



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

Leg
S88

FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE BIENES
INMUEBLES NO INSCRITOS EN EL
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

T E S I S

QUE PARA OPTAR AL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A:

JESUS PERALTA RAMIREZ

CIUDAD UNIVERSITARIA

SEPTIEMBRE DE 1986



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 está 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.

FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO CIVIL.



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE
MÉXICO

Cd. Universitaria, D. F., 23 de septiembre de 1986.

C. COORDINADOR GENERAL DE LA
ADMINISTRACION ESCOLAR DE LA UNAM.
P R E S E N T E .

El nasante JESUS PERALTA RAMIREZ elaboró en este Seminario la tesis denominada "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE BIENES INMUEBLES NO INSCRITOS EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD".

La tesis de referencia llena, en opinión del suscrito, los requisitos necesarios correspondientes, por lo que con apoyo en la fracción V del artículo 80. del reglamento de Seminarios de la Facultad le otorgo mi aprobación y autorizo su presentación al jurado recepcional respectivo, en los términos del artículo 70. del Reglamento de Exámenes Profesionales de esta propia Facultad.

Atentamente.
POR MI RAZA HABLARA EL ESPÍRITU
El Director del Seminario:

DR. RAUL ORTIZ URUJIDI

INDICE

Pág.

Introducción	1
------------------------	---

CAPITULO I

LA USUCAPIO Y LA PRAESCRIPTIO LONGI TEMPORIS DEL DERECHO ROMANO

1. Posesión	5
a) Concepto	6
b) Elementos	6
2. Adquisición de la posesión	7
Efectos jurídicos de la posesión	8
3. La usucapio. Concepto	9
4. Requisitos de la usucapio	10
a) Res habilis	10
b) Titulus	11
c) Buena fé	11
d) Posesión	12
e) Tempus	12
5. Efectos de la usucapio	13
6. La praescriptio. Concepto	14
7. Requisitos y efectos	15
8. Fusión Justiniana de la usucapio y la praescriptio.	17

CAPITULO II

LA POSESION EN NUESTRA LEGISLACION COMO ELEMENTO PREVIO PARA ADQUIRIR POR PRESCRIPCION

1. Concepto de posesión	20
2. Naturaleza jurídica	22
3. Elementos	25
4. Bienes inmuebles como objeto de posesión	26
5. Clases de posesión	29
6. Formas de posesión	31
7. Protección procesal de la posesión	33
8. Efectos de la posesión	36

A) Presunción de propiedad	36
B) Adquisición de frutos	37
C) Tendencia de adquirir la propiedad	39

CAPITULO III

PARTE SUSTANTIVA DE LA PRESCRIPCION SOBRE
INMUEBLES NO INSCRITOS

1. Concepto de inscripción	43
2. Efectos de las inscripciones tratándose de bienes inmuebles	45
3. Situación jurídica de bienes inmuebles no inscritos.	47
a) Terrenos baldíos	49
b) Bienes vacantes	50
4. Contradicción entre el Código Civil y la Ley General de Bienes Nacionales respecto de la prescripción	51
5. Inscripción de la posesión	53
6. Concepto de prescripción y clases	54
7. Requisitos de la posesión para la prescripción	57
a) En concepto de propietario	58
b) Pacífica	60
c) Continua	61
d) Pública	62
e) Cierta	62
8. Irrelevancia del justo título.	62
9. Condiciones y términos para prescribir	63

CAPITULO IV

VIA PROCEDIMENTAL PARA HACER VALER LA PRESCRIPCION
SOBRE INMUEBLES NO INSCRITOS

1. Procedimiento tratándose de inmuebles inscritos	65
2. Problemática para definir el procedimiento tratándose de inmuebles no inscritos	69
a) Información ad perpetua	70
b) Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia.	71
c) Reforma de 1964 al Código de Procedimientos Civiles	72
3. Facultad del poseedor para promover y requisitos	75
4. Documentos necesarios	76
5. Citaciones	77

	Pág.
6. Publicación de la solicitud. Su finalidad. Informe de testigos	78
7. Resolución y efectos	80
8. Inmatriculación del inmueble	86
9. Oposición de terceros	87
CONCLUSIONES	88
BIBLIOGRAFIA	90

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

La elaboración de la presente tesis no solo tiene el objetivo de cubrir un requisito que es indispensable para obtener un título, sino que persigue poner de manifiesto un tema de actualidad, razón por la cual se eligió la materia de "Prescripción Adquisitiva de Bienes Inmuebles no Inscritos en el Registro Público de la Propiedad", la que además de dar margen a diversas situaciones de orden social y político, también representa una problemática desde el punto de vista jurídico.

Se estudiará en primer lugar la referencia histórica que constituye la base actual del tema, representada por el antiguo Derecho Romano y del cual emergen infinidad de instituciones conocidas hoy en día, por lo que se hace necesaria su invocación en el presente trabajo.

De vital importancia es el análisis de los temas concernientes a la posesión y prescripción que se estudiarán en la presente tesis y sobre los cuales gira la problemática que se plantea en el cuerpo de este trabajo, por lo que con el fin de dar mayor amplitud a la materia se tratarán en base a diversas disposiciones legales, situación que dará lugar a encontrar posibles discrepancias entre las normas jurídicas en consulta.

Para el estudio de los temas aquí planteados, básicamente se consultarán autores mexicanos sin olvidar desde luego hacer citas de autores extranjeros cuyo criterio forma ya una institución dentro del estudio jurídico.

Es también objeto del autor de esta tesis, no solo exponer aspectos teóricos, sino analizar la parte práctica, razón por la cual nos dimos a la tarea de buscar criterios de litigantes y presentar a su vez resoluciones dictadas con motivo de la materia de prescripción tanto sobre inmuebles inscritos ante el Registro Público, así como sobre inmuebles no inscritos ante la citada institución, esto con la finalidad de hacer notar la diferencia que existe entre la parte sustantiva como procedimental tratándose de la calidad de los inmuebles en relación a su inscripción o carencia de ella, ya que de esto dependerá la situación jurídica que guardan los inmuebles.

En la labor para la realización de este trabajo, en diversas ocasiones se encontraron limitaciones ya por circunstancias ajenas o por causas y errores imputables al sustentante, pero dicha labor se hace con el propósito de poder, si es posible, hacer una aportación mínima a la ciencia jurídica.

CAPITULO I

LA USUCAPIO Y LA PRAESCRIPTIO LONGI TEMPORIS DEL DERECHO ROMANO

1. Posesión
 - a) Concepto
 - b) Elementos
2. Adquisición de la posesión
Efectos jurídicos de la posesión
3. La usucapio. Concepto
4. Requisitos de la usucapio
 - a) Res habilis
 - b) Titulus
 - c) Buena fé
 - d) Posesión
 - e) Tempus
5. Efectos de la usucapio
6. La praescriptio. Concepto
7. Requisitos y efectos
8. Fusión justiniana de la usucapio y la praescriptio

CAPITULO I
LA USUCAPIO Y LA PRAESCRIPTIO LONGI TEMPORIS
DEL DERECHO ROMANO

Antes de abordar los temas del presente capítulo, es necesario men
cionar que de los derechos reales que "consisten en los diferentes bene
ficios que el hombre puede obtener de una cosa, la propiedad es el mas -
completo de todos". (1)

Ahora bien, en el Derecho Primitivo se consideraba a la posesión
como un complemento o exteriorización del derecho de la propiedad y este
último se conceptuaba como un derecho exclusivo, absoluto y perpetuo, an
parado por las máximas siguientes: "a) Ius Utendi, que es la facultad de
servirse de la cosa y aprovecharse de los servicios que pueda rendir fug
ra de sus frutos; b) Ius Fruendi o derecho de recoger todos los produc
tos; y c) Ius Abutendi que es el poder de consumir la cosa y por exten
sión de disponer de ella de una manera definitiva, destruyéndola o enaje
nándola". (2) Por eso también, la propiedad se considera como "una seño
ría general, en acto o en potencia sobre la cosa". (3) De aquí que la po
sesión se consideraba un complemento necesario del derecho de propiedad.

1. Petit Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. Pág. 229

2. Op. Cit. Pág. 230

3. Iglesias Juárez. Derecho Romano. Instituciones de Derecho Romano. Pág. 257

Cabe señalar que en stricto sensu el legislador romano diferenciaba a la posesión propiamente dicha del derecho de propiedad y con la evolución del Derecho se consideró a la posesión como un medio de adquirir la propiedad, estableciéndose instituciones jurídicas para que el poseedor llegara a convertirse en dueño de la cosa poseída y así tenemos a la Usucapio y la Praescriptio Longi Temporis, figuras que se analizarán en el presente capítulo, en virtud de que constituyen al antecedente de la prescripción tal y como la conocemos hoy en día y que es tema central del presente trabajo.

Con el fin de comprender con mayor amplitud a la Usucapio y la Praescriptio Longi Temporis del antiguo Derecho Romano, se analizará en primer término a la Posesión.

1. POSSISION

Existe pues, una relación entre la propiedad y la posesión y como ya se apuntó esta última es complemento de la primera y con razón Floris Margadant afirma "que en un rincón del palacio de la diosa justicia vive una solterona, de carácter complicado que causa trastornos, que sin embargo se le tolera ya que no se puede prescindir de ella, de rancio abo-lengo jurídico que debido a sus frecuentes intimidadas con el derecho de propiedad, se le permite que viva en la antecámara de esta". (4)

"La teoría de la posesión se desarrolló lentamente dentro del Derecho Romano, originándose básicamente de la influencia de necesidades prácticas" (5), a tal grado que el Ius Civile se sirve de este carácter práctico sancionándola y tomándola en consideración para efectos de la adquisición de la propiedad.

4. Floris Margadant Guillermo. El Derecho Privado Romano. Pág. 234

5. Petit. Op. Cit. Pág. 239

a) Concepto

La palabra posesión (possessio) proviene de la raíz "sedere" que significa sentarse, lo cual supone la situación de una persona colocada en contacto material de una cosa.

"La posesión tal como la entendían los romanos, se define como el hecho de tener en su poder una cosa, reteniéndola materialmente con la voluntad de poseerla y disponer de ella como lo haría un propietario."⁽⁶⁾

Otras definiciones rezan de la siguiente manera: Posesión es la señoría o dominación de hecho sobre una cosa. Es el poder físico que se ejerce sobre una cosa con intención de manejarse como verdadero propietario de ella.

b) Elementos

De la lectura de las definiciones anteriores resultan los elementos componentes de la posesión, el corpus y el animus.

"El corpus es el elemento material y es para el poseedor el hecho de tener la cosa en su poder. El animus lo constituye el elemento intencional y es la voluntad en el poseedor de conducirse como uno con respecto a la cosa". ⁽⁷⁾

Es necesario para la existencia de la posesión que concurren sus dos elementos constitutivos, porque si una persona solo reúne uno u otro de los ya citados componentes no es poseedor, en cambio si se reúnen el corpus y el animus será un verdadero poseedor. "El corpus sin el animus se encuentra principalmente en las personas alieni iuris, quienes son

6. Petit. Op. Cit. Pág. 238

7. Op. Cit. Pág. 239

incapaces de ser propietarios y por lo tanto no pueden tener el animus domini. En semejante situación se encuentran las personas que no pueden tener intención de conducirse como amo de la cosa, dado que el título por el cual retienen es un reconocimiento a la propiedad de un tercero, tal es el caso del depositario, comodatario, locatario". (8)

2. ADQUISICION DE LA POSESION

Partiendo de los elementos constitutivos de la posesión, entre los romanos por principio se admitió que las cosas objeto de la posesión - solo podían ser aquellas susceptibles de propiedad privada y corporales, o dicho de otra manera las cosas que estén dentro del comercio y tengan individualidad, quedando fuera por tanto, las cosas sagradas y las incorporeales, esto es en virtud de que no se podían retener. Sin embargo, posteriormente se hizo extensiva la idea de posesión a cosas incorporeales - como lo son las servidumbres, naciendo con ello la figura de la quasi-posesio, que aunque no es tema central se hace necesario su enunciación.

Para adquirir la posesión entre los romanos se requería la concurrencia de sus dos elementos que son el corpus y el animus, o sea la detentación material de la cosa y la voluntad de disponer de ella como dueño.

Para adquirir el primer elemento o sea el poder físico, se hacía originalmente a través del contacto personal, al grado que, tratándose de inmuebles no solo era necesario entrar en ellos sino que al mismo tiempo había que ejecutar actos que denunciaran una especie de apropiación, por ejemplo cercándolos o poniéndolos en cultivo. Esta forma de adquirir el

8. Bravo González Agustín y Bravo Valdez Beatriz. Primer Curso de Derecho Romano. Pág. 171

corpus con el tiempo se hace flexible, haciéndose suficiente para su adquisición, con el solo hecho de tener a disposición el bien de que se tratara.

Para la adquisición del segundo elemento de la posesión, la persona que va a poseer deberá ser jurídicamente capaz de tener el animus possidendi, por tal razón el esclavo nunca iba a poder poseer para sí, por lo que se refiere al loco y al infante, estos no podían adquirir por sí mismos la posesión, Cabe hacer notar que para este elemento no basta la capacidad, sino que se debe saber que se tiene el poder físico sobre la cosa, "porque no se convierte en poseedor la persona a quien durmiendo se pone un objeto en la mano, tampoco el pater familias cuyo esclavo ocupa para un objeto sin que el lo supiera". (9)

Lo normal es que la posesión fuera adquirida por la persona misma, sin embargo se admitió la intervención de un tercero, así un pater familias podía convertirse en poseedor a través de personas colocadas bajo su potestad. Mas tarde en el siglo II se admitió que la posesión se pudiera adquirir a través de una persona libre y sui iuris. En lo que toca a los incapaces como dementes e infantes, toda vez que no podían adquirir la posesión por sí mismos, en el siglo I de nuestra era se decidió que los tutores y curadores obrando en nombre de los incapacitados, podían adquirir para estos la posesión.

Efectos Jurídicos de la Posesión

Una vez que se adquiere la posesión, esta trae consigo una serie de efectos que van a beneficiar al poseedor y entre ellos encontramos - los siguientes:

9. Floris Margadant. Op. Cit. Pág. 239

- a) Como primer efecto encontramos que la posesión dá como consecuencia una presunción de propiedad.
- b) El poseedor de buena fé hacia suyos los frutos obtenidos.
- c) El poseedor cuenta con acciones posesorias (interdictos) que pueden hacer valer.
- d) Mediante la posesión y por el transcurso del tiempo, el poseedor se podía convertir en propietario.

3. LA USUCAPIO. CONCEPTO

Existieron en la antigua Roma diversos modos de adquirir la propiedad, Cayo los divide en dos grupos:

- a) Los que pertencen al derecho de gentes.
- b) Los que pertencen al derecho civil.

Otros autores los dividen de la siguiente manera:

- a) Modo originario.
- b) Modo derivado.

La Usucapio como forma de adquirir la propiedad se encuentra dentro del modo derivado, perteneciente al Derecho Civil, según Cayo.

"Modestino definió a la Usucapio como la adquisición del dominio por la continuación de la posesión, durante el tiempo determinado por la ley. Por su parte Ulpiano haciendo referencia al tiempo define a la Usucapio como el logro del dominio por la continuación en la posesión durante un año o bienio". (10)

La Usucapio solo beneficia a los ciudadanos romanos y latinos, por

lo tanto, la Usucapio nunca podría invocarse por un extranjero en contra de los intereses de un romano.

4. REQUISITOS DE LA USUCAPIO

Es necesario para que opere la Usucapio se llenen una serie de formalidades o requisitos, los cuales se fueron desarrollando en el curso del Derecho Romano, los que dan como resultado el dominio sobre un determinado bien.

Los autores romanistas como Petit, Margadant, Iglesias y Bravo Valdez entre otros, son uniformes en cuanto a los requisitos de procedencia de la Usucapio y los clasifican de la siguiente manera:

a) Res Habilis

Este primer requisito consiste en que la cosa materia de Usucapio debe ser hábil, entendiéndose los romanos que debe recaer sobre cosas corporales susceptibles de propiedad privada y que estén dentro del comercio, por lo tanto no es aplicable en los siguientes casos:

1) A las cosas que no pueden entrar al patrimonio de los particulares, tales como las cosas divinas, públicas y los hombres libres.

2) A los fundos provinciales de los cuales no podían ser propietarios los particulares.

3) A las cosas cuya Usucapio estaba prohibida por la ley, a este respecto "la ley de las XII Tablas prohibía usucapir las cosas robadas, equiparándose también como objetos robados los inmuebles obtenidos por despojo y las cosas logradas por funcionarios públicos mediante prescripción ilegal. Igualmente estaba prohibida por ley las res mancipi enajenadas por la mujer sometida a tutela legítima sin la au-

torización del tutor". (11)

b) Titulares

"En materia de usucapio es la condición objetiva que hubiera sido suficiente por sí misma para justificar la adquisición inmediata de la propiedad, pero que por haber mediado un vicio de fondo legitima tan solo el comienzo de la posesión". (2)

Los romanos entendieron diversas situaciones en las cuales consideraban que existe vicio de fondo en el título de la posesión, anteponiendo a cada una de ellas la palabra pro y así tenemos:

- 1) Pro soluto: cuando se dá en pago una cosa que no pertenece al deudor.
- 2) Pro emptore: aplicable en materia de compraventa, cuando el vendedor ha entregado una cosa ajena.
- 3) Pro donato: en el caso de haber dado en donación un objeto del cual el donante no es dueño.
- 4) Pro dote: cuando se entrega en dote una cosa perteneciente a otro.
- 5) Pro legato y Pro herede: cuando se ha entregado una cosa de la cual el testador solo es poseedor de buena fé.

c) Buena fé

"Es principio general en el Derecho Romano que solo la posesión de buena fé se convierta por la usucapio en propiedad". (13)

11. Iglesias. Op. Cit. Pág. 306

12. Op. Cit. Pág. 306

13. Floris Margadant. Op. Cit. Pág. 269

La buena fé es un requisito de carácter psicológico que consiste en la creencia en el poseedor de haber recibido la cosa del propietario y de que por tener ahora la cosa en su poder no lesiona derecho ajeno. "El poseedor es de buena fé cuando cree haber recibido la tradición del verdadero propietario, o al menos de una persona que tenga el poder y la capacidad de enajenar". (14) Este requisito no es exigido desde el momento del acto jurídico que constituye el título, sino que entra en vigor al tomar posesión de la cosa, sin embargo su persistencia no era necesaria durante todo el tiempo marcado para usucapir, tratándose de un adquirente a título oneroso, de manera contraria el adquirente a título gratuito debía poseer de buena fé durante todo el tiempo útil para usucapir.

d) Posesión

Para usucapir no basta cualquier tipo de tenencia de la cosa, sino que hay que poseerla corpus y animus, lo que equivale a la disponibilidad y la intención de tenerla como señor y dueño exclusivo de la misma. No obstante lo anterior el Derecho Romano permitió que la detentación material de la cosa se le entregue a un tercero, con tal que el poseedor conserve el animus sobre el objeto.

