

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO  
FACULTAD DE DERECHO

---



LAS GARANTIAS DE LOS INTERESADOS EN LA  
EXPEDICION DE CERTIFICADOS DE NO INSCRIP-  
CION EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIE-  
DAD.

T E S I S

Que Para Obtener el Título de:

LICENCIADO EN DERECHO

P r e s e n t a

DELFINO CARDENAS PERALTA



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

"LAS GARANTIAS DE LOS INTERESADOS EN LA EXPEDICION  
DE CERTIFICADOS DE NO INSCRIPCION EN EL REGISTRO  
PUBLICO DE LA PROPIEDAD".

DELFINO CARDENAS PERALTA, PASTANTE EN DERECHO  
PRESENTA ESTE TEMA EN EXAMEN PROFESIONAL, PARA  
OPTAR EL TITULO DE LICENCIADO EN DERECHO.

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

México, Verano de 1977.

A MI MADRE,

SEÑORA JUANA PERALTA CRUZ DE CARDENAS:

"Ayer con la intuición, y ahora con la razón legal de la norma civil: amar y respetar a los padres cualquiera que sea la edad y condición de los hijos."

A MI HERMANA

MARIA DEL PILAR CARDENAS PERALTA:

"Pili: para ti un precioso ramo -  
de flores, porque el dinero entre  
nosotros nunca ha tenido valor."

A VIRGINIA Y RODOLFO:

"La felicidad efímera y el dolor presente..."

Y . . .

Florinda Malinalli

Minerva Donaji

Godofredo Segismundo

"Dios tarda, pero no olvida

y aunque aprieta no afloja".

A VIRGINIA Y RODOLFO:

"La felicidad efímera y el dolor presente..."

Y . . .

Florinda Malinalli

Minerva Donaji

Godofredo Segismundo

"Dios tarda, pero no olvida  
y aunque aprieta no axfisia".



A VIRGINIA Y RODOLFO:

"La felicidad efimera y el dolor presente..."

Y . . .

Florinda Malinalli

Minerva Donaji

Godofredo Segismundo

"Dios tarda, pero no olvida

y aunque aprieta no axfisia".

A mis pequeños:

Marco Tulio

Lionel

Tito Livio

Manlio Favio

Carlo Ovidio

Aulo Gelio

Julio César

A mis hermanos:

María Luisa

María del Carmen

María de Lourdes

Francisco

Alejandro.

Al ilustre y distinguido Licenciado y  
Doctor en Derecho, Raúl Ortiz Urquidi,  
Director del Seminario de Derecho Civil  
En la U.N.A.M.

Al Oaxaqueño que desde la -  
barrera de investigación ha-  
dado lustre y nombradía a --  
nuestra entidad;

Mis parabienes.

A mis maestros:

Lic. Ivan Lagunes Pérez.

Lic. Arsenio Farell Cubillas.

Lic. Guillermo Colín Sánchez.

Lic. Rafael Ruíz Harrel.

"Un paso que dejó huella".

"Desde cualquier trinchera  
se puede servir a Oaxaca:

Lic. Pedro Vázquez Colmonares".

Al Tribunal Superior de Justicia del Estado -  
de Oaxaca, y a los Distritos Judiciales donde  
trabajé y trabajo con el honroso nombramiento  
de Juez en Primera Instancia:

- 1.- Teposcolula
- 2.- Villa Alta
- 3.- San Carlos Yautepec

A los letrados de Oaxaca:

Lic. Don Adrián Méndez.

Lic. José María Yáñez Pérez.

Lic. Rodolfo Morales.

Lic. José Isaac Jiménez.

Lic. Adelfo Jarquín.

In memoriam:

Lic. Don Demetrio Sodi.

Lic. Federico Sodi.

Lic. Esteban Silva y Escobar.

Lic. Constantino Esteva.

Lic. Heliodoro Díaz Quintas.

## A LA COSTA DE POCHUTLA: OAXACA.

## "TAHUECA."

## I

Terruño legendario  
plafir de oleaje brusco,  
así dormía tu santuario,  
de "Banco" a "Chicomulco".

## II

En tu seno virginal  
horadando llegó Drake,  
un pirata de alta mar,  
con un cofre de oropel.

## III

Al cavar con piqueta  
a orillas de estuario,  
se afirmó: ¡Ta' hueca!  
percatándose el Corsario.

## IV

De entonces tierra mía,  
nació una leyenda,  
luego un nombre:  
¡ "TAHUECA" con sus hombres !



TEMA PARA EL EXAMEN PROFESION  
DE LA LICENCIATURA EN DERECHO  
ALUMNO: DELFINO CARDENAS PERAL  
MAESTRO ASESOR: LIC. IVAN LAGUNA  
CUENTA DEL ALUMNO: 5802494

"LAS GARANTIAS DE LOS INTERESADOS EN  
LA EXPEDICION DE CERTIFICADOS DE NO  
INSCRIPCION EN EL REGISTRO PUBLICO  
DE LA PROPIEDAD".

#### CAPITULO PRIMERO

##### EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

- 1.- Generalidades.
- 2.- Función y naturaleza.
- 3.- Su organización.
- 4.- La regulación en el Derecho Positivo Mexicano.

#### CAPITULO SEGUNDO

##### LOS BIENES

- 1.- Doctrina.
- 2.- Su concepto.
- 3.- Clasificación.
- 4.- El dominio de los bienes inmuebles.

#### CAPITULO TERCERO

##### LA POSESION

- 1.- Su concepto.
- 2.- Doctrina.
- A).- Savigny.
- B).- Ihering.

3.- La posesión en el Código Civil Vigente.

CAPITULO CUARTO  
LA PRESCRIPCION

- 1.- Su concepto y doctrina.
- 2.- La positiva.
- 3.- La negativa.
- 4.- La suspensión.
- 5.- La interrupción.
- 6.- De la manera de contar el tiempo.

CAPITULO QUINTO  
LA INFORMACION DE DOMINIO

- 1.- Su concepto y doctrina.
- 2.- La información de dominio de conformidad al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
- 3.- Sus requisitos.

CAPITULO SEXTO  
EL CERTIFICADO DE NO INSCRIPCION

- 1.- Concepto.
- 2.- Su reglamentación.
- 3.- Arbitrariedad del Registro Público para no expedir el certificado de NO INSCRIPCION conforme al Reglamento del mismo.
- 4.- Cómo preservar los derechos del Departamento del Distrito Federal.
- 5.- Cómo actualizar los rechos de los interesados.

C O N C L U S I O N E S.  
B I B L I O G R A F I A.

PROLOGO

El presente trabajo que forma mi tesis para obtener el título de la Licenciatura en Derecho, no es un simple requisito de formalidad; porque para la realización de esta investigación me anima la voluntad de llegar a realizar uno de los grandes valores humanos por los que siempre viene luchando el hombre, el de lograr la justicia.

En nuestros días, toca al abogado alcanzarla; pero no envilecerla.

El tema que voy a desarrollar, surgió con motivo de mi práctica profesional en la ciudad de México, Distrito Federal, y a últimas fechas de estar en la proximidad de terminar los estudios profesionales de la carrera. Me confiaron un negocio en que el interesado, bajo mi asesoramiento, debería promover en la Vía de Jurisdicción Voluntaria, UNA INFORMACION DE DOMINIO, para convertirse de poseedor en propietario de un predio urbano. Preventivamente se solicitó ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Capital, el correspondiente CERTIFICADO DE NO INSCRIPCION, ya que habiendo poseído mi cliente el bien raíz con los requisitos de ley y estando en aptitud de promover la información referida, se hacía necesario dicho certificado; y como consecuencia también, de no estar inscrito el predio aludido en nombre de persona alguna dado el manejo que hice de los libros en la oficina del Registro.

