el presente juicio le sirva de título de propiedad de acuerdo con el artículo 3047 del Código Civil. La demanda se apoyó substancialmente en los hechos que se hicieron consistir en: Que mediante contrato privado de..... de fecha....., celebrado con....., respecto del inmueble materia del presente procedimiento mismo que tiene las medidas y colindancias que ya fueron indicadas, adquirió el predio objeto

del juicio, mismo que ha poseído en forma pública, pacífica, continua, y de buena fe a título del dueño absoluto, sin que a la fecha haya sido perturbado en su posesión; que además ha pagado todos los impuestos y gastos generados por el inmueble desde que lo ha poseído y que dicho predio no cuenta con antecedentes registrales. -----

- - - - - 2.- Admitida a trámite la demanda en la vía y forma propuestas y publicados los edictos que señala el artículo 122 fracción III del Código Procesal Civil, se dió fe de la colocación del aviso de proporciones visibles, y de su permanencia al frente del lote en cuestión durante todo el procedimiento; Asimismo con la solicitud de inmatriculación se corrió traslado para que manifestaran lo que a su derecho conviniera a: el C: Agente del Ministerio Público de la adscripción, quien al dar contestación no se opuso al procedimiento, solo pidió se diera fe de la colocación del aviso al frente del inmueble de que se trata durante todo el procedimiento; a la Secretaría de la Contraloría y Desarrollo Administrativo por conducto de la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal, quien al dar contestación manifestó que el predio en cuestión no es propiedad federal; al Representante Estatal de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal, quien al contestar hizo saber a este juzgado que el predio a inmatricular no se localizó dentro de la poligonal de algún núcleo agrario, por tanto no esta afecto al régimen de propiedad ejidal o comunal; así como al Gobierno del Distrito Federal antes Departamento del Distrito Federal quien al dar contestación opuso excepciones y defensas y solicitando además se corriera traslado al Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad; quien al dar contestación, manifestó lo que a su derecho convino oponiendo

excepciones y defensas; asimismo se corrió traslado a los colindantes, quienes se condujeron en rebeldía.

- - - - 3.- Abierta la dilación probatoria y su ampliación, el promovente y el Gobierno del Distrito Federal, ofrecieron pruebas de su parte; y desahogadas que fueron éstas se dio por concluida la etapa probatoria, ordenándose traer los autos a la vista del suscrito a efecto de emitir sentencia definitiva, que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes: - - - - -

- - - - - **CONSIDERANDOS** - - - - -

- - - - I.- 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. - - - - -

- - - - II.- La vía especial en el caso ejercitada, resulta procedente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 122 fracción III del Código Procesal Civil. - - - - -

- - - III.- Atento a lo dispuesto por el artículo 81 del Código Procesal Civil, 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 y relacionado en el resultando primero de esta sentencia. - - - - -

- - - IV.- Conforme a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles las partes asumen la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones; al respecto cabe manifestar que la acción intentada requiere para su procedencia que la parte interesada acredite los extremos a que se contraen los artículos 3046 y 3047 en relación con los numerales 1151 y 1152 del Código

Civil y el artículo 122 fracción III del Código Procesal Civil; por lo que en principio y del análisis de las probanzas ofrecidas por el promovente, conforme a las reglas de la lógica y la experiencia jurídica acordes con el artículo 402 del Código Adjetivo en cita; se llega a las siguientes conclusiones; de la documental pública consistente en el certificado de no inscripción número..... de fecha....., se acredita el requisito de procedibilidad de la acción precisada en el numeral 3046 del Código Civil, relativo a la carencia de antecedentes registrales del bien cuya inmatriculación se pretende, documental pública la antes referida que goza de plena eficacia probatoria, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 327 del Código de Procedimientos Civiles; así mismo se acredita en actuaciones que el inmueble materia de este asunto no se encuentra, afecto al régimen de propiedad ejidal ni comunal, atento al contenido del oficio número..... de fecha....., remitido por el Representante Estatal de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal; por lo que respecta a si el bien materia de la presente inmatriculación, es propiedad de la Federación, debe atenderse al contenido del oficio ..., enviado a este juzgado por la Secretaría de la Contraloría y Desarrollo Administrativo por conducto de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal, en el cual se informa que el bien objeto de este procedimiento no forma parte del patrimonio inmobiliario de la Federación; aspectos los antes precisados que son de especial trascendencia en este juicio; toda vez que son indicativos de que es factible inmatricular el inmueble que se solicita a favor del particular, señalado lo anterior se procede a estudiar, si en el caso se han reunido las condiciones exigidas para prescribir, según lo dispone el artículo 3047 del Código Civil, las cuales se encuentran precisadas en los

