

29



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO**

FACULTAD DE DERECHO

**REGLAMENTACION JURIDICA DE
LOS BIENES VACANTES**

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
ALEJANDRA BARRERA OCAÑA



**DERECHO
MEXICO, D. F.**

1988

**FACULTAD DE DERECHO
SECRETARIA AUXILIAR DE
EXAMENES PROFESIONALES**



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.

I N D I C E

REGLAMENTACION JURIDICA DE LOS BIENES VACANTES

INTRODUCCION	6
CAPITULO I	
ANALISIS DE LA DEFINICION DE BIEN VACANTE	
1.- Definición de Bienes Vacantes	11
2.- Elementos de la Definición de Bien vacante	16
a) Concepto de bien	16
b) Concepto de inmueble	21
c) Concepto de dueño. ¿Qué debe enten- derse por dueño cierto y conocido?	25
3.- Diferencias con otras Figuras simila- res: Baldíos, Nacionales y Demasías	30
CAPITULO II	
REGULACION JURIDICA DE LOS BIENES VACAN-- TES	
1.- Procedencia de la vacancia:	
a) El reclamante	38
b) El denunciante	43
c) Los beneficios del denunciante	45
d) Requisitos necesarios para probar- que un bien es vacante	46
2.- Competencia del Ministerio Público an- te el que se hace la denuncia	49
3.- Competencia de las autoridades que co- nocen del procedimiento de vacancia	51

4.- Crítica del Artículo 786 del Código Civil Vigente en el Distrito Federal	51
--	----

CAPITULO III

APROPIACION DE LOS BIENES VACANTES

1.- Inoperancia de la Ley al respecto	55
2.- ¿Pueden prescribirse los bienes vacantes?	56
3.- La Posesión de los Bienes por Particulares	58
4.- La posesión de mala fe	60
5.- El Artículo 789 del Código Civil vigente en el Distrito Federal	65

CAPITULO IV

ANALISIS DE LOS ARTICULOS 786, 787, 788 EN RELACION CON EL 3047 DEL CODIGO CIVIL VIGENTE EN EL DISTRITO FEDERAL

1.- Las Informaciones de dominio sobre bienes inmuebles	69
2.- Posibilidad de Iniciar Procedimiento de Información de Dominio sobre Bienes Vacantes	73
3.- Autoridad Competente para oponerse a las Diligencias de Información de Dominio sobre dichos Bienes Vacantes	78
CONCLUSIONES	94
BIBLIOGRAFIA	98

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

La elaboración del presente trabajo tiene como finalidad aportar a la reglamentación que de los bienes vacantes hace nuestra legislación, algunos puntos de vista para el mejor funcionamiento de la misma, toda vez que esta figura de los bienes vacantes en nuestro medio tiene gran importancia, principalmente para la seguridad, certeza y protección jurídica en las transmisiones de bienes inmuebles, así como en la incertidumbre en que se vive cuando la propiedad que se posee no se encuentra legalizada de acuerdo con lo que establecen las normas jurídicas.

Los conceptos generales que en la presente tesis se exponen, son el resultado de una revisión breve de opiniones de varios estudiosos que marcan la pauta a seguir para abordar una de las muchas facetas que nos presenta el derecho.

Es indudable que en el ámbito social, el Estado sea el único instrumento regulador de todo el acontecer de la propiedad; sus instituciones, la plataforma política que los poderes como gobierno, lleven a cabo la responsabilidad, que, sobre todo el Ejecutivo tiene, sobre los problemas de la propiedad de bienes inmuebles y muchos otros -- que es su obligación atender por la voluntad de todos; -- presuponiendo, la unidad y cohesión jurídica del Estado -- que representa.

En efecto, grandes masas de la población carecen de un hogar digno e higiénico porque viven en una inseguridad jurídica, ya que al no tener legalizada su propiedad inmueble están expuestas a que en un momento dado sean -- desposeídas de ese patrimonio; situación que las desalienta a hacer grandes inversiones en la construcción de sus casas, conformándose en tener pequeñas viviendas incómodas e insalubres, dando origen por consecuencia a las llamadas ciudades perdidas.

La reglamentación de los bienes vacantes resulta ser en toda esta tesis, un tema de verdadera importancia; sobre todo, porque recae en esta reglamentación, la gran responsabilidad de proteger el derecho de propiedad y debe -- ser fundamental para el hombre garantizar que la preservación de este derecho, sea el medio para lograrlo.

Es importante analizar el problema a que se enfrentan algunas personas que quieren regularizar su propiedad mediante una información de dominio ya que se encuentran con diversos obstáculos administrativos, violandose en estos casos lo estipulado en los Códigos y Reglamentos que rigen la materia. Por otra parte se llega a dar el caso de que el Ministerio Público Federal se opone a la prosecución de las mencionadas diligencias, basándose en la mera presunción de que el bien objeto de las mismas pueda ser vacante, logrando que se nulifique todo lo actuado.

Para lograr el objetivo sobre el capítulo IV, respecto de las informaciones de dominio, no resistimos el deseo de revisar algunos documentos que desde el momento que son reproducción de los originales, demuestran la autenticidad de las citas que se hacen, a más de la veracidad de lo que esas mismas fuentes recomiendan.

Por lo que me permito someter este tema a la consideración de los señores jurados, no obstante mi humilde capacidad, lo hago con el mayor interés, no sólo para lograr el Título de Licenciado en Derecho, sino porque el tema es interesante.- Reglamentación Jurídica de los Bienes Vacantes.

C A P I T U L O I

ANALISIS DE LA DEFINICION DE BIEN
VACANTE

1.- DEFINICION DE BIENES VACANTES

Aunque no hay nada similar en el Derecho Romano respecto a la regulación jurídica que sobre los bienes vacantes hace nuestro Derecho Civil, considero prudente hacer una breve exposición sobre la calificación que el Derecho Romano hace respecto de las cosas englobada dentro del capítulo denominado LOS DERECHOS REALES, con el propósito de conocer la forma en que se regularon los bienes relacionados con la materia de la cual nos ocuparemos.

Desde luego se hace notar que en aquel Derecho se habló de cosas dentro del comercio o fuera del comercio, -- considerándolas a ambas como elementos del mundo exterior que pueden producir una satisfacción al hombre, con la característica especial de que las primeras puedan ser objeto de apropiación privada y las segundas no son objeto de

esa apropiación. Se dice que hay cosas que están fuera -- del comercio por razones físicas y por razones jurídicas -- y que éstas últimas pueden ser de Derecho humano o de Derecho divino, haciendo desde luego la enumeración respectiva; también se hace otra división en la que se distinguen los muebles de los inmuebles, de trascendencia en el Derecho Romano quizá únicamente para tomar en cuenta el término de la prescripción que era distinto según se tratara de muebles o inmuebles, ya que la protección posesoria es distinta según se trate de muebles o inmuebles. (1)

El Derecho Romano, además de estas clasificaciones, -- hace otras en relación con las cosas. Sin embargo, en ninguna de ellas encontramos características que se asemejan a lo que en nuestro Derecho se llaman bienes vacantes; -- por consecuencia llegamos a la conclusión que esta regulación no existió en la antigua Roma.

No podemos decir que la situación jurídica de estos bienes sea similar a la de los que el Derecho Romano consideró fuera del comercio por razones humanas como lo -- eran la *res communes omniun iure naturali*, mismas que pertenecían a todos por Derecho natural como la costa del --

(1) MARGADANT S., Guillermo Floris. El Derecho Privado - Romano. 11a.ed. Ed. Esfinge, S.A. México, D.F., 1982 pág. 229

mar; ya que el bien vacante según nuestro Derecho es un bien que no tiene dueño cierto y conocido, no pertenece a todos por Derecho natural y menos aún el Estado reglamenta su uso como sucedía en Roma.

Dentro de la res publicas, tampoco puede ser encuadrada esa situación ya que estos bienes por estar a disposición del público en general más bien corresponden a los bienes que nuestra legislación denomina como de uso común y lo mismo puede decirse de las res universitatum, que son cosas sustraídas al comercio por estar reservadas al uso de una corporación pública inferior al Estado; y de acuerdo con nuestro Derecho el bien vacante no es propio del Estado, no es de uso común, no está destinado a un servicio público, por tanto la situación jurídica de ambos bienes es totalmente diferente. (2)

En cuanto a las res nullius, el Derecho Romano consideraba como tales a los animales no domesticados que se encontraban en estado de libertad en la tierra, el agua o el cielo y sus productos como perlas, miel, etc., en tanto que éstos se encontraban todavía en territorio romano; también los bienes del enemigo en el momento de comenzar la guerra, los insulae inermi natas y las res derelictae.

(2) Cfr. Loc. cit.

Estas últimas eran cosas voluntariamente abandonadas, --
arrojadas. (3)

Sobre el particular debemos hacer notar que las *res nullius* que son las cosas que están dentro del comercio, -- pero que de hecho no pertenecen a nadie, son las mismas -- que en nuestro Derecho a excepción de algunas se conocen como bienes mostrencos y vacantes con la única diferencia de que su regulación jurídica es distinta, ya que aquellas cosas del antiguo Derecho Romano eran susceptibles -- de *occupatio* y por ende, podían adquirirse en propiedad; -- situación que no permite nuestra actual legislación.

Dentro de la *res nullius* quedan comprendidos desde -- luego los bienes muebles e inmuebles, toda vez que se dice que las *res derelictas* son cosas voluntariamente abandonadas, y cosa, como veremos más adelante, es elemento -- del mundo exterior que pueda producir una satisfacción; -- luego entonces el inmueble es cosa, máxime que se encuentra en el mundo exterior.

La Legislación mexicana reglamenta a los bienes vacantes y da una definición de los mismos estableciendo en su artículo 785 del Código Civil vigente: "Son bienes va-

(3) Cfr. *Loc. cit.*

cantes los inmuebles que no tienen dueño cierto y conocido".

Esta reglamentación que de los bienes vacantes hace la Legislación mexicana no tiene por objeto la adquisición de propiedad de dichos bienes sino solamente le concede una parte del valor de la propiedad a quien los encuentre o descubra, por lo que en nuestro Derecho no es posible la adquisición de estos inmuebles.

De acuerdo con el mencionado precepto los bienes vacantes nunca han tenido dueño y son estos susceptibles de propiedad privada, esto es, del dominio privado de la Federación. Así, "... Tales bienes son, en efecto, susceptibles de apropiación privada y entonces formarán parte del dominio privado. Son cosas cuya naturaleza las destina a ser objeto de propiedad privada, en donde reside su diferencia con las cosas comunes, pero que nunca han sido objeto de la relación jurídica porque nadie pensó jamás en apropiárselas o que han dejado de ser objeto aquel que tenía un derecho de propiedad lo ha perdido. Por ser posible que alguien pueda reclamarlo, se dice que el bien es vacante". (4)

(4) RIPERT, Gorges y Jean Boulanger. Tratado de Derecho Civil. T. VI. Los derechos reales. Traduc. Dra. Delfia García Daireaux. Buenos Aires. págs. 17 y 18

De este modo podemos decir que los bienes sin dueño cierto y conocido "... son aquéllas (cosas) que conforme a su naturaleza no están excluidas de comercio, sino que por razones especiales ninguno ha sido propietario de ellas; son bienes sin dueño ...". (5)

Asimismo, de ello se desprende que el artículo 785 - extiende el procedimiento que señala para los bienes vacantes, tanto a los que ya no lo son como a los que no tienen dueño cierto y conocido, es decir, ya no sólo reglamenta a la propiedad originaria sino también a los inmuebles que habiendo pertenecido a un particular, éste los abandona.

