

CUARTA SALA EN MATERIA CIVIL DEL HONORABLE
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA EN EL ESTADO.

TOCA NÚMERO: 380/2019.

JUICIO: OTORGAMIENTO DE CONTRATO DE COMPRAVENTA EN ESCRITURA PÚBLICA E INMATRICULACIÓN.

APELANTE: *****

PONENTE: JOSÉ MONTIEL RODRÍGUEZ.

En Ciudad Judicial, Puebla, a ocho de octubre de
dos mil diecinueve.

Vistos, los autos del toca 380/2019, a la apelación interpuesta por *****
sentencia definitiva de fecha siete de mayo de dos mil diecinueve, dictada por el Juez de lo Civil del distrito judicial de *****
relativo al *juicio de otorgamiento de contrato de compraventa en escritura pública e inmatriculación*, promovido por el mencionado apelante, en contra de *****
***** y el Registrador Público de la Propiedad y del Comercio de ese distrito judicial; y

RESULTANDO

Primero. En el expediente ****/*****, del índice del Juzgado de lo Civil del distrito judicial de *****, el siete de mayo de dos mil diecinueve, fue dictada sentencia definitiva con los siguientes puntos resolutive:

“...PRIMERO. Este Juzgado fue competente para conocer y fallar el presente asunto.

SEGUNDO. Se eleva a categoría de cosa juzgada el convenio celebrado entre *****
*****, por su propio derecho,

y *****
el día diez de enero de dos mil diecinueve quedando las partes obligadas a estar y pasar por el (sic) en todo tiempo y lugar.

TERCERO. Se ordena el envío de los autos a la Notaría Pública que la parte actora elija para que se tire la escritura correspondiente, del predio urbano denominado "*****", ubicado en el Barrio de ***** perteneciente a esta Ciudad de ***** Puebla, con las medidas y colindancias **AL NORESTE:** mide 218.41 metros (doscientos dieciocho metros con cuarenta y un centímetros; y colinda con ***** * *******, AL SUROESTE:** mide 108.19 metros (ciento dieciocho metros con diecinueve centímetros) y colinda con ***** ** ***** Y ***** *******, AL SURESTE:** mide 477.69 metros (cuatrocientos setenta y siete metros sesenta y nueve centímetros) y colinda con ***** ** ***** Y ***** *****
***** y **al NOROESTE:** mide 242.29 metros (doscientos cuarenta y dos metros con veintinueve centímetros) y colinda con ***** *****

haciéndole saber al demandado que deberá cumplir con lo pactado en el término de tres días, con el apercibimiento que de no hacerlo el Juez de los autos la firmará en su rebeldía.

CUARTO. Por lo que respecta a la inmatriculación que solicita *****

se dejan a salvo sus derechos para que promueva en la forma y vía que señala la ley, en virtud de que en actuaciones se observa que no se cumplió con lo ordenado por el artículo 184 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

QUINTO. No se hace especial condena al pago de costas... "

Segundo. Inconforme *****
interpuso el recurso de apelación que originó el toca; y

CONSIDERANDO

I. De conformidad con el artículo 396 del Código de Procedimientos Civiles, la sentencia de apelación sólo deberá tomar en consideración los agravios expresados.

II. El apelante expresó agravios en los términos que se desprenden del escrito a cuyo tenor interpuso el recurso, que se tienen aquí por reproducidos, en obvio de repeticiones inútiles.

III. Para mayor claridad en la exposición, la Sala se expide en los términos siguientes:

1. De la sentencia, ¿qué es lo que recurre el apelante?

La sentencia *dejó a salvo los derechos del actor respecto a la inmatriculación del bien inmueble materia de la controversia*, porque a criterio del Juez, en el juicio *no se cumplió con el artículo 184 del Código de Procedimientos Civiles*.

Sobre esta cuestión (*de que trata el punto CUARTO de fallo, de la recurrida*), se inconforma el apelante.

2. ¿Qué determinó el punto de fallo que reclama el apelante?

En el *CONSIDERANDO III* de la sentencia, cuando el Juez *A Quo*, se pronunció *atinente a la inmatriculación del bien, decidió dejar a salvo los derechos del actor, porque no existía en el justiciable documento idóneo que demostrara que el vendedor era propietario del bien o que apareciera a su nombre en los asientos registrales. En el contrato de compraventa (en el apartado de antecedentes), sólo refirió ser propietario del inmueble, sin que se demostrara esa calidad. La simple manifestación no puede surtir los efectos a que se refiere el artículo 184, mencionado, del Código de Procedimientos Civiles*.