La posesión necesaria para usucapir deberá ser de manera continua durante todo el tiempo requerido, pues su interrupción por momentánea que sea impide el alcance del objetivo deseado y se hace necesaria, por tanto una nueva usucapio con todos los requisitos que implica.

e) Tempus

"El plazo para usucapir un bien es una conciliación de la necesidad

de aumentar la seguridad jurídica con el deseo de dar al verdadero propietario un tiempo razonable para tratar de recuperar el objeto". (15)

Se estableció como plazo para usucapir un bien de cuando menos un año tratándose de muebles y dos para inmuebles.

"No se consideraba indispensable haber poseído uno mismo la cosa durante todo el tiempo fijado, sino que un actual poseedor podía unir a su posesión la de su autor anterior, o sea, a quien le sucedió en la posesión, llamándose esta figura *accessio possessionum*" (16) y de la cual - como caso típico encontramos al heredero que continúa en la posesión.

5. EFECTOS DE LA USUCAPIO

Una vez cumplidas las condiciones necesarias a que se hicieron referencia en el punto anterior, la usucapio trae consigo los siguientes efectos:

a) El antiguo propietario pierde en consecuencia la propiedad que tenía sobre la cosa y por ende también la acción reivindicatoria para poder recuperar el bien.

b) Desde el día en que la usucapio se lleva a cabo, se anula el vicio de que estaba atacada la enajenación por la cual había adquirido el actual usucapiente.

c) Como consecuencia de lo anterior la usucapio también tiene el efecto de consolidar el justo título que sirvió de base para la posesión.

d) Asimismo tiene el efecto de corregir las complicaciones nacidas de la propiedad bonitaria, teniendo como resultado que esta se convierta en propiedad quirritaria. Recordando que la propiedad bonitaria es aque-

15. Petit. Op. Cit. Pág. 270

16. Op. Cit. Pág. 269

lla mediante la cual una persona entrega a otra un bien (cualquiera que sea la operación) sin cumplir las formalidades exigidas por el Derecho-Civil, esto es, ante la presencia del magistrado. La propiedad quiritaria es aquella que se adquiere cumpliendo las formalidades exigidas.

En virtud de que la usucapio pertenece al Derecho Civil, el poseedor una vez cumplidas las condiciones exigidas se convierte en propietario quiritario, contando con la reivindicatio.

e) La usucapio hace adquirir la propiedad con las ventajas que le estaban unidas, pero también con sus cargas.

f) "Por último la usucapio trae consigo que el usucapiente queda sometido a las obligaciones de un comprador que poseía pro emptore, de un donatario si poseía pro donato, etc.". (17)

6. LA PRAESCRIPTIO. CONCEPTO

Como ya se estudió la usucapio perteneciente al Derecho Civil, era un modo de adquirir la propiedad que solo surtía sus efectos entre los ciudadanos romanos quedando excluidos los peregrinos y solamente procedía respecto de cosas susceptibles de dominio quiritario. "Asimismo era inaplicable a los fundos provinciales, por tanto los mismos ciudadanos romanos quedaban a merced de una evicción cuando habían adquirido uno de estos fundos". (18)

Para salvar los inconvenientes ofrecidos por la usucapio, se creó otro medio jurídico, la praescriptio longi temporis, la que se define de la siguiente manera:

Es un medio de defensa que se atribuye al poseedor bajo ciertas

17. Bravo Gonzalez y Bravo Valdez. Op. Cit. Págs. 194 y 195

18. Op. Cit. Pág. 195

condiciones, que le permite rechazar la acción in rem como la reivindicación dirigida en su contra.

Esta defensa jurídica beneficia a todos los poseedores, romanos o peregrinos con respecto a los fundos provinciales. Inicialmente se aplicó a bienes inmuebles, sin embargo Caracalla la extendió a las cosas muebles.

Hay que hacer notar que en principio la praescriptio longi temporis no es una forma de adquirir la propiedad, sino que es solamente un medio de defensa del poseedor para no ser privado de la posesión.

7. REQUISITOS Y EFECTOS

La praescriptio longi temporis está sometida en principio a los mismos requisitos necesarios para usucapir con algunas variantes, esto es, que para invocarla se hace indispensable haber poseído de buena fé y con justo título. En efecto, para esta figura es necesario que el poseedor tenga la creencia de haber recibido la cosa del propietario y su actual posesión no lesione derechos de terceros; asimismo se hace indispensable haber recibido la cosa bajo una causa justa, es decir, bajo algún título.

En cuanto a la cosa, para la praescriptio son inhábiles las mismas señaladas para la usucapio, a excepción de los fundos provinciales, los cuales si son hábiles para efectos de la figura en estudio, esto se hizo así por una necesidad de seguridad jurídica, para aquellos que habiendo poseído de manera continua y sin interrupción, no sean privados de su posesión.

Es importante remarcar en lo que se refiere al elemento personal, la praescriptio a diferencia de la usucapio se hace extensiva al peregrino que ha poseído un bien con las condiciones necesarias para prescribir.

En cuanto hace al tempus, este debe ser de diez años entre presentes y de veinte entre ausentes, esto significa que se aplica el primer término mencionado cuando el propietario viva en la misma ciudad o provincia que el poseedor, pero si vive en ciudad distinta a la de este último, el plazo se extiende a veinte años:

Ahora bien, la praescriptio tiene entre otros los siguientes efectos:

a) Es un medio de defensa que se atribuye al poseedor, de ahí que inicialmente no se consideró como un modo de adquirir la propiedad del bien de que se trate, esto es a consecuencia de que no es una figura perteneciente al Derecho Civil romano.

b) En virtud de ser un medio de defensa, cuando el propietario ejercitaba la acción reivindicatoria en contra del poseedor, este debía hacer valer, en vía de excepción la praescriptio, porque de otra manera perdería el beneficio adquirido, por otro lado si la acción se intenta antes de la expiración del término señalado, cesa la prescripción, pues es una regla general que ningún medio de defensa triunfe si no está adquirida en el momento de la demanda.

c) Protege a los poseedores de los fundos provinciales, beneficia al ciudadano y al peregrino.

d) El poseedor que después de haber prescrito, llega a perder la posesión de la cosa, no tiene la reivindicatio, puesto que no tiene la propiedad, según el Derecho Civil. Sin embargo posteriormente se modificó este criterio y el poseedor que ha prescrito termina por obtener una acción in rem, otorgada por el pretor para recobrar la cosa, por tal motivo la praescriptio fue considerada como un modo pretoriano de adquirir la propiedad.

8. FUSION JUSTINIANA DE LA USUCAPIO Y LA PRAESCRIPTIO

Durante la época clásica la usucapio y la praescriptio longi temporis tienen sus ámbitos de aplicación bien marcados, no obstante ello bajo la época de Justiniano en que la cualidad del ciudadano pertenecía a todos los individuos del Imperio y no habiendo ya diferencia desde el punto de vista de la propiedad de terrenos entre los fundos itálicos y provinciales, resulta inútil mantener separadas las dos figuras, por lo que en el año 531 D.C. se inicia un proceso que acabaría por fusionarlas en una sola, utilizándose la antigua denominación de usucapio.

En cuanto a los requisitos, la fusión que bajo el nombre de usucapio, necesita una posesión de buena fé al principio y la justa causa, aplicándose tanto a bienes muebles como a los inmuebles. "En lo referente al término, este se modifica, pues con la extensión de la propiedad inmueble, el antiguo término de dos años para la usucapio era demasiado corto y Justiniano lo reemplaza por el marcado para la praescriptio longi temporis, de diez años entre presentes y veinte entre ausentes, fijando también para los muebles un término nuevo de tres años. Esta nueva usucapio es traslativa de propiedad, por lo que da una acción reivindicatoria cuando la persona es desposeída del bien". (19)

"Además Justiniano creó la praescriptio longissimi temporis, de treinta años, para cosas robadas que ya se encuentren en manos de personas de buena fé". (20)

19. Petit. Op. Cit. Pág. 275

20. Floris Margadant. Op. Cit. Pág. 272

CAPITULO II

LA POSESION EN NUESTRA LEGISLACION COMO ELEMENTO PREVIO PARA ADQUIRIR POR PRESCRIPCION

1. Concepto de posesión
2. Naturaleza jurídica
3. Elementos
4. Bienes inmuebles como objeto de posesión
5. Clases de posesión
6. Formas de posesión
7. Protección procesal de la posesión
8. Efectos de la posesión
 - A) Presunción de propiedad
 - B) Adquisición de frutos
 - C) Tendencia de adquirir la propiedad

CAPITULO II

LA POSESION EN NUESTRA LEGISLACION COMO ELEMENTO PREVIO PARA ADQUIRIR POR PRESCRIPCION

Es a partir de este momento en que se entra al estudio de los temas medulares del presente trabajo y los que se tratarán a la luz del Derecho Mexicano, ya que en el capítulo anterior correspondió a la referencia histórica casi obligada del Derecho Romano.

En este apartado se inicia el tema de la posesión, considerada por diversos autores como difícil y escabroso dada su naturaleza, que da lugar a que estos no se pongan de acuerdo a su orden dentro de los programas, ya que unos consideran que se debe estudiar antes de la propiedad y mientras otros por su parte afirman que debe ser posterior.

Por lo anterior es que Rafael de Pina afirma que "el tema de la posesión es espinoso, circunstancia que ha sido señalada por diferentes tratadistas, habiéndose escrito que la doctrina referente a la posesión es una de las mas difíciles de explicar teóricamente, aunque en la práctica la intuyen hasta los ignorantes del derecho". (1)

Es menester enunciar que respecto a la posesión existen tres doctrinas expuestas por importantes tratadistas a saber, Savigny, Ihering y Saleilles.

1. De Pina Vara Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano. Pág. 40

el derecho de propiedad ni llegar a adquirirla". (3)

Expuestas las situaciones de la posesión, se procederá a su definición en base a diversos autores.

Savigny define a la posesión como una relación o estado de hecho que da a una persona la posibilidad física, actual, inmediata y exclusiva, de ejercer actos materiales de aprovechamiento sobre una cosa, con el animus domini o intención de conducirse como propietario.

Planiol y Ripert la definen como un estado de hecho que consiste en retener una cosa de modo exclusivo y en realizar en ella los mismos actos materiales de uso y disfrute como si fuera propietario de ella el que lo realiza.

El Código Civil Francés en su artículo 2228 determina que "la posesión es la detentación o el goce de una cosa o de un derecho que tenemos o que ejercemos por nosotros mismos, o por otro que la tiene o que la ejerce en nuestro nombre".

Los Códigos mexicanos de 1870 y 1884 definen a la posesión como - "la tenencia de una cosa, o el goce de un derecho por nosotros mismos o por otro en nuestro nombre".

El Código Civil vigente es menos afortunado en virtud de que no define a la posesión y solo lo hace de una manera indirecta al referirse no a la figura en estudio, sino al poseedor y reza así: "es poseedor de una cosa, el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo dispuesto en el artículo 793. Posee un derecho el que goza de él".

Una definición que considero muy completa de lo que debe entenderse por posesión es la que nos proporciona el maestro Rojina Villegas -

Savigny expone la llamada doctrina tradicional, basada en la teoría romana de la posesión y a la que le da un matiz netamente subjetivo, razón por la cual a su estudio se le denomina como teoría subjetiva de la posesión.

Ihering, por su parte, con criterio opuesto al anterior expone la doctrina objetiva de la posesión y quien pretende demostrar a Savigny que la doctrina de este no es fiel exposición del concepto romano de posesión.

Por último Saleilles, quien estudiando las dos anteriores doctrinas concluye con su propio punto de vista, le que podría ser una posición ecléctica de la posesión.

Aún y cuando no se hará un estudio profundo de las anteriores teorías se hace importante su mención debido a que "como teorías que han tenido influencia definitiva en la formación del Código Civil se tiene la de Federico Carlos Savigny y la de Rodolfo Von Ihering". (2)

1. CONCEPTO DE POSESION

La complicación del concepto de posesión es debido a que con la misma palabra se ha designado tres situaciones; es poseedor el propietario, ya que mediante el ejercicio de su derecho puede actuar sobre la cosa con un poder físico sobre ella y ejercitar los actos de goce y de disfrute, es decir, la posesión como parte integrante del derecho de propiedad. También se ha llamado posesión al estado de retención de una cosa, sin ser propietario, pero que desea llegar a serlo; y finalmente con la misma palabra se designa a la situación de un poseedor que retiene la cosa en virtud de un derecho personal o real, pero sin pretender ejercer -

quien nos dice que la posesión "es un poder físico que se ejerce en forma directa sobre una cosa para su aprovechamiento parcial o total o para su custodia, como consecuencia del goce efectivo de un derecho real o personal, o de una situación contraria a derecho". (4)

2. NATURALEZA JURIDICA

Existe entre los tratadistas del derecho desde tiempo atrás una controversia acerca de la naturaleza jurídica, la cual ha dado como consecuencia que los mismos no tengan un criterio uniforme al respecto, - mientras que unos afirman en sus tesis doctrinarias que la posesión es - un hecho, otros sostienen que es un derecho, habiendo cada uno de ellos - expuesto sus razones para fundar su posición y explicando los fundamentos de su teoría, los cuales desde luego tienen su validez y son dignos de respeto y para lo cual se examinarán varios criterios.

Tal parece que para los juristas romanos, la posesión era concebida como un hecho, de acuerdo a la definición dada en el capítulo anterior.

Planiol y Ripert son partidarios de la teoría que considera a la posesión como un hecho al definirla como "un estado de hecho que consiste en retener la cosa de modo exclusivo y en realizar en ella actos materiales de goce y disfrute". (5)

Del mismo modo se pronuncia Rafael Rojina Villegas y considera en su definición a la posesión como un estado de hecho.

Del comentario que nos hace el maestro Gutiérrez y González, se -

4. Rojina Villegas Rafael. Derecho Civil Mexicano. Pág. 638

5. De Pina Vara. Op. Cit. Pág. 44

desprende que este autor se inclina por sostener que la posesión es un derecho, toda vez que en lo conducente no habla de naturaleza jurídica de la posesión sino de funciones jurídicas de la posesión y la considera como "el contenido de un derecho; requisito para el nacimiento de un derecho y fundamento de derecho. Contenido de un derecho porque es el medio necesario para realizar todos los fines que permite el derecho mismo; es requisito para el nacimiento de un derecho porque cuando se adquiere una cosa el requisito previo para que en verdad se tenga el derecho sobre la cosa, es tener la posesión de la cosa misma; es fundamento de derecho porque tomando el criterio de Héctor La'Faille, dice que la posesión merece el amparo de la ley". (6)

Interesante es la teoría de Oscar Morineau citada por Rafael Rojina Villegas, quien hace un estudio profundo acerca de la naturaleza jurídica de la posesión en el Derecho Mexicano. En efecto, partiendo este autor del primer artículo referente a la posesión en el Código Civil, manifiesta que el 790 no nos dice si la posesión es un derecho o un simple hecho con consecuencias jurídicas.

Morineau "niega enfáticamente que conforme al Derecho Mexicano se pueda caracterizar a la posesión como un simple poder de hecho, insistiendo en que se trata de un verdadero derecho que radica en la atribución del ejercicio del poder de hecho. Estima que la posesión puede incluirse en el concepto general de los derechos subjetivos dado que implica el otorgamiento de una facultad a favor de una persona determinada e impone una obligación de respeto a los demás.

Siguiendo con el pensamiento de Morineau dice que la definición que da el artículo 790 es inaplicable de acuerdo con el sistema general

que riga en materia de posesión, pues existen personas que ejercen un poder de hecho y que no son poseedores, como ocurre en la detentación su bordinada a que se refiere el artículo 793, recordando que el citado nu meral no considera como poseedores a las personas que tienen en su poder una cosa en virtud de la dependencia en que se encuentran respecto del propietario de la cosa.

Para concluir Morineau da a conocer dos principios consagrados en el artículo 790 del Código Civil; a) que la posesión es un derecho y no un simple hecho con consecuencias jurídicas; y b) que el objeto inmedi to del derecho de posesión no es el ejercicio del poder de hecho actual, como fenómeno natural, sino la posibilidad jurídica de su realización otorgada al poseedor jurídico". (7)

El criterio ecléctico respecto de la naturaleza jurídica, reconoce que existe un elemento de hecho y un elemento de derecho ligados entre sí, por lo que debe ser entendida a la posesión de doble naturaleza.

Como ya se dijo al principio de este punto que las teorías son ví lidas y respetables, sin embargo, la discusión parece ociosa puesto que la distinta naturaleza la ven los autores porque se colocan en distintos ángulos, pues bien, la consideran como un hecho puesto que objetivamente la persona tiene en su poder la cosa; es derecho porque implica ejercicio de facultades otorgadas al poseedor y en caso de perturbación se le da al poseedor la prerrogativa de demandar y hacer valer su derecho de tal.

En opinión personal del sustentante de la presente tesis debe considerarse a la posesión como un poder de hecho que trae aparejados efec

tos jurídicos, tales como la presunción de propiedad, adquisición de frutos, su protección jurídica y la tendencia de adquirir por el transcurso del tiempo, entre otros; esto ajustándonos a los preceptos del Código Sustantivo de la materia .