Por lo que la Ley motiva al descubridor para que haga la denuncia mediante el procedimiento legal establecido para estos bienes, obteniendo así la cuarta parte del valor de la propiedad.

2.- ELEMENTOS DE LA DEFINICION DE BIEN VACANTE

a) Concepto de bien.- En la definición dada por el -

(5) AGUILAR Carvajal, Leopoldo. Segundo Curso de Derecho Civil. 3a.ed. Ed. Porrúa, S.A. México, 1975. pág. 84

artículo 785 del Código Civil vigente, nos encontramos -- que lo vacante, es un bien, por lo que debemos analizar -- este concepto haciendo primero una distinción entre cosa y bien.

Las cosas en su sentido técnico-jurídico pueden definirse como: "... toda realidad, corpórea o incorpórea, -- susceptible de integrar la materia sobre la cual pueda -- constituirse una relación jurídica". (6)

Cabe aclarar que esa relación jurídica se da exclusivamente entre las personas mientras que las cosas solamente son el objeto del derecho y por ello tienen una gran importancia. Además vemos que la susceptibilidad jurídica de las cosas que menciona la anterior definición, se integra por dos condiciones:

1o. Utilidad, esto es, que pueda servir al sujeto -- de medio para satisfacer sus necesidades y cumplir sus fines, bastando cualquier utilidad material, aunque muy excepcionalmente pueda ser objeto de una relación jurídica una cosa con mera utilidad moral.

2o. Apropiabilidad real y jurídica, porque si no ---

(6) PUIG Peña, Federico. Compendio de Derecho Civil España. Parte General. T. I 3a.ed. Ediciones Pirámide, S.A. Madrid, 1976. pág. 397

fuesen susceptibles de ser apropiadas por el hombre, articulándolas en su disponibilidad, no podría ésta sacar de ellas las utilidades que le son precisas y que los objetos encierran". (7)

Ahora bien, de lo expuesto se deduce que cuando las cosas son susceptibles de apropiabilidad y al mismo tiempo prestar una utilidad para los hombres, estas se consideran bienes.

"Jurídicamente dentro del género COSAS encontramos la especie BIENES. Las COSAS se convierten en BIENES no cuando son útiles al hombre, sino cuando quedan APROPIADAS. - El sol es una cosa indispensable a la vida; pero no es un BIEN, porque no puede ser objeto de APROPIACION. Un campo sí es un bien ...". (8)

Y efectivamente la distinción entre cosa y bien radica en la diferencia entre los aspectos económicos y jurídicos que hay en los satisfactores, ya que todo aquello que sirve para satisfacer una necesidad del hombre es una cosa, la que se convierte en bien cuando llega a ser apropiada o que pueda ser susceptible de apropiación.

(7) Ibidem, pág. 399

(8) DE IBARROLA, Antonio. Cosas y Sucesiones. 5a.ed. -- Ed. Porrúa, S.A. México, 1977. pág. 69

El maestro Luis Muñoz expresa: "... puede ser bien, - no sólo un objeto individualizado, como un caballo o una estatua, sino también determinada cantidad de agua de mar envasada o un volumen de aire sustraído a la atmósfera. - Finalmente, no es preciso que la cosa esté directamente - bajo el poder de una persona determinada para que constituya un bien, sino que basta que exista y que pueda ser - objeto de apropiación, aunque carezca de propietario, como sucede por ejemplo con la res nullius. Puede ocurrir - que la cosa haya sido sustraída del comercio humano por - mandato de la ley y, sin embargo, no por ello deja de ser un bien". (9)

El Código Civil vigente para el Distrito Federal define a los bienes en su artículo 747 que a la letra dice: "Pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio".

En este precepto se enuncia implícitamente el concepto de bien, ya que establece que todas las cosas que pueden ser objeto de apropiación son bienes; ya sea que se trate de bienes materiales (corpóreos) o inmateriales (in corpóreos). Los bienes a los que hace referencia este pre

(9) MUÑOZ, Luis. Derecho Civil Mexicano. T. I. Ediciones Modelo. México, D.F., 1971. pág. 340

cepto, son aquellos que pueden ser objeto de tráfico jurídico en la medida en que el patrimonio se constituye de bienes que son susceptibles de apropiación. Lo cierto es que el Derecho se ha visto precisado a ampliar el concepto que se ha dado de bien a la simple posibilidad de apropiación. (10)

Las cosas son bienes y estas son materiales o inmateriales. Desde luego el artículo 785 se refiere a los bienes materiales y más concretamente a los inmuebles.

En razón de lo antes expuesto, y desde el punto de vista jurídico puede afirmarse que el bien es una cosa externa al hombre material o inmaterial que puede apropiársela le produzca o no satisfacciones.

Atendiendo a la clasificación que se hace en la doctrina y en la Legislación nos encontramos en que los bienes regulados en el capítulo referente a la vacancia son los considerados como no fungibles, en vista de que se trata de inmuebles, mismos que no tienen poder liberatorio equivalente, no son intercambiables porque poseen una individualidad característica.

(10) Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal. Comentado. T. II. De los Bienes. Instituto de Investigaciones Jurídicas UNAM. Ed. Miguel Angel Porrúa. México, 1987. pág. 1

Son también bienes no consumibles, ya que su uso es reiterado y constantes, y desde luego son bienes corporales.

b) Concepto de inmueble.- De acuerdo con lo establecido en el artículo 785 del Código Civil vigente, los bienes vacantes son siempre inmuebles excluyendo por consecuencia a los muebles.

La más importante de las clasificaciones que de los bienes se ha hecho es la que los divide en muebles e inmuebles, sin embargo, esta distinción no ha sido específicamente determinada en el Derecho.

En la última época del Derecho Romano esta división adquiere relevancia, pero no se llegó a diferenciar un derecho "inmobiliario". Para los romanos esta distinción tenía muy poca importancia desde el punto de vista de la consideración social y económica de las cosas. La distinción de los bienes se debe en realidad a la influencia germánica y medieval, ya que hasta entonces los inmuebles adquirieron todo el valor debido a la peculiar organización de la sociedad medieval y al influjo del feudalismo, en el que los señores eran dueños de la tierra y de todo lo que la poblaba, lo que atribuía una desigualdad econó-

mica a las cosas muebles e inmuebles. Actualmente se vuelve al criterio establecido en el Derecho Romano al no entender que existen diferencias sustanciales jurídicamente hablando entre bienes muebles e inmuebles. (11)

Esta clasificación de los bienes se basa en su ordenamiento económico y jurídico, como ya lo expresamos anteriormente, es decir, siempre esta en relación al desenvolvimiento de la economía y de las relaciones sociales de los pueblos.

Sin embargo, surge la necesidad de una clasificación de los bienes según su importancia ya que el ordenamiento jurídico establece un régimen particular sobre todo en las formas y garantías acerca de la enagenación y la constitución de los derechos que recaen sobre ellos.

Sobre el particular Federico Puig Peña manifiesta: - "... Los civilistas están de acuerdo en definir los bienes inmuebles diciendo que son los que no pueden trasladarse de un punto a otro sin deterioro, y los muebles los que pueden soportar dicho traslado sin alterar su naturaleza (amotio de loco ad locum). Pero leyes civiles introducen en estos conceptos gramaticales desviaciones que mo

(11) MUÑOZ, Luis. Ob. cit. págs. 348 y 349

difican la naturaleza de las cosas ...". (12)

La distinción que de los bienes se hace a partir de su naturaleza no ha sido tomada como base ni en el Derecho antiguo ni en la actualidad, ya que existen varios -- criterios legales que determinan su clasificación.

Y esto nos lo afirma Rafael Rogina Villegas al decir: "En el derecho moderno se comprueba que, además de la distinción que se deriva de la naturaleza inherente a los bienes, se admiten categorías de cosas inmuebles por consideraciones ajenas y aún contrarias a la misma naturaleza de ellas, bien sea por disposición de la Ley, o tomando en cuenta el destino o afectación de las cosas". (13)

La misma Ley admite varias formas para considerar a los bienes como inmuebles y no sólo se basa en la fijeza que los imposibilita a trasladarse sin deterioro, ya que se debe tomar en cuenta que en la actualidad existe un -- gran progreso tecnológico, consideración tomada en cuenta por la Ley ya que en su artículo 750 fracción XIII del Código Civil vigente, comprende también como bienes inmuebles el material rodante de los ferrocarriles, las líneas

(12) PUIG Peña, Federico. Ob. cit. pág. 409

(13) ROJINA Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. -- T. III. Bienes, Derechos Reales y Posesión. 4a.ed.- Ed. Porrúa, S.A. México, 1976. pág. 273

telefónicas y telegráficas fijas.

Los inmuebles según la Ley, son por naturaleza, por destino y por el objeto al cual se aplican.

Los inmuebles por naturaleza, son desde luego corporales, y se caracterizan por su fijeza que imposibilita su traslación de un lugar a otro, quedan comprendidos en este caso el fundo de tierra, toda clase de construcciones, o de obras, los árboles adheridos a la tierra y los frutos que no se han separado por cortes regulares, y en general todo conjunto de partes del inmueble que forman un todo.

Son inmuebles por destino, los muebles que tienen un carácter accesorio y necesario y que pertenecen al dueño de un inmueble; por tanto sin estos no sería posible la explotación de dicho inmueble, ya que este último esté destinado a la industria, a la agricultura, al comercio o tenga una explotación civil.

Por último los inmuebles por el objeto al cual se aplican son los derechos reales sobre inmuebles de acuerdo con lo que estipula el artículo 750 fracción XII del Código Civil vigente para el Distrito Federal, por ejemplo, el usufructo sobre inmueble, la habitación, la servidumbre, etc. (14)

(14) Ibidem, págs. 72 y 73

c) Concepto de dueño. ¿Qué debe entenderse por dueño cierto y conocido?.- En base a la definición que nos da - el Diccionario Ideológico de la Lengua Española respecto del concepto de dueño, entendemos que es el que tiene el dominio sobre alguna cosa, y éste a la vez es sinónimo de propietario. (15)

Por lo que debe entenderse que el dueño de un bien - inmueble abandonado es únicamente su propietario y no el que ejerce una posesión sobre el mismo, apta para prescribir; porque de acuerdo con la Ley el derecho de propiedad sobre el inmueble se justifica únicamente con escrituras de propiedad debidamente legalizadas.

Esto es contemplado por la Ley y lo deducimos de los artículos 2317, 2320, 3042 fracción I y 3007 del Código - Civil vigente, que para su mayor comprensión transcribiremos textualmente:

"ART. 2317.- Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor convencional no sea mayor de quinientos pesos y la constitución o transmisión de derechos reales estimados

(15) CASARES, Julio. Diccionario Ideológico de la Lengua Española. 2a.ed. Ed. Gustavo Gili, S.A. Barcelona,- 1959, págs. 309 y 683

hasta la misma cantidad o que ga
ranticen un crédito no mayor de
dicha suma, podrán otorgarse en
documento privado firmado por --
los contratantes ante dos testi-
gos cuyas firmas se ratifiquen -
ante notario, juez de paz o Re--
gistro Público de la Propiedad.."

