

**MATERIA DE
INMATRICULACIÓN
JUDICIAL**

DÉCIMO OCTAVA SALA

PONENTE UNITARIO:

Mag. Lic. Marco Antonio Ramírez Cardoso.

Recurso de queja interpuesto por la parte actora, en contra del auto dictado en juicio de inmatriculación judicial.

SUMARIO

PREVENCIÓN, CUMPLIMIENTO PARCIAL DE LA. NO ES MOTIVO PARA DESECHAR LA DEMANDA EL.— Si se considera que el artículo 257 del Código de adjetivo civil no establece la posibilidad de una nueva prevención, ni en el caso de desechar la demanda; si no se desahogó la aclaración ordenada por el *a quo*, en los términos que debió realizarse, tal prevención debe tenerse por evacuada y admitirse la demanda, quedando

la valoración de la procedencia de la acción y de los documentos exhibidos por la actora a consideración del Juez, al momento de dictar la sentencia definitiva.

México, Distrito Federal, a diecinueve de octubre de dos mil.

Vistos los autos del toca 1398/2000, para resolver el recurso de queja interpuesto por la parte actora, en contra del auto de fecha dieciocho de septiembre de dos mil, dictado por el C. Juez Primero de Inmatriculación Judicial en el Distrito Federal, en el juicio de inmatriculación judicial, seguido por G. C. GUADALUPE, en contra del C. DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN EL DISTRITO FEDERAL; y

RESULTANDO

1.- Los autos que motivan el presente recurso de queja, a la letra dicen:

México, Distrito Federal, a dieciocho de septiembre del dos mil.

A sus autos el escrito de la promovente, y sin lugar a tener por desahogada la prevención ordenada en proveído de cuatro de septiembre del año en curso, atento a que éste no desahoga

de manera íntegra, dado que como se previno al promovente no exhibe copia actualizada y certificada del folio real, y toda vez que el auto en comento, al no haber sido recurrido en tiempo se encuentra firme, la accionante debió dar cumplimiento al mismo en sus términos; no se pasan por alto las manifestaciones que al respecto se hacen, sin embargo, se hace notar que la constancia de folio real es un documento base de acción, con el cual se corrobora que al momento de ingresar la demanda como el propio promovente indica, el bien materia del asunto carece de inscripción que contradiga el posesorio que obre a su favor, dado que en ésta es factible observar anotaciones de gravámenes, hipotecas, derechos reales, limitaciones de dominio, así como anotaciones preventivas en relación con dicho bien; por lo que en tal virtud, y al no exhibir el folio a que hemos hecho referencia en copia certificada, y con fundamento en el artículo 257 del Código de Procedimientos Civiles, se desecha la presente demanda y se ordena la devolución de los documentos previa razón que de su recibo obre en autos, mandándose a archivar el presente como asunto totalmente concluido. Notifíquese.

2.— Inconforme el apelante con la resolución antes transcrita, interpuso recurso de queja, y habiéndose tramitado ante esta Sala, se citó a las partes para oír sentencia.

CONSIDERANDOS

I.— Expone, en síntesis, el recurrente en su escrito de fecha treinta y uno de agosto del año en curso, que el auto impugnado viola lo señalado por el artículo 257 del Código de Procedimientos Civiles, al haber negado el *a quo* la admisión de la demanda interpuesta por al actora, en contra del C. Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

II.— A continuación, esta Alzada procederá a estudiar las constancias de autos, para resolver sobre la reclamación hecha por la quejosa.

Consta que por escrito de treinta y uno de agosto del año en curso, la parte actora presentó su escrito inicial de demanda reclamando de la demandada las prestaciones. Por auto de fecha cuatro de septiembre del año en curso, el *a quo* acordó:

“...con fundamento en el artículo 257 del Código de Procedimientos Civiles, se previene al promovente para que en el término de cinco días desahogue la prevención consistente en:...”

Y a continuación el *a quo* establece los puntos que deberían ser aclarados por el actor. A fojas 18 de constancias, el actor compareció a dar cumplimiento dentro del término que se le fijó para tal efecto, a desahogar la prevención dictada con fecha cuatro del mismo mes y año, recayendo a dicho ocurso el auto impugnado.

A continuación, esta Alzada procederá a analizar las reclamaciones hechas valer por la quejosa, consistentes

en que el Juez del conocimiento le causó perjuicio al haber negado la admisión de la demanda, por no haber desahogado completamente la prevención realizada a éste por auto de fecha cuatro de septiembre del año en curso, a pesar de haber cubierto los requisitos establecidos por los numerales 95 y 255 del Código Procesal Civil, violando en su contra lo contenido en el artículo 257 del mismo ordenamiento procesal en cita, el cual dice a la letra:

Artículo 257.— Si la demanda fuere oscura o irregular, o no cumpliera con algunos de los requisitos de los artículos 95 y 255, el Juez dentro del término de tres días señalará con toda precisión en qué consisten los defectos de la misma, en el proveído que al efecto se dicte.