Así lo escribió el Juez en la sentencia:

*“... por lo que respecta a la inmatriculación que solicita, **se dejan a salvo los derechos de *******, para que promueva en la forma y vía que señala la ley, en virtud de que... no se cumplió con lo ordenado por el artículo 184 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, y que a la letra dispone:*

'Artículo 184.- Cuando se intente la acción de otorgamiento de escritura pública de contrato de compraventa de un bien inmueble, el Juez en la sentencia que condene, sólo podrá ordenar la inscripción de ese título en el Registro Público de la Propiedad cuando aparezca probado, que el demandado era el propietario del inmueble y así conste en los asientos registrales'.

*De acuerdo al artículo anterior, en juicio no se aprecia con documento idóneo, que el vendedor ***** es el propietario del bien inmueble, o que dicho inmueble, aparezca a su nombre en los asientos registrales, no obstante, solo se puede apreciar, que en el referido contrato de compraventa de fecha quince de febrero de dos mil dieciocho, en la sección de antecedentes refiere ser el propietario del inmueble en cuestión, sin que sea suficiente su dicho, para considerar los efectos a los que se refiere el dispositivo invocado con antelación, situación que motiva, que quien hoy resuelve, deje a salvo los derechos de la parte actora, a fin de que promueva en términos de ley, lo inherente a la inmatriculación que solicitó...”*

3. ¿Qué discute el recurrente?

Que la sentencia recurrida es ilegal porque el Juez *aplicó de manera inexacta e indebida el artículo 184 del Código de Procedimiento Civiles*, ya que ese precepto legal, establece como *regla general* que sólo se podrá inscribir la transmisión de un inmueble que está previamente inscrito, para lo que se requiere proporcionar los antecedentes registrales. *Pero nada dice, cuando el inmueble carece de antecedentes registrales en esa dependencia administrativa* (como ocurre en el caso).

Por lo que para atender esa segunda hipótesis *(cuando no se cuente con antecedentes registrales, es decir, cuando es la primera inscripción que se va a realizar*

del bien), debe observarse lo relativo al procedimiento de inmatriculación que determina la Ley del Registro Público de la Propiedad, en los artículos 93, 94, 95, y los diversos 113 y 114 del Reglamento de esa Ley, y no así lo previsto en el artículo 184 del Código de Procedimientos Civiles.

Esos preceptos determinan que el procedimiento de inmatriculación procede sólo por orden de autoridad judicial o por resolución administrativa de autoridad competente y como requisito previo, se debe obtener de la oficina registral un certificado que acredite que el bien no está inscrito y no forma parte de otro inscrito. Aspectos que asegura satisfizo con la cédula catastral y certificado de no inscripción, que no fueron valorados por el Juez Natural.

4. Opinión de la Sala, al respecto.

La discusión se centra en determinar si: ¿Es verdad que el Juez de origen, aplicó de manera inexacta el artículo 184 del Código de Procedimiento Civiles, para no ordenar la inmatriculación solicitada?

En el caso, ¿el hecho de que el accionante haya exhibido la cédula catastral y el certificado de no inscripción del inmueble, es suficiente para ordenar la inmatriculación?

Para dar respuesta a estas preguntas, es preciso describir en principio, *a qué se refiere el procedimiento de inmatriculación y cuáles son sus requisitos.*

Véase:

Los artículos 93 y 94 de la Ley del Registro Público de la Propiedad (publicada en el Periódico Oficial el quince de abril de dos mil nueve), definen *inmatriculación, como aquella inscripción en el Registro, del derecho de propiedad de un inmueble que carece de antecedentes registrales, y establecen que sólo procede por orden de autoridad judicial o por resolución administrativa de autoridad competente:*

“La inmatriculación es la inscripción en el Registro del derecho de propiedad de un inmueble que carece de antecedentes registrales”; y

“El procedimiento de inmatriculación sólo procederá por orden de autoridad judicial o por resolución administrativa de autoridad competente.”

Por otra parte, los artículos 37 y 95 de la referida Ley, prescriben que el titular de un derecho real sobre un inmueble cuyo dueño no hubiera inscrito su dominio puede solicitar judicialmente la inscripción de este (*es decir, la del dominio de su causante*) y la de su derecho (el derecho del solicitante), *debiendo acreditar el dominio de su causante* y que, *es requisito previo, obtener de la oficina registral respectiva, un certificado que acredite que el bien de que se trata que no está inscrito y no forma parte de otro inscrito.* Así se leen los preceptos:

“La primera inscripción de cada inmueble en el Registro Público será de Dominio. El titular de cualquier derecho real impuesto sobre un inmueble cuyo dueño no hubiere inscrito su dominio podrá solicitar judicialmente la inscripción de este y la de su derecho, debiendo acreditar el dominio de su causante.”