"ART. 2320.- Si el valor --
del inmueble excede de quinien--
tos pesos, su venta se hará en -
escritura pública..."

"ART. 3042.- En el Registro
Público de la Propiedad inmueble
se inscribirán: I.- Los títulos-
por los cuales se cree, declare,
reconozca, adquiera, trasmita, -
modifique, limite, grave o extin-
ga el dominio, posesión origina-
ria y los demás derechos reales-
sobre inmuebles..."

"ART. 3007.- Los documentos
que conforme a este código sean
registrables y no se registren,-

no producirán efectos en perjuicio de tercero".

De acuerdo con los preceptos antes transcritos, debe entenderse como dueño cierto y conocido, al que respecto del inmueble tiene escrituras debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad, puesto que el registro produce efectos de publicidad.

Es necesario sin embargo, no hacer una interpretación demasiado rigorista del artículo 785, por lo menos - en lo que toca al concepto de dueño, ya que se llegaría - al extremo de considerar vacantes a todos los bienes inmuebles que carecen de documentos que acrediten la propiedad a favor de alguna persona o a los que los tienen pero son defectuosos y por ende no están inscritos en el Registro Público, caso que puede darse tanto dentro del Distrito como en los Estados.

Sobre el particular la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha sustentado las siguientes tesis:

"BIENES vacantes (legislación de Tamaulipas).- El artículo 117 del Código Civil del Estado de Tamaulipas claramente dispone que los bienes inmuebles podrán ser vacantes

tes, bien porque carezcan de dueño, bien porque no los posee persona cierta y determinada, y si en su caso se comprobó que el terreno denunciado estaba poseído por cuatro personas, no importa que no se haya podido determinar si lo estaba por una de ellas o por las cuatro en mancomún, pues basta que haya poseedor que puede ser una persona física o una persona moral, o una comunidad, para que el terreno no pueda considerarse vacante. De acuerdo con los artículos 113 y 117 del Código Civil del Estado de Tamaulipas, los bienes muebles o inmuebles que carecen de propietario, serán considerados como vacantes, y tienen tal carácter los inmuebles que carezcan de dueño o que sean poseídos por persona cierta y determinada. La Ley rodea de protecciones a los posibles propietarios o poseedores legítimos y, por tanto, la simple comparecencia de perso-

nas opositoras que exhiben títulos, destruye la acción ejercitada para que ante la ausencia de legítimo interesado, condición imprescindible, se haga la declaración judicial de ser bien vacantes.

Sexta Epoca, Cuarta Parte:-
Vol. VII, Página 9 A.D. 565/56.-
United States Lumber and Lumber Co.
Unanimidad de 4 votos". (16)

"BIENES vacantes (legislación de Durango).- Tanto conforme a la letra como a la interpretación jurídica del artículo 778 del Código Civil, no tienen carácter de bienes vacantes, los que aparecen como pertenecientes a una persona física o a una persona jurídica; tampoco pueden ser considerados como sin dueño, porque

- (16) Apéndice al Semanario Judicial de la Federación. Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación de los fallos pronunciados en los años de 1917 a 1965. Págs. 308 y 309

este los haya abandonado, los -- bienes inmuebles que no han dejado de ser poseídos, cuidados y - conservados por la persona que - en forma pacífica, continúa y pública, en el transcurso de los - años desde que fue dueña, se ha ostentado como propietaria y su poseedora y que también han sido objeto de reclamaciones ante las autoridades, enderezadas contra esa misma persona.

Sexta Epoca, Cuarta Parte:-
Vol. VII, 53 A.D. 565/56. United States Lan and Lumber Co. Unanimidad de 4 votos". (17)

3.- DIFERENCIAS CON OTRAS FIGURAS SIMILARES: BALDIOS, NACIONALES Y DEMASIAS.

Aunque estas figuras son propiamente materia del Derecho Agrario es importante su estudio, para determinar -

- (17) Apéndice al Semanario Judicial de la Federación. Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de 168 fallos pronunciados en los años de - 1917 a 1965, cuarta parte, Tercera Sala. México, -- 1965. pág. 309

su situación en comparación a los bienes vacantes; porque en un momento dado pueden confundirse.

La Ley establece que: "Pertenece á la Nación el dominio de todos los predios que componen su territorio, siempre que esos predios no hayan sido legítimamente transmitidos en propiedad á personas hábiles para adquirirlos y poseerlos". (18)

Por lo que es necesario analizar la Ley de Terrenos-Baldíos, Nacionales y Demasías, y cuyo artículo 3o. establece lo siguiente:

"ART. 3o.- Los terrenos propiedad de la nación, que son objeto de - la presente ley, se considerarán- para sus efectos divididos en las siguientes clases: I.- Baldíos; - II.- Nacionales; III.- Demasías".

(19)

BALDIOS.- En muestra legislación se encuentran reglamentados los terrenos baldíos, sin embargo, como se dijo anteriormente, es materia del Derecho Agrario que desde -

(18) OROZCO, Wistano Luis. Legislación y Jurisprudencia de Terrenos Baldíos. T. I. Ed. El Caballito. México, D.F., 1974. pág. 340

(19) Código Agrario. Ley de Terrenos Baldíos, Nacionales y Demasías. Ed. Olimpo. México, 1966

luego es de carácter federal, en tal virtud, existe diferencia con los bienes vacantes por lo que toca a su regulación jurídica, ya que estos últimos quedan comprendidos dentro del derecho civil con ámbito de validez local.

La Nación tiene el dominio de todos los predios que estan dentro de su territorio y cuando estos no han sido transferidos en propiedad a personas hábiles para ello, - se les denomina BALDIOS, pueden considerarse sin relación a ningún título de dominio ni a una diligencia de deslinde y así lo establece la Ley en su artículo 4o. que a la letra dice:

"Son baldíos los terrenos de la -
Nación que no han salido de su do-
minio por título legalmente expe-
dido y que no han sido deslinde--
dos ni medidos". (20)

Del texto de estos artículos se concluye que el terreno baldío: a) es nacional, b) no ha salido de la nación por título legalmente expedido y c) que no ha sido deslindeado ni medido.

Por lo que respecta al bien vacante, éste no es propiedad de la nación puesto que de acuerdo con lo que esta

blece el artículo 785 del Código Civil vigente para el -- Distrito Federal, este bien tiene dueño aunque es incierto y desconocido; en consecuencia se deduce que el dominio de esa propiedad con anterioridad ya había sido transmitida a particulares por parte de la Nación, la cual tuvo facultades de hacerlo de acuerdo con lo establecido en el primer párrafo del artículo 27 constitucional que dice:

"Artículo 27.- 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". (21)

Dice el maestro Antonio de Ibarrola: "Son estas cosas susceptibles de propiedad privada. Nada impide que -- tengan dueño y sin embargo, no lo tienen de hecho. Por -- ejemplo los terrenos de un país deshabitado...". (22)

(21) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. 2a.ed. Ed. Trillas. México, 1985. pág. 29

(22) DE IBARROLA, Antonio. Ob. cit. pág. 77

LOS NACIONALES.- Dice el Dr. Lucio Mendieta y Nuñez: Son nacionales: "I.- Los terrenos baldíos deslindados y - medidos de acuerdo con la Ley. II.- Los terrenos prove- nientes de demasías cuyos poseedores no las quieran. ---- III.- Los terrenos que recobre la Nación por virtud de mu lidad de los títulos que respecto de ellos se hubieren -- otorgado". (23)

Esto es, que de acuerdo con lo que establece el artí- culo 30. de la Ley de Terrenos Baldíos, Nacionales y Dema- sías, este tipo de terreno es nacional, en consecuencia, - es válido lo dicho en el caso de los terrenos baldíos, -- puesto que éstos al igual que aquéllos son propiedad de - la Nación y de los cuales todavía no ha transmitido el do minio a particulares en forma definitiva; por tanto, aquí más bien el problema estriba en saber cuando un inmueble- es baldío y cuándo es nacional.

A este respecto el Dr. Lucio Mendieta y Nuñez, mani- fiesta: "La diferencia en cuanto a las facultades del Eje- cutivo de la Unión por lo que respecta a las tierras na- cionales y a las baldías, obedece a que las primeras es- tán perfectamente localizadas y en la generalidad de los

(23) MENDIETA Y NUÑEZ, Lucio. El Problema Agrario de Mé-
xico. 6a.ed. Ed. Porrúa, S.A. México, 1954. pág.482

casos, por esta circunstancia, no dan lugar a controversias sobre derechos de propiedad, en tanto que los baldíos no se conocen a ciencia cierta, por su indeterminación están fuera del comercio y como se hallan enclavados a veces, entre propiedades privadas, cualquier contrato que sobre ellos se celebrara podría lesionar intereses particulares". (24)

LAS DEMASIAS.- Estas demasías consisten en la diferencia de cantidades agrarias, esto es, el Estado por conducto de sus órganos correspondientes, expide títulos a particulares, respecto de los terrenos nacionales como consecuencia de contratos de compraventa que celebre con ellos, y aunque el órgano correspondiente al recibir la solicitud de compraventa manda practicar el deslinde, suele suceder que al comprador se le entregue una superficie de terreno mayor de la que ampara su título y entonces a ese excedente es a lo que se le llama demasía. (25)

Ahora bien, estos excedentes de terreno aunque fuesen abandonados por sus poseedores, hecho que se considera imposible puesto que la demasía se encuentra dentro de

(24) Loc. cit.

(25) OROZCO, Wistano Luis. Ob. cit. pág. 345

los límites demarcados por el título y, por lo mismo, confundido con la superficie titulada; no pueden considerarse como vacantes, puesto que de acuerdo con la Ley que rige la materia son propiedad de la nación, y menos aún por que están en posesión de particulares, situación totalmente opuesta a la de los vacantes, mismos que están desocupados.

Más aún, de acuerdo con el artículo 15 de la Ley de Terrenos Baldíos, Nacionales y Demasías, esas superficies de terreno se adquieren por composición, y respecto de -- los vacantes, no se adquiere el terreno, sino únicamente la cuarta parte del valor del mismo.

Respecto de la adquisición de las demasías, el Dr. - Lucio Mendieta y Núñez, dice: "En este caso, los poseedores de demasías tienen preferencia para adquirirlas por - composición y al efecto deben presentar con la solicitud correspondiente los títulos de propiedad debidamente registrados...". (26)

C A P I T U L O I I

REGULACION JURIDICA DE LOS BIENES
VACANTES

1.- PROCEDENCIA DE LA VACANCIA.

a) EL RECLAMANTE.

El Código Civil vigente para el Distrito Federal, en su capítulo V, del título segundo, libro segundo, en sus cinco artículos que regulan los bienes vacantes, no se hace referencia al reclamante, y tampoco nos remiten al capítulo IV, que regula los bienes mostrencos y en el cual sí se menciona al reclamante y se inicia el procedimiento que debe seguirse con respecto al bien mueble abandonado, a efecto de dar oportunidad a que se presenten personas interesadas a reclamarlo.

Sin embargo, considero necesario que debemos analizar la reglamentación de los bienes vacantes contenida en los Códigos Civiles de 1884 y 1870 respectivamente.