El actor deberá cumplir con la prevención que haga el Juez en un plazo máximo de cinco días contados a partir del día siguiente a aquél en que haya surtido efectos la notificación por Boletín Judicial de dicha prevención, y de no hacerlo transcurrido el término, el Juez la desechará y devolverá al interesado todos los documentos originales y copias simples que se hayan exhibido, con excepción de la demanda con la que se haya formado el expediente respectivo.

La anterior determinación o cualquier otra por la que no se dé curso a la demanda, se podrá impugnar mediante el recurso de queja, para que se dicte por el superior la resolución que corresponda.

Manifestando el quejoso que el artículo en mención, sólo establece que se desahogaría la demanda en caso de no desahogar la prevención dentro del término señalado, más el numeral en comento no indica que si ésta no se desahoga de forma satisfactoria no se admitiría la demanda, estableciendo que no existe precepto legal alguno que indique que la constancia de folio real tenga alguna vigencia, expresando el recurrente que el artículo 34 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Distrito Federal no es aplicable al caso concreto, ya que en éste no se establece que la constancia del folio real tenga vigencia.

Por otra parte, el apelante establece que la demanda no le fue admitida, basándose el *a quo* para esto en hechos totalmente contrarios a Derecho, manifestando que la presente demanda se instauró en contra del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Distrito Federal, por lo que si existiera alguna anotación posterior a las contenidas en la copia certificada del folio real, éste podría hacerlo valer en el juicio de cuyo recurso aquí se resuelve. Asimismo, manifiesta que el *a quo* estableció en el auto impugnado, que al no haberse impugnado el auto de fecha cuatro de septiembre del año en curso, este había quedado firme, tal y como consta en constancias:

“...y toda vez que el auto en comento al no haber sido recurrido en tiempo quedó firme...”

Ahora bien, después de haber analizado las constancias de autos, esta Alzada procederá a estudiar las recla-

maciones hechas por la quejosa, consistentes en que el Juez del conocimiento desechó incorrectamente la demanda incoada en contra del C. Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Distrito Federal, fundándose equivocadamente en el artículo 257 del Código de Procedimientos Civiles, ya antes transcrito.

Y como se desprende de autos, el quejoso efectivamente desahogó la prevención con fecha trece de septiembre del año en curso, según consta a fojas 7 a 10 de las mismas, es decir, dentro de los cinco días a que se refiere el artículo 257 del Código Procesal Civil ya antes transcrito, recayéndole a dicha promoción el auto materia de este fallo. Estableciendo el recurrente que el Juez del conocimiento ha desechado incorrectamente la demanda incoada en contra del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Distrito Federal, toda vez que, como se ha establecido en renglones anteriores, el artículo en mención sólo establece que para no admitir una demanda la prevención debe dejarse de desahogar, lo que en la especie no ha ocurrido, sino que ésta al haber sido evacuada en tiempo, no ha cubierto la totalidad de los requerimientos que el *a quo* solicitó del recurrente y, en efecto, el numeral en cuestión sólo da facultades al inferior en grado, como ya se ha mencionado, de no admitir la demanda en el caso de que la prevención a que se refiere el artículo 257 del código procesal civil no sea solventada.

Por lo tanto, esta Alzada debe llegar a la convicción de que al no haber disposición específica en tal sentido, el Juez del conocimiento ha aplicado en forma errónea el numeral multicitado, ya que el actor, hoy quejoso, sí

desahogó la prevención contenida en auto de fecha cuatro de septiembre del año en curso, por lo que la demanda en cuestión debió ser admitida por el *a quo*, no pasando desapercibido para esta Sala que la copia certificada de la constancia de folio real número 708056, relativo al inmueble predio ..., lote ..., manzana ..., colonia ..., fue expedida por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Distrito Federal, con fecha veintisiete de enero del año en curso, no estando actualizada al día de la presentación de la demanda de fecha treinta y uno de agosto del presente año, habiendo transcurrido en exceso los treinta días a que se refiere el artículo 34 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Distrito Federal, el cual dice a la letra:

Artículo 34.— Tratándose de los actos a que se refiere el primer párrafo del artículo 3016 del Código Civil, deberá adjuntarse un certificado por los veinte años anteriores sobre los gravámenes o limitaciones que afecten la finca. El término de vigencia de dichos certificados será de 30 días naturales, que se prorrogará por 90 más, si el segundo aviso preventivo a que se refiere el mismo artículo, es presentado dentro del plazo que el propio precepto establece. Cuando se trate de la inscripción de actos relativos a las diversas unidades resultantes de condominios, lotificaciones o subdivisiones, no se requerirá un certificado por cada una de ellas cuando se presente el expedido con anterioridad respecto del inmueble de que provengan, siempre y cuando

no hayan transcurrido los plazos a que se refiere la última parte del párrafo anterior, a partir de su fecha de expedición.