artículos 1151 y 1152 de este mismo cuerpo de leyes y que son: A) Que el bien de que se trate sea poseído por el solicitante en concepto de propietario, de manera B) pacífica, C) continua, D) pública, E) de buena fe y F) por un término no menor de cinco años cuando la posesión sea de buena fe; para ello se analizaron las probanzas aportadas por el promovente de la siguiente manera: y tenemos que, en cuanto al contrato de..... mediante el cual adquirió el bien cuya inmatriculación se demanda y que fue celebrado con en su carácter de....., se justifica el origen de la posesión que detenta el promovente en su carácter de dueño o propietario y la buena fe con que entra en posesión del mismo; contrato el antes referido que por su propia y especial naturaleza es traslativo de dominio y constituye título suficiente para darle al promovente no solo el derecho de posesión, sino también el de propiedad respecto del bien de que se trata, de conformidad con lo preceptuado por el artículo 806 del Código sustantivo aplicable a esta materia, de igual modo el multicitado contrato goza de plena eficacia probatoria atento a los numerales 334 y 335 del Código Adjetivo Civil, dado que la persona de quien lo adquirió el referido inmueble, no lo objetó; no obstante haber sido llamada a juicio, tal como lo ordena el artículo 122 en su fracción III, del Código Procesal en cita; por cuanto hace a las demás condiciones indispensables para prescribir, relativas a la posesión ostentada por el demandante y relativas a que ésta debe ser pacífica, continua, pública y por un periodo de cinco años cuando menos, en términos de lo previsto por los artículos 1151 y 1152 fracción I en relación con los numerales 823, 824 y 826 todos del Código Civil, éstas quedan acreditadas con los atestos vertidos en audiencia de desahogo de testimoniales de fecha ... , a cargo de; quienes fueron acordes y contestes al manifestar:

que conocen a su presentante desde hace más deaños; que este posee el predio materia del presente juicio desde el mes de..... del año....., que adquirió el inmueble que posee por contrato de celebrado con, que nunca lo han interrumpido en su posesión, porque desde la fecha de celebración del contrato de ha vivido ahí con su familia, que todos los vecinos saben que él es el propietario del bien materia de este juicio, que no conocen persona alguna que tenga igual o mejor derecho de posesión que su representante ..., situación que les consta en razón de la vecindad que tienen con el demandante, lo anterior nos permite llegar a la conclusión que el promovente ha mantenido la posesión del predio respectivo por más de cinco años, con las características que como ya se ha especificado enuncian los numerales 1151 y 1152 del Código Civil; asimismo y adminiculando entre sí las probanzas aportadas en el presente procedimiento, y a las cuales ya hemos hecho referencia a lo largo de este considerando nos da la certeza de que en el presente asunto se han actualizado todos y cada uno de los supuestos que se requiere para que opere la prescripción adquisitiva y, en consecuencia ordenar la inmatriculación del bien inmueble que se solicita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal; de conformidad con los datos proporcionados por el accionante en su escrito inicial de demanda y plano debidamente autorizado por la Tesorería del Distrito Federal, nos lleva a la identificación plena del inmueble materia de este juicio y el plano en comento de fecha deberá formar parte integral de esta resolución. - - - - -