Ya que el Código Civil de 1884, es más preciso y en su artículo 723, establece el procedimiento a seguirse en caso de que alguien reclame la cosa raíz, denunciada, ya que simplifica aún más el procedimiento a seguir para declarar la vacancia y por ende, para adquirir la cuarta -- parte del valor del mismo; no establece sanción alguna para los casos de apoderamiento de los mostrencos, y ya nada dice respecto al procedimiento a seguir para obtener la vacancia, veamos lo que establece dicho artículo que a la letra dice:

"En este caso se observarán las disposiciones relativas de este capítulo, excepto las de los artículos 711 y 718, y el denunciante recibirá la cuarta parte del precio. El avalúo por peritos y la publicación se avisos se hará a costa del denunciante, y no se acordará el depósito de la finca sino cuando transcurridos los términos legales, no se hubiese presentado reclamación alguna, o cuando judicialmente hubiese sido declarado abandonada la cosa. SI SE PRESENTARA ALGUNO RECLAMANDO LA COSA RAIZ DENUNCIADA COMO ABAN

DONADA, la autoridad política dará a conocer al denunciante la reclamación, y si ésta insistiere en su denuncia, se remitirán todos los datos del caso al juez competente, ante quien el denunciante probará en juicio contradictorio con el reclamante el hecho de estar abandonada la cosa.- Si no lo probase será condenado al pago de las costas, daños y perjuicios".

El Código Civil de 1870, era más escueto ya que en su artículo 821 establecía que deberían observarse las disposiciones relativas al capítulo IV, que prevee los bienes mostrencos y dentro del cual quedaban incluidos los bienes raíces, desde luego, este artículo quedó reformado por el Código de 1884, quedando en la forma ya antes mencionada.

La supresión que se hizo en el Código Civil vigente, respecto del procedimiento a seguirse en materia de vacancia, se justifica por el hecho de que el mencionado ordenamiento, así como en la Ley General de Bienes Nacionales, se estipula que los bienes vacantes se adjudican al fisco federal y que estos forman parte del patrimonio privado -

de la Federación. En esta situación la Federación es parte interesada con relación a dichos bienes, motivo por el cual un código local no puede establecer un procedimiento en el que intervienen autoridades federales.

Con acierto el legislador indica la secuela a seguirse para tales casos dentro de la Ley General de Bienes Nacionales, cuyo artículo 76 establece lo siguiente:

"Cuando se demuncie un bien comovacante, el Ministerio Público Federal si estima que procede la denuncia después de practicar las averiguaciones que crea oportunas deducirá la acción correspondiente. Cuando la cosa no tenga poseedor ni pueda precisarse quién fue su último propietario, así lo hará saber en su demanda, la cual - además deberá precisar los linderos y colindancias y se acompañará con un plano y con una certificación del Registro Público de la Propiedad que acredite la falta de antecedentes. El juez que conozca del asunto mandará que se publique dicha demanda en el ---

"Diario Oficial" y en otro periódico de los de mayor circulación, en el lugar de la ubicación del inmueble por tres veces con intervalo de ocho días entre cada publicación. Si pasados treinta días de la última publicación nadie se presenta a deducir derechos, dictará resolución adjudicando los bienes al Gobierno Federal.

Si se presentare opositor, o en los casos en que por existir un poseedor de nombre y domicilio conocidos, la acción se haya intentado también en su contra el procedimiento se tramitará de acuerdo con el Código Federal de Procedimientos Civiles. La responsabilidad del denunciante respecto del propietario, cuando éste obtenga sentencia absolutoria, se regirá por las disposiciones del derecho común.

El denunciante, cuando cause ejecutoria la resolución que adju

dique a la Federación los bienes, recibirá una cuarta parte del valor que se fije pericialmente en los términos del artículo 63, aún cuando el inmueble se destine a un servicio público". (27)

Expuesto lo anterior se concluye que el reclamante es el dueño o presunto propietario del bien inmueble que se presume abandonado. De ahí que el reclamante no será declarado dueño si no ha logrado probar su propiedad sobre el inmueble.

b) EL DENUNCIANTE.

El denunciante es la persona que tuviere noticia de la existencia de bienes vacantes y quisiere adquirir una parte de ese bien pues no es posible como vimos anteriormente, la apropiación de un bien vacante y así lo establece la Ley, ya que "a partir de la Constitución Política de 1917, no es posible adquirir inmuebles vacantes por el modo de la ocupación, puesto que el a. 27 de la Constitu

(27) Ley General de Bienes Nacionales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 8 de enero de 1982.

ción, atribuye a la nación la propiedad originaria de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional. Los particulares sólo pueden adquirir el dominio en forma derivada, por la transmisión que la nación les haga del mismo (párrafo I) y con las modalidades que ésta les imponga (párrafo III). La Ley General de Bienes Nacionales (DO 8/1/82) declara expresamente del dominio de la Federación a los terrenos baldíos (a. 2 fr. VIII) y del dominio privado de la Federación a los bienes vacantes (a. 3 fr. III) y a las tierras y aguas que sean susceptibles de enajenación a los particulares". (28)

Esto es, en la legislación mexicana la reglamentación de los bienes vacantes nunca tiene por objeto la adquisición de estos, sino que sólo le concede al denunciante una recompensa consistente en la cuarta parte del valor del inmueble. El artículo 786 establece: "El que tuviere noticia de la existencia de bienes vacantes en el Distrito Federal y quisiere adquirir la parte que la ley da al descubridor, hará la denuncia de ellos ante el Ministerio Público del lugar de la ubicación de los bienes". (29)

De acuerdo con el texto del artículo antes transcri-

(28) Código Civil para el Distrito Federal, Comentado. - Ob. cit. pág. 25

(29) Loc. cit.

to el denunciante puede ser una persona física o moral, - privada u oficial, ya que el mencionado artículo no hace excepción alguna.

c) LOS BENEFICIOS DEL DENUNCIANTE.

Estos beneficios se traducen en la cuarta parte del valor catastral y no del comercial lo que recibe el denunciante de los bienes vacantes, quedando a cargo de estos los gastos que se originen en el procedimiento de vacancia, así lo estipula el artículo 788 del Código Civil antes mencionado cuyo texto es el siguiente:

"ART. 788.- El denunciante recibirá la cuarta parte del valor catastral de los bienes que denuncia; observándose lo dispuesto en la parte final del artículo 781".

Y en la última parte del artículo 781, que corresponde al capítulo relacionado con los bienes mostrancos, se establece: "...Los gastos se repartirán entre los adjudicatarios en proporción a la parte que reciban".

Esto es, que sólo se tendrá derecho a la cuarta parte del precio después de la deducción de la parte que le corresponda en los gastos de depósito y conservación.

Los beneficios del denunciante son a nuestro modo de ver insignificantes, por lo que poco es el interés que les despierta a los descubridores de bienes vacantes, para hacer la denuncia, prefiriendo adoptar otras posturas según lo veremos oportunamente.

d) REQUISITOS NECESARIOS PARA PROBAR QUE UN BIEN ES VACANTE.

Tomando en consideración todo lo antes dicho podemos afirmar desde luego que todos los medios de prueba a que se refiere el Código Federal de Procedimientos Civiles, pueden utilizarse para probar que un bien es vacante; siendo ineficaz para justificar la vacancia el único hecho de que el citado inmueble, no se encuentre inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

Ahora bien, con esos medios de prueba debe justificarse que el bien inmueble no tiene dueño cierto o sea que el dueño es incierto y además que éste es desconocido.

Tomando en cuenta que bien vacante puede ser tanto - el inmueble que tiene antecedentes en el Registro Público de la Propiedad como el que no los tiene, la investiga---ción en el primer caso puede resultar más fácil que en el segundo y por consiguiente existe mayor posibilidad de -- que en esta última situación se cometa mayores injusti---cias.

En efecto, en el primer caso puede saberse quién es el propietario, dónde vive y la fecha en que adquirió la propiedad y por ende el tiempo en que fue abandonada y -- hasta las causas de ese abandono de tal manera que las -- pruebas ofrecidas tendrán como finalidad, probar hechos -- más concretos y precisos; así por ejemplo será suficiente que dos testigos declaren que el propietario de determina da finca salió del país en el época de la revolución y -- que hasta la fecha no ha vuelto, y las publicaciones que se hagan estarán dirigidas a ese dueño. Será fácil probar que una persona se ha apoderado del bien vacante o que -- por el contrario ésta ejerce una posesión legítima. (30)

En el caso de que la propiedad inmueble carezca de - antecedentes registrales, la situación se torna más com--

(30) DE IBARROLA, Antonio. Ob. cit. págs. 77 y 78

pleja puesto que será imposible probar la fecha de su --- abandono, y en caso de haber sido ocupada será difícil sa berse si esa posesión es legítima o ilegítima y el tiempo en que ha sido poseída; esto último es de vital importancia porque aunque la Ley no indica cuál es el tiempo que debe durar el abandono de la cosa para considerarla vacan te, se supone que son diez años, o sea el mismo término - que la Ley fija como requisito para que opere la prescrip ción adquisitiva que se funda en la posesión de mala fe;- lo que significa que después de ese lapso la declaración de vacancia resulta antijurídica porque se acaba con uno de los derechos reconocidos ampliamente por nuestra legis lación, como es el derecho de posesión.

Por otra parte también la posesión legítima puede -- ser atropellada en cualquier momento por la imposibilidad de conocer con certeza la realidad de tal situación.

En conclusión, podemos afirmar que no puede decirse que por el simple hecho de que un bien inmueble no esté - inscrito en el Registro Público de la Propiedad, ya es va cante toda vez que si este único requisito fuera necesaa- rio para probar tal afirmación.

Además de cometerse una grave injusticia, se acaba-- ría con el derecho de posesión y por ende con la pequeña- propiedad de los particulares, en vista que en Distrito -

Federal puede ocurrir que existan inmuebles que no esten-inscritos en el Registro más sin embargo, desde tiempo inmemorial han estado en posesión de particulares; y si esto puede suceder en la capital de la República, qué puede decirse del resto del país, en donde priva el elemento --campesino y cuya mayoría no sabe que existe un Registro --Público de la Propiedad, y los que lo saben no les interesa inscribirla, por decidia o incosteabilidad.

2.- COMPETENCIA DEL MINISTERIO PUBLICO ANTE EL QUE --
SE HACE LA DENUNCIA.

El Código Civil vigente para el Distrito Federal establece que "el Ministerio Público actúa en representación del fisco federal. La acción que deduzca será de jurisdicción voluntaria, puesto que no existe contraparte..". (31)

Sin embargo, el artículo 786 del mismo ordenamiento, no especifica ante qué Ministerio Público debe hacerse la denuncia, pero tomando en cuenta que los bienes declarados vacantes se adjudican al fisco federal y que éstos --forman parte del patrimonio privado de la Federación, se concluye que se trata del Ministerio Público Federal, más

aún el artículo 76 de la Ley General de Bienes Nacionales, que regula el procedimiento de vacancia, concretamente ha ce referencia a éste.

El artículo 786 del Código Civil vigente establece:-

"El que tuviere noticia de la exis
tencia de bienes vacantes en el --
Distrito Federal y quisiere adqui
rir la parte que la Ley da al des-
cubridor, hará la denuncia de ---
ellos ante el Ministerio Público -
del lugar de la ubicación de los -
bienes".