Solicité el CERTIFICADO DE NO INSCRIPCION, y el Registro Público, sin atenerse a disposiciones claras y precisas del Reglamento, -

ordenó girar oficios a oficinas del propio Departamento del Distrito Federal, para saber si no se afectaban algunos de los propios intereses patrimoniales de éste (?), pero de todos estos actos de la autoridad administrativa referida no están apoyados en ninguna disposición legal de las que señala el propio Código Civil del Distrito Federal y su propio Reglamento, lo que constituye una verdadera arbitrariedad, aunado a los trámites engorrosos de la burocracia, - que hacen más que imposible requisitarlos. Gira oficios a la Oficina de Servicios Legales, a la de Bienes Inmuebles y a la de Planificación los que rinden sus informes correspondientes si es que el interesado cumple con el capricho de estas oficinas, porque la de Bienes Inmuebles, pide la boleta del pago del impuesto predial más antigua, una constancia del Presidente de bienes ejidales, para saber si está comprendido en el ejido y lo más terrible, una constancia de posesión que debe expedir el Delegado de la Jurisdicción donde se ubica el inmueble (?), y resulta que el señor Delegado nunca se le puede ver. En ir y venir de una oficina a otra y en un verdadero vía crucis me percaté de otros litigantes que pretendían lo mismo - que yo; además de comentarios sobre la ilegalidad del "procedimiento".

El Registro Público de la Propiedad es una Institución organizada conforme a disposiciones de la ley Civil y su propio Reglamento en todos los Estados de la República y desempeña en la actualidad una función importantísima, muy a pesar de sus defectos, que po

co a poco, se irán corrigiendo como sucedió ya en el Estado de México que tuvo como sede el Primer Congreso de Derecho Registral.

La propiedad y la posesión son derechos entre otros, que están protegidos por nuestra Constitución Política Federal y no pueden ser atropellados, pues los artículos 14 y 16 protegen el interés público y el principio de legalidad.

La propiedad tiene una función social, debe servir de algo y si no se le da ese destino, la ley quiere que otra persona que lo necesite, actualice esos derechos poniéndolos en movimiento. Así, la posesión se perfecciona con el transcurso del tiempo y otorga la propiedad con los requisitos que la ley señala a las gentes que viven en sociedad.

El orden público y la tranquilidad social se logran dando vida al Derecho, ¿Qué razones legales asisten a las autoridades que no obran de conformidad al orden legal preestablecido? Esta conducta traiciona los postulados máximos del Derecho. Mientras las autoridades no se apeguen con estricta responsabilidad al mandato expreso de la ley, en forma tácita o expresa, dan motivo a la intranquilidad social; atentan contra el patrimonio de la humanidad que se ha venido modelando a través de la historia, que registra hechos deplorables por falta de entendimiento. La llegada del maestro Guillermo Colín Sánchez como Director del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal marcará la estancia no de un Funcionario Político sino de un Funcionario Técnico conocedor profundo de la Institución del Registro Público de la Propiedad en nuestra Capital. Mientras se rec

tifiquen algunos errores del Registro a través de circulares, debemandarse la iniciativa correspondiente al Congreso de la Unión para garantizar el interés jurídico de los terceros en todos los actos de registro, o disponer la vigencia del nuevo proyecto de reglamento que tiene retardada su vigencia y se dé agilidad a la función registral en el Distrito Federal, que día a día se hace más necesario para proteger los derechos inscritos.

Urge el instrumento jurídico orgánico actualizado del Registro Público de la Propiedad acorde a las necesidades en el Distrito Federal, y el maestro Colín tiene la palabra.

En esta TESIS deseo conmover el sentimiento humano de los hombres, para ajustar los actos de autoridad a las normas legales que como patrimonio vamos teniendo y dejando. El Ministro Alfonso Guzmán Neira, Presidente que fué de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, alguna vez expresó que "La Corte no tendría tanto rezago, - si las autoridades se ajustaran en sus actos al marco constitucional."

Distrito Federal, Verano de 1977.

---

Delfino Cárdenas Peralta.

CAPITULO PRIMERO

**S U M A R I O :**

**CAPITULO I**

**EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD**

- 1.- GENERALIDADES**
- 2.- FUNCION Y NATURALEZA**
- 3.- SU ORGANIZACION**
- 4.- LA REGULACION EN EL DERECHO POSITIVO MEXICANO.**



EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

## 1.- GENERALIDADES

La oficina del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal, está enmarcada dentro de una Institución creada por el Derecho Civil y reglamentada por el mismo en nuestro Derecho Común y su propio reglamento. En cuanto a su función administrativa y presupuestal depende del Departamento del Distrito Federal cuyo gobierno está a cargo del Presidente de la República, quien lo ejerce por conducto del Jefe del Departamento del Distrito Federal, a quien nombrará y removerá libremente; artículo 89 fracción II de la Constitución Política Federal, y en relación a los artículos 10. 36 fracción LV y 45-número nueve de la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal. (1)

Se dice que la palabra "registro" contiene tres acepciones, entendiéndose por la nota o asiento que se apunta en el libro; el libro o cuaderno en que se hace la anotación o asiento, o haciéndose mención también, a la oficina en que se anotan los asientos y se llevan dichos libros.

De conformidad a lo anterior los registros vienen a ser de siete clases:

1.- Asientos. Tiene por objeto prevenir a los terceros de que ya se presentó un documento inscribible y se encuentra en trámite -- una inscripción propiamente dicha; estos asientos son de presentación. Esta anotación provisional se apunta al margen de la inscrip--

ción que se pretende cancelar.

2.- Avisos preventivos que se hacen con las comunicaciones extractadas del Notario y tienen el carácter de ser anotaciones provisionales al margen de la inscripción que va a cancelarse o a modificarse.

3.- Inscripciones principales, propiamente son las que se refieren a las adquisiciones, transmisiones, modificaciones y extinciones; gravámenes y otras inscripciones como las de posesión cuando comienza la usucapión, constitución de personas morales y operaciones sobre bienes inmuebles. Es aquí donde se aplican todas las disposiciones formales de las inscripciones como lo previene el artículo 3015 del Código Civil del Distrito Federal.

4.- Inscripciones preventivas, las que son inscripciones en el sentido de la palabra, pero de carácter provisional y se hace para advertir que hay un litigio sobre un bien, o que haya un documento cuya inscripción está en litigio, quedando en supuesto y en espera de la resolución judicial al respecto. También se da cuando hay -- oposición a la inscripción de posesión de inmueble y embargo en el caso de acreedores preferentes sobre determinados bienes.

Estas inscripciones tienen como nota característica de que son temporales, de duración limitada. Son eventuales porque su contenido se puede resolver en un determinado sentido, en pro o en contra. de medialidad, porque no tienen su fin en sí mismas, o se convierten en otras inscripciones o se cancelan. A estas inscripciones acarrea un fatalismo, tras de la preventiva sobreviene otra posterior-

que se puede consolidar en favor del anotante o se cancela si pierde su virtualidad. La inscripción y la cancelación son dos extremos que los dirime la anotación preventiva.