- - - V.- Las conclusiones ha que se llegaron en el considerando que antecede son factibles, en razón de que las excepciones opuestas por la apoderada legal del Gobierno del Distrito Federal en el presente procedimiento son inoperantes;

dado que con relación a que el promovente carece de justo título para reclamar la posesión a título de dueño y que no demuestra la causa jurídica por la que se enajenó el inmueble respecto del cual se promueve la presente inmatriculación, son insuficientes para provocar la improcedencia de la acción que se ejercita, ya que la legislación Civil vigente para el Distrito Federal no señala como requisito de procedibilidad de la prescripción el JUSTO TÍTULO, sino que el accionante lo sea con título suficiente que le del derecho de poseer (artículo 806 del Código Civil); por otra parte la causa generadora de la posesión del demandante quedó debidamente acreditada en actuaciones con el contrato de compraventa exhibido por éste con su escrito de demanda. En cuanto al Agente del Ministerio Público de la adscripción, éste no se opuso a la presente inmatriculación, respecto a las excepciones hechas valer por el Titular del Area Jurídica de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal consistente en la falta de legitimación pasiva, la de falta de acción y derecho para reclamar de su representada la inscripción de la sentencia, la improcedencia de la vía y la falta de acción y derecho que tiene el actor para reclamar de su representada las prestaciones que indica; estas se declaran totalmente improcedentes en virtud de que las prestaciones que reclama el accionante en su libelo inicial son resultado de la sentencia dictada en el presente juicio y las cuales fueron demandadas al suscrito y no al Registro Público en cita, quien deberá de dar cumplimiento a la resolución que al respecto se pronuncia en términos del artículo 3047 del Código civil vigente en el Distrito Federal. -----

- - - - VI.- No son óbice para las conclusiones a que se han llegado en el considerando que antecede los argumentos vertidos por la apoderada del

Gobierno del Distrito Federal, antes Departamento del Distrito Federal, la que al dar contestación a la solicitud de inmatriculación con la que se le corrió traslado opuso la excepción relativa a que la actora carece de título justo para reclamar la posesión y por tanto no puede probar su posesión a título de dueño del predio materia de este asunto; resulta esta excepción improcedente, en razón que la propiedad y causa generadora de la posesión del promovente quedó debidamente demostrada en actuaciones con el contrato de exhibido por el promovente del cual ya se ha hecho referencia en el análisis del último considerando; que antecede asimismo cabe hacer notar que la ley sustantiva aplicable a esta materia al referirse al carácter de dueño con el que se debe de poseer un bien a prescribir, (artículo 806 del Código Civil) que sea con título suficiente y no así con título justo como lo refiere la excepcionista, independientemente de lo anterior es conveniente precisar que la razón por la cual se enajena un bien a título de propiedad carece de trascendencia en acciones como la presente en tanto que no existe dispositivo legal que señala que deba revelarse el contrato exhibido en esencia traslativo de dominio por lo que por otra parte constituyen título suficiente para reclamar la posesión y probar en los términos en que se requiere por el artículo 3047 del Código Civil vigente. Por lo que hace a la Representación Social el mismo no se opuso al procedimiento al dar contestación de su parte a la solicitud de inmatriculación. -----

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

----- **RESUELVE** -----

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

- - - - - **SEGUNDO.-** Es procedente la vía especial en el caso propuesto, así como la acción de inmatriculación judicial por prescripción positiva del bien que se indica en la solicitud, no obstante, de haber sido debidamente llamados a juicio las autoridades señaladas por el artículo 122 fracción III del Código Procesal Civil, los colindantes y la persona de la cual se obtuvo el predio materia de este juicio. El Ministerio Público, no se opuso al procedimiento, y en cuanto a las excepciones y defensas planteadas por el Gobierno del Distrito Federal, antes Departamento del Distrito Federal, se declararon improcedentes e inoperantes en el caso seguido. - -

- - - - - **TERCERO.-** Se declara que tiene el dominio sobre el inmueble denominado ... ubicado en ..., de ésta ciudad, con las siguientes medidas y colindancias: por haber operado la prescripción positiva en su favor. - - -

- - - - - **CUARTO.-** En consecuencia se ordena la inmatriculación ante el C. Director General del Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, del bien antes precisado, en los términos del resolutivo que antecede a favor del demandante. -----

- - - - - **QUINTO.-** Agréguese a la presente resolución plano catastral expedido por la Tesorería del Distrito Federal como parte integrante de esta resolución. - - -