3. ELEMENTOS

Al tratar el tema de los elementos de la posesión ya se ha hecho tradición hablar de las dos teorías mas importantes, a las cuales los autores de alguna manera se adhieren o rechazan una u otra, dichas teorías ya anteriormente mencionadas son la Subjetiva de Savigny y la Objetiva de Ihering, las que manejan como elementos al animus y al corpus. La primera teoría realza de entre estos elementos al animus que se manifiesta a través de la intención de tener el poseedor de la cosa como suya; la teoría objetiva contraria a la primera, le otorga mayor importancia al corpus negando que el animus sea un elemento de la posesión aunque reconoce que existe un elemento intencional que se encuentra unido al elemento netamente corporal.

Expuestas las teorías tradicionales, aunque de manera sintética, ya que no se analizaron a fondo porque ello implicaría llegar a discusiones de tipo doctrinario, se estudiarán los elementos de la posesión en base a la definición dada en la última parte del tema primero de este capítulo, por ser esta una definición completa y de tipo práctico.

a) Poder Físico. En efecto, la posesión es un poder físico, constituido por el conjunto de actos que revelan una potestad sobre la cosa objeto de posesión. A este respecto el Código Civil no niega en la exposición de motivos la influencia que tuvo la teoría objetiva antes aludida, pues en el mismo dice "que no se exige para conceptuar poseedora alguna persona en animus domini de la escuela clásica, ni siquiera el animus possidendi de la escuela de la transmisión, sino que basta para adquirir la

posesión que se ejerza un verdadero poder de hecho sobre la cosa". (8)

Este primer elemento que se identifica con el corpus, generalmente es también un poder jurídico, es decir sancionado y reconocido por el derecho, por eso igualmente la exposición de motivos del Código Civil dice "que la posesión es la consagración que el derecho hace de una situación de hecho". (9)

b) Ejecución de Actos Materiales. Este elemento se identifica con el animus posesorio que consiste en la ejecución de actos materiales con el propósito de aprovechamiento o de custodia.

El maestro Rojina Villegas considera como tercer elemento de la posesión a la causa eficiente, esto desde luego no creemos que sea tal, puesto que se trata mas bien a la clase de adquisición de la posesión; - este punto se tratará mas adelante dentro del presente capítulo.

4. BIENES INMUEBLES COMO OBJETO DE POSESION

Antes de tratar este punto es conveniente recordar conceptos importantes, primeramente hay que saber que se entiende por cosa y bien. El - diccionario de la lengua española dice que cosa "proviene del latín causa, y es todo lo que tiene entidad ya sea espiritual o corporal, natural o artificial, real o abstracta". (10)

Desde el punto de vista jurídico, cosa se puede definir como toda realidad corporea o incorporea susceptible de constituir la materia sobre la que recae una relación jurídica.

8. Motivos del Código Civil. Pág. 19

9. Op. Cit. Pág. 20

10. Diccionario Enciclopédico Salvat. Pág. 891

El concepto de cosa no puede verse de una manera aislada, ésta se transforma para dar paso a la denominación de bien el que se define como "el objeto material susceptible en principio de apropiación, actual o virtual". (11) Es necesario hacer notar que para que la cosa se transforme en bien es importante que preste o sea capaz de prestar un rendimiento, es la apropiación, para darle una destinación útil lo que tránsforma a las cosas en bienes.

El Código Civil aunque no define la palabra bien lo hace de manera indirecta diciendo en su artículo 747 "que pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio".

Entendido el concepto de bien, es necesario decir que existe toda una clasificación, atendiendo a diferentes criterios y así se tiene la siguiente según nuestro Código Civil:

- a) En relación a su movilidad o inmovilidad.
- b) En consideración a las personas a quienes pertenecen.
- c) Por la situación de incertidumbre.
- d) Por la posibilidad de reemplazarlos o no.

De la clasificación anterior la que nos interesa para el estudio de esta tesis es la primera, o sea la que clasifica a los bienes en atención a su movilidad o inmovilidad y así se tienen bienes muebles e inmuebles.

De manera concreta son los inmuebles sobre los cuales nos vamos a centrar en adelante y se consideran como tales los que no pueden ser trasladados de un lugar a otro por tener una situación fija.

El Código Civil en su artículo 750 enumera en trece fracciones a

los bienes que se consideran como inmuebles y en su primera fracción se refiere al suelo y las construcciones adheridas a él.

Dentro de toda la clasificación de los bienes y al ir depurando los mismos como anteriormente se hizo, debe decirse que solo los bienes inmuebles en su consideración de suelo adquieren relevancia en el tema que ocupa el presente trabajo, aún y cuando estén unidos otros bienes considerados como inmuebles, pudiendo ser plantas, árboles y estatutos unidas a la tierra.

Ahora bien, entrando al punto del presente título, el Código Sustantivo en el artículo 794 reza que "solo pueden ser objeto de posesión las cosas susceptibles de apropiación".

Cosa susceptible de apropiación, "es la que puede entrar en una relación de derecho a modo de objeto o materia de la misma, ya porque se encuentre sujeta a propiedad privada, o ya porque se pueda llegar a sujeta a ese tipo de propiedad". (12)

El numeral antes citado es claro, en consecuencia, aplicado a los inmuebles se dirá que solo pueden ser objeto de posesión los inmuebles susceptibles de apropiación, por lo que, como bienes típicos que no son aptos para poseer son los de la Nación, que no puedan en un momento dado ser susceptibles de apropiación por un particular.

Aún cuando al Código Civil y dentro de la clasificación de los bienes considerados según las personas a quienes pertenecen, enuncia cuales son los bienes del poder público, debe decirse al respecto que ya no rigen dichas disposiciones, puesto que como lo dice en su artículo 766 que "los bienes del dominio del poder público se registrarán por las disposiciones de este Código en cuanto no esté determinado por leyes especiales

12. Gutiérrez y González. Op. Cit. Pág. 115

y tal es el caso que existe actualmente la Ley General de Bienes Nacionales, ordenamiento legal que hace una clasificación exhaustiva correspondiente al patrimonio nacional. Pues bien, la citada ley en su artículo primero divide al patrimonio nacional en bienes de dominio público y privado de la Federación. Asimismo los bienes del dominio público, según el artículo 16 de la ley en cita determina que son "inalienables e imprescriptibles", de lo que se desprende que no pueden ser objeto de apropiación y por ende tampoco podrán ser objeto de posesión.

5. CLASES DE POSESION

La posesión en su aspecto puro o perfecto se adquiere cuando se reúnen en la misma persona el corpus y el animus, el caso típico de reunión de estos dos extremos se manifiesta en los contratos traslativos de dominio en los que se entrega el corpus y el animus por virtud de la traslación de dominio. Sin embargo como veremos más adelante, hay situaciones en donde no se reúnen los elementos de la posesión y el Derecho Civil considera que hay posesión.

La posesión puede ser adquirida mediante hechos jurídicos tales como la accesión, aluvión, mezcla o confusión; o bien a través de un título objetivamente válido o viciado como lo es una compraventa, arrendamiento, etcétera. Otra forma de adquisición es aquella que tiene su origen en un delito o un acto ilícito y en ambos casos el marco legal reconoce consecuencias jurídicas e incluso la posesión delictuosa puede llegar a producir la prescripción, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1155 del Código Civil que determina que "la posesión adquirida por medio de un delito se tendrá en cuenta para la prescripción, a partir de la fecha en que haya quedado extinguida la pena o prescrito la acción penal, considerándose la posesión como de mala fe".

En atención a la adquisición de la posesión el artículo 791 del -

Código Civil menciona dos clases de posesión:

a) Posesión Originaria: aquella que tiene el propietario y cuando en razón de un acto jurídico la entrega a otro, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario u otro.

b) Posesión Derivada: aquella que en relación a la anterior una persona recibe la cosa. En este caso los poseedores se rigen, según el artículo 809, por las disposiciones que norman los actos jurídicos enunciados, esto es si se posee con el carácter de arrendatario se estará a lo dispuesto por el contrato de arrendamiento, si se posee como depositario se observará el contrato de depósito, etc..

Esta clasificación es criticable en virtud de que el concepto de poseedor originario no está acorde con la noción de poseedor que proporciona el artículo 790. En efecto, el poseedor originario no ejerce sobre la cosa un poder de hecho en virtud de que la ha entregado a otro (poseedor derivado). En otras palabras la posesión originaria, según la crítica vertida viene a ser una idealización puesto que el propietario no puede ejercer un poder de hecho, sino después de concluido el arrendamiento o depósito en su caso.

La anterior crítica expuesta por diversos tratadistas es parcialmente cierta, en cuanto el propietario no tiene en su poder el bien, pero también es cierto que la posesión es consecuencia de la propiedad y por eso es útil la clasificación en cita; sirve de apoyo la siguiente tesis de la Suprema Corte de Justicia de la Nación:

*POSESION DE INMUEBLES, PRUEBA DE.- Para acreditar la posesión de inmuebles, es prueba suficiente la escritura de adquisición, porque la propiedad no es solamente un derecho teórico, desvinculado de sus diferentes efectos, entre los cuales se encuentra indiscutiblemente el de la posesión. Es verdad que tanto en la práctica como en la teoría puede presentarse el caso de que la propiedad y la posesión, se encuentren separadas; pero esto constituye una excepción al concepto general del Derecho

de propiedad, puesto que se necesita un acto o contrato diverso, para que quede independiente una de otra; así pues, para establecerse como principio general que la propiedad y la posesión están unidas y que acreditando una queda demostrada la otra, a menos que se trate de un caso de excepción, pero entonces debe demostrarse ésta y no la regla general. Pretender que un propietario debe probar, además de su calidad de tal, el hecho de su posesión, implicaría el desconocimiento de las consecuencias naturales del derecho de propiedad y de la presunción establecida por la ley o invertir el orden lógico.

3a. Sala. Apéndice de Jurisprudencia 1975. Cuarta Parte. Pág. 814

Existe otra clase de posesión que no encuadra en las antes mencionadas y que reconoce el Código Civil, siendo muy frecuente, la cual carece o puede carecer de título y no constituye delito, es la posesión de inmuebles que aparentemente no tienen dueño ni están inscritos en el Registro Público de la Propiedad a favor de persona alguna. Dicha posesión en sus rasgos más importantes y enfocados a la prescripción se estudiará en los siguientes capítulos.

Por lo que toca al aspecto personal, la posesión puede adquirirse según el artículo 795 del Código Civil:

- a) Por la misma persona que va a disfrutarla.
- b) A través del representante legal.
- c) Por conducto de mandatario.
- d) Por un tercero sin mandato alguno.

En esta última situación para que surta efectos la adquisición de la posesión, el Código exige que la persona en cuyo nombre se adquirió ratifique el acto posesorio.

6. FORMAS DE POSESION

Partiendo de los preceptos contenidos en el Código Civil vigente, hay diversas formas y especies de posesión, las que se pueden clasificar atendiendo a diversos criterios y se tienen las siguientes:

A) Por virtud de la intención existen dos formas de posesión según el artículo 806:

1) Posesión de Buena Fé: aquella que se tiene por virtud de un título suficiente para dar el derecho de poseer. También lo es aquella por la cual el poseedor ignora los vicios de su título.

2) Posesión de Mala Fé: aquella en la que el poseedor carece de título para poseer; lo mismo sucede cuando aquel conoce los vicios de su título.

El mismo numeral antes citado, haciendo una interpretación auténtica dice que "se debe entender por título a la causa generadora de la posesión". A este respecto, a fin de precisar el concepto de título, afirma Gutiérrez y González que "en el caso del contrato, este no es el papel donde se asienta el acuerdo de voluntades, sino que el contrato es precisamente ese acuerdo, el que se designa como contrato; lo mismo sucede en la posesión en la que el título no es el documento, sino lo es la causa creadora de la misma". (13)

La posesión de buena fé se presume siempre, salvo prueba en contrario, asimismo esta posesión no pierde su carácter, sino en el caso y en el momento en que existan actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente.

Una segunda forma de posesión es aquella que se clasifica en razón de su disfrute, por lo que tenemos a la posesión en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. Dicha clasificación se estudiará en el siguiente capítulo, aunque vista desde el aspecto de la prescripción de inmuebles.

7. PROTECCION PROCESAL DE LA POSESION

Este es un tema importante dentro del presente capítulo, en virtud de que la posesión, sea cual fuere su naturaleza cuenta con protección especial, esto es normal debido a que la misma está tutelada; en orden de jerarquía nuestra Carta Magna dentro del capítulo de las garantías individuales prescribe en su artículo 14 que "nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho". Igualmente el artículo 16 dispone que "nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento".

Pasando al aspecto procesal, en primer lugar mencionaremos que el artículo 4 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal concede al propietario la acción reivindicatoria y al efecto dice que - "la reivindicación compete a quien no esta en posesión de la cosa, de la cual tiene la propiedad y su efecto será declarar que el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue el demandado con sus frutos y accesorios en términos prescritos por el Código Civil".

En este caso se trata de que el propietario reuna a su propiedad la posesión para lo cual debe acreditar: la propiedad, la posesión por el demandado y la identidad del bien; lo anterior es corroborado por la la siguiente tesis jurisprudencial:

"ACCION REIVINDICATORIA SUS ELEMENTOS. La reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa de la cual tiene la propiedad y su efecto es declarar que el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue el demandado con sus frutos y accesorios. Así quien la ejercita debe acreditar: a).- La propiedad de la cosa que reclama; b).- La posesión por el demandado de la cosa perseguida y c).- La identidad de la misma,

o sea que no pueda dudarse cual es la cosa que pretende reivindicar y a la que se refieren los documentos fundatorios de la acción, precisando situación, superficie y linderos, hechos que demostrará por cualquiera de los medios de prueba reconocidos por la ley.

JURISPRUDENCIA 17 (Sexta Epoca), Pág. 43 Volumen 3a Sala Cuarta - Parte Apéndice 1917-1975."

Ahora bien, un segundo caso distinto al anterior, en el cual la persona es poseedora pero es perturbada de la posesión; al efecto el artículo 16 del Código de Procedimientos Civiles otorga el "interdicto de retener la posesión al que es perturbado de la posesión jurídica o derivada de un bien inmueble y se da en contra del perturbador, el que manda la perturbación o contra el que a sabiendas y directamente se aproveche de ella y contra el sucesor del despojante".

La procedencia de esta acción interdictal se puede ver desde dos aspectos:

a) En cuanto a los actos de la perturbación: consistirán en actos preparatorios tendientes directamente a la usurpación directa o a impedir el ejercicio del derecho; asimismo se requiere que el poseedor no haya obtenido la posesión de su contrario por la fuerza, clandestinamente o a ruegos.

b) En cuanto al término: la acción interdictal debe hacerse valer dentro de un año, contado a partir de la perturbación.

El interdicto en cuestión tendrá por objeto poner término a la perturbación, indemnizar al poseedor y que el demandado afiance no volver a perturbar y sea conminado con multa o arresto en caso de reincidencia.

Otra forma de proteger a la posesión es a través del interdicto de recuperar la posesión, en este caso se trata de un despojo ya consumado. Esta acción interdictal en cuanto a la forma es idéntica a la anterior solo que ya no se habla de perturbador sino de despojante y tiene por objeto reponer al despojado en la posesión.

En cuanto a los extremos o elementos a probar, la Suprema Corte de Justicia ha asentado de manera clara el siguiente criterio:

"INTERDICTO DE RECUPERAR LA POSESION. ELEMENTOS DE LA ACCION: Para que proceda el interdicto de recuperar la posesión se requiere la prueba de tres elementos: 1.- Que quien la intente haya tenido precisamente la posesión jurídica o derivada del inmueble cuya recuperación se trata. 2.- Que el demandado por sí mismo, sin orden de alguna autoridad haya despojado al actor de esa posesión; y 3.- Que la acción se deduzca dentro del año siguiente de los actos violentos o las vías de hecho causantes del despojo.

JURISPRUDENCIA 212 (Sexta Epoca), Pág. 637, 3a Sala Cuarta Parte - Apéndice 1917-1975"

Por último encontramos otra forma tendiente a proteger a la posesión y la constituye la llamada acción plenaria de posesión o acción publiciana que "debe su nombre al pretor Publicio y es de neta raigambre - romanista" (13), la que no puede ser ejercitada por un poseedor derivada.

La presente acción se encuentra plasmada en el artículo noveno del Código de Procedimientos Civiles y dispone que "al adquirente con justo título y de buena fé le compete la acción para que, aún cuando no haya prescrito, le restituya la cosa con sus frutos y acciones en los términos del artículo cuarto, el poseedor de mala fé; o el que teniendo título de igual calidad ha poseído por menos tiempo que el actor. No procede esta acción en los casos en que ambas posesiones fuesen dudosas, o el demandado tuviere su título registrado y el actor no, así como contra el legítimo dueño". Existe una crítica por el término usado en el precepto anterior de "justo título" en virtud de que el Código Civil ya no usa esta denominación, por lo que debería hablarse de buena fé que se funde en título.

Esta acción plenaria a diferencia de los interdictos posesorios, -

se hace valer tanto sobre muebles como inmuebles y refiriéndose a una posesión definitiva que solo puede hacer valer el poseedor originario o jurídico como lo apunta la disposición antes citada. En lo que toca a la procedencia de esta acción y los elementos a probar la Suprema Corte de Justicia ha emitido la siguiente Jurisprudencia:

"ACCION PLENARIA DE POSESION. La acción plenaria de posesión o publiciana, compete al adquirente de buena fé que no está en posesión de la cosa que tiene derecho a poseer con justo título aunque no lo acredite como propietario; se da contra quien posee con menor derecho y tiene la finalidad de obtener la restitución de la cosa con sus frutos y accesorios. Consecuentemente el actor deberá probar los siguientes elementos 1.- Que tiene justo título para poseer; 2.- Que es de buena fé; 3.- Que el demandado posee el bien que se refiere el título; 4.- Que es mejor el derecho del autor para poseer que el que alega el demandado. Para este efecto, el juzgador debe examinar cual de los títulos invocados por las partes es mejor para acreditar el derecho a la posesión civil.