Aunque esto en la actualidad sea muy improbable, ---
pues existen muy pocos terrenos que puedan considerarse -
como vacantes. Sin embargo, no debe descartarse esta posi
bilidad, por lo que es necesario determinar con precisión
a lo que debe considerarse como bien vacante. (32)

(31) Código Civil vigente para el Distrito Federal. Co--
mentado. Ob. cit. pág. 25

(32) Loc. cit.

3.- COMPETENCIA DE LAS AUTORIDADES QUE CONOCEN DEL- PROCEDIMIENTO DE VACANCIA.

Como ya vimos anteriormente, siendo el Ministerio Público Federal el competente para conocer de las denuncias, lógico es que sean los tribunales federales los que conozcan del procedimiento de vacancia y concretamente serán - los juzgados de Distrito en Materia Civil, en el Distrito Federal, ante quienes el Ministerio Público, deberá ejercitar la acción correspondiente ya que de acuerdo con lo que establece el Código de Distrito, la Federación es parte interesada en relación con los bienes vacantes.

4.- CRITICA DEL ARTICULO 786 DEL CODIGO CIVIL VIGENTE EN EL DISTRITO FEDERAL.

Consideramos que este precepto es incompleto en vista de que carece de sanción dando por consecuencia oportunidad para que arbitrariamente un particular o una autoridad haga mal uso de él con fines de lucro y muchas veces inconfesables, máxime que nos encontramos que existe propiedad inmobiliaria que carece de escrituras debidamente legalizadas. En tales condiciones y de acuerdo a las facultades que concede el mencionado precepto, es fácil que un particular haga tal denuncia de un inmueble que aún --

cuando sea sujeto de una posesión apta para prescribir, - éste carezca de escrituras debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad.

Lo mismo sucede con algunas autoridades administrativas que intervienen en los procedimientos de Información-Ad-perpetuam relacionadas con los bienes inmuebles que carecen de antecedentes en el Registro Público; las cuales al amparo del citado artículo, ejercen una actividad verdaderamente inquisitoria, al exigir una serie de requisitos para probar la posesión ante ellas, so pena de solicitar la declaración de vacancia ante el Ministerio Público correspondiente; porque es del dominio público, que previamente a la expedición del certificado en el cual se hace constar que un determinado inmueble no está inscrito a favor de persona alguna, se hace una serie de investigaciones en oficinas que no dependen a la del Registro Público de la Propiedad. Dicho documento es indispensable para promover una información ad-perpetuam.

Es cierto que a raíz de los movimientos sociales y políticos suscitados de 1910 a 1929, muchos terrenos quedaron abandonados por sus legítimos dueños y que esos una vez declarados vacantes pertenecerán al dominio privado de la Federación, de acuerdo a lo previsto en la fracción III del artículo 30. de la Ley General de Bienes Nacionales, publicada en el "Diario Oficial de la Federación" --

del día ocho de enero de 1982, y que por tanto deben cuidarse y vigilarse; sin embargo, debe tomarse en cuenta -- que no todos los bienes inmuebles que no están inscritos en el Registro Público de la Propiedad son vacantes, ya -- que en la mayoría de los casos han venido siendo poseídos por particulares a título de dueños, desde hace varios -- años y cuya transmisión ha sido de padres a hijos, pero -- que por razones diversas no fueron ni han sido registra-- dos.

C A P I T U L O I I I

A P R O P I A C I O N D E L O S B I E N E S V A C A N T E S

1.- INOPERANCIA DE LA LEY EN LA APROPIACION DE LOS -
BIENES VACANTES.

Los inmuebles que no tienen dueño cierto y conocido, de acuerdo con lo que establece el Código Civil vigente - para el Distrito Federal, no pueden ser objeto de apropiación por parte de los particulares, así lo expresa el artículo 789 del mencionado ordenamiento cuyo texto es el siguiente:

"El que se apodere de un bien vacante sin cumplir lo prevenido en este capítulo, pagará una multa - de cinco a cincuenta pesos, sin perjuicio de las penas que señale el respectivo Código".

Así mismo el artículo 786 del mencionado código dispone que los que tuvieron noticia de la existencia de bienes vacantes y deseen adquirir una parte del mismo de acuerdo con la Ley, harán la denuncia ante el Ministerio Público.

Tales disposiciones en la realidad son inoperantes, en vista de que los particulares, en vez de hacer tal denuncia, se apoderan de los bienes inmuebles abandonados en su beneficio propio, ya que prefieren quedarse con todo el bien y no sólo con la cuarta parte del valor catastral del mismo, sin que nada pueda hacerse para evitarlo, en vista de que se carece de un organismo encargado de vigilar tales bienes, con un sistema definido y con amplias facultades para realizar investigaciones sobre la existencia de los mismos.

2.- ¿PUEDEN PRESCRIBIRSE LOS BIENES VACANTES?

Según lo estipula la Ley que rige la materia, los bienes vacantes no pueden adquirirse por prescripción.

Su imprescriptibilidad no se deriva por el hecho de estar incluidos dentro de los bienes de uso común de los

destinados a un servicio público, mismos que son analienables e imprescriptibles de acuerdo con lo previsto en las leyes administrativas y en el mismo Código Civil vigente para el Distrito Federal el cual en sus artículos 768 y - 770, establece:

"ART. 768.- Los bienes de uso común son inalienables e imprescriptibles. Pueden aprovecharse de -- ellos todos los habitantes, con -- las restricciones establecidas -- por la ley...".

Y efectivamente, tanto la Ley General de Bienes Nacionales como el Código Civil que regulan esta materia de bienes de dominio público, establecen que son aquellos de los que puede servirse cualquier persona sin que restrinja el aprovechamiento que de ellos pueda obtener otra persona. Así los bienes de uso común participan de estas mismas características de inalienabilidad e imprescriptibilidad, es decir, que en ningún caso ni por ningún motivo podrán ser adquiridos por los particulares. (33)

(33) Cfr. Código Civil para el Distrito Federal. Comentado. Ob. cit. pág. 16

"ART. 770.- Los bienes destinados a un servicio público y los bienes propios, pertenecen en pleno dominio a la Federación, a los Estados o a los Municipios; pero -- los primeros son inalienables e imprescriptibles, mientras no se les desafecte del servicio público a que se hallen destinados".

La imprescriptibilidad de los bienes vacantes se deriva del mismo artículo 789 que impide a las personas apoderarse de los mismos haciendo por consecuencia, imposible que sobre ellos ejerza a título de dueño la posesión, la cual es uno de los requisitos necesarios para que se genere la prescripción adquisitiva. Esta disposición desde luego, como veremos más adelante tiene una validez muy relativa.

3.- LA POSESION DE LOS BIENES VACANTES POR PARTICULARES.

No obstante que en materia de bienes vacantes, se establece una regulación jurídica, que especifica claramente

te el procedimiento a seguir por parte de los particulares y autoridades competentes cuando se presenta la existencia de los mismos, en la vida real y con violación flagrante a los preceptos establecidos en las diversas leyes, los particulares se posesionan indebidamente de dichos bienes con el objeto de apropiárselos en su beneficio propio. Desde luego, esta posesión es de mala fe.

Y así, la reglamentación de los bienes vacantes en la legislación mexicana nunca tiene por objeto la adquisición de propiedad, sino sólo otorga una parte del valor del bien a su descubridor cuando éste sigue el procedimiento establecido para ello, es por ello que se estimula su denuncia ante el Ministerio Público para que realice las acciones correspondientes, y una vez declarados vacantes estos entren a la propiedad del Estado. Ya que puede darse el caso de que el Estado no este enterado de que existe un bien vacante, pues como se dijo anteriormente no hay un órgano encargado de vigilar tales bienes, y a través de esta reglamentación se logra que ingresen a la propiedad de la Federación. (34)

(34) Cfr. AGUILAR Carvajal, Leopoldo. Ob. cit. págs. 83 y 85

4.- LA POSESION DE MALA FE.

Como vimos anteriormente, cuando los particulares se posesionan indebidamente de un bien con el propósito de apropiárselos en su beneficio, esta posesión es de mala fe. El Código Civil vigente para el Distrito Federal, al igual que los demás Códigos de los Estados, hacen referencia a dos tipos de posesiones; la de buena fe y la de mala fe y así el artículo 806 del Código Civil vigente establece:

"Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

Entiéndese por título la causa generadora de la posesión".

De acuerdo con el artículo anterior, posesión de mala fe es aquella que se obtiene sin autorización del dueño, es decir, en contra de su voluntad y la que se adquiere por medio de un delito.

"En otros términos, para que exista la buena fe es indispensable la satisfacción de cuatro requisitos, a saber: un título suficiente o causa generadora de la posesión, ignorancia de vicios de dicho título, si es que existen y finalmente la creencia fundada de que la cosa le pertenece.

En cambio sería poseedor de mala fe el que no tiene título, causa generadora o modo de adquirir o el que conoce los vicios del título que le impide poseer con derecho.

Finalmente el legislador mexicano define el título como la causa generadora de la posesión, es decir, como el acto o fundamento que transmitió la posesión a título de dueño". (35)

Quando la posesión se adquiere por medio de un delito tenemos que el artículo 1155 del mencionado ordenamiento establece al respecto:

(35) Cfr. Código Civil para el Distrito Federal. Comentario. Ob. cit. pág. 36

"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 prescrita la acción penal, considerándose la posesión como de mala fe".

Esto es, cuando se adquiriera la posesión por medio de fuerzas que constituyan un delito, se requiere que transcurran los plazos que exige la ley cuando se trata de inmuebles (art. 1152 fracción III), es decir, es necesario que se extinga la pena que se impuso al que cometió el delito o que haya prescrito la acción penal para que comience a correr el término para la prescripción.

Es importante hacer notar que la tesis de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, sobre el particular, sostiene lo siguiente:

"POSESION DE MALA FE AD-USUCAPIO NEM. NO ES NECESARIO EL JUSTO TITULO PARA LA.- El Código Civil vigente exige en la fracción I del artículo 1151 que la posesión necesaria para prescribir -

debe ser en concepto de propietario, no exige ya el justo título sino que adopta un sistema objetivo sobre la materia de la posesión tendiente a facilitar la solución de los problemas que en este punto planteaba la legislación anterior; pero si bien no exige la ley el justo título, es necesario probar el origen de la posesión, no como acto translativo de dominio sino como hecho jurídico que produce consecuencias de derecho para conocer la fecha cierta a partir de la cual ha de computarse el término legal de la prescripción, pero a condición de que el poseedor se comporte como propietario, esto es, que se traduzca ostensiblemente y de manera objetiva, susceptible de apreciarse por los sentidos, mediante actos que revelen que el poseedor es el dominador de la cosa, el señor de ella, el que manda en la misma como dueño en sentido económico, pa

ra hacer suya la cosa desde el -- punto de vista de los hechos, aún cuando carezca de título jurídicamente hablando (artículos 790, -- 826, 1151, 1154 y 1155 del Código Civil vigente).

Amparo Directo número 7279/56 promovido por Francisco, Beatriz, Pablo y Diego Cuevas Cancino, resuelto en la sesión del día veintisiete de abril de mil novecientos cincuenta y nueve por mayoría de tres votos de los señores Ministros Mariano Ramírez Vázquez, José Castro Estrada y Gabriel García Rojas, Presidente y José Lopez Lira" (36)

De acuerdo con lo antes expuesto es factible que los particulares, aún habiendo cometido un acto delictuoso y violatorio de las leyes civiles, les sea reconocida con posterioridad la posesión sobre bienes vacantes,

- (36) Informe rendido a la Suprema Corte de Justicia de la Nación, por su presidente señor Lic. Alfonso Guzmán Neyra, al terminar el año de 1959. México, 1959 pags. 94 y 95

5.- EL ARTICULO 789 DEL CODIGO CIVIL VIGENTE EN EL -
DISTRITO FEDERAL.