- - - - - **SEXTO.-** Gírese atento oficio al C. Director General del Registro Público de la propiedad y de Comercio del Distrito Federal, con los insertos necesarios a fin de que se sirva inscribir esta sentencia a favor del promovente. -----

- - - - - **SEPTIMO.-** Una vez que esta sentencia cause ejecutoria, expídasele al actor copia certificada de la misma, para que le sirva como título de propiedad, de conformidad con el artículo 3047 del Código Civil vigente en el Distrito Federal. - -

----- OCTAVO.- Notifíquese. -----
 - - - - A S I, definitivamente juzgando lo resolvió y firma el C. Juez,
 Licenciadoy el C. Secretario de Acuerdos que autoriza y da fe. -----

<p>En el Boletín Judicial num.....correspondiente al día... de..... del año.....se hizo la publicación de ley.CONSTE. A las doce horas del día...del mes de.....del año.....surtió sus efectos legales, y se da por legalmente notificado del.....que antecede. DOY FE.-</p>
--

Como se puede apreciar una vez dictada la sentencia definitiva del Juicio y con un resultado favorable, lo único que debemos esperar es que esta cause ejecutoria. La sentencia definitiva menciona el artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles en su parte final dice:

“ ARTICULO 122, fracción III

...La sentencia es apelable en ambos efectos y el recurso se substanciará como en los juicios ordinarios. “⁸¹

Una vez dictada la sentencia se procede a glosar en el expediente y en cumplimiento a la sentencia definitiva el plano expedido por la Tesorería del Departamento del Distrito Federal (Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial del Sistema Cartográfico Catastral) y que obra en el seguro del Juzgado.

Después se debe esperar a que dicha sentencia cause ejecutoria, es decir, que quede firme. En el 100% de los casos no son apeladas ni siquiera por las

⁸¹ Cfr. Código de Procedimientos Civiles.

autoridades. El término de NUEVE DÍAS que se tienen para apelar la sentencia definitiva, contados a partir del día siguiente en que surtió sus efectos. Transcurrido este término se dicta el auto que la declara firme y al mismo tiempo se ordena que se giren los oficios al C. Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal a efecto de que proceda a su inscripción del inmueble. El Juzgado elabora la certificación de los nueve días que se tiene para apelar la sentencia definitiva y una vez transcurridos y no apelada ya sea de oficio o a petición de parte dicta el siguiente acuerdo:

"México, Distrito Federal a.....

-----Dada cuenta con los presentes autos y visto el computo que antecede (se refiere al computo de los nueve días para apelar la sentencia) del cual se desprende que ha transcurrido el término legal concedido a las partes para recurrir la sentencia definitiva dictada en el presente juicio, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 427 fracción II del Código de Procedimientos Civiles, se declara que dicha sentencia HA CAUSADO EJECUTORIA para todos los efectos legales a que haya lugar. En consecuencia y en cumplimiento al sexto punto resolutivo de esta, gírese atento oficio al C. Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal acompañándole copia certificada de la sentencia, del plano en lo conducente, que forma parte integral de la misma, así como del presente proveído por duplicado para que proceda a la inscripción de ésta ante esa autoridad registral. Procédase a la devolución de los documentos exhibidos de su parte, por conducto de persona autorizada, previa razón que por su recibo obre en autos. Y en su oportunidad archívese el presente expediente

como asunto total y definitivamente concluido.- Notifíquese. Lo proveyó y firma el
 C. Juez quien actúa ante el C. Secretario de Acuerdos que autoriza y da fe.- DOY
 FE.- - - - -"

<p>En el Boletín Judicial num.....correspondiente al día... de..... del año.....se hizo la publicación de ley.CONSTE. A las doce horas del día...del mes de.....del año.....surtió sus efectos legales, y se da por legalmente notificado del.....que antecede. DOY FE.-</p>
--

Los efectos de la esta inscripción de la sentencia ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal son con el fin de que la sentencia definitiva sirva de título de propiedad para la parte actora y ya sea el legítimo y legal propietario ante las autoridades, y con ello ya pueden realizar todos los actos de dominio ante la ley que en su momento deseen. Lo anterior se realiza en término de los artículos 3047 del Código Civiles.