5.- Las notas marginales. Estas se inscriben a un lado de las inscripciones; tienen el carácter de anotaciones marginales como la constitución y cancelación de fianzas, suspensiones provisionales - en juicio de amparo relacionado con la propiedad material de la inscripción.

6.- Las cancelaciones, son asientos por resolución o voluntad de las partes; tienen efecto extintivo de la inscripción. Se da también por transmisión o duplicidad en la inscripción. Siempre se requiere del consentimiento de la parte interesada, aún por la resolución judicial, ya que debe ser oído y vencido en juicio, o con el consentimiento del acreedor para que se cancele.

7.- Asientos de rectificación, son registros para corregir errores de concepto que afectan directamente al título en el fondo al acto inscrito, o para enmendar errores al hacerse la inscripción -- contando con la conformidad del titular.

El Registro Público de la Propiedad es una institución en su orden normativo, de naturaleza jurídica mixta; y su ordenamiento legal contiene normas de carácter sustantivo en el Código Civil que lo crea, y otro tanto de normas adjetivas en su reglamento que le da vida. Las normas adjetivas son consecuencia de las sustantivas, - puesto que de no existir éstas, las otras serían inútiles. Por ello comprendemos que se elaboró primeramente el Código Civil y luego se

reglamentó para dar vida al primero.

"Se cuentan autores estudiosos de la materia que reconocen que el Derecho Registral forma parte del Derecho privado. Roca Sastre - menciona, que "es un desenvolvimiento de una parte del Derecho de cosas y más concretamente de los modos de adquirir y perder la propiedad... estableciendo un conjunto de normas que tienden a formar un ordenamiento sistemático diferenciado del Derecho Civil. --- Sanz, dice que el Derecho inmobiliario registral es el conjunto de normas de Derecho Civil que regula las normas y publicidad de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de los Derechos Reales sobre fincas y las garantías de ciertos derechos -- personales o de crédito, a través del Registro de la Propiedad. La Cruz, Berdejo y Marín Pérez, aún cuando observan una distinción entre Derecho Registral objetivo y subjetivo o formal y material, lo sitúan dentro del Derecho privado. El autor Pascual Marín Pérez al hacer mención de la obra del autor de Buen, reconoce que el Derecho formal Registral es el que reglamenta la ordenación del Registro como su servicio público. El Maestro Guillermo Colín Sánchez niega la sustantividad de la norma registral en su origen, todo porque no está expedida por el poder legislativo sino por el Ejecutivo". (2)

Desde luego la clasificación de los registros obedece a cuestiones didácticas y más que todo al orden sistemático que prevalecen en la Institución del Registro Público creado por el Derecho Civil, fijando la unidad de criterio para distinguir lo que es un --- asiento, un aviso preventivo, una inscripción principal, una ins---

cripción preventiva, una nota marginal, una cancelación y un asiento de rectificación. Todos ellos encuentran su definición dentro de la norma sustantiva y su reglamento según el caso hipotético y real de que se trate. Los hacemos notar, porque de estas definiciones depende en gran parte nuestro estudio en este tema.

Los autores que se inclinan por encontrar la sustantividad de la norma registral en el Derecho privado pueden tener razón si consideramos que la institución del Registro Público nace en la legislación civil y que para entenderlo mejor se hace necesario de un reglamento, aún cuando el reglamento no es más que una extensión del Derecho Civil, ya que el legislador no alcanzó explicar y a dar funcionalidad a los preceptos civiles, lo que hizo necesario el nacimiento del reglamento. Pero también entendemos que todos los actos, hechos y resoluciones motivos de registro bullen en los diferentes libros del Derecho Civil positivo y de la propia doctrina que motiva el Derecho formal. No hay Institución alguna de los señalados en los cuatro libros de que se divide el Derecho Civil que no sea objeto de registro; matrimonio, divorcio, alimentos, herencia, contratos, etc., todos ellos son objetos de registro para preservar los derechos frente a los terceros que se impone la obligación de respetar. Por consiguiente, el sustentante sí encuentra y considera que el Derecho Registral contiene normas sustantivas en el Código Civil del Distrito Federal, ya que es el Congreso con facultades que le otorga el artículo 73 fracción VI base primera, "para legislar en todo lo relativo al Distrito y Territorios Federales, sométiéndose-

a las bases siguientes: Base Primera.- El Gobierno del Distrito Federal estará a cargo del Presidente de la república, quien lo ejercerá por conducto del órgano u órganos que determine la ley respectiva", y esa ley respectiva es la ley orgánica del Departamento del Distrito Federal quien a su vez determina sus atribuciones en el artículo 36 fracción LV, 29 y 45 inciso nueve de la ley que se viene mencionando.

El artículo 33 de la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal dice: "El Jefe del Departamento del Distrito Federal para expedir los reglamentos interiores con sujeción a los cuales deberán organizarse y funcionar las diferentes dependencias, y para adoptar las medidas que estime conveniente, a fin de procurar la mayor eficacia en el funcionamiento del Departamento". Pero esta atribución, nada tiene que ver a mi juicio con las facultades precisas y constitucionales que señala el artículo 73 fracción VI Base primera de la Constitución Política Federal, ya que el Congreso tiene facultad para legislar en este ámbito, y así lo reiteran los artículos 1o. y 4to. de la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal, manifestando que este gobierno estará a cargo del Presidente de la República quien lo ejercerá por conducto del Jefe del Departamento y que la facultad de legislar en el Distrito Federal corresponde al Congreso de la Unión, promulgando el Presidente de la República lo que aprueba la Cámara de origen y la revisora en el acto legislativo conforme al artículo 89 fracción I de la Constitución Federal, "proveyendo en la esfera administrativa a su exacta obser-

vancia", encontrando que el Reglamento del Registro Público de la Propiedad está expedido por el General Lázaro Cárdenas con base en esta atribución constitucional, y en relación al artículo 4to. transitorio de la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal, que dice: "El presidente de la República expedirá los reglamentos de las disposiciones de esta ley", como consecuencia de proveer en la esfera administrativa a su exacta observancia, lo que impone a concluir que la norma registral es sustantiva en la legislación civil, porque ésta crea la Institución del Registro Público de la Propiedad, y no así el reglamento, que aún cuando es una explicación de aquél se refiere a normas procedimentales del acto de registro y que estas últimas provienen de una actividad legislativa del ejecutivo por mandato constitucional. Estamos de acuerdo con el maestro Guillermo Colín Sánchez, para no considerar a la norma registral como sustantiva, tan sólo por lo que ve al reglamento; pero me atrevo a considerar que la norma registral por su origen sí es legislativa, porque proviene de un acto legislativo sin atender a la diferencia de dicho acto, tan sólo que su origen deviene de éso, precisamente, del acto legislativo como causa determinante, lo que sucede es que el reglamento contiene normas procedimentales de naturaleza adjetiva sin que haya sustantividad en éstas y sí en las normas que crean la Institución como son las contenidas en el Derecho Civil nacidas de un verdadero proceso legislativo.