“Es requisito previo para el procedimiento de inmatriculación, obtener de la oficina registral respectiva, un certificado que acredite que el bien de que se trata que no está inscrito y no forma parte de otro inscrito. Para dicho fin el

Registro Público podrá allegarse información de otras autoridades administrativas.”

*Tratándose de la primera inscripción de un bien, el cual por su condición no cuenta con antecedentes registrales -que dispone la ley, será una inscripción de dominio-, es elemental que para acceder a ella (llamada también *inmatriculación*), se debe acreditar que la persona que lo transmitió **tenía facultades** para ese fin, es decir que **tenía el dominio sobre él**, pues de lo contrario la petición *no es procedente, si lo que se inscribe, en principio, es el dominio del causante y, a más, el del solicitante. Esto se justifica, para evitar que cualquier interesado se haga de la propiedad y la registre, respecto de un inmueble que carece de asientos registrales, cuando el dominio sobre ese bien, pudiera tenerlo una persona diversa.**

Y si el actor (aquí apelante) únicamente exhibió la *cédula catastral* expedida por el Instituto Registral y Catastral y el *certificado de no inscripción del bien inmueble materia de la controversia* (en términos de lo previsto por el diverso 95 de la Ley del Registro Público de la Propiedad, antes invocado), documentales con valor, en términos del artículo 335 del Código de Procedimientos Civiles, podrá decirse que cumplió con el *requisito previo* previsto para la acción, pero si no justificó el **dominio de su causante, ni solicitó la inscripción de este**, tal es suficiente para declarar improcedente la inmatriculación, dado que aquellas documentales, sólo justifican *la ausencia de inscripción del inmueble y los datos que de la cédula catastral se derivan.*

Además, si en el *contrato* de compraventa de fecha quince de febrero de dos mil dieciocho, que celebró el actor con el demandado, éste último manifestó:

“...ANTECEDENTES

El vendedor manifiesta que es propietario y poseedor del el (sic) predio objeto de este contrato, tal y como lo justifica atravez (sic) de *contrato privado de compra venta (sic), que se tiene a la vista, del cual se desprende que en fecha 12 de diciembre del año de 1975, el vendedor adquirió la propiedad del predio “El campanario” materia de este Juicio, por compra que le hiciera a ****** *****
*****, fecha desde la cual tiene la propiedad...”

El actor tenía la obligación de acreditar fehacientemente la propiedad del enajenante, para lo cual la mera declaración de este es insuficiente.

Por tanto, al no demostrar *el dominio de su causante el actor (y ni siquiera pedir la inscripción de este)* la autoridad judicial no está legalmente facultada para ordenar que se *abra partida* especial para que se realice la anotación correspondiente, pues ello implicaría que cualquier persona, propietaria o no, vendiera inmuebles a terceros y obtuviera sin obstáculo alguno la inscripción de los mismos.

Y aun cuando es verdad que el artículo 184 del Código de Procedimientos Civiles, sólo contempla que se podrá ordenar la inscripción del título en el Registro Público de la Propiedad, título motivo de la acción pro forma, cuando aparezca probado que el demandado es el *propietario* del bien y así conste en los asientos registrales, lo cierto es que atendiendo al procedimiento de inmatriculación que se regula en la Ley del Registro Público de la Propiedad, *el demandante de ninguna*

manera justifica uno de los requisitos para acreditarla, relativa al dominio del bien inmueble por parte de su causante (del que no pidió la inscripción).

Se impone confirmar la sentencia recurrida.

Por lo expuesto y fundado se resuelve:

Primero. Se confirma la sentencia alzada; y

Segundo. Con testimonio de esta resolución, envíense los autos al Juzgado de origen. Archívese el toca, como concluido.

Notifíquese a las partes como corresponda.

Así por unanimidad de votos, lo resolvieron los Magistrados que integran la Cuarta Sala en Materia Civil del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Puebla, **Jared Albino Soriano Hernández, José Montiel Rodríguez y Elier Martínez Ayuso**, siendo ponente el segundo de los nombrados y firman ante **Montserrat Núñez Cerrillo**, Secretaria de acuerdos que autoriza y da fe.