CONCLUSIONES

1. El juicio de Inmatriculación Judicial se promueve por la vía especial. Para su iniciación es obligatorio que el inmueble a inmatricular no tenga antecedentes registrales.

2.- Existen dos tipos de Inmatriculación. La primera se denomina Inmatriculación Administrativa; se promueve ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, con la finalidad de inscribir la posesión y contar con un documento base, que será llevado ante el Juez y así poder solicitar la Consolidación de la Propiedad. La segunda, es la Inmatriculación Judicial, la cual se promueve directamente ante un Juez y su finalidad es que el poseedor sea declarado legítimo propietario de un inmueble, al haber demostrado que ha cumplido con todas las características de un poseedor.

3.- Cuando se trate de prescribir un inmueble (sin antecedentes registrales) no es suficiente la sola información de testigos como lo establece la Información Ad perpetuam, si no que se deberá promover un Juicio de Inmatriculación Judicial, el cual cubre requisitos más amplios. Así, el juicio de inmatriculación Judicial es la ampliación de la Información Ad perpetuam.

4.- El Juicio de Inmatriculación Judicial carece de una completa legislación, toda vez que ni siquiera tiene una ubicación propia dentro del Código de Procedimientos Civiles.

5.- Debido a que el Juicio de Inmatriculación Judicial se encuentra fundamentado en una legislación insuficiente y poco precisa, en la vida practica el Juez se ve en la necesidad de ir subsanando carencias, lo que ocasiona dos

cosas: a) Que el Juzgador en turno poco a poco implemente su criterio y de acuerdo al mismo y a la deficiente legislación existente, se lleven este tipo de Juicios y ; b) Consecuentemente, el litigante se ve en la obligación de cumplir con todos los requerimientos que el Juez en turno solicite, aunque no estén marcados en la ley y casi nunca los contradice por medio de los recursos que tiene a su alcance, ya que desconoce la tramitación correcta del Juicio de Inmatriculación Judicial y por lo tanto, nunca podrá promover ante otro juez.

6.- En base a lo anterior y en vía de propuesta sugerimos que el Juicio de Inmatriculación Judicial tenga una reglamentación mas amplia y precisa, en donde definitivamente se debe tomar en cuenta la opinión de aquellos abogados que han ocupado el cargo de Juez de Inmatriculación Judicial, porque son ellos quienes pueden explicar con que dificultades y carencias se han encontrado para otorgar las inmatriculaciones, además son las personas idóneas para proponer exactamente que es lo que se debe reglamentar, en que forma y el porque de cada propuesta, ya que son los jueces quienes pueden explicar ampliamente el motivo por el cual, en su momento, cada uno exigía o cual requisito o documento y en base a que lo determinaban, así, tanto el Juez como el abogado litigante, contarán con las suficientes bases legales para llevar a cabo la determinación y tramitación de este tipo de juicios. En razón de lo anterior y tomando en consideración el estudio práctico jurídico que se ha hecho en la presente tesis y la experiencia adquirida proponemos que para no alterar la numeración actual del Código de Procedimientos Civiles, se suprimiera la fracción III del artículo 122, de dicho código y en su lugar se integrara el artículo 122 Bis Juicio de Inmatriculación Judicial.

En dicho artículo se reglamentará perfectamente el Juicio de Inmatriculación Judicial, expresando claramente cuales son los documentos base de la acción que se deben presentar para su tramitación, las autoridades a quienes se les debe de correr traslado y las etapas del juicio hasta llegar a la Sentencia Definitiva.

Por lo tanto proponemos que quedara de la siguiente forma.

ARTÍCULO 122 BIS. DEL JUICIO DE INMATRICULACIÓN JUDICIAL.

La Inmatriculación Judicial es la inscripción de la propiedad de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, que carece de antecedente registrales.

El interesado en tramitar el Juicio de Inmatriculación Judicial deberá hacerlo por la vía Especial.

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; en caso de ignorarlo, el Juez podrá ordenar se giren oficios a las autoridades actuales, encargadas de tener registrados los domicilios de todos los ciudadanos.