Manifestando el *a quo* al respecto lo siguiente:

“...asimismo, deberá exhibir copia certificada y actualizada de la constancia de folio real, dado que la que acompaña a su solicitud data del veintisiete de enero del año dos mil, y ésta sólo tiene una vigencia de treinta días naturales, de conformidad con el artículo 34 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Distrito Federal...”

Por lo que en la especie, esta Alzada estima que del escrito de prevención presentado por la parte actora, de fecha trece de septiembre del año en curso, se desprende que ha manifestado con precisión las medidas y colindancias del inmueble a inmatricular, ha solicitado que se inscriba la demanda en el folio real 708056, de acuerdo a lo establecido por el artículo 3043 del Código Civil. De la misma forma, establece que la posesión que ejerce sobre el bien inmueble es en carácter de propietario, por más de dieciocho años. Asimismo, ha exhibido un juego de copias simples para el traslado, por lo que esta Sala estima que el actor desahogó la prevención ordenada por el *a quo*, salvo por lo referente a la copia certificada de la constancia de folio real, tal y como se ha manifestado a lo largo del presente fallo.

Sin embargo, tomando en consideración que el artículo 257 del Código Procesal Civil no establece la posibilidad

de una nueva prevención, ni el caso de desechar la demanda si no se desahogó la prevención ordenada por el *a quo* en los términos en que ésta debió haber sido realizada, esta Sala estima que tal prevención debió tenerse por evacuada y, por lo tanto, ser admitida la demanda, quedando la valoración de la procedencia de la acción y de los documentos exhibidos por la actora a consideración del Juez del conocimiento al momento de dictar la sentencia definitiva que en su momento se llegara a dictar, por lo tanto, se debe declarar que se revoca el auto materia de esta queja, para quedar en los siguientes términos:

A sus autos el escrito de la parte actora, y se le tiene por desahogada la prevención ordenada en autos, y se le tiene por su propio derecho demandando la inmatriculación por prescripción adquisitiva, mediante el procedimiento de inmatriculación judicial respecto del predio descrito en el escrito inicial de la demanda, en términos de lo dispuesto por el artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles, fracción III, en consecuencia, 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 Oficial del Gobierno del Distrito Federal Sección Boletín Registral, y en el periódico Diario de México; 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 per-

judicadas, a los vecinos y al público en general, la existencia del procedimiento de inmatriculación judicial respecto del inmueble. Una vez acreditada la realización de las publicaciones ordenadas y la fijación del aviso respectivo, córrase traslado de la solicitud para que contesten dentro del término de nueve días hábiles, a los colindantes, al C. Agente del Ministerio Público, al Gobierno del Distrito Federal, apercibiéndoles que de no producir su contestación se les declarará por precluido su derecho, con fundamento en el artículo 133 del Código de Procedimientos Civiles. Al Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal, hoy representante estatal en el Distrito Federal para que manifieste si el inmueble a inmatricular se encuentra afecto o no al régimen ejidal o comunal, apercibido de que en caso de no producir su contestación dentro del término que se le concede se le impondrá una multa equivalente a quince días de salario mínimo vigente en el Distrito Federal al momento de hacerse efectiva, a la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales de la Secretaría de la Contraloría y Desarrollo Administrativo, para que exprese si el predio es o no propiedad federal, debiéndose guardar en el seguro del Juzgado los documentos que se exhiben como base de la acción, teniéndose por señalado su domicilio para oír y recibir notificaciones y toda

clase de documentos, así como por autorizadas a las personas que señala para los efectos conducentes. Notifíquese...

III.— Por no estar comprendido el presente caso en ninguno de los supuestos a que se refiere el artículo 140 del Código de Procedimientos Civiles, no ha lugar a hacer especial condena en costas en esta queja.

Por lo expuesto y fundado, se

RESUELVE

PRIMERO.— Se declara procedente y operante el recurso de queja interpuesto por la demandada, en consecuencia, se revoca el auto materia de esta queja, para quedar en la forma y términos precisados en la parte final del considerando II de esta resolución.

SEGUNDO.— No se hace especial condena en costas.

TERCERO.— Notifíquese, y con testimonio de esta resolución y de sus notificaciones, gírese oficio al Juzgado de origen y, en su oportunidad, archívese el toca como asunto concluido.

Así, lo resolvió y firma, en forma unitaria, el C. Magistrado de la Décimo Octava Sala del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, licenciado Marco Antonio Ramírez Cardoso, atento a lo dispuesto por la parte final de la fracción cuarta del artículo 43 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, quien se

encuentra asistido del Secretario de Acuerdos, mismo que autoriza y da fe.