La organización del Registro Público de la Propiedad depende -

del poder ejecutivo local correspondiente, así lo hace saber el artículo 2999 del Código Civil del Distrito Federal, ordenando el establecimiento de la oficina denominada "Registro Público", y el artículo 3000 del mismo ordenamiento previene que, "el reglamento fijará el número de secciones de que se componga el registro y la sección en que deben inscribirse los títulos que se registren". Es en el Código Civil donde se establece la creación y estructuración de la oficina del Registro Público, además de que, varios artículos -- del mismo exigen la inscripción registral para que surtan efectos -- los preceptos en ellos consignados. La distribución de las secciones de la oficina en sus aspectos más importantes se basa en la naturaleza civil del acto consignado en el título registrable, esto -- como consecuencia del mandato expreso en la ley de la materia y su propio reglamento. Así lo hace saber el Licenciado Rafael de Pina:-- "El Registro Público de la Propiedad dentro del sistema legislativo de la república, es una oficina en la que, en diferentes libros, se lleva a efecto la inscripción de los títulos expresamente determinados en el Código Civil, con la finalidad primordial de dar al comercio jurídico la seguridad y certeza necesarias para su normal desarrollo.

La oficina del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal se encuentra establecida en la ciudad de México y consta de siete secciones, de las cuales, sólo las cuatro primeras cumplen en realidad funciones registrables" (3)



El Registro de la propiedad de acuerdo con Sánchez Román, es, - "Un centro público en el cual se hace constar el verdadero estado de la propiedad inmueble por la toma de razón de todos los títulos-translativos de su dominio y de los derechos reales inherentes que le afectan y aún de cuanto modifica la capacidad de las personas en orden a la libre disposición de los bienes". (4)

Esta definición de Sánchez Román nos parece más completa porque incluye los actos jurídicos relacionados con los bienes y sus derechos reales, así como de las resoluciones judiciales.

Por otra parte, Demófilo de Buen, dice: "Es un conjunto de libros donde consta la situación de la propiedad inmueble". (5)

Esta definición del autor antes citado, si no es amplia tampoco deja de ser precisa como lo es en la finalidad del registro.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación nos habla sobre los efectos que tienen las inscripciones registrables: "Registro Público, efectos de las inscripciones hechas en el.- Las inscripciones hechas en el registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico declarado, pero no de la inscripción, cuya finalidad es dar publicidad al acto y no constituir el derecho." (6)

Si bien con esta jurisprudencia de la Suprema Corte no se define a la Institución del Registro Público, sí se nos da notas características; tal es su función principal de no engendrar o crear derechos, sino declararlos, proclamarlos, Erga Omnes, ante todo el mundo, para que los terceros se abstengan de perturbar al titular del

derecho registrado, ya sea en el goce o en el ejercicio del mismo.

La Constitución de los derechos se da en el acto jurídico celebrado ante la persona facultada por la ley para darle la forma notarial, siendo al decir de la propia ley de la materia en su artículo 3000, lo siguiente: "Los documentos que conforme a esta ley deben registrarse y no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los otorguen, pero no podrán producir perjuicios a terceros, el cual sí podrá aprovecharlos en cuanto le fueren favorables". De tal manera que la falta de registro es irrelevante para la constitución de los derechos que se adhieren en el instrumento público; las partes sufrirán una sanción por la falta de registro; hasta ahí, nada más, porque cualquier tercero podrá aprovecharse si le fuera favorable la omisión del derecho inscribible.

Podrá ser nulo el acto jurídico objeto de registro en donde se suponen los derechos constituidos, pero esto no atañe a la función registral, ya que de acuerdo con la ley civil que se viene citando, artículo 3006, "la inscripción no convalida los actos o contratos -- que sean nulos con arreglo a las leyes". Así, el acto de la inscripción va enderezado a dar publicidad al acto y que constituye la función principal en la constitución del registro Público de la Propiedad.

Para Don Calixto Valverde y Valverde, piensa del concepto de la Institución llamada registro: "El registro es una oficina pública, -- no sólo por razón de lo que en ella se hacen constar sino también -- por la razón del funcionario que la rige, es una Institución oficial

que debe dar vida legal a los hechos que allí se inscriben, representando por esto mismo una garantía absoluta de los demás derechos". - (7).

Este autor destaca el carácter público de la Institución y no sólo por la publicidad que se debe dar a los actos jurídicos inscribibles y de los que deben imponerse todos aquellos terceros a quienes afecte lo inscrito, sino por la función pública que desempeña el registrador como funcionario facultado por el Estado, de una oficina de carácter oficial en que cobra vida lo que allí se inscribe, constituyendo una verdadera garantía por ser una creación del Estado con un ordenamiento sistemático de carácter público con *ius imperii*.

Como hemos visto, diversos autores han externado sus definiciones acerca de lo que es la Institución denominada "Registro Público" y para no mencionar los más variados conceptos, tan sólo terminaremos por citar a un estudioso mexicano de los tiempos actuales en materia registral, y esta es la que nos ofrece el distinguido maestro-Licenciado Guillermo Colín Sánchez, diciendo: "El registro Público de la propiedad es una Institución dependiente del Estado (Poder ejecutivo). Tiene por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil, cuya forma ha sido realizada por la función notarial con el fin de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal cuya consecuencia es en síntesis la seguridad jurídica". (8)

Para el sustentante, el Registro Público de la Propiedad no es más que una Institución surgida del Derecho Civil, ampliada y expli-

cada por su reglamento con el objeto de inscribir todos los actos, hechos y resoluciones de autoridad, para dar publicidad y seguridad jurídica a los interesados que de este modo salvaguardan sus derechos frente a todo el mundo dentro de un principio de legalidad que anima a la Institución.

Esto es así, porque el Código Civil instituye el registro Público con disposiciones generales sustantivas que dan contextura a la propia institución, haciéndose necesario la creación de normas adjetivas que contienen su reglamento, para indicar el procedimiento a seguir en los casos de inscripción de los derechos que se tratan de proteger por los interesados en ellos, y cuya finalidad en el acto de registro es dar publicidad para que todo el mundo respete lo allí inscrito y se protejan esos mismos derechos dentro de un orden normativo de naturaleza mixta por contener normas sustantivas y adjetivas que dan la función ideal dentro de la legitimidad que caracteriza a la Institución definida.

EL REGISTRO PUBLICO DE COMERCIO.- Es el Código de Comercio el que instituye el Registro Público de Comercio. Esta Institución depende del gobierno federal y por el poder ejecutivo, teniendo por objeto llevar a cabo inscripciones de los actos que se refieren al comercio, dándoles la publicidad para que surtan efectos contra terceros. Igual que el Registro Público de la Propiedad, el de Comercio se rige por el principio de legalidad y los demás principios reguladores del acto registral que en seguida veremos.

La labor legislativa en materia de comercio corresponde al Con

o de la Unión con facultades constitucionales en su artículo 73  
 cción X, lo que hace a esta institución de orden federal y regir  
 e por disposiciones del Código de Comercio y su reglamento especí  
 ico.

Los dos registros; el Registro Público de la Propiedad y del -  
 Comercio no integran una sola institución; es el Código de Comercio  
 en su artículo 18, quien dispone que el registro se lleve en las ca  
 beceras de partido del domicilio del comerciante y por la oficina -  
 del registro Público de la Propiedad; pero ésto no quiere decir que  
 integren una sola institución, pues como ya dijimos son diferentes-  
 y regulados ambos por los reglamentos sujetándose el de comercio a-  
 las leyes federales. También están a cargo del Registro Público de-  
 la Propiedad, las del Registro Agrario Nacional y la del Registro -  
 de Crédito Agrícola sin que sean una sección más del primero, ya --  
 que están regulados por la ley de Reforma Agraria y la ley de Crédi  
 to Agrícola.

Siendo pues, que el Registro de Comercio está regulado por el-  
 Código de Comercio y su reglamento, todas las operaciones de orden-  
 registral se rigen por las disposiciones que se vienen mencionando.