JURISPRUDENCIA 5 (Sexta Epoca), Pág. 16, Volumen 3a Sala Cuarta -- Parte, Apéndice 1917-1975"

8. EFFECTOS DE LA POSESION

La posesión tiene una serie de efectos jurídicos y de los cuales se apuntarán en el presente tema solamente los que conciernen y van a ser causa determinante para que un poseedor pueda convertirse en propietario del bien de cuya posesión se trate. Como efectos importantes tenemos los siguientes:

A) Presunción de Propiedad

Como primer efecto de la posesión está la presunción de propiedad, así el artículo 798 del Código Civil manifiesta que "la posesión da al que la tiene la presunción de propietario para todos los efectos legales, agregando, que el que posee en virtud de un derecho personal, o de un derecho real distinto de la propiedad, no se presume propietario pero si es poseedor de buena fé tiene a su favor la presunción de haber obtenido la

posesión del dueño de la cosa o derecho poseído". De este precepto se presentan tres situaciones distintas; la primera en la que se otorga la presunción de propietario al poseedor, desde luego que se está refiriendo a la posesión que se adquiere y disfruta a título de dueño, porque en esta situación el poseedor tiene interés en que se le presuma propietario, incluso ante la colectividad en que se mueve se le estima propietario, por lo tanto, esto es salvo prueba en contrario y de quien tenga interés en ello. El segundo supuesto el que se refiere a la posesión por virtud de un derecho real o personal distinto de la propiedad, excluye la presunción de propiedad toda vez que en este tipo de posesión no se tiene intención en adquirir la propiedad. La tercera situación de manera clara otorga al poseedor de buena fé la presunción de haber obtenido la posesión precisamente del dueño de la cosa, esta presunción al igual que la primera situación es iuris tantum lo que significa que contra ella se admite prueba en contrario.

B) Adquisición de Frutos

Antes de referirnos a la adquisición de frutos por parte del poseedor debe hablarse de las distintas clases de frutos según el Código Civil y al respecto hay tres clases de frutos:

- 1) Frutos naturales: son las producciones espontáneas de la tierra, las orfas y demás productos de los animales.
- 2) Frutos industriales: son los que producen las heredades o fincas de cualquier especie, mediante el cultivo o trabajo.
- 3) Frutos civiles: son los alquileres de los bienes muebles, las rentas de los inmuebles, los réditos de los capitales y todos aquellos que no siendo producidos por la misma cosa directamente, vienen de ella por contrato, por última voluntad o por la ley.

Una vez expuestas las diferentes clases de frutos, pasemos ahora a

decir que el Código Civil en su artículo 810 fracción I reza que "el poseedor de buena fé que haya adquirido la posesión por título traslativo de dominio tiene el derecho de hacer suyos los frutos percibidos, mientras su buena fé no es interrumpida". Aquí se entiende que los poseedores a que se refiere este precepto tendrán derecho a los frutos en sus tres clases ya que el Código no limita la percepción solo a alguno de ellos. El autor de la presente tesis considera que el precepto en cita debe ser modificado a fin de darle su estricto sentido, toda vez que la citada fracción primera del numeral a que se alude expresamente dice - "mientras su buena fé no es interrumpida", lo cual parece erróneo porque no es posible que la buena fé se pueda interrumpir, en todo caso lo que podría interrumpirse es la posesión porque esto es un hecho en tanto que la buena fé como lo apunta el Código Civil se identifica con el título generador de la posesión y el cual no puede ser materialmente interrumpido, sino atacado en su validez, y en razón del presente argumento es que sería conveniente cambiar la redacción de la fracción invocada a efecto de que la misma se encuentre ajustada a los preceptos del mismo Código y que se relacionan con dicha disposición, así entonces debería ser redactada en los términos siguientes: Art. 810 ... I. El de hacer suyos los frutos percibidos, mientras su posesión no es interrumpida.

Volviendo al tema de la adquisición de frutos, se contempla otra situación distinta a la anterior que se encuentra expuesta en el artículo 813 que prescribe que "el que posee en concepto de dueño por más de un año, pacífica, continua y públicamente, aunque su posesión sea de mala fé, con tal de que no sea delictuosa tiene derecho a las dos terceras partes de los frutos industriales que haya producido la cosa poseída, perteneciendo la otra tercera parte al propietario si reivindica la cosa antes de que prescriba", aquí la condición para que el propietario adquiere una parte de los frutos es que reivindique mediante juicio el bien, pues de otra manera no tendrá oportunidad de recuperar los frutos a que

se alude. Sigue mencionando el citado numeral que el poseedor de referencia no tiene derecho a los frutos naturales y civiles que produzca la cosa; por lo que se nota esta disposición a diferencia del artículo 810, si limita la percepción de los frutos por parte del poseedor.

Ahora bien, no todo poseedor puede percibir frutos pues según contempla el Código el que posee por menos de un año, a título traslativo de dominio y con mala fé, lo mismo que aquel que entra en posesión por algún hecho delictuoso, están obligados a restituir los frutos y además el último a restituir los que haya dejado de producir por omisión culpable. Sobre esto cabe preguntarse de que manera se podrá hacer valer esta restitución, posiblemente en la restitución de frutos civiles podrían hacerse efectivos, pero los frutos naturales e industriales por sus características sería difícil hacerse tal restitución a menos que se haga una conversión monetaria y se le condene a esta clase de poseedores a restituir en dinero. El artículo 821 del Código Civil resuelve de manera parcial este problema, al determinar que "el poseedor tiene derecho si se interrumpe la posesión a que se le reembolsen, según el caso, los gastos necesarios y gastos de producción y si ha percibido frutos a que no tenía derecho habrá lugar a la compensación".

La solución debe ser desde luego una conversión a dinero para que se lleve a cabo la restitución de frutos.

C) Tendencia de Adquirir la Propiedad

Es indudable que existe en el medio social una tendencia de los poseedores a adquirir la propiedad sobre los inmuebles materia de posesión, además es innegable que aunque muchas personas desconocen términos técnico-jurídicos es común escuchar expresiones en el sentido de que en virtud de que se ha poseído por determinado tiempo un inmueble ya son propietarios, lo cual podría ser parcialmente cierto solo que recuerda de un juicio en el que se haga valer la prescripción, toda vez que esta —

hay que hacerla valer, ya sea en vía de acción o de excepción, pues no opera de pleno derecho, al respecto el artículo 826 determina que "solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción"; de esta disposición se desprende esa tendencia de adquirir la propiedad, siendo indispensable la posesión a título de dueño, puesto que si se posee bajo diferente título no producirá la prescripción. Es conveniente decir que a partir de este efecto se relaciona ya de una manera determinante con los siguientes capítulos del presente trabajo.

Es pertinente referirnos a un efecto distinto a los anteriores que lo es de carácter fiscal, pues conforme al artículo 14 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal se obliga al pago del impuesto predial a las personas físicas o morales que sean propietarias o poseedoras del suelo o de las construcciones adheridas a él; por otro lado el artículo 15 de la ley invocada dice que "los poseedores del suelo y de las construcciones adheridas al mismo causarán el impuesto cuando no exista propietario". Es importante mencionar lo anterior debido a que como se verá mas adelante, es necesario al hacer valer la prescripción sobre inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad presentar certificado sobre el estado de la finca en el catastro de acuerdo a lo preceptuado por el artículo 3047 del Código Civil vigente.

CAPITULO III

PARTE SUSTANTIVA DE LA PRESCRIPCIÓN SOBRE INMUEBLES NO INSCRITOS

1. Concepto de inscripción
2. Efectos de las inscripciones tratándose de bienes inmuebles
3. Situación jurídica de bienes inmuebles no inscritos
 - a) Terrenos baldíos
 - b) Bienes vacantes
4. Contradicción entre el Código Civil y la Ley General de Bienes Nacionales respecto de la prescripción
5. Inscripción de la posesión
6. Concepto de la prescripción y clases
7. Requisitos de la posesión para la prescripción
 - a) En concepto de propietario
 - b) Pacífica
 - c) Continua
 - d) Pública
 - e) Cierta
8. Irrelevancia del justo título
9. Condiciones y términos para prescribir

CAPITULO III

PARTE SUSTANTIVA DE LA PRESCRIPCION SOBRE INMUEBLES NO INSCRITOS

La ocupación de inmuebles un tanto al margen de la ley, como lo es a través del paracaidismo o por medio de operaciones de compraventa que realizan personas sin escrúpulos, respecto de grandes extensiones de su lo origina un asentamiento irregular, lo que se acentúa generalmente en la periferia de la ciudad o en lugares apartados de la zona urbana.

Esta irregularidad de la propiedad no es una situación simple, por el contrario presenta un conflicto desde el punto de vista jurídico, además provoca que no se puedan atender estas zonas con los servicios públicos indispensables.

Generalmente los predios ocupados no se encuentran inscritos ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio a favor de persona alguna, ya que sus poseedores han buscado previamente en los fundos que van a ocupar que estos no tengan dueño conocido o teniéndolo que hayan abandonado el inmueble, circunstancia esta que provoca que sus poseedores puedan adquirir la propiedad cumpliendo con las exigencias del Código Civil, pues la adquisición de la titularidad de estos predios que no tienen antecedentes registrales facilita el trámite correspondiente de la prescripción, sin embargo no hay que olvidar que nuestra doctrina así como nuestra legislación y en especial el artículo 27 Constitucional nos determina con claridad meridiana que en nuestro derecho no es posible -

que exista un patrimonio sin dueño, es decir no existen los dueños vacantes, pues en los términos del primer párrafo del citado artículo 27 Constitucional dispone que "la propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada", - consecuentemente tal y como lo trato con mayor profundidad mas adelante- considero que el legislador debería limitar la adquisición de la propiedad a los particulares de inmuebles con las características apuntadas - con antelación.

En seguida a fin de comprender con mayor amplitud la materia de la prescripción analizaremos todos y cada uno de sus requisitos así como - los temas que con ella se relacionan a propósito de la orientación que - se da a la materia en cuestión dentro de la presente tesis, comenzando - primeramente con el concepto de inscripción de los bienes inmuebles ante el Registro Público de la Propiedad.

1. CONCEPTO DE INSCRIPCIÓN

Es necesario antes de abordar el concepto de inscripción, referirse de manera breve pero sustancialmente al Registro Público de la Propiedad. El Derecho Civil regula a los bienes, la posesión, la propiedad y - los medios de adquirirla, pero esta regulación resultaría ineficaz si no existieran otras normas capaces de patentizar los actos concretos, así bien debido al constante tráfico o movimientos de la propiedad, en el Código Civil se instituye al Registro Público de la Propiedad, para lo - cual dentro de su cuerpo de disposiciones incluye un título especial a - la institución de referencia.

Nos comenta Carral y de Tereca que "el Registro nace de la necesidad de llevar una cuenta de cada titular. Es decir que en un principio -

tuvo una finalidad meramente administrativa". (1)

Por su parte De Pina Vara nos dice que "el Registro Público de la Propiedad es la oficina en la que se lleva a efecto la inscripción de los títulos expresamente determinados en el Código Civil, con la finalidad primordial de dar al comercio jurídico la seguridad y la certeza necesarias para su normal desarrollo". (2)

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad dice en su artículo primero que "el Registro Público de la Propiedad, es la institución mediante el cual el Estado proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la ley, precisan de ese requisito para surtir sus efectos contra terceros".

Una vez que estudiamos los principales conceptos sobre el Registro Público pasamos al concepto de inscripción y así tenemos los siguientes criterios sobre el registro de bienes ante dicha institución.

Se entiende como inscripción al asiento que se hace en los libros o folios ante el Registro Público, de los documentos o declaraciones que requieren esta formalidad según las leyes respectivas.

Colín Sánchez dice que la inscripción es "el acto procedimental a través del cual, el registrador observando las formalidades legales, materializa en el libro o folio correspondiente el acto jurídico, utilizando la forma escrita". (3)

El Código Civil en su artículo 3005 dice que documentos o actos proceden a su inscripción y nos enumera esta disposición los títulos que se registrarán:

1. Carral y de Teresa Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. Pág. 215
2. De Pina Vara Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano. Pág. 224
3. Colín Sánchez Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. Págs. 101 y 102

I. Los testimonios de escrituras o actos notariales u otros documentos auténticos.

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

III. Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley.

Por otro lado e insistiendo en la importancia para esta tesis lo relativo a los inmuebles, el artículo 3042 correspondiente al registro de la propiedad inmueble dice que "en el Registro Público de la Propiedad inmueble se inscribirán:

I. Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles".

Reviste importancia la disposición antes invocada, en virtud de — que es fundamento de la inscripción ante al Registro Público, la adquisición de la propiedad mediante la prescripción sobre inmuebles no inscritos.

Tratándose de inmuebles la primera inscripción es el antecedente — fidedigno de la propiedad, en consecuencia la vida de cada finca se iniciará con una inscripción de dominio.

2. EFFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES TRATANDOSE DE BIENES INMUEBLES

No hay que olvidar que ante el Registro Público de la Propiedad no solamente se llevan a cabo inscripciones respecto de bienes inmuebles, sino también de muebles y registro de personas morales, sin embargo el — presente trabajo está orientado hacia los primeros o sea, inmuebles. Es conveniente decir a este respecto que hay autores que en un esbozo de — originalidad han llamado a esta area como Derecho Registral Inmobiliario,

pero no es el objetivo profundizar sobre si existe o debe existir especialidad de esta rama del derecho, por lo que dejemos la controversia a los doctrinarios.

Existen varios principios o fines que rigen en materia registral, entre los que se tienen los siguientes: La Publicidad, que se manifiesta a través de la inscripción del acto jurídico en el libro o folio respectivo, evitando así que aquellos permanezcan ocultos, por tanto el registro ha de revelar la situación jurídica de los inmuebles, la que podrá ser conocida por cualquier persona y por esta razón el artículo 3001 del Código Civil reza que el registro será público y los encargados tienen obligación de permitir a las personas que lo soliciten, se enteren de los asientos que obren en los folios y de los documentos relacionados con las inscripciones.

El segundo principio es la protección que aporta la inscripción, pues los derechos inscritos adquieren mayor firmeza, por la presunción de exactitud dada - la fé pública de que está investido el Registro Público, es por eso que este principio tiende a precisar la influencia que la institución ejerce en los derechos sobre inmuebles.

Por último el principio de legalidad, que impide el ingreso al registro de títulos imperfectos.

Conveniente es dejar asentado que los principios antes mencionados no son los únicos en la materia registral, otros lo son también el principio de consentimiento, principio de tracto sucesivo y continuo, así como el principio de prioridad.

Por lo que se refiere a los efectos de las inscripciones, el artículo 3008 de una manera clara dice que "las inscripciones de los actos o contratos en el Registro Público tienen efectos declarativos"; lo cual es reiterado por la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de la siguiente manera:

"REGISTRO PUBLICO, EFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES HECHAS EN EL. Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico declarado, pero no de la inscripción, cuya finalidad es dar publicidad al acto y no constituir el derecho.

JURISPRUDENCIA 317 (Sexta Epoca), Pág. 963, Volumen 3a Sala Cuarta Parte Anéndice 1917-1975".

Hay una cuestión interesante, al parecer es claro que el efecto de las inscripciones es declarativo, pero acaso no podría tener efectos constitutivos a la vez; si se piensa en una venta de inmueble hecha a dos personas distintas, una anterior y otra posterior, (esto al margen de posibles hechos ilícitos en que haya incurrido el vendedor) si la última es la que se inscribe primeramente ante el Registro Público de la Propiedad, desde luego que el efecto es declarativo y constitutivo y sobre todo si es adquirente de buena fé; en efecto, decimos que puede ser constitutivo porque crea el derecho de propiedad que prevalece sobre cualquier otro y así se pronuncia el artículo 3009 diciendo que "al Registro protege los derechos adquiridos por terceros de buena fé, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante"; esta prioridad que da el Registro se encuentra a la vez apoyada por el artículo 2266 del mismo Código Civil que menciona que "si la cosa vendida fuere inmueble, prevalecerá la venta que primero se haya registrado".

3. SITUACION JURIDICA DE BIENES INMUEBLES NO INSCRITOS

En el tema inmediato anterior se vió el efecto producido por las inscripciones ante el Registro Público de la Propiedad; si un fundo se encuentra inscrito en favor de alguna persona, debido a la fé de que se encuentra investida esta oficina, se tendrá la certeza de que el propietario es precisamente aquel que aparece como tal, ante el citado Registro. Ahora bien, cabe preguntarse cual es la situación jurídica de los bienes inmuebles que no se encuentran inscritos o que carecen de algún -

antecedente registral y por tanto nunca hayan estado formando parte de los asientos.

Podría deducirse que si el bien no se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad, este carece de dueño particular y no teniéndolo, será propiedad de la Nación en los términos del artículo 27 Constitucional que determina en su primer párrafo que "la propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponden originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares constituyendo la propiedad privada".

Asentado lo anterior y a efecto de abundar sobre el tema, los bienes inmuebles no inscritos podrían tomar los caracteres de terrenos baldíos o bienes vacantes, lo cual viene a confirmarse con la ejecutoria de la Suprema Corte de Justicia, que se transcribirá de manera completa y que servirá de apoyo mas adelante con motivo del estudio de la problemática planteada sobre prescripción de inmuebles no inscritos ante el Registro Público.