- d) La forma en que ha poseído el predio.
- e) La ubicación precisa del bien, sus medidas, colindancias y superficie.
- f) El nombre y domicilio de los colindantes.
- g) El nombre y domicilio de tres testigos.
- h) El nombre y dirección de las autoridades a las que deba de corrérseles traslado.

Asimismo, a la solicitud se acompañarán:

- a) 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
- b) Un plano autorizado por la Tesorería del Distrito Federal, en el cual sea plenamente identificable el inmueble materia de inmatriculación, sus medidas y colindancias. En caso que en dicho plano, a criterio del Juez, no se encuentren claramente visibles las colindancias o la forma del predio, podrá ordenar sea exhibido además señalarse con toda precisión y claridad las medidas, colindancias, superficie y forma del predio.
- c) El documento mediante el cual el peticionario obtuvo la posesión.

En caso de faltar alguno de los requisitos o documentos señalados en esta fracción no se dará entrada a la solicitud inmatriculatoria.

II Presentada la demanda y admitida que sea, se procederá a la publicación de los edictos, por una sola vez, en el Diario Oficial de la Federación; en el Boletín Judicial, en la Gaceta Oficial del Gobierno del Distrito Federal, sección Boletín Registral; y en un periódico de los de mayor circulación. Por medio de los cuales inclusive se podrá notificar, al causahabiente o a la parte de quien se obtuvo la posesión, solo para el caso, de que hayan sido agotados los medios para localizar el domicilio actual y cierto.

III. Exhibidas que sean las publicaciones de los edictos, 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 de ese inmueble. El anuncio deberá contener el nombre el promovente, medidas, colindancias y superficie del inmueble, indicar el Juzgado número de expediente. Debiendo permanecer físicamente en el inmueble, durante todo el procedimiento inmatriculatorio. Se dará fe de su fijación y permanencia, por medio de diligencia practicada por el C. Actuario Adscrito.

IV. Realizada la fijación del anuncio de proporciones visibles, se correrá traslado de la solicitud, para que contesten dentro del término de nueve días hábiles, a la persona de quien se obtuviera la posesión o su causahabiente si fuere conocido; al Ministerio Público, a los colindantes, al Gobierno del Distrito Federal, en su calidad de colindante. Al Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal, para que manifieste si el inmueble a inmatricular se encuentra o no afecto al régimen ejidal o comunal, y a la Secretaría de la Contraloría y Desarrollo Administrativo, por conducto de la Dirección General del Patrimonio

Inmobiliario Federal, para que exprese si el predio es no propiedad Federal. Con excepción de las últimas dos autoridades antes mencionadas, en el supuesto de que éstas no den contestación a la inmatriculación judicial, además de acusarles la rebeldía, se les requerirá, para que en vía de información, y ya no a manera de contestación a la demanda, rindan la información solicitada, quedando facultado el Juez para imponer la medida de apremio a que hace referencia el artículo 73 en su fracción I de este Código, para el caso de existir negativa por parte de estas autoridades para rendir al información solicitada. No se procederá a la apertura de la dilación probatoria, si el Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal o a la Secretaría de la Contraloría y Desarrollo Administrativo, por conducto de la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal, no han rendido su informe, o bien se omita llamar a juicio a alguna de las personas o demás autoridades señaladas en el primer párrafo de esta fracción. No será concedida la inmatriculación, para el caso de faltar algún informe o traslado.

V. Una vez realizados los traslados correspondientes y, en su caso, rendidos los informes respectivos, producida o no la contestación, el Juez, de oficio o a petición de parte, al vencerse el último término de traslado, dictará auto mediante el cual exprese quien o quienes dieron o no contestación a la Inmatriculación Judicial, a petición de parte o de oficio, la rebeldía que corresponda.

VI Cumplimentada la fracción anterior el Juez, de oficio, ordenará se de fe por segunda ocasión, de la permanencia del anuncio de proporciones visibles.

VII Realizada que sea la fijación del anuncio de proporciones visibles, se procederá a abrir una dilación probatoria por el término de quince días, pudiendo ampliarla, a solicitud del interesado, hasta por treinta días dentro de los cuales, en

ambos casos, se ofrecerán, admitirán y desahogarán todas las pruebas que así lo ameriten.