La falta de un profesional del Derecho para la validez de es--  
 tos actos da lugar a que las partes contratantes inscriban en el Re  
 gistro Público de la Propiedad, por confusión, los contratos mercan  
 tiles con lo que se crean oficinas municipales del Registro de co-  
 mercio en contravención al texto constitucional por estar reserva  
 esta materia al congreso de la Unión. En estas condiciones la in

cripción no da ninguna seguridad por contravenir esta norma máxima.- Con base en esto, sí puede el registrador rehusarse a realizar la inscripción, muy a pesar de que el artículo 31 del Código de Comercio imponga a los registradores la obligación de inscribir estos actos de comercio. La negativa de los registradores se debe fundar en los artículos 11, 13 y 14 del Reglamento del Registro de Comercio, ya que el acto registral lleva implícito una calificación del documento que les es presentado. El término "documento mercantil" es muy amplio y no puede registrar un "cheque" o "un pagaré".

El mismo Código Civil y la Ley General de Sociedades Mercantiles impone la obligación de que cuando las sociedades civiles adopten la forma de una sociedad mercantil, estas deben inscribirse en el registro de Comercio. El Registro de las sociedades mercantiles no es optativo sino obligatorio, y si no se hace, la misma ley general de sociedades mercantiles da acción a alguno de los socios para pedir del juez competente se ordene el registro de la misma procediendo por mandamiento judicial.

Los libros en que se llevan a cabo estos registros de Comercio, son cinco: En el libro primero, matrícula de comerciantes o sociedades mercantiles; en el libro segundo, títulos de propiedad afectos a una negociación o sociedad mercantil; en el libro tercero, segundo auxiliar, Constitución, disminución, nombramientos de funcionarios y poderes a éstos; en el libro cuarto, reforma y emisiones. En el libro quinto, sentencias, embargos, quiebras, etc.

## DIVERSAS DENOMINACIONES A NUESTRA MATERIA.

A).- Se le ha llamado derecho hipotecario. Este nombre prevalece en España, por llamarse así la ley que lo desenvuelve. Esta ley se llama "Ley y Reglamento hipotecario". Muy a pesar, el registro no solamente es de hipotecas sino comprende otros, por lo que este nombre no comprende el verdadero contenido del registro que tiene una esfera de acción más amplia.

B).- Otros la llaman derecho inmobiliario. No obstante el registro público no comprende muchas materias sobre inmuebles y además se registran muebles, y por todo ello se le ha dado en llamar "derecho registral". Los que sostienen esto, mencionan que el derecho registral es un sector del derecho civil; Roca Sastre dice: "Es un desenvolvimiento de una parte del Derecho de cosas y más concretamente, de los modos de adquirir y perder la propiedad" y que tiene un conjunto de normas con un ordenamiento sistemático y diferenciado del derecho civil, que es una parte de este, pero desde el punto de vista del Registro Público.

El maestro mexicano Guillermo Colín Sánchez niega la autonomía como ciencia al derecho registral diciendo: "El Título Derecho Registral es muy pretencioso e inadecuado, no únicamente por la fuente legal del propio registro, sino también por el objeto y fines para los cuales fué instituida la función registral, cuya naturaleza jurídica no resiste semejante calificativo". Que aún cuando está integrado -- con normas estas son de carácter reglamentario, diciendo que por su-

naturaleza, objeto y fines es una parte del Derecho Civil. Que de lo que debe hablarse es de "un procedimiento registral para la propiedad" sin pretender instituir una disciplina jurídica que no existe.-(9).

A nuestro juicio, tiene razón el maestro Colín Sánchez, ya que una ciencia, debe tener un objeto de estudio, un orden sistemático y diferenciado y por último un campo de acción propio, por lo que sujetaándolo a estos presupuestos que privan en toda ciencia con autonomía, está muy lejos de instituirse como quisieran Roca Sastre y Luis Carral y de Teresa con el maestro Martín Castro Marroquín, quien este último pugna, por un registro de personas y de bienes o derechos, por contravenir el objeto y fin para el que se instituyó la función-registral.

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO PUBLICO.- En un principio el registro tuvo una función administrativa sin propósito de publicidad; nació de la necesidad de llevar una cuenta a cada titular.

Luis Carral y de Teresa nos dice: "La necesidad de la publicidad quedó manifiesta cuando la clandestinidad de las cargas y de los gravámenes que recaían sobre los inmuebles fué tal que se hacía imposible la verdadera situación de éstos. Entonces aquel registro que nació por una razón administrativa con miras de llevar una cuenta a cada titular, se convirtió en un registro con miras a la publicidad; y así, puede decirse que el registro nació como un medio de seguridad del tráfico jurídico". (10)

Así surge la necesidad de acabar con la clandestinidad y la in-



seguridad que prevalecía en esa época, ya que la ignorancia de las cargas y gravámenes hacían menos funcional la riqueza de los pueblos.

En Roma la Publicidad registral no existió, ésta se dió en el Derecho germánico.

En Roma existieron la "Mancipatio", "La in jure Cessio" y la "Traditio".

A).- La Mancipatio.- Es una forma de contratación esencialmente formalista, así se tratara de inmuebles o muebles, puesto que en Roma no existió esta última diferenciación. En la Mancipatio hay un -- transferente, "mancipio Dans", la autoridad "libripens", y el adquirente "mancipio accipiens", ante cinco testigos que son los "testis-classicis". Con la ritualidad propia de la mancipatio.

La in jure Cessio.- Era un juicio fingido que encubría un negocio de transferencia; un simulacro de juicio reivindicatorio. El "In jure Cedens" es el transferente, o sea el demandado, el "vindicans"-adquirente o demandante; con la ritualidad y ante el magistrado el transferente aceptaba la demanda del segundo, y con esta aceptación de la demanda declaraba que el bien pertenecía al demandante.

Fórmula de la traditio.- Después de la época clásica aparece la "traditio", misma que se aplicaba a toda clase de bienes. Se entregaba la cosa con desapoderamiento, con entrega, y sin intervención de ritos o fórmulas.

En Alemania surgen dos fórmulas:

1.- Solemnidad ante el Thinx.- Aquí el transmitente entrega simbólicamente la cosa al adquirente del inmueble ante la asamblea y el

adquirente queda investido de la titularidad.

2.- Auflassung.- Aquí no hay entrega simbólica de la cosa sino que el transferente abandona el inmueble.

Las dos formas fueron orales, luego por escrito y se inscribieron, en los archivos judiciales o en los municipales y después en libros especiales. Este fué el principio del registro. Llega el Derecho romano con la conquista y los pueblos germánicos se resistieron en las provincias y en el siglo XVII en Prusia con el Código Civil de 1896 se da la publicidad registral. Esta influencia del derecho germánico lo recibe España, la que ya tenía una especie de publicidad primitiva que se desconoce. A la llegada de los visigodos en España no destruyeron la influencia romana. Con la invasión Arabe se robustece las costumbres indígenas de publicidad. Una vez robustecida hay variadas formas de publicidad, entre ellas la robración, que es la ratificación pública y solemne de la transferencia por carta o escritura, de un inmueble. Algunos fueros regularon la robración. Se recogió en las partidas la traditio romana, pero se adoptaron medidas de publicidad para las enajenaciones de inmuebles.

Por Real Pragmática de Carlos III del 31 de enero de 1768 se crearon los oficios de hipotecas. Es de aquí de donde parte la publicidad registral. Como se ve no hay un sistema general de publicidad registral, sino sólo de ciertos actos, gravámenes e hipotecas. Estos oficios eran públicos, estaban sujetos al arancel, el sistema era por encasillado y por orden, para hacer el registro servia la primera copia del escribano y al pie de ésta.