"INFORMACIONES TESTIMONIALES DE TERRENOS BALDIOS O VACANTES, EN LAS QUE SIEMPRE HAY UNA PERSONA INTERESADA QUE PUEDE SER EL ESTADO O UN PROPIETARIO INCIERTO O DESCONOCIDO. Con toda justificación la Suprema Corte ha desconfiado de los títulos confeccionados unilateralmente en vías de jurisdicción voluntaria por medio de informaciones testimoniales complacientes, en que no se observan los principios constitucionales. El artículo 3023 del Código Civil Federal ordena que la información para demostrar la prescripción se ha de rendir en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles. Ahora bien, como este no creó para el caso un procedimiento especial, se ha creído que deba de aplicarse el capítulo de las informaciones ad perpetuum por cuanto que el artículo 951 del Código Procesal Civil de Guerrero, copiado del Código del Distrito Federal, como lo han hecho casi todos los Estados dice: "La información ad perpetuum podrá decretarse cuando no tenga interés mas que el promovente y se trate de: I.- De justificar algún hecho o acreditar un derecho ...". La mas ligera consideración es bastante para hacer ver que el procedimiento que legal y constitucionalmente corresponde al 3023 del Código Civil Federal no es ni puede ser el de la jurisdicción voluntaria. En efecto, si se alega que no tenía dueño anterior el terreno de que se

trata ni estaba inscrito título alguno a él referente, forzosa y necesariamente tendrá que acontecer una de estas dos cosas: o el terreno nunca ha tenido dueño y entonces es baldío (artículos 1º, 2º, 3º, 4º y 5º de la Ley de 26 de Marzo de mil ochocientos noventa y cuatro y 4º de la Ley de Terrenos Baldíos y Nacionales, Demasías y Excedencias de 30 de Diciembre de mil novecientos cincuenta); o lo tuvo pero es incierto o desconocido y entonces, siendo vacante es el Estado y estará sujeto al denunciatorio (artículo 785 y siguientes del citado Código Civil). De todas formas hay pues una persona interesada en dicho terreno y por lo tanto no se da el supuesto de la información ad perpetuum o sea, el de que "no tenga más interés que el promovente". En consecuencia, debe seguirse el procedimiento contencioso solemne haciendo el emplazamiento de personas inciertas. Y así tiene que ser: Dentro del juicio solemne se abrirá un término de prueba después de la publicación de los edictos para comprobar los extremos que para la prescripción establecen los artículos — 826, 1151 y 1152 del Código Civil del Estado de Guerrero, iguales a los del Código Civil del Distrito Federal. Tendrá allí que rendirse prueba pericial para determinar superficie, colindancias y linderos y no conformarse con un croquis o bosquejo de la información sin responsabilidad de firma profesional. Por no observar los principios de la Ley que son los mismos de la Constitución General del País, se cometen y se han cometido múltiples despojos. La tramitación en jurisdicción voluntaria del procedimiento de inscripción a que el mencionado artículo 3023 se refiere, pugna con los artículos 14, 16 y 27 de la Carta Magna.

3a SALA Apéndice de Jurisprudencia 1975 CUARTA PARTE, Pág. 663, — 3a relacionada de la jurisprudencia "INFORMACION AD PERPETUAM. VALOR PRO AGRICIO DE LA ".

De la anterior tesis se desprende que el juzgador ha considerado a los bienes inmuebles en cuestión como terrenos baldíos o bienes vacantes, situaciones que en seguida se anotarán.

a) Terrenos Baldíos. Sobre esto el artículo 3º de la Ley de Terrenos Baldíos, Nacionales y Demasías dice que "los terrenos propiedad de la Nación que son objeto de la presente Ley, se consideran, para sus efectos divididos en las siguientes clases:

I. Baldíos

II. Nacionales

III. Demasías

La misma Ley en su artículo 4º establece que son baldíos los terre

nos de la Nación que no han salido de su dominio por título legalmente expedido y que no han sido deslindados ni medidos.

b) Bienes Vacantes. Se consideran como tales, según el artículo-785 del Código Civil, "los inmuebles que no tienen dueño cierto y conocido".

Estos bienes son considerados como bienes del dominio privado de - la Federación, entendiéndose como dominio privado de la Federación "el que está formado por todos los bienes que no han sido catalogados como bienes del dominio público y sujetos a un régimen jurídico semejante al de los bienes de los particulares, con algunas modificaciones; y bienes del dominio privado de la Federación son aquellos bienes que no están afectados a la realización de un servicio público, obra pública, servicio administrativo o un propósito de interés general".⁽⁴⁾

Continuando con los bienes vacantes, concretamente la Ley General de Bienes Nacionales en su artículo 3^o dice que "son bienes del dominio-privado:

III. Los bienes ubicados dentro del Distrito Federal considerados por la legislación común como vacantes:

De los anteriores caracteres (terrenos baldíos y bienes vacantes) puede asegurarse que los bienes no inscritos ante el Registro Público de la Propiedad, toman alguno de los anteriores caracteres y por tanto su titularidad corresponde a la nación, lo que deviene a su vez del artículo 27 Constitucional, por lo que el Estado debe ejercer su soberanía sobre sus bienes, por eso "si el Estado es titular soberano de sus bienes o sea, que ejerce sobre ellos un derecho derivado de su soberanía, se establece un régimen jurídico diferencial para cierta categoría de bienes,

así como también la facultad para regular la propiedad, tanto pública como privada y establecer sus modalidades." (5)

Aún cuando este tipo de inmuebles haya sido objeto de posesión por parte de persona alguna, este hecho no les quita los caracteres apuntados, aunque la problemática es grande, debido a que se han formado núcleos de población e incluso se han asentado de manera uniforme con trazos de calle y hasta han pasado a constituir colonias. Pero la situación no termina ahí, sino que los primeros poseedores han llegado a transferir no la posesión como podría serlo, sino el dominio, confeccionando contratos privados celebrados entre las partes mismas, pensando que con esto transmiten y adquieren plenamente la propiedad sobre el inmueble.

En esta virtud dilucidamos que nuestro Código Civil reglamenta una forma de adquirir la propiedad mediante la prescripción sobre los inmuebles no inscritos ante el Registro Público de la Propiedad facilitando el procedimiento, aunque esto posiblemente pugna con las disposiciones de otras leyes, como se apuntará en el siguiente tema del presente capítulo.

4. CONTRADICCIÓN ENTRE EL CÓDIGO CIVIL Y LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES RESPECTO DE LA PRESCRIPCIÓN

Continuando con el planteamiento expuesto y comparando los dos cuerpos legales citados en el presente título, se encuentra que el artículo 3047 del Código Civil (antes 3023) relativo al apartado de la inmatriculación, dice que "el que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso, si no está

en el caso de deducir la acción que le concede el artículo 1156, por no estar inscritos en el Registro Público los bienes a favor de persona alguna, podrá demostrar ante el juez competente que ha tenido esa posesión rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles. Asimismo el último párrafo de este mismo artículo asienta que "una vez comprobada la posesión el juez declarará que se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción".

La disposición en cita probablemente entra en franca contradicción con los artículos 3º fracción III y 60 de la Ley General de Bienes Nacionales, en virtud de que el 3047 del Código Civil precisamente habla de bienes que no están inscritos ante el Registro Público de la Propiedad y como anteriormente apuntamos que si el bien no está registrado entonces será un bien vacante y conforme a la Ley General de Bienes Nacionales son considerados como bienes del dominio privado y a su vez el artículo 60 de esta misma Ley claramente manifiesta que los inmuebles del dominio privado de la Federación son inembargables e imprescriptibles; por lo que la diferencia estriba en que un cuerpo legal dice que se puede prescribir en tanto que otro afirma que son imprescriptibles.

Un caso concreto sería que un primer poseedor del tipo de bienes en cuestión quiera hacer valer la prescripción, esto no sería posible porque cuando entro en posesión del bien, este lo era por su naturaleza vacante y ya se anotó que estos son imprescriptibles y aún cuando no sea el poseedor primario el que invoque la prescripción, sino otro que haya obtenido de aquel la posesión, tampoco podría invocar la prescripción, porque de origen el predio era vacante.

Hay que hacer notar que el Código Civil no menciona nada al respecto, o sea, si el predio es vacante o no, sino simplemente habla de inmuebles no inscritos ante el Registro Público, pero haciendo un análisis podría deducirse que si no está inscrito es porque antes no tenía dueño y siendo así es vacante, por lo que en términos de la Ley General de Bie

nes Nacionales es del dominio privado de la Nación y además imprescriptible. Esta característica de ser vacante queda confirmada con la ejecutoria asentada en el tema anterior.

Hay otra cuestión interesante, si el bien es vacante, estará sujeto al denuncia a que se refiere el artículo 786 del Código Civil, teniendo derecho el denunciante a la cuarta parte del valor catastral; igualmente se impone una sanción aunque risible (cinco a cincuenta pesos) al que se apodere de un bien vacante, sin perjuicio de otras penas señaladas en Código distinto.

Las disposiciones contenidas en el artículo 3047 del Código Civil probablemente no solo caiga en contradicción con lo dispuesto en la Ley General de Bienes Nacionales, sino también con lo establecido en la Ley de Terrenos Baldíos, Nacionales y Demasías, toda vez que en su artículo 86 anota que "no prescriben los terrenos baldíos, nacionales o demasías. Su adquisición solo podrá realizarse en los términos y requisitos que establece la presente ley". En efecto, los poseedores de estos terrenos (como anota el artículo 18) amparados con títulos traslativos de dominio emanados de particulares o de autoridades no facultadas para enajenarlos, que hayan poseído por cinco años o mas, explotándolos debidamente o por diez años o mas si no los hubieren explotados, tendrán preferencia para adquirirlos por compra. Y como se dijo con anterioridad los bienes no inscritos ante el Registro Público también podrían equipararse a los terrenos baldíos y como se observa los poseedores solo podrán adquirirlos por compra y no por prescripción.

5. INSCRIPCIÓN DE LA POSESIÓN

Sobre este punto, los poseedores de bienes no inscritos ante el Registro Público de la Propiedad, pueden solicitar la inscripción de su posesión antes de que concluya el plazo de la prescripción y para tal -

efecto el artículo 1048 del Código Civil determina que "el que tenga una posesión apta para prescribir, de bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público en favor de persona alguna, aún antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el juez competente ante quien la acredita del modo que fije el Código de Procedimientos Civiles".

Esta disposición viene a ser una antesala de la adquisición de la propiedad mediante la prescripción de los inmuebles no inscritos en el Registro Público, en virtud de que el efecto de la inscripción será tener la posesión inscrita como apta para producir la prescripción al concluir el plazo de cinco años contados desde la misma inscripción.

De igual manera el autor de este trabajo considera que la disposición antes citada pugna con aquellas que se mencionaron en los temas anteriores.

6. CONCEPTO DE PRESCRIPCIÓN Y CLASES

Se vió en el capítulo anterior que un efecto de la posesión es la tendencia de adquirir la propiedad, pues bien, esto se manifiesta a través de la figura jurídica de la prescripción, la cual es considerada como un medio de adquirir la propiedad sobre determinados bienes.

El Código Civil Francés en su artículo 2219 define a la prescripción como "un medio de adquirir o liberarse por un cierto lapso de tiempo y bajo las condiciones determinadas por la ley". Esta disposición definitiva a nuestro juicio es incompleta toda vez que no precisa que es lo que va a constituir la materia de la prescripción y solamente se concreta a decir que es un medio de adquirir o liberarse, lo cual es a todas luces incompleto.

Otra definición respecto de la figura jurídica en estudio es la si

guiente la cual nos es proporcionada por un autor francés y dice así: "La prescripción es una manera de adquirir y de perder el derecho de propiedad o de un derecho por el efecto del tiempo". (6)

Por su parte nuestro Código Civil en su artículo 1135 define a la prescripción disponiendo que "es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley".

De la definición proporcionada por el Código Civil vigente se desprenden dos clases de prescripción y así lo confirma el artículo 1136 del mismo ordenamiento y en consecuencia se tienen:

a) Prescripción Positiva. Es la adquisición de bienes en virtud de la posesión, por eso también se le llama prescripción adquisitiva.

El maestro Rojina Villegas a este respecto nos dice que "la prescripción adquisitiva, llamada por los romanos usucapión, es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión en concepto de dueño, pacífica, continua, pública y por el tiempo que marca la Ley". (7)

b) Prescripción Negativa. Es la liberación de obligaciones por no exigirse su cumplimiento, por lo que es llamada a su vez prescripción liberatoria.

De las dos clases de prescripción anotadas, solo es de interés en el presente trabajo la primera, o sea la prescripción positiva, la que ha sido objeto de críticas en virtud de que hay autores que consideran que no se le debería denominar de esta manera, sino bajo el nombre de usucapión, formula que viene del antiguo Derecho Romano. Según la críti-

6. Baudry Lacantinerie G. y Tissier Albert. *Traité Theorique et Pratique de Droit Civil*. Pág. 15

7. Rojina Villegas Rafael. *Derecho Civil Mexicano*. Pág. 645

ca, es correcto hablar de usucapión porque partiendo del Derecho Romano, la figura en estudio hacia adquirir el dominio, en cambio la prescripción era un medio que se asemeja a una excepción para no ser privado de la posesión. Pero como se vió en el capítulo primero, con el tiempo la prescripción se convirtió en una forma de adquirir la propiedad. Actualmente varios códigos de los estados de la República Mexicana han adoptado la denominación de usucapión, entre ellos el Código Civil del Estado de México que dice en su artículo 910 que "la usucapión es un medio de adquirir la propiedad de los bienes mediante la posesión de los mismos, durante el tiempo y con las condiciones establecidas por este Código".

Resultaría ocioso discutir si tienen o no razón aquellos tratadistas que hacen la crítica a la denominación utilizada por nuestro Código Civil, en virtud de que si se entiende el planteamiento es innecesario entrar en profundidades al respecto, por lo tanto si unos quieren usar la terminología de nuestro Código Sustantivo vigente o la denominación de origen romano, ello no ataca la esencia de la figura.

Importante es en verdad la justificación o fundamento de la prescripción, porque esta viene a ser "una institución necesaria para la estabilidad de todos los derechos por lo tanto nada sería estable sin la prescripción". (8) Por eso es que también Rojina Villegas afirma que "la prescripción como modo de ganar y de perder la propiedad de las cosas, es una institución de derecho justa y moral en sí misma y conveniente y aún necesaria en el orden social". (9) Por lo tanto podemos afirmar que la posesión por sí sola sería inestable y con la figura de la prescripción se trata entonces de conjuntarla con el derecho de propiedad.

Por lo que concierne a los bienes susceptibles de prescripción el

8. Baudry Lacantinerie G. y Tissier Albert. Op. Cit. Pág. 18

9. Rojina Villegas. Op. Cit. Pág. 647

artículo 1137 del Código Civil manifiesta que "solo pueden prescribirse los bienes y obligaciones que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas por la ley". La disposición en cita está acorde con lo establecido por el Código Francés que en su artículo 2226 determina que "no se pueden prescribir las cosas que no están dentro del comercio".

En cuanto al aspecto personal el artículo 1138 del Código Civil vigente dispone que "pueden adquirir por prescripción positiva todos los que son capaces de adquirir por cualquier otro título; los menores y demás incapacitados pueden hacerlo por medio de sus legítimos representantes". Por otro lado el artículo 1148 del mismo Código establece que "la Unión o el Distrito Federal, los Ayuntamientos y las otras personas morales de carácter público, se considerarán como particulares para la prescripción de sus bienes, derechos y acciones que sean susceptibles de propiedad privada", con esta disposición encontramos de nueva cuenta un conflicto con lo preceptuado en la Ley General de Bienes Nacionales, toda vez que el Código Civil da la pauta para que puedan prescribirse aquellos bienes del estado susceptibles de propiedad privada, en tanto que la Ley en cita como ya se apuntó con anterioridad y dentro del presente capítulo determina que los bienes del dominio privado son imprescriptibles.

7. REQUISITOS DE LA POSESION PARA LA PRESCRIPCION

Ya se vió que el artículo 3047 del Código Civil otorga la posibilidad de prescribir un inmueble, haciendo necesario que concurren las condiciones exigidas para tal efecto, por lo tanto hay que remitirse al capítulo de la prescripción y de la posesión para explicar precisamente esas condiciones.

El artículo 1151 del Código Civil reza que "la posesión necesaria para prescribir debe ser:

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

Tomando el criterio del maestro Rojina Villegas agregamos otro requisito y que no figura en el numeral en cita y que consiste en que la posesión debe ser cierta, característica tomada del Código Civil Francés que a propósito de la prescripción establece en su artículo 2229 que "para poder prescribir, es necesaria una posesión continua y no interrumpida, pacífica, pública, no equívoca y a título de propietario".

A continuación se pasará a estudiar cada uno de los requisitos que debe revestir la posesión y los cuales van a ser necesarios para producir la prescripción.

a) En Concepto de Propietario

Este requisito se identifica con el animus domini y sobre lo cual Rojina Villegas nos dice que es una "condición sine qua non para adquirir el dominio, agregando además, que es un elemento esencial de la posesión para producir la prescripción" (10), por lo tanto poseer animus domini significa tener la posesión en concepto de dueño.

El Código Civil de 1884 en su artículo 1079 empleaba otra denominación y decía que "la posesión necesaria para prescribir debe ser: I Fundada en justo título; II De buena fé"; mas adelante el artículo 1080 determinaba que "se llama justo título el que es o fundadamente se cree -- bastante para transferir el dominio". De esto se desprende que solo po-

10. Rojina Villegas. Op. Cit. Pág. 647

día prescribir aquel que hubiera adquirido la posesión con justo título y de buena fé, a diferencia del Código Civil actual que acepta la prescripción aún sin título que es considerada como de mala fé, además de la pauta para que se puedan adquirir por prescripción bienes cuya posesión haya sido obtenida por medio de violencia o delito, considerándose como de mala fé; de modo que conforme al Código Civil anterior esto sería imposible de producir la prescripción.

Igualmente conforme al Código anterior el justo título debía acreditarse fehacientemente, sirve de ilustración la siguiente tesis jurisprudencial:

"PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. POSESIÓN CON JUSTO TÍTULO. En los estados de la República donde la ley exige como requisito para prescribir adquisitivamente, que la posesión esté fundada en justo título, como lo hacía el Código Civil del Distrito y Territorios Federales de 1884, no basta con revelar el origen de la posesión y afirmar que se posee a título de dueño, sino además el actor debe probar la existencia del acto que fundadamente se cree bastante para transferir el dominio, porque el justo título no se presume, sino debe ser acreditado.