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.

VIII. Desahogadas todas las pruebas, antes de pasar los autos a Sentencia, se ordenará por tercera y última ocasión, dar fe de la permanencia del anuncio de proporciones visibles.

IX. 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.

BIBLIOGRAFIA

1. BECERRA BAUTISTA José, "La Teoría General del Proceso Aplicada al Proceso Civil del Distrito Federal", Edit. Porrúa S.A 1ª ed. México, 1993.
2. BURGOA, Ignacio. "Derecho Constitucional Mexicano", 13ª ed. Edit. Porrúa, S.A. México, 2000.
3. COUTURE, Eduardo J, "Fundamentos de Derecho Procesal Civil", Edit. Nacional, 7ª ed. México 1990.
4. DE IBARROLA, Antonio. "Cosas y Sucesiones", Edit. Porrúa, S.A. México, 1991.
5. GALINDO GARFIAS, Ignacio. "Derecho Civil", Edit. Porrúa, S.A. México, 1992.
6. GARCÍA MAYNEZ, Eduardo. "Introducción al Estudio del Derecho", Edit. Porrúa, S.A. 39ª. ed. México, 1994.
7. GOMEZ LARA, Cipriano, "Teoría General del Proceso" Edit. Harla, México, 1996.
8. GOMEZ LARA, Cipriano. "Derecho Procesal Civil", Edit. Trillas 4ª. ed. México, 1997.
9. GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. "El Patrimonio", Edit. Porrúa, S.A. México, 1995.
10. MAZEUD Henri. "Lecciones de Derecho Civil", Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aries, Argentina, 1974.
11. MORINEAU IDUARTE, Martha. et. al. "Derecho Romano", Edit. Harla, México, 1990.
12. MORINEAU, Oscar. "Los Derechos Reales y el Subsuelo en México", 2ª ed. Edit. Fondo de Cultura Económica, México, 1997.
13. PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. "Derecho Notarial", Edit. Porrúa, México, 1992.
14. PETIT, Eugene. "Tratado Elemental de Derecho Romano", 13ª ed. Edit. Porrúa, S.A. México, 1997.

15. RIVERA RODRÍGUEZ, Isaías. "El Nuevo Derecho Agrario Mexicano", 2ª ed., Edit. MC Graw Hill, México, 1999.
16. ROJINA VILLEGAS, Rafael. "Derecho Civil Mexicano, T.II, Bienes Derechos Reales y Sucesiones", 25ª. ed. Edit. Porrúa, S.A México, 1993.
17. ROJINA VILLEGAS, Rafael. "Derecho Civil Mexicano", Tomo I, 26º ed. Edit. Porrúa, México, 1997.
18. SÁNCHEZ GÓMEZ, Narciso. "Primer Curso de Derecho Administrativo", Edit. Porrúa, S.A. México, 1998.
19. OVALLE FAVELA, José. "Derecho Procesal Civil", Edit. Harla, México, 1993.
20. VÁZQUEZ DEL MERCADO, Alberto. "Concesión Minera y Derechos Reales". Edit. Porrúa, S.A. México, 1946.

LEGISLACIÓN

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 2000.
- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, 2000.
- Código Civil para el Distrito Federal, 2000.
- Ley Agraria, 2000.
- Reglamento del Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

OTRAS FUENTES

- ACOSTA ROMERO, Miguel. "Diccionario de Derecho", Edit. Universidad Nacional Autónoma de México, México, 1973.
- Diccionario de la Lengua Española, Real Academia Española, 19ª. ed. México, Edit. Espasa-Calpe, S.A. p. 592
- "Derecho Procesal", Diccionarios Jurídicos Temáticos, volumen 4, Edit, Harla. México, 1997.
- Diccionario Oceano, Edit. Oceano, México, 1995, p. 546

Diccionario Jurídico Mexicano, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, Edit. Porrúa, S.A. México, 1998.

CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. "Diccionario Jurídico Elemental", Edit. Heliasta, Buenos Aires, Argentina, 1993.

Enciclopedia Jurídica OMEBA, Tomo XIX, Edit. Diskill, Buenos Aires, Argentina, 1988.