Con la publicación de la Ley hipotecaria de 1861 se consolida - el régimen de publicidad registral y se sintetiza las finalidades -- del derecho registral. Esta ley española inspiró a nuestro Código Civil en materia de hipoteca y su registro; el registro Público, que - tuvo inspiración en el acta torrens de Australia.

Guillermo Colín Sánchez dice: "IV.- El Registro Público de la - Propiedad en México es muy importante dentro del campo jurídico, es- pecialmente por la seguridad que otorga a las transacciones que impo- ne a los bienes el mundo de nuestros días. No es una Institución re- ciente, realmente se instituyó a fines del siglo pasado, transformán- dose con el tiempo y de acuerdo con las necesidades que se han ido - presentando, hasta adquirir la organización y funcionamiento que tie- ne en la actualidad". (11)

Nos dice este distinguido maestro, que en la colonia tuvo vigen- cia la antigua legislación Española, que como sabemos, las más impor- tantes fueron las leyes de Indias, Cédulas reales, Siete Partidas, - Novísima Recopilación, y otras, y que en esta legislación se regula- ron las actividades de los escribanos; el protocolo en que se consta- taban las operaciones de las partes contratantes; testigos, depósi- tos de protocolos y hasta obligaciones de los encargados del archivo para mostrar los libros a los interesados. No obstante estas disposi- ciones, en materia registral nada se deduce como ahora se conoce a - la Institución. Todos estos datos se relacionan más que todo con la- función notarial que a través del tiempo y por las necesidades que - fueron presentándose hicieron posible la creación del Registro Público

co de la Propiedad y como consecuencia, el registro Público de Comercio.

El Registro Público como Institución corresponde a los tiempos modernos y en la mayoría de los países contemporáneos parte del siglo pasado como ya lo hemos visto. José Gámiz y Luis Muñoz dicen: "Recordemos por lo que afecta a México, la ley Sexta, título 16, libro diez de la Novísima Recopilación, la Pragmática del seis de abril de 1783 e instrucciones de la Audiencia de México de veintitrés de marzo de 1786, circular de 25 de enero de 1789, circular de 22 de enero de 1816, decreto de las Cortes de 20 de mayo de 1821, la Real Cédula de 9 de mayo de 1778 .... que implantaron los oficios de hipotecas o Censo convencional en los pueblos de cabeza de partido. Pero no fué sino hasta la promulgación del Código de 1870 en que se reglamentó el registro de la propiedad según los lineamientos jurídicos que actualmente seguimos y suprimió las hipotecas tácitas" (12)

La reglamentación del registro público, en la ciudad de México data del primero de marzo de 1871, fecha en que se abrió el tomo primero, Volúmen primero, de la sección primera en la cual se registraron hasta el 31 de diciembre de dicho año cuatrocientos ochenta y tres inscripciones, correspondiendo todas a operaciones traslativas de dominio. Posteriormente, en el año de 1902, ya pasó a formar parte del Archivo del Registro Público una Sección de Gravámenes en la que se registraban únicamente las hipotecas". (13)

Decíamos que la Institución del Registro Público de la Propiedad está reglamentada en nuestro Código Civil para el Distrito Federal, que rige el primero de octubre de 1932 que es el que nos rige -

en la actualidad con su respectivo reglamento expedido por el General Cárdenas y que fué publicado en el Diario Oficial el 13 de julio de 1940.

Como hemos visto, la Codificación deviene de unos doscientos -- años. El Código Civil Napoleónico tuvo gran influencia en el Derecho Civil europeo que se inspiró en el Derecho Romano.

Nuestra legislación civil siguió también al Derecho Francés con todas las ideas liberales de la Revolución Francesa.

Después de haber analizado paso a paso los orígenes de nuestra Institución que nos ocupa, nos damos cuenta de la evolución que tuvo hasta llegar a nuestros días. Es notable la influencia romana como -- la alemana, mismos que se aglutinaron en el Derecho Español para desenvolver a la Institución del Registro Público pasando a nuestro de -- recho mexicano pues nuestro Código Civil en materia de hipotecas y -- de Registro Público, tiene como antecedentes a la legislación españo -- la; así resultó la Institución de que nos venimos ocupando en su de -- venir histórico.

DERECHO PUBLICO.- El Derecho público es un conjunto de normas -- que regulan las relaciones entre Estado como autoridad y los particu -- lares; de sus órganos entre sí o entre dos o más Estados.

Estas normas son imperativas e irrenunciables. Las funciones -- del Estado constituyen la forma de ejercicio de las atribuciones le -- gislativa, administrativa y judicial. En la primera categoría de --- atribuciones, la legislativa constituye el medio de realizar esa re -- gularización; la función administrativa interviene por medio de los --

servicios de los registros del estado civil, de la propiedad, del comercio, etc., la Función Jurisdiccional la constituye la resolución de conflictos suscitados entre particulares.

Las normas que reglamentan el ejercicio de las funciones del Registro Público de la Propiedad y del Comercio tiene la característica de ser de Derecho Público diferenciadas del acto de registro que es puramente administrativo.

Por último diremos que la forma pública escrita en el acto jurídico de adquisición y la publicidad registral a través de la inscripción, son requisitos o formalidades legales de eficacia y validez plena en lo jurídico, y que esto no se obtiene por medio del ejercicio de una de las variadas atribuciones del Estado en el acto administrativo del registro, cuyo objeto es la inscripción de derechos venidos de hechos o actos jurídicos concretos, en cuyas consecuencias se interesa la sociedad en general y en especial los terceros interesados; porque los efectos del Derecho, acto o hecho jurídico inscrito son en contra de éstos. Todo ello tutelado por lo que unos llaman derecho de registro Público o derecho inmobiliario o hipotecario; un derecho singular que se refiere a las personas no partes, llamados terceros imponiéndoles la ley que se funda en el principio de publicidad.

OBJETO Y FIN DEL REGISTRO.- "El Derecho de Registro tiene por objeto regular la inscripción en libros especiales, de los derechos absolutos o relativos derivados de hechos o actos jurídicos concretos, determinados en la ley como inscribibles e identificados de --

una manera cierta, con efectos trascendentes hacia las demás personas que no son sus autores, o sean los terceros y la publicidad de esos derechos legitimados inscritos para que sus efectos se produzcan frente a todo el mundo y en contra de los terceros que resulten tener algún derecho o interés jurídico opuesto a lo inscrito.

El fin del registro es la certeza, seguridad y protección jurídica de los derechos inscribibles e inscritos, frente a todo el mundo y en contra de los terceros interesados, así como la facilidad de las relaciones jurídicas, sociales y económicas, especialmente las de tráfico jurídico, para la paz y el bienestar social" (14)

Estamos de acuerdo con lo que sostiene el Maestro Martín Castro Marroquín, ya que el objeto del Registro es inscribir los hechos y actos jurídicos inscribibles con efectos trascendentes hacia los terceros que pudieran tener un derecho frente al titular de los derechos inscritos y no frente a todo el mundo en general, sino como decimos antes, terceros que pudieran tener algún interés jurídico. - Asimismo decimos, que no solamente los actos y hechos jurídicos son inscribibles, sino también las resoluciones judiciales que previene la ley civil, el mismo reglamento y por orden de autoridad competente. Actos inscribibles a los que se da publicidad para ser conocidos y reconocidos. Dentro de la finalidad que persigue la Institución está la protección de los derechos inscribibles por medio del acto de registro.