JURISPRUDENCIA 273 (Sexta Epoca) Pág. 818, Volumen 3a SALA Cuarta-Parte Apéndice 1917-1975."

El animus domini a que nos hemos referido se encuentra plasmado en el artículo 826 del actual Código Civil manifestando que "solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción". De manera clara nuestro mas alto Tribunal Federal se ha pronunciado de la siguiente manera:

"PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO. La exigencia del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales y las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, de poseer en concepto de propietario para poder adquirir por prescripción, comprende no solo los casos de buena fé, sino también el caso de la posesión de mala fé, por lo que no basta la simple intención de poseer en concepto de dueño, sino que es necesario probar la ejecución de actos o hechos, susceptibles de ser apreciados por los sentidos, que de manera indiscutible y objetiva demuestran que el poseedor es el dominador de la cosa, el que manda en ella y la disfruta para él, co-

no dueño en sentido económico, aún cuando carezca de un título legítimo, frente a todo el mundo, y siempre que haya comenzado a poseer en virtud de una causa diversa de la que origina la posesión derivada.

JURISFRUDENCIA 274 (Sexta Epoca) Pág. 824, Volumen 3a SALA Cuarta-Parte Apéndice 1917-1975".

"PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO. Si el actor no acreditó poseer el predio en concepto de propietario, no puede alegar que se haya consumado a su favor la prescripción positiva, aun que haya manifestado la causa generadora de la posesión, puesto que, conforme a la fracción I del artículo 1151 del Código Civil del Distrito y Territorios Federales, la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario y conforme al artículo 826 del propio ordenamiento, solo la prescripción que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción".

3a SALA Séptima Epoca, Volumen 67, Cuarta Parte Pág. 54

A propósito del requisito de la posesión que ocupa este inciso, cabe citar que el Código Civil Francés establece la presunción de poseer a título de propietario y al respecto dispone en su artículo 2230 que " se presume siempre poseer por sí mismo y a título de propietario, si no se prueba que se comenzó a poseer por otro".

b) Pacífica

Es necesario que la posesión sea pacífica y al respecto el artículo 823 de nuestro Código Civil dice que "la posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia". Sobre esto, se entiende que cuando la posesión no reúne esta característica está viciada con la violencia, pero "en nuestro derecho solo el momento de la adquisición, exige esta cualidad, es decir, debe entrarse a la posesión pacíficamente. Si después se hacen actos de violencia para defender la posesión o para recuperarla, estos - actos no vician la posesión". (11)

11. Rojas Villegas. Op. Cit. Pág. 656

Es importante resaltar que si se adquiere la posesión por medio de violencia, esto no impide usucapir, pero es necesario que aquella cese y se continúe en la posesión de manera pacífica; esta cuestión desde luego está sujeta a prueba ya que el poseedor deberá probar que esa violencia cesó en determinado tiempo para que de esta manera esté en condiciones de adquirir por prescripción.

c) Continua

Posesión continua según el artículo 824 del Código Civil "es la que no se ha interrumpido". Los medios de interrupción los señala el artículo 1168 diciendo que "la posesión se interrumpe:

I. Si el poseedor es privado de la posesión de la cosa o del goce del derecho por más de un año.

II. Por demanda u otro cualquiera género de interpelación judicial notificada al poseedor o al deudor en su caso.

III. Porque la persona a cuyo favor corre la prescripción reconozca expresamente, de palabra o por escrito, o tácitamente por hechos indudables, el derecho de la persona contra quien prescribe.

Sobre la cuestión que ocupa este inciso, existen dos aspectos legales interesantes, el primero dice que el poseedor actual que pruebe haber poseído en tiempo anterior tiene a su favor la presunción de haber poseído en el intermedio; el segundo aspecto, dice el Código que se reputa como nunca perturbado o despojado el que judicialmente fué mantenido o restituido en la posesión. En ambos casos existe una idea de continuidad en la posesión.

En caso de suscitarse la interrupción, esta tiene el efecto de inutilizar todo el tiempo transcurrido en la posesión, situación que provoca que el poseedor no pueda adquirir la propiedad por prescripción, y por ende no podrá invocarla en lo sucesivo, sino una vez que haya trans-

currido de nueva cuenta el término necesario para la prescripción.

d) Pública

Posección Pública según prescribe el artículo 825 del Código Civil—"es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos. También lo es la que está inscrita en el Registro de la Propiedad". Este numeral es claro y se entiende que el poseedor debe serlo a la vista de todo el mundo, incluso a la vista de los que tengan interés en interrumpirla. Se considera también como pública la posesión que está inscrita ante el Registro Público, esto es lógico debido a la publicidad de que está investida esta institución.

El elemento contrario a la publicidad lo es la clandestinidad, es decir, una posesión oscura o que no se da a conocer, pero este vicio al igual que la violencia puede cesar y el término de la prescripción comenzará a correr.

e) Cierta

Este requisito aunque no es legal es importante, por eso es que Rojina Villegas tomando el criterio del Derecho Civil Francés afirma que—"la posesión debe ser cierta, con la absoluta seguridad de que la posesión se tiene en concepto de dueño". (12)

8. IRRELEVANCIA DEL JUSTO TITULO

Ya se apuntó que el justo título a que se refería el Código Civil de 1884 ya no tiene razón de ser, en virtud de que actualmente se pueden

12. Rojina Villegas. Op. Cit. Pág. 665

prescribir los bienes inmuebles aún careciendo de título, considerada esta situación como posesión de mala fé, aunque el plazo de prescripción es mas largo, por tanto ya no es obstáculo la carencia de título para usucapir un bien inmueble.

9. CONDICIONES Y TERMINOS PARA PRESCRIBIR

"Las condiciones de la posesión ya no implican cualidades de la misma y por consiguiente su ausencia no vicia a la posesión, ni la hace inútil para adquirir el dominio, pero influyen para aumentar o disminuir el término de prescripción". (13)

En efecto, existen dos condiciones que influyen en cuanto al término de la prescripción: la buena y mala fé y el abandono de inmuebles.

Al respecto el artículo 1152 del Código Civil da las siguientes reglas:

- a) Si la posesión es de buena fé, el plazo de prescripción será de cinco años, igual término si la posesión ha sido objeto de inscripción.
- b) Siendo la posesión de mala fé el plazo es de diez años.
- c) Si no se ha cultivado la finca rústica o no se hacen las reparaciones necesarias tratándose de finca urbana, se aumentará en una tercera parte el tiempo según sea la posesión de buena o de mala fé.

CAPITULO IV

**VIA PROCEDIMENTAL PARA HACER VALER LA PRESCRIPCION SOBRE INMUEBLES
NO INSCRITOS**

1. Procedimiento tratándose de inmuebles inscritos
2. Problemática para definir el procedimiento tratándose de inmuebles no inscritos
 - a) Información ad perpetuum
 - b) Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia
 - c) Reforma de 1964 al Código de Procedimientos Civiles
3. Facultad del poseedor para promover y requisitos
4. Documentos necesarios
5. Citaciones
6. Publicación de la solicitud. Su finalidad. Informe de testigos
7. Resolución y efectos
8. Inmatriculación del inmueble
9. Oposición de terceros

CAPITULO IV

VIA PROCEDIMENTAL PARA HACER VALER LA PRESCRIPCION SOERE INMUEBLES NO INSCRITOS

Se ha estudiado de manera exhaustiva en el capítulo anterior la parte sustantiva de la prescripción, toca el turno analizar el aspecto adjetivo de hacer valer la prescripción sobre inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad y para efectos de distinción se mencionará el procedimiento tratándose de inmuebles inscritos en el mencionado Registro, dejándo asentado la diferencia existente entre los procedimientos idóneos para cada una de las variantes presentadas por los inmuebles y que van a ser materia de prescripción.

1. PROCEDIMIENTO TRATANDOSE DE INMUEBLES INSCRITOS

Cuando por virtud de la posesión que ha tenido una persona sobre un inmueble y cumple con las exigencias necesarias para prescribirlo, esto es, si la posesión ha sido en concepto de propietario, pacífica, continua y pública, el poseedor estará en condiciones de demandar la prescripción adquisitiva y según el caso, si se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad, el artículo 1156 del Código Civil otorga la acción de prescripción y que reza de la siguiente manera: " el que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el

Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad".

Es precisamente el precepto antes citado el que otorga la acción de prescripción sobre un inmueble, por lo tanto el poseedor está en condiciones de promover juicio ordinario civil en contra del propietario del inmueble y que aparezca ante el Registro Público, asimismo en la práctica se estila demandar a su vez al Director del Registro, lo cual no es necesario atento a la jurisprudencia que mas adelante se invocará.

Como documentos base de la acción lo serán precisamente aquel en donde conste la causa generadora de la posesión (esto solo será posible si se trata de posesión de buena fé, porque si lo es de mala fé desde luego que no habrá documento), así como el certificado expedido por el Registro Público de la Propiedad, en donde se haga constar a nombre de quien está inscrito el bien inmueble. Como prestaciones a reclamar lo serán indiscutiblemente la prescripción adquisitiva y la cancelación del registro anterior e inscripción de la sentencia que declare procedente la prescripción.

Como medios de prueba lo serán las documentales que se exhiban al momento de la presentación de la demanda, así también lo serán boletas de contribuciones locales tales como las correspondientes al impuesto predial y aunque la jurisprudencia de la Suprema Corte las califica como documentos que solo acreditan un pago, ayuda desde luego a la materia de este juicio; de vital importancia es la prueba testimonial que se ofrezca, en virtud de que por este medio de prueba el actor estará en condiciones de acreditar los extremos de la prescripción, igualmente esta probanza junto con las demás ofrecidas lograrán integrar en el juez una convicción que lleve a decretar la procedencia de la acción y por ende la declaración de prescripción adquisitiva.

Probada en consecuencia la acción, la sentencia respectiva tendrá

el efecto de declarar que se ha consumado la prescripción y que se ha adquirido la propiedad, asimismo aunque no se diga expresamente tiene la consecuencia lógica de la pérdida del derecho de propiedad del anterior titular que aparecía en el Registro; conforme al artículo 1157 del Código invocado la sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción no inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor.

Se había dicho que no era necesario demandar al Director del Registro Público de la Propiedad la cancelación del asiento e inscripción de la sentencia, toda vez que la acción se endereza en contra del propietario y el artículo que la otorga no dice nada respecto del Registro Público, además como se desprende del numeral citado en último lugar, se inscribirá la sentencia respectiva y en consecuencia deberá cancelarse el anterior asiento, por virtud del nuevo, sirve de apoyo la siguiente jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia:

"ACCIONES QUE IMPUGNAN EL DOMINIO DE INMUEBLES. INTERPRETACION DEL ARTICULO 3008, EN RELACION CON EL 3009 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES. La regla del artículo 3008 (hoy 3010), en el sentido que no pueden ejercitarse acciones que impugnan el dominio de inmuebles sin que, previamente a la vez, se entable la demanda de nulidad o cancelación de la inscripción relativa, no es requisito esencial en el ejercicio de la acción de prescripción adquisitiva, que se da contra la persona que en el Registro aparece como dueña, porque en estos casos, la sentencia que declara propietario al actor, es el título que debe inscribirse, según el artículo 1157, y no pudiendo los bienes raíces aparecer inscritos a la vez en favor de dos o mas personas que no sean coparticipes, forzosamente deberá ordenarse, en acatamiento al artículo 3009 (hoy 3020) del propio ordenamiento, la cancelación de la inscripción relativa al anterior propietario, aún cuando esto no se haya solicitado.

JURISPRUDENCIA 20 (Sexta Epoca), Pág 52, Volumen 3a SALA Cuarta - Parte Apéndice 1917-1975".

Con el solo propósito de ilustrar el presente tema se transcribirá a continuación un extracto de sentencia dictada con motivo del juicio que nos ocupa, la que se apuntará a partir de la parte correspondiente -

el considerando.

"CONSIDERANDO

I. La acción de prescripción adquisitiva ejercitada por el actor, queda debidamente justificada como una consecuencia lógica y jurídica, de los elementos de convicción acortados por el demandante, en virtud de que cumplió con los requisitos exigidos por la ley y por la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación titulada "Prescripción Adquisitiva", al ejercitar la acción en contra de quien aparece en el Registro Público de la Propiedad como propietario del inmueble que se pretende usucapir y además reveló la causa generadora de la posesión que hizo consistir en la operación de compraventa que dijo haber realizado con la Señora Victoria Ramírez mediante contrato celebrado el 3 de Enero de 1980 y ésta a la vez la adquirió del Señor Antonio Jacob, quien a su vez la tuvo en posesión mediante contrato de compraventa con el Señor Ignacio Rivera, quien tuvo consentimiento del Señor Francisco Rubens para realizar la compraventa del citado inmueble, mismos hechos que quedaron presuntamente justificados con la confesión ficta en que incurrió el demandado, al no contestar la demanda y al no ocurrir a absolver las posiciones que fueron articuladas por el actor; corroborando esa probanza además con la testimonial a cargo de los Señores José Luis Andrade y Teresa García, quienes fueron uniformes y contestes al declarar que el actor vive en el inmueble y que lo ha poseído en calidad de propietario y no ha sido molestado en su posesión. También las documentales consistentes en boletas prediales, de agua, distintas cooperaciones que aunque no están a nombre del actor, por el hecho de tenerlos en su poder constituyen una presunción que administrados con las demás probanzas, son elementos que satisfacen las exigencias del artículo 1151 del Código Civil para considerar que la posesión es apta para adquirir por prescripción.

II. Finalmente debe declararse que el predio quedó debidamente identificado y respecto de la excepción planteada por el Registro Público de la Propiedad en el sentido de que el inmueble es solo una fracción del inscrito y no se cuenta con el permiso para fraccionar o subdividir, es inoperante habida cuenta que la ley que regula la acción de prescripción no exige estos requisitos.

Como consecuencia, procede declarar que la parte actora probó su acción, que el Registro Público de la Propiedad no acreditó sus excepciones y el demandado se constituyó en rebeldía y por lo mismo Fernando Bonilla Ramírez se ha convertido en propietario, en virtud de haber operado la prescripción adquisitiva en los términos del artículo 1152 fracción I y 806 del Código Civil, debiéndose ordenar al C. Director del Registro Público de la Propiedad, la tildación y cancelación de la inscripción que se encuentra en dicho registro y se inscriba el presente fallo.

Por lo expuesto y fundado es de resolverse y se:

RESUELVE

PRIMERO.- El actor Fernando Bonilla Ramírez probó su acción, el Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal no acreditó sus excepciones y Francisco Rubens se constituyó en rebelde.

SEGUNDO.- Se declara que ha operado la prescripción positiva en favor de Fernando Bonilla Ramírez quien pasa de ser poseedor a ser propietario del predio ubicado en el número trece de las Calles de Río Jurua en la Colonia Nueva Argentina de esta ciudad.

TERCERO.- Se ordena al C. Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, la tildación y cancelación de la inscripción que se encuentra en dicho Registro a favor de Francisco Rubens, respecto del inmueble mencionado en el punto resolutivo anterior y que se inscriba la presente sentencia para que sirva de título de propiedad al Señor Fernando Bonilla Ramírez de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1157 del Código Civil.

CUARTO.- No se hace especial condena en costas en la presente instancia.

QUINTO.- NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.

A S I, Definitivamente juzgando lo sentencio y firmo el C. Juez Séptimo de lo Civil, Licenciado José Cruz Estrada."

2. PROBLEMÁTICA PARA DEFINIR EL PROCEDIMIENTO TRATÁNDOSE DE INMUEBLES NO INSCRITOS

Difícil es en verdad elegir el procedimiento que deberá seguirse a efecto de hacer valer la prescripción sobre inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad y por lo tanto el litigante se verá en aprietos para invocar las normas procesales aplicables al caso. Conviene es decir, que aún en la práctica forense no existe un criterio definido sobre el procedimiento, sin embargo sí se resuelve este tipo de cuestiones ante los tribunales. De diversas pláticas sostenidas entre autor de esta tesis con jueces y litigantes se encontraron opiniones diversas y a veces contradictorias. Pasando a analizar el tema, la proble-

mática empieza con el mismo artículo 3047 del Código Civil que en su primer párrafo dice que "el que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso, si no está en el caso de deducir la acción que le concede el artículo 1156, por no estar inscrito en el Registro Público en favor de persona alguna, podrá de mostrar ante el juez competente que ha tenido esa posesión rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles".

Del precepto antes citado se encuentra que el mismo provoca diversas confusiones y al efecto se mencionarán tres aspectos importantes.

a) Información Ad Perpetua

Al decir el numeral citado con anterioridad que "se demonstrará ante el juez competente la posesión rindiendo la información en los términos que establezca el Código de Procedimiento Civiles", en la práctica - se había creído que eran aplicables los preceptos relativos a la Información Ad Perpetua de la Jurisdicción Voluntaria.

La aplicación, se pensaba era lógica porque el artículo 927 del Código Adjetivo Civil establece que "la Información Ad Perpetua podrá decretarse cuando no tenga interés mas que el promovente y se trate de: I. De justificar algún hecho o acreditar un derecho; II. Cuando se pretenda justificar la posesión como medio de acreditar el dominio pleno de un inmueble; y III. Cuando se trate de comprobar la posesión de un derecho - real".

Dicha información se recibe según el mismo artículo "con citación del Ministerio Público y la información se protocolizará en el protocolo del Notario, quien dará al interesado testimonio respectivo para su ins-

cripción en el Registro Público de la Propiedad".

Mediante la citada Información Ad Perpetuum correspondiente a la Jurisdicción Voluntaria es como se había llevado a cabo el procedimiento de prescripción sobre inmuebles no inscritos y a que se refiere el artículo 3047 del Código Civil, pero vino con posterioridad la interpretación del mas Alto Tribunal Federal, a la cual nos referiremos en el siguiente inciso.

b) Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia

La Información Ad Perpetuum como ya se dijo forma parte de la Jurisdicción Voluntaria y esta implica que no existe contienda entre partes determinadas o sea, que se promueve ante los tribunales en asuntos no litigiosos, de donde se desprende que si existe controversia no es procedente en consecuencia la promoción de una Jurisdicción Voluntaria.