Con el objeto de evitar que las personas se apoderen de los bienes vacantes, el Código Civil vigente establece una sanción contenida en el artículo 789 que a la letra dice:

"El que se apodera de un bien vacante sin cumplir lo prevenido en este capítulo, pagará una multa - de cinco a cincuenta pesos, sin - perjuicio de las penas que señale el respectivo Código".

Este artículo contiene una sanción civil de carácter pecuniaria y una sanción penal; en este último caso se -- aplica el artículo 395, fracción I del Código Penal para el Distrito Federal; siendo competentes para conocer del caso los tribunales federales, en vista de que tiene interés la Federación, sobre los presuntos bienes vacantes, - porque al hacerse la declaración de vacancia, estos pasarán a formar parte del patrimonio privado de la Federa--ción.

El artículo antes citado estipula:

"ART. 395.- Se aplicará la pena - de tres meses a cinco años de pri

sión y multa de cincuenta a quinientos pesos: I.- Al que de pro pia autoridad y haciendo violencia o fortivamente, o empleando amenaza o engaño, ocupe un inmueble ajeno o haga uso de él, o de un derecho real que no le pertenezca...".

"... Es de tener en cuenta que el Código Penal no tipifica ningún delito aplicable a quien se apodere de un bien vacante sin denunciar el descubrimiento a la autoridad; el delito denominado 'Despojo de cosas inmuebles o de ajenas' no es aplicable al caso, ya que requiere que el sujeto activo 'ocupe un inmueble ajeno', y el bien vacante no es de nadie; además, los medios de comisión de ilícito presuponen el uso de la violencia o que el mismo se lleve a cabo fortuitamente (a. 395 CP), cosa que puede no ocurrir en el supuesto de quien ocupe un bien vacante. (37)

La sanción civil que establece el artículo 789, actualmente resulta ridícula e inoperante ya que fluctúa en

(37) Cfr. Código Civil para el Distrito Federal. Comentario. Ob. cit. pág. 26

tre cinco y cincuenta pesos, cantidad que si bien es cierto que en un tiempo fue gravosa, en esta época ya no significa ninguna carga para nadie y por consecuencia tampoco produce desaliento para los que intenten apoderarse de bienes vacantes.

Por otra parte el mencionado artículo dice que las sanciones se aplicarán al que se apodere de un bien vacante de lo que se concluye que estas no se aplican de inmediato o sea en el mismo momento en el que se produce el apoderamiento, sino que es necesario que previamente se haga la declaración de vacancia, pues hasta entonces, un bien se considera vacante.

Lo que significa que antes de aplicarse las sanciones, previamente la Federación tendrá que hacer un gasto durante el procedimiento, con el consiguiente peligro de que el bien o los bienes no puedan ser declarados vacantes, por no haberse probado debidamente tal situación, o por presentarse un reclamante con derechos legítimos.

En esas condiciones, consideramos que es difícil que la Federación se lance a una aventura de tal naturaleza, resultando por tal motivo, ineficaz el contenido del artículo mencionado.

C A P I T U L O I V

ANALISIS DE LOS ARTICULOS 786, 787,
788 EN RELACION CON EL 3047 DEL CO-
DIGO CIVIL VIGENTE EN EL DISTRITO -
FEDERAL

1.- LAS INFORMACIONES DE DOMINIO SOBRE BIENES INMUEBLES.

En la legislación mexicana se establece, que las personas que posean bienes inmuebles en las condiciones y -- términos para adquirirlos en propiedad deberán seguir el procedimiento respectivo a efecto de que se les declare -- dueños de los bienes citados, pudiéndose inscribir tal resolución ante el Registro Público de la Propiedad.

Esto es lo que se llama la prescripción adquisitiva, la cual se logra de dos maneras: mediante información de dominio en la vía de jurisdicción voluntaria, y mediante un juicio que puede resultar contencioso; el primer caso -- procede cuando los bienes no están inscritos y el segundo cuando si lo están.

En efecto, el artículo 3047 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, establece:

"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 los bienes en favor de -- persona alguna, podrán demostrar ante el juez competente que ha tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles. A su solicitud acompañará precisamente certificado del Registro Público que demuestre que los bienes no están inscritos y otro relativo al estado actual de la finca en el catastro y en los padrones de la Dirección de Catastro e Impuesto Predial.

La información se recibirá con citación del Ministerio Público, del registrador de la propiedad, de los colindantes y de la persona que tenga catastrada la finca a su favor, o a cuyo nombre se expidan las boletas del impuesto predial.

Los testigos deben ser, por lo menos tres, de notorio arraigo en el lugar de la ubicación de los bienes a que la información se refiere.

No se recibirá la información -- sin que previamente se publique la solicitud del promovente, por tres veces, de tres en tres días en un periódico de amplia circulación y en el Boletín del Registro Público.

Comprobada debidamente la posesión, el juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario, en virtud de la presun-

cripción, y tal declaración se --
tendrá como título de propiedad y
será protocolizada e inscrita en
el Registro Público".

En resumen, conforme al procedimiento establecido --
por este ordenamiento, quien haya poseído un bien inmue--
ble que no se haya inscrito en favor de persona determinada, por el tiempo y con los requisitos necesarios para --
que éste prescriba a su favor, deberá ante todo demostrar
al juez competente para ello, que ha adquirido por pres--
cripción el dominio del bien, presentado también certifi--
cado expedido por el registrador, demostrando que los bienes
no se encuentran inscritos y otro relativo al estado
actual de la finca en el catastro y al impuesto predial.
Inscribiendose la resolución judicial como título de pro--
piedad.

El artículo 1156 del mismo Código establece que --
"Cuando ha transcurrido el tiempo legalmente necesario para
que el poseedor (de un bien inmueble) adquiriera la pro--
piedad, podrá solicitar del Juez competente la declara--
ción de que se ha consumado la prescripción en su favor a
fin de obtener la inscripción en el Registro Público de -
la Propiedad de la resolución que se pronuncie en tal sentido".

En este último caso, también la sentencia ejecutoriada que declara que operó la prescripción sirve de título de propiedad y puede ser inscrita en el Registro Público, de acuerdo con lo establecido en el artículo 1157 del citado Código.

2.- POSIBILIDAD DE INICIAR PROCEDIMIENTO DE INFORMACION DE DOMINIO SOBRE BIENES VACANTES.

Existe en nuestra legislación la posibilidad de iniciar procedimiento de información de dominio sobre bienes vacantes y de adquirirlos por prescripción, más no por ocupación ya que esto último fue propio del derecho primitivo.

A este respecto dice el maestro Rafael Rojina Villegas: "En materia de inmuebles no existe en nuestro derecho posibilidad de adquirirlos por ocupación, porque se considera que pertenecen originariamente al Estado. Para los bienes vacantes hay un procedimiento especial de denuncia, a efecto de que sea el Ministerio Público el que ejerza la acción correspondiente y sean declarados bienes del fisco". (38)

(38) ROJINA Villegas, Rafael. Ob. cit. pág. 317

Desde luego no puede decirse que los bienes vacantes en principio sean propiedad del Estado, ya que si estos no tienen dueño cierto y conocido, lógico es que lo tuvieron en un tiempo, pues de lo contrario estos pertenecerían a la Nación y serían regulados por la Ley de Terrenos Baldíos, Nacionales y Demasías, sin embargo, ya vimos que entre estos y aquellos existe una gran diferencia.

"Cosa sin dueño o res nullius, son las que por su naturaleza, pueden ser objeto de propiedad privada y que nada les impide tener dueño, pero que de hecho no lo tienen. Tales son las tierras de un país deshabitado y los animales salvajes". (39)

Es cierto sin embargo, que después de haber sido declarados vacantes, pasan a formar parte del patrimonio -- privado de la Federación, de acuerdo con lo establecido -- en la Ley General de Bienes Nacionales.

Agrega el maestro Rogina Villegas: "Este modo de adquirir, muy importante en los pueblos primitivos, y aún -- hoy en los países en formación, tienen aplicación reducida en los pueblos de civilización adelantada, no sólo por que la vida social restringe el número de las cosas m---

(39) Cfr. Planiol y Ripert, citados por ROJINA Villegas, Rafael. Ob. cit. pág. 272

lius, sino porque además, las legislaciones tienden a -- atribuir al Estado la propiedad de los bienes abandonados o que carecen de dueño". (40)

En nuestro derecho, no obstante que no existe el ~~pr~~ principio de la ocupación y de que los vacantes se encuentran regulados debidamente, los particulares si tienen la posibilidad de iniciar procedimiento de información de do minio sobre los mismos, al amparo de los artículos 806 se gundo párrafo, 1155 del Código Civil vigente, que regulan la posesión de mala fe, así como de los artículos 1151 y 1152 fracción III del mismo Código, que establecen:

"ART. 1151.- La posesión necesaria para prescribir debe ser: I.- En concepto de propietario; II.- Pacífica; III.- Continua y IV.- Pública".

La Suprema Corte de Justicia de la Nación en jurisprudencia firme, ha declarado al respecto que:

"...poseer en concepto de propietario, para poder adquirir por -- prescripción comprende no sólo -- los casos de buena fe, sino tam--

(40) Ibidem, págs. 315

bién los casos de la posesión de mala fe, por lo que no basta la simple intención de poseer como dueño, sino que es necesario probar la ejecución de actos o hechos susceptibles de ser apropiados 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 sí, como dueño en sentido económico, aún cuando carezca de un título 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. (Jurisprudencia 274, sexta época, -- pág. 824, Tercera Sala, cuarta -- parte, Apéndice 1917-1975)". (41)

El artículo 1152 por su parte establece: "Los bienes inmuebles se prescriben: III.- En diez años, cuando se po

(41) Cfr. Código Civil para el Distrito Federal. Comenta do. Ob. cit. pág. 205

sean de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública".

Por otra parte el Código citado en ninguno de sus capítulos, establece impedimento para que corra la prescripción sobre los citados bienes, y ni siquiera puede argumentarse que esos bienes están fuera del comercio y que por tanto no pueden ser objeto de apropiación, ya que nuestra legislación no considera a los bienes vacantes fuera del comercio.

Antonio de Ibarrola dice: "Los jurisconsultos romanos (Bl, 12) separaban las res in comercio de las res extra commercium. En cuanto a estas últimas, nos dice el artículo 48 que las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley. A continuación el artículo 749 dice que están fuera del comercio por su naturaleza las que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente, y por disposición de la ley las que ella declara irreductibles a propiedad particular. Aclaremos por último que las cosas que están en el comercio son BIENES, aún cuando no tengan dueño. Los artículos 774 y 785 definen los bienes mostrencos y los bienes vacantes. Todos ellos son bienes aún cuando en algún momento dado no tengan dueño". (42)

(42) DE IBARROLA, Antonio. Ob. cit. pág. 71

El artículo 1167 del Código Civil vigente, enumera - las cosas en que no puede comenzar ni correr la prescrip- ción, y dentro de tal enumeración no incluye a los bienes vacantes.