ACTOS Y HECHOS JURIDICOS REGISTRABLES.- Al Registro ingresan - no solamente los derechos privados, como los derechos reales de pro

piedad, usufructo, uso, habitación, servidumbre, los derechos de autor, los de prenda e hipoteca. Los derechos personales que son de obligación o de crédito, sólo son inscribibles con orden de autoridad competente. Asimismo, son objeto de inscripción algunas sentencias dictadas por autoridad judicial y otros actos señalados por la ley. Los Derechos Públicos no necesitan del registro.

Los derechos privados necesitan del registro, porque de este modo se protegen frente a todo el mundo en que se encuentran los terceros con interés jurídico; lo que es necesario e imprescindible, dando el Estado los medios para asegurar el orden social que debe prevalecer en el mundo de nuestros días. Si se dice que los derechos públicos no necesitan del registro, es porque los derechos del Estado tiene características que los liberan de una protección inscrita, ya que son inalineables, imprescriptibles, inembargables, etcétera, concluyéndose la no inscripción de los mismos.

Según opinión del Maestro Martín Castro Marroquín, "El Registro Público, es a su juicio la Institución Técnico-Jurídico más importante de un ordenamiento legal positivo, porque su misión principal es la de dar certeza, seguridad pública y protección oficial a la vida-jurídica de los derechos inscribibles que se inscriban en el Registro correspondiente, tanto para la tranquilidad de las personas como para un mejor entendimiento facilitando las relaciones sociales y jurídicas. Por las angustias e inquietudes del hombre viviendo en sociedad precisa de la certeza y seguridad jurídica concreta, esto es, de que llegado el caso, le será respetada su persona y sus derechos-



previa la identificación y comprobación correspondiente, mediante la imposición del contenido legítimo de un documento oficial adecuado, - que tenga aceptación en lo interior y en lo exterior por acuerdos internacionales, que llegasen a celebrarse". (15)

Así se subsume el objeto y fin del acto de registro que venimos mencionando.

## 2.- FUNCION Y NATURALEZA

La publicidad registral se logra a través de la inscripción o - anotación de los actos y contratos que se refieren al dominio y otros derechos reales sobre bienes inmuebles. Así se conoce el verdadero - estado de la propiedad con sus antecedentes, transacción o modifica- ción evitando los fraudes y errores en las transacciones. El Estado- da seguridad creando un organismo como lo es la oficina del Registro Público encargado de esa función, la de dar a conocer cuál es la verdadera situación jurídica de un inmueble tanto respecto de su propietario como de las cargas y derechos reales que reporta ese bien.

Hemos visto ya como la publicidad registral es una consecuencia del acto de registro, y como esta publicidad va enderezada hacia las demás personas que pudieran tener algún derecho frente a lo inscrito, y que con esta publicidad se da razón completa del estado que guar- dan los derechos inscribibles, dándose la seguridad necesaria por -- parte del Estado hacia sus gobernados, para salvaguardar sus dere- chos a través de una oficina que tenga como función dar a conocer la situación que guardan los derechos inscritos; es decir robustecer la

seguridad jurídica.

NATURALEZA.- El Derecho registral es de naturaleza adjetiva por que constituye una formalidad, va organizando el registro su modo de llevarlo y cómo se estructuran los asientos; por éso es de naturaleza adjetiva.

El maestro Guillermo Colín Sánchez, nos dice: "Resulta evidente que es una parte del Derecho Civil; y por ende no es autónomo, no poseé las características de otras disciplinas jurídicas, cuyos cimientos son lo suficientemente consistentes para soportar un calificativo como el que es objeto de nuestra atención." (16)

Estas conclusiones de Guillermo Colín Sánchez devienen de las - consideraciones que han hecho llamándole: Derecho Hipotecario, Derecho Inmobiliario o Derecho Registral, y considera que Ramón María Roca Sastre le llama Derecho Registral, porque lo integra un conjunto de normas, un ordenamiento sistemático y diferenciado del Derecho Civil. Dice el mismo autor que el título de Derecho Registral "es pretencioso e inadecuado". Su naturaleza jurídica no resiste semejante calificativo. La denominación obedece a que está integrado por normas jurídicas, pero tales normas, por su jerarquía son reglamentarias. Que es un reglamento el que organiza la Institución y señala el procedimiento a seguir; aún cuando el Código Civil instituye el Registro Público y tiene disposiciones generales, es el reglamento el que amplía y explica en detalle.

Que se trata del Derecho Civil en movimiento, ampliando su campo de acción para ciertos fines y efectos. Concluye el citado autor

que se trata de un procedimiento registral de la propiedad, pero sin que se pretenda instituir una disciplina jurídica con la autonomía y jerarquía que no tiene.

El sustentante considera que el Derecho registral inmobiliario es un desenvolvimiento del Derecho privado, que sus normas son de naturaleza adjetiva, porque va regulando el modo de hacerse el registro obedeciendo a un reglamento que amplía y explica al Derecho civil puro que instituye el Registro Público de la Propiedad.

### 3.- SU ORGANIZACION

Don Calixto Valverde y Valverde, dice: "Derecho positivo. Por lo que a España respecta, los registros de la propiedad dependían de la Dirección de los Registros, que forman parte del Ministerio de Gracia y Justicia, y al frente de cada registro se haya un funcionario llamado registrador de la propiedad". (17)

Nos dice este mismo autor que en cuanto a organización de los registros, hay dos teorías: la que aspira a que el Registro dependa de los Tribunales, y la que quiere que sea una oficina administrativa con funcionarios propios. España se inclina por la segunda.

Por lo que toca a nuestro País, ya hicimos mención a la dependencia de esta oficina registral diciendo que depende del poder ejecutivo en los últimos tiempos; pero en el gobierno de Don Benito Juárez dependía del Ministerio de Justicia.

En México, el Registro Público de la Propiedad se creó por mandato expreso del Código Civil de 1870, mismo que siguió los lineamientos de la Ley Hipotecaria española de 1861. Más importancia se

le dió a los derechos hipotecarios, tan es así que fué el oficio de hipotecas lo que primero se constituyó, tal vez debido a la rentabilidad que les producía a los detentadores de la tierra.

El Código Civil mencionado en su capítulo cuarto se refería al registro de hipotecas; donaciones antenuptiales; menores incapacitados cuyos intereses se constituían con hipoteca para ser registrada.

Establecía este Código reglas de formalidad en las inscripciones y disposiciones estrictas en la escritura manuscrita. Se obligó al encargado de los oficios de hipotecas se permitiera a cualquier persona la consulta de los registros; destacando con ello el carácter público de la Institución; otra obligación consecuente fué la que se expidieran las certificaciones sobre libertad de gravámenes.