Respecto de la aplicación de la Información Ad Perpetuum como vía procedimental para hacer valer la prescripción sobre inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad, la Suprema Corte de Justicia antes del año de 1964 se pronunció en los términos siguientes:

"INFORMACION AD PERPETUAM, VALOR PROBATORIO DE LA. La información ad perpetuum que solo se decreta cuando se trata de acreditar un hecho o justificar un derecho, en los que no tenga interés mas que la persona que la solicita, no puede surtir efectos definitivos contra terceros, ni puede ser estimada en juicio contradictorio, como una información testimonial ofrecida y rendida con arreglo a la ley, puesto que la misma ordena que esa clase de pruebas se rindan siempre con citación contraria, entregando una copia del interrogatorio a la contraparte, para que ejerzite el derecho de repreguntar a los testigos.

JURISPRUDENCIA 210 (Quinta Epoca), Pág. 661, Volumen 3a SALA Cuarta Parte Apéndice 1917-1975".

Además esta la ejecutoria de la misma Suprema Corte, la cual fue invocada en el tema tercero del capítulo anterior, bajo el título de INFORMACIONES TESTIMONIALES DE TERRENOS BALDOS O VACANTES, EN LAS QUE - -

SIEMPRE HAY UNA PERSONA INTERESADA QUE PUEDE SER EL ESTADO O UN PROPIETARIO INCIERTO O DESCONOCIDO, la cual se pronuncia en contra de títulos confeccionados en vías de Jurisdicción Voluntaria, por medio de informaciones testimoniales, en donde no se observa los principios constitucionales; además sigue diciendo que la Información Ad Perpetuum podrá decretarse cuando no tenga interés mas que el promovente, por lo que la mas ligera consideración es bastante para hacer ver que el procedimiento que legal y constitucionalmente corresponde al artículo 3023 del Código Civil (hoy 3047) no es ni puede ser la Jurisdicción Voluntaria, porque siempre hay una persona interesada, en consecuencia deberá seguirse un procedimiento contencioso, y termina afirmando que la tramitación en Jurisdicción Voluntaria del procedimiento de inscripción a que el artículo 3023 se refiere, pugna con los artículos 14, 16 y 27 de la Carta Magna.

Por lo anterior es que se crea entonces una laguna, puesto que si el Código Civil remite al Código de Procedimientos Civiles y este no creó un procedimiento especial aplicable al caso, por lo tanto cuál sería la vía adecuada; en tal virtud, posteriormente se trató de subsanar esto a través de reformas procesales.

c) Reforma de 1964 al Código de Procedimientos Civiles

En un intento de llenar el hueco existente, de una manera carente de técnica, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el 31 de Enero de 1964 un Decreto que reforma y adiciona diversas disposiciones del Código de Procedimientos Civiles. Entre las adiciones se encuentra la efectuada al artículo 122 del citado ordenamiento.

La exposición de motivos hace diversas observaciones al artículo 3023 del Código Civil (hoy 3047) y entre ellas dice que:

"El Código Procesal no contiene el procedimiento especial requerido por el artículo 3023 y se ha creído en la práctica estimar al asunto de Jurisdicción Voluntaria para que en esta vía se llegue a dictar sentencia declarativa de usucapión a todo el mundo; además la Información Ad Perpetuum solo podrá promoverse cuando no tenga interés mas que el — promovente y que siempre existe la posibilidad que haya un interesado; — por otro lado la Suprema Corte ha establecido que la inmatriculación de un inmueble no puede llevarse a cabo por vía de Jurisdicción Voluntaria, porque no se siguen las formalidades de un juicio contencioso y se violan los artículos 14, 16 y 27 Constitucionales. Admite también la exposición de motivos que las informaciones de dominio no son materia de Jurisdicción Voluntaria sino contenciosa y además es pertinente fijar en el Código de Procedimientos Civiles las normas que requerirá el Código Civil". (1)

Con motivo del decreto antes aludido al artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles relativo a la notificación por edictos, se adicionó la fracción III, fijando esta el procedimiento para inmatricular un inmueble en los términos del actual artículo 3023 del Código Sustantivo-Civil, llenando con esto un hueco hasta antes existente; pero al mismo tiempo ha sido duramente criticado precisamente por la ubicación en un precepto que se refiere a la notificación por edictos. La adición en cuestión le dá al procedimiento matices de contencioso, aunque no bien definidos.

Con relación a la multitudada adición el Segundo Tribunal Colegiado del Primer Circuito en Materia Civil, ha sustentado las tesis siguientes:

"INMATRICULACION DE INMUEBLES, PROCEDIMIENTO CONTENCIOSO EN LA. LA

1. Exposición de Motivos. Págs. XIII, XIV, XV y XVI.

reforma de la fracción III del artículo 122 del Código Procesal Civil publicado 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 formula 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 buenas raíces en el lugar de la ubicación del predio de que se trata; por último se les concede a las partes la oportunidad de alegar y posteriormente se pronuncie 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.

Fallado el 29 de Agosto de 1973".

"ACCIONES DE INMATRICULACION DE UN INMUEBLE, FUNDADAS EN EL ARTICULO 122 FRACCION III, DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL. NO CONSTITUYEN DILIGENCIAS DE JURISDICCION VOLUNTARIA. La acción que el interesado deduzca, apoyándose en el artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, con el fin de inmatricular un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, da origen a un verdadero juicio con todas las características, concernientes a la jurisdicción contenciosa, porque, además de que así lo señala el legislador en la parte final de la fracción indicada, dentro del procedimiento deben acompañarse copias de la solicitud inicial para correr traslado a las partes a fin de que produzcan su contestación, en el mismo procedimiento se contiene una dilación probatoria, un período de alegatos, quedando constreñido el juez a resolver la litis planteada y procediendo en contra de su sentencia el recurso de apelación en ambos efectos, todo lo cual revela que no se trata de meras diligencias de jurisdicción voluntaria.

Amparo en revisión 162/76, 30 de Abril de 1976".

Cabe hacer notar que actualmente en la práctica se sigue manejando al promover en los términos del artículo 3047 del Código Civil, la Información Ad Perpetuum invocándose preceptos a ella relativos, como se verá

mas adelante en la resolución que servirá para ilustrar la cuestión que nos ocupa.

3. FACULTAD DEL POSEEDOR PARA PROMOVER Y REQUISITOS

La facultad para promover y hacer valer la prescripción sobre inmuebles no inscritos se le otorga exactamente al poseedor de esos bienes al decir el Código Civil en el ya tantas veces citado artículo 3047 que "el que haya poseído bienes inmuebles", esta haciendo derivar de aquí la legitimación procesal que tiene una persona que se encuentra poseyendo el fundo materia de la promoción.

Gabría preguntarse si un acreedor del poseedor podría promover la prescripción en los términos del artículo 1143 del Código Civil, la respuesta sería afirmativa en virtud de que este precepto no hace distinción de bienes inscritos o no.

El mismo artículo 3047 fija los requisitos o mas bien los elementos sustantivos, puesto que el poseedor requiere para promover que se hayan cumplido los siguientes puntos:

a) Que haya transcurrido el término y las condiciones exigidas para prescribir. Esto es, si se trata de buena fé o mala fé en la posesión tendrá que haber acontecido al término de cinco o diez años, según el caso. Además la posesión debe revestir las condiciones señaladas por el artículo 1151 del Código Civil o sea, en concepto de propietario, pacífica, continua y pública.

b) Que no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso.

c) Que no esté en el caso de deducir la acción que confiere el artículo 1156, por no estar inscritos en el Registro Público los bienes en favor de persona alguna.

4. DOCUMENTOS NECESARIOS

El poseedor que se encuentre en la situación de promover el juicio para hacer valer la prescripción sobre inmuebles no inscritos, acudirá ante el juez de lo civil, mediante lo que llama la ley solicitud (no demanda) en la que se fijarán los puntos enunciados en el tema anterior y los que tendrá que acreditar en el transcurso del procedimiento, señalando además el origen de la posesión, nombre de la persona de quien se obtuvo la posesión si fuere conocida, la ubicación y colindancias; deberá además acompañar los siguientes documentos:

a) Certificado expedido por el Registro Público de la Propiedad y en el cual se haga constar que el bien no se encuentra inscrito en esa oficina. Es bien clara su finalidad, pues de otra manera no se sabría si el bien está o no inscrito, lo que se debe acreditar ante el juzgador, - por otro lado si del certificado se desprende que el inmueble está inscrito a favor de persona alguna, tendría que demandarse en la vía ordinaria civil al propietario del bien y entonces no sería posible promover en términos del 3047 del Código Civil en relación con el artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles.

b) Documento relativo al estado actual de la finca en el Catastro y en los padrones de la Dirección de Catastro e Impuesto Predial. Esta documental también es obvia y su finalidad será acreditar que el predio se encuentra empadronado ante esa oficina para efectos fiscales y de que está al corriente en el pago de sus impuestos locales.

c) Plano autorizado por ingeniero titulado si fuere predio rústico o urbano sin construir. Los dos anteriores documentos los fija el Código Civil, en tanto que este último lo señala el Código de Procedimientos Civiles, su finalidad será el precisar la ubicación, medidas y colindancias a efecto de que con posterioridad otros interesados como son los colindantes u otras personas con derecho se enteren y estén en posibilidad

des de intervenir en el juicio que se promueva.

5. CITACIONES

De conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 3047 del Código Civil en relación con el 122 del Código Procesal, cuando se trate de la promoción de juicio con motivo de la prescripción adquisitiva sobre inmuebles no inscritos ante el Registro Público de la Propiedad, se ordena la citación de:

- a) El Ministerio Público;
- b) El Registrador de la Propiedad;
- c) De los colindantes del predio;
- d) De la persona que tenga catastrada la finca a su favor o a cuyo nombre se expidan las boletas del impuesto predial;
- e) La persona de quien se obtuviere la posesión o su causahabiente si fuere conocido; y
- f) El Jefe del Departamento del Distrito Federal.

La citación de las autoridades y personas antes señaladas es lógica, porque son los principales involucrados o interesados en los predios materia de juicio, en primer lugar el Ministerio Público quien tiene facultades de iniciativa y sobre todo interviene cuando se puedan afectar intereses públicos; en cuanto al Registrador Público de la Propiedad, es también involucrado dado el carácter que tiene de dar publicidad a los actos relacionados con bienes inmuebles, además en el momento oportuno es ante quien se inscribirá el fallo correspondiente al juicio; por lo que toca a la persona que tenga catastrada a su favor la finca y aquella de quien se obtuviere la posesión, es obvia su intervención para que aleguen lo que a su derecho convenga; por último el Jefe del Departamento del Distrito Federal, aun cuando las disposiciones del Código Civil como las del Código de Procedimientos Civiles no ordenan su citación, en la

práctica algunos jueces tienen el criterio de llamar a este funcionario para que alegue sobre posibles propiedades que puedan corresponderle a la dependencia por él representada, sin olvidar de que puede acudir a juicio con todo el cúmulo de facultades que las leyes le atribuyen y cambiando mencionar al respecto que el citado funcionario en términos de la Ley de Reforma Agraria es también autoridad agraria, razón por la cual al apersonarse al juicio que se promueve puede alegar que los inmuebles materia de prescripción están sujetos al régimen ejidal que de llegarse a acreditar esto provoca la improcedencia de la vía intentada para hacer valer la prescripción, toda vez que los inmuebles sujetos al régimen ejidal no son susceptibles de adquirirse mediante la prescripción por no preceptuarlo la ley de la materia aplicable a ese tipo de régimen.

A las autoridades y personas enunciadas se les cita o mas bien se les corre traslado como apunta la ley adjetiva civil por el término de nueve días.

Necesario es señalar que el Código de Procedimientos no concreta si se les corre traslado para que manifiesten lo que a sus intereses con venga, o si deben producir una contestación como si se tratara de demanda, en la práctica se hace lo primero, aunque al referirse al artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles al período probatorio, dice que contesten o no se abrirá ese período.

6. PUBLICACION DE LA SOLICITUD. SU FINALIDAD. INFORME DE TESTIGOS

Anterior a las citaciones señaladas, con fundamento en el párrafo cuarto del artículo 3047 del Código Civil y 122 del Código de Procedimientos Civiles, es necesario hacer una publicación por medio de edictos de la solicitud hecha por el promovente, por tres veces consecutivas de diez en diez días, en el Boletín Judicial y en dos periódicos de mayor circulación si se trata de bienes inmuebles urbanos situados en el Dis-

trito Federal, si fueren rústicos además se publicará en el Diario Oficial de la Federación.

La publicación de la solicitud tendrá por finalidad llamar a las personas que pudieren considerarse intercedidas o perjudicadas con la acción intentada, para que comparezcan ante el juzgado del conocimiento y hagan valer sus derechos.

Una vez cumplida la publicación de la solicitud y hechas las citaciones aludidas con el transcurso de nueve días, el juez dictará auto en el que se ordena la apertura de una dilación probatoria por treinta días, auto que en ocasiones en la práctica, según el criterio del Juez, se ordena su publicación se ordena su publicación por dos veces de tres en - en tres días en dos periódicos de amplia circulación.

Importantes son las pruebas que tendrá que aportar el poseedor para acreditar su posesión y los extremos necesarios para prescribir, por lo que como probanzas los son en primer lugar las documentales consistentes en contrato por virtud del cual se obtuvo la posesión (si se tiene), certificado de no inscripción del inmueble de que se trate en el Registro Público de la Propiedad, puede serlo también la confesión judicial de la persona de quien se obtuvo la posesión, en la práctica a su vez se estila ofrecer como pruebas las boletas correspondientes al impuesto predial y otras contribuciones locales.

De vital importancia en esta clase de juicios lo es la prueba testimonial y de la cual tanto el Código Sustantivo como el Adjetivo fijan algunas reglas que son las siguientes:

- a) Deben ser por lo menos tres testigos;
- b) Que tengan bienes raíces en el lugar de la ubicación del predio.

Surge una situación importante de resaltar, el Código de Procedimientos Civiles dice que los testigos deben tener bienes raíces en el lu

gar de la ubicación del predio, pero no dice si tendrán o no que acreditarlo, por otro lado el Código Civil menciona simplemente que los testigos deben ser de notorio arraigo en el lugar de la ubicación de los bienes, al parecer existe una discrepancia entre las dos disposiciones, - puesto que una persona puede tener notorio arraigo en el lugar sin necesidad de tener bienes raíces, sea que tenga lo primero en virtud de estar poseyendo un inmueble con motivo de arrendamiento, comodato o usufructo.

La información de los testigos deberá versar desde luego sobre los hechos materia del juicio y quienes pueden ser repreguntados por las demás personas que intervengan, incluso pueden ser tachados cuando de su declaración se encuentren circunstancias que afecten su credibilidad.

Ya se decía en este mismo tema que son de suma importancia las pruebas rendidas, toda vez que el Código de Procedimientos Civiles en - el tantas veces citado artículo 122 fracción III señala que "el solicitante está en la obligación de probar su posesión en concepto de dueño, lo cual es acorde con el Código Civil al señalar en el artículo correspondiente que la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario lo que se identifica con el llamado *animus domini*.

Además tendrá que acreditar con las pruebas aportadas que esa posesión ha sido también en forma pacífica, continua y pública, que son las condiciones exigidas por el artículo 1151 del Código Civil, porque si de autos no aparecen acreditadas las exigencias marcadas no sería posible - declarar que a operado la prescripción.

7. RESOLUCION Y EFECTOS

Concluido el período probatorio, aleguen o no los interesados, la sentencia se dictará dentro de los ocho días siguientes.

En esta etapa del juicio, propiamente dicho en la que el juez está en condiciones de dictar sentencia, deberá estudiar y valorar las pruebas ofrecidas por las partes de acuerdo con las reglas establecidas, a fin de que se fije una convicción sobre la solicitud hecha por el poseedor, fundamentalmente el juzgador al fallar el asunto tomará en cuenta y atenderá a tres situaciones que son de vital importancia en la materia - que nos ocupa y son las siguientes:

a) La posesión. De los medios de prueba aportados, el juez examinará si se encuentra debidamente acreditada la posesión que alega tener el poseedor sobre el inmueble.

b) Cualidades de la posesión. Comprobada la posesión se estudiará si esta ha sido en los términos establecidos por el artículo 1151 del Código Civil, esto es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública.

c) Prescripción. Acreditados los anteriores puntos, como corolario a las diligencias, el juez calificará si ha operado o no la prescripción adquisitiva en favor del poseedor.

Estudiadas y valoradas las pruebas y atendiendo a los puntos anteriores el juez dictará la sentencia correspondiente.

Conforme al último párrafo del artículo 3047 del Código Civil, "comprobada debidamente la posesión, 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".

Igualmente a fin de ilustrar el procedimiento sobre los predios no inscritos y sobre los cuales se hace valer la prescripción, se transcribirá extracto de una resolución dictada respecto a la materia que nos ocupa:

México, Distrito Federal a diez de Enero de mil novecientos ochenta

ta y seis.

Vistos los presentes autos relativos a las diligencias de JURISDICCION VOLUNTARIA INFORMACION AD PERPETUAM, promovidas por Rojo Ortega José Guillermo, expediente número 6868/80, a efecto de pronunciar sentencia definitiva y:

RESULTANDO

1.- Por escrito fechado el veintidos de Octubre de mil novecientos ochenta, la parte actora promovió las presentes Diligencias de Jurisdicción Voluntaria Información Ad Perpetuum, con fundamento en el artículo 1151 del Código Civil, para justificar la posesión del predio número 17 del Fraccionamiento Pedregal de Carrasco, Distrito Federal, con superficie de cincuenta mil metros cuadrados y con las siguientes medidas y colindancias:...; en virtud de un contrato privado de compraventa que celebró con el Señor Alfonso Pliego Rivas, con fecha 14 de Junio de 1963 y de que dicho terreno no se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del comercio para lo cual acompañó la certificación correspondiente expedida por dicha autoridad, ofreciendo el testimonio de las personas que menciona para acreditar su dicho, manifestando que tiene la posesión en concepto de propietario, en forma pacífica, continua y pública para lo cual exhibe un plano heliográfico levantado por el perito ingeniero Roberto Ros Hernández.