En esas condiciones un particular que se apoderá de un bien vacante, deja transcurrir diez años y posterior- mente promueve diligencias de información de dominio a - efecto de que se el declare propietario del mismo, el -- cual tendrá derecho a hacerse dueño de acuerdo con los -- preceptos ya mencionados.

Así es que mientras que los artículos 786, del Código mencionado le da oportunidad al descubridor y denun- ciante de bienes vacantes a obtener una parte de los mis- mos; el 787 lo considera como tercero coadyuvante y el -- 788 precisa su porción; por otra parte los artículos 3047 y demás relativos le dan la oportunidad de adjudicarse la totalidad del bien.

3.- AUTORIDAD COMPETENTE PARA Oponerse a LAS DILIGEN- CIAS DE INFORMACION DE DOMINIO SOBRE DICHS BIE- NES VACANTES.

Las informaciones de dominio se promueven ante las -

autoridades del fuero común, ya que el procedimiento está previsto en el Código de Procedimientos Civiles para el - Distrito Federal, precisamente en el artículo 122, frac-- ción III, que establece:

"ART. 122.- Procede la notificación por edictos: -- III.- Cuando se trate de inmatricular un inmueble en el - Registro Público de la Propiedad conforme al artículo --- 3047 del Código Civil, para citar a las personas que pue-- dan considerarse perjudicadas. Los edictos se publicarán-- por tres veces, de tres en tres días, en el Boletín Judi-- cial, en el Boletín del Registro Público de la Propiedad-- y en un periódico de los de mayor circulación si se tra-- tare de bienes inmuebles urbanos situados en el Distrito-- Federal. Si los predios fueren rústicos se publicarán ade-- más en el Diario Oficial de la Federación en la misma for-- ma y términos indicados. Los edictos se fijarán en luga-- res públicos. En la solicitud se mencionará el origen de-- la posesión, el nombre de la persona de quie en su caso - la obtuviera el peticionario, del causahabiente de aqué-- lla si fuere conocido; la ubicación precisa del bien y -- sus colindancias; un plano autorizado por ingeniero títu-- lado si fuere predio rústico o urbano sin construir; el - nombre y domicilio de los colindantes. Terminada la publi-- cación se correrá traslado de la solicitud a la persona - de quien obtuviera la posesión o su causahabiente si fue--

ra conocido, al Ministerio Público, a los colindantes, al registrador de la propiedad por el término de nueve días. Contesten o no y sin necesidad de acuse de rebeldía, el juez al vencerse el último término del traslado, abrirá una dilación probatoria por treinta días. Además de las pruebas que tuviere, el solicitante esta en la obligación de probar su posición en concepto de dueño por medios legales y además por la información de tres testigos que tengan bienes raíces en lugar de la ubicación del predio de que se trata. La sentencia se pronunciará después del término de alegar, dentro de ocho días. En este juicio no se entregarán los autos originales para formular alegatos. La sentencia es apelable en ambos efectos y el recurso se substancia como en los juicios ordinarios".

Es posible también, promover una información de dominio, ante la autoridad federal, que en todo caso será ante los Jueces de Distrito en Materia Civil, cuando la Federación tenga interés en el asunto; este caso está previsto en el capítulo II del título segundo, correspondiente a la Jurisdicción Voluntaria del Código Federal de Procedimiento Civiles.

Expuesto lo anterior y tomando en cuenta que los bienes declarados vacantes, se adjudican al Fisco Federal, según lo previene el Código Civil para el Distrito Federal, y estos forman parte del patrimonio privado de la Fe

deración , de acuerdo con lo establecido en la Ley General de Bienes Nacionales; se deduce que la autoridad competente para oponerse a las citadas diligencias es la Federal, a través de su representante legal que es la Procuraduría General de la República.

Comentaremos ahora en qué casos y en qué momento interviene o comparece el representante Legal de la Federación.

El artículo 102 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, párrafo tercero establece: El Procurador General de la República intervendrá personalmente en todos los negocios en que la Federación fuese parte, de tal manera que, su intervención se hace necesaria desde el preciso instante en que la Federación a través de sus órganos se constituye en parte de un negocio o juicio, y se constituirá en parte cuando se lesionen sus intereses; en consecuencia al estar tramitándose un procedimiento de información de dominio, ante la autoridad común sobre un bien que la Federación lo considere como vacante, el órgano respectivo deberá apartar los datos y pruebas suficientes al Procurador General de la República, a efecto de que se oponga a las citadas diligencias, cesando desde luego la competencia del Juez común y pasará el negocio a la autoridad judicial federal, de acuerdo a lo establecido en el segundo párrafo del artículo 18 del-

Código Federal de Procedimientos Civiles que establece:

"ART. 18.- Si dentro de un negocio del orden local o de la competencia de un tribunal federal de organización especial, se hace valer un interés de la Federación - en forma de tercería o de cualquier otra manera, cesará la competencia del que esté conociendo, y pasará el negocio a la Suprema-Corte de Justicia de la Nación o al Juzgado del Distrito que correspondiera, según sea la naturaleza del interés de la Federación.- Inversamente, desaparecido el interés de la Federación en un negocio o resuelta definitivamente la cuestión que a ella importaba, cesará la competencia de los tribunales ordinarios de la Federación".

Ahora bien, tomando en cuenta que de acuerdo con los artículos 3047 y 122 fracción III del Código Civil y de Procedimientos Civiles respectivamente, las informaciones de dominio se promueven ante la autoridad común y estos no indican que las citadas diligencias deban notificarse-

al Ministerio Público Federal éste no se entera de las -- mencionadas diligencias, que promueven los particulares, -- por lo tanto, queda el camino abierto para que las personas privadas se adjudiquen los posibles bienes vacantes -- mediante este procedimiento.

Por otra parte, aún cuando se le notificará o se le corriera traslado de las citadas diligencias, al Ministerio Público Federal, hecho imposible por tratarse de normas de derecho común, éste estaría imposibilitado para intervenir mientras un órgano de la Federación no alegará -- interés lesionado, toda vez que el citado Ministerio Pú-- blico, es únicamente representante de la Federación, de -- acuerdo con lo previsto en el artículo 10. fracción IV de la Ley Orgánica del Ministerio Público Federal, que expresa:

"ART. 10.- Son atribuciones del -- Ministeri Público Federal, las si guientes: ...Fracción IV.- Representar a la Federación, a sus órganos, instituciones o servicios-- en los juicios en que sea parte -- como actores, demandadas o terce-- ristas...".

El procedimiento de dominio no es un juicio a pesar-

de que el artículo 122 fracción III, del Código de Procedimientos Civiles, ya mencionado, así lo considere. En -- tal virtud, la fracción IV del artículo lo. transcrito, -- no le da intervención a dicho representante en el procedi miento de información de dominio que regulan los Códigos-- aludidos.

Este sin embargo, si puede intervenir en las informa ciones ad-perpetuam, que regula el Código Federal de Pro cedimientos Civiles en sus artículos 538 al 542 y desde -- luego cuando el artículo 3047 del Código Civil vigente se aplica en asuntos de Orden Federal.

Para que intervenga el Ministerio Público Federal de acuerdo con las leyes comunes, forzosamente es necesario que se lesione un interés de la Federación dentro del pro cedimiento de información de dominio, y que un órgano de dicha Federación pida su intervención; hecho que solamen te será posible hasta que se declare al bien como vacante, o cuando existan pruebas fehacientes que hagan presumir -- que tal bien puede ser vacante, y cuando exista un orga-- nismo legalmente facultado para hacer una amplia investi gación sobre los inmuebles que puedan presumirse abandona dos.

Si el Ministerio Público Federal interviene sin que se lo pida la Federación, además de violar la Ley, su ac-

titud será arbitraria, toda vez que estará interviniendo sin existir lesión alguna y por ende, no estará representando a parte legítima.

En algunas ocasiones, con el objeto de intervenir en las diligencias de información de dominio que promueven los particulares, a efecto de investigar si los inmuebles motivo de dichas diligencias, se pueden presumir como vacantes, la Procuraduría General de la República, ha pedido y ha logrado que las mencionadas diligencias se promuevan ante Juzgado de Distrito.

Sim embargo, esta situación es contraria a derecho, ya que tratándose de diligencias promovidas por particulares, deberán promoverse siempre ante las autoridades del fuero común. Sobre esta cuestión la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha sustentado la tesis siguiente:

"Informaciones de dominio competencia de los Jueces de Distrito para conocer de las:-- La competencia federal para informaciones de dominio sólo se surte cuando se trata de -- bienes pertenecientes a la Nación -- (Fracciones II y V del artículo 45, en relación con el 54, ambos de la-

Ley Orgánica del Poder Judicial - de la Federación), más no cuando se trata de bienes de propiedad - privada".

Sexta Epoca. Cuarta Parte. -
Vol. XXV, página 176 A.D. 626/58,
Catalina Emilian Viuda de Morales
5 votos." (43)

Es importante hacer notar que la Federación tiene muchos bienes, únicamente en posesión, por lo que si desear ser propietaria de los mismos tendrá que promover diligencias de información de dominio, ante los Juzgados de Distrito, de acuerdo a lo previsto en el Código Federal de - Procedimientos Civiles.

No obstante lo antes expuesto, se ha presentado el - caso en que los Juzgados de Distrito en Materia Civil, -- han conocido de diligencias de información de dominio promovidas por particulares, sobre inmuebles de propiedad -- privada, por el simple hecho que la Procuraduría General- de la República, se opuso a que estas se tramitarán ante

- (43) Apéndice al Semanario Judicial de la Federación. Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la- Nación, de los fallos pronunciados en los años de - 1917 a 1965, cuarta parte, Tercera Sala. México, -- 1965. páginas 308 y 309

autoridades del fuero común basandose en la mera presunción de ser vacante el predio objeto de las diligencias y de una posible lesión a los intereses de la Federación -- por parte de dicho predio, ya que éste colindaba con una zona federal.

Tal hecho consideramos es violatorio a lo que establece el artículo 18 del Código Federal de Procedimientos Civiles, porque éste claramente especifica que cuando se hace valer el interés de la Federación en forma de tercera o de cualquier otra manera, cesará la competencia del juez local y pasará el negocio a la Suprema Corte de Justicia o al Juzgado de Distrito que corresponda, según sea la naturaleza del interés de la Federación y que desaparecido ese interés, cesará la competencia de los tribunales ordinarios de la Federación.

Luego entonces no hay razón para que un juez federal se avoque al conocimiento de tales diligencias, hasta dictar la resolución en que se declare propietario al promoviente.

Sobre esta cuestión es también importante conocer el criterio que sobre el particular sostuvo el C. Juez Civil de Villa alvaro Obregón, Distrito Federal, para cuyo efecto se transcribe íntegramente la resolución dictada sobre la competencia por declinatoria dictada en el expediente-325/79 que contiene las diligencias de información de do-

minio promovidas por el señor David Lugo Verduzco.