2.- Por auto de fecha 29 de Octubre de 1980, se admitieron las presentes diligencias de Jurisdicción Voluntaria Información Ad Perpetuum, con fundamento en los artículos 122 fracción III, 927, 928 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles, por medio de edictos que deberían publicarse tres veces consecutivas de diez en diez días en el Boletín Judicial y en los periódicos Novedades y el Nacional, debiendo citarse a las personas que pudieran considerarse perjudicadas para que comparecieran a hacer valer sus derechos.

3.- Por auto de fecha 3 de Febrero de 1981, se ordenó correr traslado al Señor Alfonso Pliego Rivas vendedor del predio materia de las presentes Diligencias; al C. Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal; al Jefe del Departamento del Distrito Federal; al C. Agente del Ministerio Público adscrito a este Juzgado y a los colindantes que se mencionan en el escrito inicial de demanda para que en el término de nueve días expresaran lo que a sus intereses conviniera.

4.- Habiéndose cumplido con todas las notificaciones ordenadas anteriormente y habiéndose publicado los edictos correspondientes, por auto de fecha 17 de Noviembre de 1983 se abrió una dilación probatoria, por el término de treinta días hábiles ordenándose publicar dicho proveído por dos veces de tres en tres días en el periódico El Nacional y notificar personalmente a todos los interesados .

5.- Por escrito de fecha cuatro de Enero de 1984 el promovente - - ofreció pruebas mismas que le fueron admitidas por auto de 8 de Mayo del citado año; asimismo por escrito de fecha 10 de Abril de 1984 el Señor - Herón Martínez Velázquez ofreció pruebas mismas que le fueron admitidas - por auto de 8 de Mayo del mismo año; habiéndose desahogado las mismas en diversas audiencias se ordenó traer los autos a la vista del suscrito para dictar la sentencia definitiva que ahora se pronuncia en los siguientes términos:

CONSIDERANDO

I.- Previamente debe entrarse al estudio del Incidente de Tachas - formulado por el Señor Herón Martínez Velázquez en su escrito de 19 de - Junio de 1984 en contra de los testigos Pablo Lezama Lezama y Carlos Ra- - miro Corostieta apreciándose que las tachas formuladas fueron improceden- - tes, pues con ellas no se pretende atacar el dicho de los testigos por - circunstancias que puedan afectar su credibilidad, sino el contenido de - sus declaraciones, que en todo caso son materia de alegatos de buena - - prueba.

II.- Son procedentes las diligencias de Información Ad Perpetuum - para inmatriculación de inmueble promovidas por el Señor José Guillermo - Rojo Ortega, pues han quedado satisfechas las exigencias de los artícu- - los 927 del Código de Procedimientos Civiles, 3046 y 3047 del Código Ci- - vil de acuerdo con las siguientes consideraciones: a).- El promovente re- - firmó su instancia al predio número ..., con superficie de ... y con las - medidas y colindancias que describe en el hecho tercero de su demanda, - asegurando que lo ha tenido en posesión en concepto de propietario, en - forma pacífica, continua, pública y de buena fé como se previene en el - artículo 1151 del Código Civil por virtud de un contrato privado de com- -praventa que celebró con el Señor ... y que dicho terreno no está inscri- - to en el Registro Público de la Propiedad como lo acredita con la certi- - ficación que exhibe con su escrito de demanda, expedida por dicha autori- - dad en el sentido de que no se encontró antecedentes en el Registro. - - b).- Con las declaraciones de los testigos ... rendidas en la audiencia - que tuvo lugar el 14 de Junio de 1984, el promovente acreditó que se os- - tenta como propietario y poseedor de dicho lote desde hace mas de veinte - años en forma pacífica, continua y de buena fé, en virtud de un contrato - de compraventa que celebró con el Señor ... el 14 de Junio de 1963. De- - claraciones a las que el suscrito juez concede pleno valor probatorio en - términos del artículo 419 del Código de Procedimientos Civiles por apare- - cer uniformes y contestes y haber resistido su oposición a través de las - repreguntas que les formuló Herón Martínez Velázquez. c).- El contrato - de compraventa que exhibió el promovente queda debidamente acreditado en - el juicio, porque a pesar de que fué objetado por parte del opositor He- - rón Martínez Velázquez en cuanto a la fecha su celebración, esa objeción - no quedó acreditada; ya que aunque el dictamen pericial que presentó el

oponente en el sentido de que el contrato en cuestión fué celebrado en la misma época en que se mecanografió el escrito inicial de demanda, o sea diecisiete años después, porque el perito considera que está mecanografiado en la misma máquina de escribir que coinciden las características genéricas e individuales de ésta, que es semejante a la coloración, intensidad y tipo de cinta usada en la impresión; sin embargo su conclusión es hipotética, ya que argumenta que todos esos datos dan base suficiente a su conclusión, pero sin hacer una argumentación firme, en cambio el peritaje rendido por el perito ofradado por el promovente Señor Alfredo Moreno Boret de fecha ... al que el suscrito juez le concede ple no valor probatorio en términos del artículo 219 del Código de Procedimientos Civiles después de hacer un estudio normeniorizado de sus detalles de cantidad de letras por espacio, separación de diversos signos y letras, etc. , llega a la conclusión de que la protocol inicial y el contrato fueron elaborados en máquinas distintas; con cintas de escribir de composición química distintas y que no es posible suponer que fueron elaboradas en una misma época; a mayor abundamiento, coincide con el dictamen del perito tercero en discordia formulado por el Señor Benjamín Ayala Reyes de fecha ... d).- Durante el procedimiento comparecieron como interesados en éstas diligencias Herón Martínez Velázquez; como representantes de la Colonia Olímpica o Pedregal de Carrasco, exhibiendo un certificado de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, en el sentido de que la fracción 17 perteneciente al terreno que es identificado como Pedregal de Carrasco, ubicado en el barrio de Santa Ursula, Coyocacán, Distrito Federal y que forma parte de una primera subdivisión, actualmente estaba subdividido en veinte fracciones, todas inscritas en el Registro Público de la Propiedad a nombre de diversas personas; compareció también José Rodríguez Aguado; ostentándose como propietario de las subfracciones 5, 6, 7 y 11 del lote que se viene comentando; también compareció Andrés Henestrosa, ostentándose como propietario de la subfracción número 9, independientemente de que estas comparecencias fueron posteriores al plazo que se les dió a los interesados para oponerse a las diligencias, el suscrito considera que sus manifestaciones no devirían la procedencia de estas diligencias, puesto que la fracción a que ellos se refieren integra la Colonia Olímpica que es la que representa Herón Martínez Velázquez en tanto la del Señor Rojo Ortega no forma parte de esa Colonia, según el informe rendido por el Director General de Administración del Uso del Suelo, Subdirección de Lotificación de fecha ... , lo que lleva a la conclusión que se trata de lotes diferentes, asimismo el Señor Herón Martínez Velázquez dentro de los nueve días que se le concedieron por auto de fecha ... para que expresara lo que a sus intereses conviniera, manifestando en su escrito de ... como representante legal de la Colonia Olímpica "que solo pido que respeten debidamente los linderos de nuestra propiedad y que hasta el momento no hemos tenido ninguna dificultad o perturbación en nuestros linderos que corresponden-

al lado oriente de nuestra colonia"; asimismo existe el plano heliográfico exhibido de localización del terreno mencionado el cual no fué objeto de ni desvirtuado con prueba idonea por el Señor Herón Martínez Velázquez; y las restantes pruebas que son: Informes de la Dirección General de Planificación dependiente del Departamento del Distrito Federal; Copia certificada del oficio número 23032 de fecha 18 de Octubre de 1982; Oficio número 235997 de 13 de Abril de 1981 de la Subdirección del Registro Agrario Nacional; Certificado de empadronamiento del inmueble a favor del promovente, expedido por el Departamento de Documentación de la Dirección del Catastro y Contribuciones a la Propiedad Ralz de la Tesorería del Distrito Federal de fecha 5 de Agosto de 1982; Certificado de residencia expedido por el Delegado del Departamento del Distrito Federal en Coyoacán; lo que lleva a la conclusión de que se trata de lotes diferentes y que además la parte que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad es la de los opositores y no así la del promovente que en consecuencia viene a ser el único interesado de estas diligencias.

II.- Atentos los razonamientos expuestos y con apoyo en los artículos citados 927, 930 del Código de Procedimientos Civiles y 3047 del Código Civil y apareciendo además, que el predio en cuestión, aunque solo por la superficie de cuarenta y ocho mil quinientos metros cuadrados se encuentra empadronado en la Dirección del Impuesto Predial, a nombre de José Guillermo Rojo, procede declarar que dicha persona se ha convertido en propietario por prescripción del inmueble referido, ordenándose que esta declaración se tendrá como título de propiedad y será protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad, debiendo el interesado designar dentro del término de cinco días el notario correspondiente para los efectos del artículo 930 del Código de Procedimientos Civiles; por lo expuesto y fundado es de resolverse y se:

RESUELVE

PRIMERO.- Se declara que el Señor José Guillermo Rojo Ortega se ha convertido en propietario por virtud de la Prescripción del predio número 17 (no inscrito) del fraccionamiento Pedregal de Carrasco que describe en su escrito inicial de estas diligencias.

SEGUNDO.- Téngase como título de propiedad la presente declaración.

TERCERO.- Protocolícese en el protocolo del notario que al efecto designe el promovente en el término de cinco días.

CUARTO.- Protocolizada que sea la declaración, el notario designado dará al interesado el testimonio respectivo para que sea inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

QUINTO.- NOTIFIQUESE.

A S I, Definitivamente juzgando lo sentencié y firma el C. Juez -

Séptimo de lo Civil, Licenciado José Cruz Estrada.

Como se aprecia de la lectura de la resolución anterior, son llamados a juicio personas y autoridades que no figuran en los enunciados por el Código Civil o Código de Procedimientos Civiles en los artículos que se han venido manejando; asimismo se refleja claramente que es un juicio contencioso, pero siguen aplicándose disposiciones de la Información Ad Perpetuam correspondiente a la Jurisdicción Voluntaria, situación que parece contradictoria en virtud de que el artículo 3047 del Código Adjetivo establece ya el procedimiento que necesitó el Código Civil y así lo manifiesta la exposición de motivos de la iniciativa presentada con motivo de las reformas y adiciones al Código Procesal Civil.

8. INMATRICULACION DEL INMUEBLE

Inmatriculación, explica Colín Sánchez es "un neologismo jurídico-no muy acertado, gramaticalmente hablando y al parecer heredado del Derecho Hipotecario Español, significa la incorporación de una finca a la vida registral, mediante su inscripción en el Registro Público de la Propiedad". (2)

Dictada la sentencia respectiva, esta será protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad, por lo que en consecuencia quedará inmatriculado el inmueble materia de juicio y por ende habrá entrado a la vida registral como lo asienta la definición anterior, estando además acorde con el artículo 3046 del Código Civil que enumera los casos en que se practica la inmatriculación, siendo aplicable al efecto la fracción I de dicho precepto legal que a la letra dice: "la inmatriculación se practicará: I.- Mediante información de dominio".

9. OPOSICION DE TERCEROS

Indiscutiblemente que puede haber oposición de terceros que aleguen tener derechos sobre el inmueble materia de juicio, por eso el artículo 3049 del Código Civil apunta que "cualquiera que se considere con derecho a los bienes cuya inscripción se solicita mediante información de dominio o de posesión, podrá alegarlo ante la autoridad judicial competente .

La presentación del escrito de oposición, en la forma que establece el Código de Procedimientos Civiles suspenderá el curso del expediente de información, si este estuviere ya concluido y aprobado, deberá el juez poner la demanda en conocimiento del Registrador para que suspenda la inscripción y si ya estuviere hecha, para que anote dicha demanda.

Si el opositor deja transcurrir seis meses sin promover en el procedimiento de oposición, quedará este sin efecto, haciéndose, en su caso, la cancelación que proceda".

De la disposición anterior y confrontada con el artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles surge una diferencia, en efecto, este último precepto ordena la publicación de la solicitud, que en la práctica, como se vió en la resolución antes transcrita, se lleva a cabo para citar a personas que pudieren considerarse interesadas o perjudicadas con la acción intentada y comparezcan a hacer valer sus derechos, o se opongan a las diligencias y si no lo hacen pierden su derecho en los términos del artículo 122 del Código Procesal. Por otro lado el artículo 3049 del Código Civil dice que "al presentarse opositor se suspenderá el curso del expediente en cualquier estado en que se encuentre". Las anteriores disposiciones se contraponen puesto que el procedimiento señalado por el Código Adjetivo en su artículo 122 marca ya un procedimiento contencioso en donde puedan acudir opositores teniendo éstos la oportunidad de probar su dicho sin necesidad de suspender el procedimiento.

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

I.- La posesión es la base fundamental para que una persona pueda adquirir por prescripción un bien mueble o inmueble.

II.- La posesión es el poder de hecho que se ejerce sobre una cosa, no considerándose como tal la tenencia de una cosa por parte de una persona que se encuentra en una situación de dependencia respecto del propietario.

III.- El poseedor de buena fé tiene derecho de hacer suyos los frutos percibidos en todas sus clases, o sea los naturales, civiles e industriales.

IV.- Es indispensable para que opere la prescripción adquisitiva, demostrar que la posesión ha sido en concepto de propietario, pacífica, continua y pública y la omisión de alguno de estos requisitos haría nula la adquisición de un bien mediante la figura jurídica en cita.

V.- Aún cuando el artículo 3008 del Código Civil dispone que los efectos de las inscripciones ante el Registro Público son de carácter de clarativo, también podemos afirmar que lo son de carácter constitutivo.

VI.- Lo asentado en el numeral anterior, se desprende de lo señalado por el artículo 2266 del Código Civil el cual reza que "si la cosa vendida fuere inmueble prevalecerá la venta que primero se haya registrado", por lo que se concluye que las inscripciones tienen a la vez efectos constitutivos.

VII.- Los bienes inmuebles no inscritos ante el Registro Público - de la Propiedad pueden tomar el carácter de bienes vacantes, los cuales según la Ley General de Bienes Nacionales son del Dominio Privado de la Federación y además imprescriptibles, por lo cual cabe la posibilidad de discrepancia entre lo preceptuado por el artículo 3047 del Código Civil y las disposiciones de la Ley antes invocada.

VIII.- A efecto de eliminar posibles contradicciones respecto de la prescripción entre los cuerpos legales antes citados es conveniente - reformarlos, permitiendo o limitando que los bienes no inscritos ante el Registro Público de la Propiedad sean materia de usucapción por parte de los particulares.

IX.- El procedimiento marcado por el artículo 122 del Código Adjetivo es bastante desafortunado, puesto que se encuentra situado en un - apartado totalmente distinto a su finalidad, como lo es el hecho de que se le ubica en un precepto relativo a las notificaciones por edictos, por lo que es necesario crear un juicio especial y situarlo en el título ségundo del Código de Procedimientos Civiles.

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

- ACOSTA ROMERO Miguel. Teoría General del Derecho Administrativo. Cuarta edición. Editorial Porrúa. México 1981.
- AGUILAR CARRAJAL Leopoldo. Segundo Curso de Derecho Civil. Séptima edición. Editorial Porrúa. México 1979.
- ABAUJO VALDIVIA Luis. Derecho de las Cosas y Derecho de las Sucesiones . Editorial Cajica. Puebla, Pue. México 1965.
- BAUDRY LACANTINERIE G. y TISSIER Albert. Traité Theorique et Praticue de Droit Civil. Deuxieme edition. Paris 1898.
- BECERRA BAUTISTA José. El Proceso Civil en México. Quinta edición. Editorial Porrúa. México 1975.
- BRAVO GONZALEZ Agustín y BRAVO VALDEZ Beatriz. Primer Curso de Derecho - Romano. Tercera edición. México, D.F. 1978 .
- CARPAL Y DE TERESA Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. Quinta edición. Editorial Porrúa. México 1979.
- COLIN SANCHEZ Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. Segunda edición. Editorial Porrúa. México 1979.
- DE PINA VARA Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano. Volumen Segundo. Décima edición. Editorial Porrúa. México 1984.
- FLORIS MARGALANT S. Guillermo. El Derecho Privado Romano. Novena edición. Editorial Esfinge. México, D.F. 1979.
- GUTIERREZ Y GONZALEZ Ernesto. El Patrimonio. Segunda edición. Editorial- Cajica. Puebla, Pue. México 1980.
- IGLESIAS Juan. Derecho Romano. Instituciones de Derecho Romano. Séptima edición. Editorial Ariel. Barcelona 1982.
- FALLARES Eduardo. Derecho Procesal Civil. Novena edición. Editorial Porrúa. México 1981.

- PETIT Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. Editorial Epoca. México, D.F. 1977.
- ROJINA VILLEGAS Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tomo Tercero. Cuarta edición. Editorial Porrúa. México 1976.
- SERRA ROJAS Andrés. Derecho Administrativo. Décima edición. Editorial Porrúa. México 1981.
- VENTURA SILVA Sabino. Derecho Romano. Curso de Derecho Romano. Quinta edición. Editorial Porrúa. México 1980.
- Diccionario Enciclopédico Salvat. Tomo 2. Editorial Salvat Editores. Barcelona 1968.
- Motivos del Código Civil. Editorial Porrúa.
- Exposición de Motivos y Proyecto de Reformas y Adiciones al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Territorios Federales. Ediciones Andrade.

L E G I S L A C I O N

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- Código Civil Para el Distrito Federal en Materia Común, y Para Toda la República en Materia Federal.
- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
- Ley General de Bienes Nacionales.
- Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal.
- Ley de Terrenos Baldíos, Nacionales y Demasías.
- Code Civil Français Expliqué.