"Villa Alvaro Obregón, Distrito Federal, a cinco de octubre de mil novecientos setenta y nueve.- VISTOS, los autos de jurisdicción voluntaria relativas a la información de dominio promovida por LUGO VERDUZCO DAVID para resolver sobre la competencia por declinatoria planteada -- por la H. Procuraduría General de la República, y

APARECIENDO

UNICO.- Por escrito presentado con fecha diez de julio del presente año el señor Licenciado JULIO SANCHEZ VARGAS, en su carácter de Procurador General de la República lo cual acreditó debidamente en autos, promovió competencia por declinatoria de este Juzgado Civil de Villa Alvaro Obregón para que dejará de conocer de las diligencias arriba mencionadas. Substancialmente sostiene la autoridad indicada que, entre otras circunstancias el inmueble de que se trata en el procedimiento iniciado de información de dominio colinda con barranca de tepito ubicada en el pueblo de San Bartolo Ameyalco, de esta jurisdicción, con una superficie de 80,505.50 mt² y que el promovente reconoce que el predio en cuestión no se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad a favor -

de persona alguna, y afirma que este juzgado no es competente para conocer de dichas diligencias de Jurisdicción Voluntaria por ser obvio el interés de la Federación por tratarse de un terreno vacante y por colindar con una barranca de propiedad federal; para fundar su promoción se citan los artículos 102 y 104 de la Constitución General de la República, 18 y 38 del Código de Procedimientos Civiles. Formando el incidente se dio vista a la parte interesada y la cual se desahogo según su escrito de fecha veintiuno de julio del presente año en el que se asienta consideración para desechar la incompetencia planteada. - Por auto de veintitres de julio del año en curso se citó para oír resolución la cual se pronuncia por permitirlo - las labores del juzgado y bajo las siguientes:

CONSIDERACIONES LEGALES

PRIMERA.- Los artículos 104 Constitucional y 43 de la Ley Orgánica del Poder Judicial Federal, proporcionan normas generales para determinar la Jurisdicción propia o exclusiva de los tribunales federales así como de los jueces locales, en función a tres órdenes de concepto: La categoría de leyes conforme a las cuales deba resolverse la controversia, la índole de las partes que intervengan, y

la naturaleza patrimonial de los bienes o intereses que - resultarán afectados. Estos preceptos establecen con ex--clusividad la jurisdicción de los tribunales federales pa--ra el conocimiento de las controversias en que la Federa--ción sea parte, o para el conocimiento de los asuntos en los que la propia Federación esté interesada o en que se--afecten bienes de propiedad nacional.

SEGUNDA.- En las diligencias de Jurisdicción Volun--taria de las que se trata, la Federación está interesada--en virtud de que se pueden resultar afectados bienes pa--trimoniales o intereses de propiedad nacional. En efecto, los promoventes de las diligencias, aluden en su solici--tud la falta de inscripción en el Registro Público de la Propiedad del predio cuya prescripción demandan, pudiendo tratarse por esta circunstancia de un bien vacante propie--dad de la Nación, según lo expresa el Ciudadano Procura--dor General. Surge por tanto, un interés presuntivo de la Federación, en las diligencias de que se trata.

TERCERA.- El artículo 7 de la Ley General de Bienes--Nacionales establece la jurisdicción exclusiva de los tri--bunales federales para conocer: "... de los procedimien--tos judiciales no contenciosos que se relacionan con bie--nes nacionales...". Como las diligencias de información --ad-perpetuum constituyen un procedimiento judicial no con

tencioso y, las del caso, relacionan desde luego al pre--
dio que es su objeto con un colindante, que en la especie
es la Nación, como ha quedado probado en autos, resulta -
evidente la Jurisdicción exclusiva de los tribunales fede--
rales, para conocer de esas diligencias: correspondiendo--
su conocimiento a alguno de los Jueces de Distrito en Ma--
teria Civil por no estarse en ninguno de los casos que --
competen en única instancia a la Honorable Suprema Corte--
de Justicia de la Nación.

CUARTA.- Consiguientemente, procede la declinatoria--
planteada.- Intentada por el C. Procurador General de la--
República y deberá declararse que es en el fuero federal,
no en el común en que radica la jurisdicción para conocer
de las referidas diligencias; por lo que el suscrito de--
clara procedente la declinatoria planteada y para los ---
efectos del artículo 44 remitan estos autos al Juez de --
Distrito Federal en Materia Civil, en turno por conducto--
de la Oficina de correspondencia respectiva.

Por lo considerado y fundado además en los artículos
18, 19, 34 y 36 del Código Federal de Procedimientos Civi--
les, se resuelve:

PRIMERO.- Se declara que en el fuero federal radica--
la jurisdicción para conocer las diligencias de jurisdic--

ción voluntaria, información ad-perpetuam promovidas ante este juzgado civil de Villa Alvaro Obregón, Distrito Federal por DAVID LUGO VERDUZCO, tendientes a acreditar la posesión del terreno denominado "Potrero de Tepito", ubicado en los límites del pueblo de San Bartolo Ameyalco, de esta jurisdicción, con superficie aproximada de 80,505.50 mt², ochenta mil quinientos cinco metro cuadrados cincuenta centímetros.

SEGUNDO.- Se establece la competencia del suscrito, para dejar de conocer de las referidas diligencias; en consecuencia.

TERCERO.- Para los efectos del artículo 44 remítase estos autos al Juez de Distrito del Distrito Federal en Materia Civil, en turno por conducto de la Oficina de correspondencia respectiva.

CUARTO.- Notifíquese, haciéndolo personalmente al Director General Jurídico y Consultivo de la Procuraduría General de la República, así lo resolvió y firma el C. Lic. Lucas del Arrenal Ordoñez, Juez Civil de Villa Alvaro Obregón Distrito Federal.- Doy fe".

Según se desprende del texto de la sentencia transcrita, el juzgador considera que por el hecho de existir-

oposición de la Procuraduría General de la República, es la autoridad federal y no la local quien debe conocer de las diligencias de jurisdicción voluntaria, información de dominio promovidas por el particular señor David Lugo-Verduzco.

Este criterio es desde luego contrario a lo que establece el artículo 18 del Código Federal de Procedimientos Civiles, porque el juez no se declara incompetente para conocer, de la controversia surgida a raíz de posible lesión a los intereses de la Federación, sino para ya no seguir conociendo de las citadas diligencias y considera -- que de esas debe ocuparse un juez de Distrito,

Apegándose a lo que establece el citado precepto 18 y con fundamento en el artículo 896 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el mencionado juez, debió declararse incompetente para conocer de la -- oposición formulada por el G. Procurador General de la República, suspender el procedimiento de jurisdicción voluntaria, ordenando que el expediente se remitiera al juez federal, reservándose el derecho para seguir conociendo -- de este procedimiento una vez resuelta la controversia -- derivada de dicha oposición.

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

PRIMERA.- De conformidad con la legislación mexicana, son bienes vacantes, aquéllos inmuebles abandonados por sus anteriores propietarios; por lo que se concluye que estos bienes tuvieron en un tiempo dueño cierto y conocido. Por lo tanto para que haya una congruencia con la realidad debe definirse al bien vacante como aquél que no tiene propietario ni poseedor a título de dueño cierto y conocido.

SEGUNDA.- Desde la antigüedad, los bienes abandonados han sido regulados por las legislaciones, aunque no en la misma forma en que lo hace nuestro actual Derecho, pues ya vimos que en la antigua Roma las "res nullius" -- eran objeto de apropiación por parte de los particulares, a tal grado de que la ocupación de las mismas fué un medio de adquirir la propiedad.

TERCERA.- De acuerdo con las leyes vigentes existe - una gran diferencia entre los bienes vacantes, los bienes baldíos, los nacionales y las demasías; por razón misma - de su origen, ya que los bienes vacantes fueron abandonados por sus dueños, mientras que los baldíos, los nacionales y las demasías, son propiedad de la Nación cuyo dominio todavía no ha sido transmitido a los particulares.

CUARTA.- Es necesario que el Código Civil para el -- Distrito Federal especifique cuál es el tiempo de abandono de dichos bienes para que éstos deban considerarse como vacantes; consideramos que este requisito es indispensable a efecto de evitar confusiones, arbitrariedades y - por ende injusticias.

QUINTA.- De acuerdo con nuestra legislación los beneficios del denunciante son mínimos, ya que le corresponde la cuarta parte del valor catastral del inmueble. Para -- evitar el apoderamiento de los mismos, debería otorgársele al denunciante la cuarta parte del valor comercial de los vacantes y no el valor catastral.

SEXTA.- Para evitar que los bienes vacantes sean adquiridos mediante prescripción por parte de los particulares, es necesario que se especifique en el Código Civil - que respecto a los mismos no corre la prescripción.

SEPTIMA.- Es indispensable que se adecue a la realidad económica, la sanción civil a que hace referencia el artículo 789, para que ésta sea de mayor cuantía.

OCTAVA.- Es necesario que un órgano del Ejecutivo Federal, realice una investigación amplia en todos los casos en que los particulares inicien juicios de prescripción adquisitiva de bienes inmuebles, sobre todo cuando la posesión sea de mala fe, y en todas las informaciones de dominio que se promuevan al respecto. A tal efecto se propone que se hagan adiciones al Código Civil y a la Ley General de Bienes Nacionales, para que mediante un órgano con facultades derivadas de las mismas leyes, esté en aptitud de descubrir la verdadera situación de dichos bienes, y en su caso solicite la intervención de la Procuraduría General de la República.

NOVENA.- La autoridad encargada de hacer las investigaciones tendientes a descubrir posibles bienes vacantes, no debe basarse exclusivamente para fundar su presunción, en la falta de antecedentes registrales, ya que este hecho no implica que sean vacantes.

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

AGUILAR Carvajal, Leopoldo. Segundo Curso de Derecho Civil. 3a.ed. Editorial Porrúa, S.A. México, 1975

CASARES, Julio. Diccionario Ideológico de la Lengua Española. 2a.ed. Editorial Gustavo Gili, S.A. Barcelona, 1959

DE IBARROLA, ANTONIO. Cosas y Sucesiones. 5a.ed. Editorial Porrúa, S.A. México, 1977

MARGADANT S., Guillermo Floris. El Derecho Privado Romano. 11a.ed. Editorial Esfinge, S.A. México, D.F., 1982

MENDIETA Y NUÑEZ, Lucio. El Problema Agrario de México. 6a.ed. Editorial Porrúa, S.A. México, 1954

MUÑOZ, Luis. Derecho Civil Mexicano. T. I Ediciones Moderno. México, D.F., 1971

OROZCO, Wistano Luis. Legislación y Jurisprudencia de Terrenos Baldíos. T. I Editorial El Caballito. México, --- D.F., 1974

PUIG Peña, Federico. Compendio de Derecho Civil Español.- Parte General. T. I Ediciones Pirámide, S.A. Madrid, -- 1976

RIPERT, Gorges y Jean Boulanger. Tratado de Derecho Civil. T. VI Los derechos reales. Traducción Dra. Delia García-Daireaux. Buenos Aires, Argentina.

ROJINA Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. T. III - Bienes, Derechos Reales y Posesión. 4a.ed. Editorial Porrúa, S.A. México, 1976

Código Agrario. Ley de Terrenos Baldíos, Nacionales y Demasías. Editorial Olimpo. México, 1966.

Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal. Comentado. -- T. II De los Bienes. Instituto de Investigaciones Jurídicas UNAM. Editorial Miguel Angel Porrúa. México, 1987

Ley Orgánica de la Administración Pública Federal. Ley General de Bienes Nacionales. 12va. ed. Editorial Porrúa, - S.A. México, 1982