Durante el gobierno del Licenciado Benito Juárez, el 28 de febrero de 1871 se expidió un Reglamento del Código Civil del Distrito y de la Baja California, ordenando se instalara la oficina del "Registro Público" de la Propiedad en la Capital, Tlalpan y la capital de Baja California. El Registro tenía un Director, oficial de las cuatro secciones y escribientes. Este registro dependía del Ministerio de Justicia. Asimismo, este reglamento en su título segundo hablaba de los títulos sujetos a inscripción y de los que no lo estaban. Es importante la definición que se dió respecto de lo que debe considerarse como un Título. "Un documento público o fehaciente entre vivos o por causa de muerte en que se funda un derecho". Se reglamentó asimismo la forma y efectos de la inscripción. Los asientos se numeraban progresivamente. Este Registro Público en su oficio es-

Se fijaron además los requisitos para ser Director del Registro, se previó la duplicidad de títulos; se reglamentó la forma y efectos de la inscripción, y que los documentos auténticos con los expedidos por la autoridad. Para cada finca se abría un registro en las cuatro secciones de que estaba compuesto; si la finca a registrar estaba en dos o más lugares ésta debía de inscribirse en cada uno de esos lugares. Los asientos se numeraban progresivamente. Los asientos de hipotecas se anotaban tanto en el libro primero como en un libro especial. Se impuso las reglas que debería observar el Director para formar el verdadero estado de la propiedad. La rectificación de los actos de registros podía pedirse por cualquier interesado ante la autoridad competente. Los libros se prestaban a quien los solicitara. Se ordenó expedir certificaciones de los asientos conteniendo todos los datos necesarios.

En el Código Civil de 1884 para el Distrito Federal y Territorios de la Baja California, comprendió cuatro Capítulos, disposiciones generales, de los títulos sujetos a registro, del modo de hacer el registro y de la extinción de las inscripciones. Se ordenó el establecimiento del registro donde hubiera Tribunal de Primera Instancia. Este Registro estaba integrado por cuatro secciones:

I.- Registro de Títulos traslativos de dominio de los inmuebles o de los derechos Reales, diversos de la Hipoteca impuesto sobre aquéllos.

II.- Registro de hipotecas.

III.- Registro de arrendamientos.

IV.- Registro de sentencias.

Los actos, contratos y sentencias otorgados en país extranjero sólo se inscribían si estaban requisitados conforme al Código de Procedimientos. Eran objeto de registro, los contratos de arrendamiento de seis años o con anticipo de rentas por más de tres; los testamentos; la declaración de herederos, el usufructo, uso, habitación, servidumbre, concesiones de las mismas canteras, criaderos, capitulaciones matrimoniales, donaciones antenupciales.

El Capítulo tercero regulaba el procedimiento del Registro con los requisitos señalados por el mismo. Hasta entonces producía efectos.

Durante el gobierno de Don Venustiano Carranza, la hipoteca fué modificada, exponiéndose que sólo producía efectos contra terceros - a partir del momento de la inscripción en el Registro. Se consagró - el principio de publicidad y la organización perduró hasta 1921, fecha en que se centralizó el Registro Público en la Capital del Distrito Federal.

El ocho de Agosto de 1921 entró en vigor otro reglamento del Registro Público en el Distrito Federal. Tenía un Director General y cuatro jefes encargados de las secciones primera, segunda, tercera y cuarta, oficiales auxiliares y escribientes. Se sostenían los mismos requisitos para ser Director y sus obligaciones.

La Sección Primera era utilizada para registrar los títulos ---

traslativos de dominio de inmuebles o derechos reales diversos de la hipoteca impuesta sobre aquéllos. En la sección Segunda se registraban las hipotecas y los embargos. La sección Tercera para registro de arrendamientos y actos referentes a la beneficencia privada. La sección Cuarta para el registro de sentencias, cédulas hipotecarias, sucesiones, partición de bienes hereditarios y en general todas las resoluciones judiciales.

Además de los libros se llevaba una sección de archivo con libros índices de predios y propietarios. Los libros eran autorizados por el gobernador del Distrito Federal y por el secretario General de Gobierno. En cada sección existía un cuaderno de documentos generales para coleccionar oficios. Por propietarios se entendía la persona que aparecía en el título o en la inscripción anterior. Se reguló el procedimiento y la forma para hacer las inscripciones con los requisitos que debían contener los títulos, rectificación de actos de registro. Se podía inscribir el título sin necesidad de inscripciones anteriores; el archivo era público para consultar.

En cuanto a las certificaciones el Director estaba obligado a expedirlas. Las mismas reglas del Reglamento de 1871 se encuentran en éste para actos o documentos provenientes del extranjero.

Actualmente el Registro Público de la Propiedad funciona de acuerdo con su reglamento del 13 de julio de 1940 del que hablaremos más adelante.

#### 4.- LA REGULACION EN EL DERECHO POSITIVO MEXICANO.

Antes de entrar a esta última parte del presente capítulo, debo citar lo que Don Luis Carral y de Teresa menciona, "Sin embargo no -- por las características que se acaban de anunciar puede afirmarse -- que el Derecho Registral constituye una rama independiente y separada del Derecho Civil, pues como ya dijimos no es más que un desenvolvimiento del Capítulo de esta rama que se llama derecho de cosas. -- Don Jerónimo González dijo: es una parte, un capítulo, del Tratado Civil de los derechos reales."

¿Es adjetivo o sustantivo?.- El Derecho Registral inmobiliario es por varias de sus características, de naturaleza adjetiva. Constituye una finalidad. Organiza el Registro, regula el modo de llevarlo así como la estructura de los asientos etc., por eso es un derecho adjetivo. Sin embargo, el derecho registral es también sustantivo en el sentido de que el mismo otorga efectos sustantivos a lo registrado, previo a algunos derechos de esos efectos, cuando no han sido -- inscritos. Todo ello se regula por los principios registrales." (18)

El Derecho registral mexicano está inspirado en la Ley Hipotecaria Española y se le denomina también Derecho Inmobiliario o Derecho Hipotecario, fundado en el origen que lo inspiró.

De acuerdo con el Licenciado Luis Carral y de Teresa, mencionaremos los siguientes principios registrales que son reguladores del acto de registro. Estos son:



- A).- INSCRIPCION
- B).- PRINCIPIO DE LEGITIMACION.
- C).- PRINCIPIO DE LA FE PUBLICA REGISTRAL.
- D).- PRINCIPIO DE PRIORIDAD Y PRELACION.
- E).- DE ROGACION O DE INSTANCIA.
- F).- DE TRACTO SUCESIVO.
- G).- DE LEGALIDAD.
- H).- DE CONSENTIMIENTO.
- I).- DE ESPECIALIDAD.

A).- Principio de Inscripción.- Este principio se refiere al hecho de la inscripción como todo asiento hecho en el Registro Público También este principio ejerce influencia en los derechos reales sobre inmuebles y decide si la inscripción es determinante para que el negocio jurídico provoque el efecto jurídico.

B).- Principio de Legitimación.- Se entiende como la facultad de que están investidos los funcionarios del Registro para apegar -- los actos a lo dispuesto por la ley, esto es, un reconocimiento hacho por la norma jurídica del poder de realizar un acto jurídico con eficacia.

C).- Principio de la fe pública registral. Este principio se basa en que todo lo inscrito hace prueba en juicio por la fe pública - que tiene el registrador en el acto de registro.

D).- Principio de prioridad o prelación.- Este principio nace - cuando se presentan a registro dos títulos contradictorios; dos cuerpos no pueden ocupar el mismo espacio. Es primero en derecho el que-

primero registra.

E).- De rogación o de Instancia.- Se dice que el registrador no puede registrar de oficio; debe haber alguien interesado que se lo pida; que alguien se lo solicite.

F).- De tracto sucesivo.- Este principio de ordenación o de sucesión; lleva al registro lo que proviene del titular y registra lo que emana de él; de esta manera se logra que no se interrumpa la cadena de inscripciones con una historia completa de la finca.

G).- De legalidad.- Este principio impide que se registren títulos que no cumplan con los requisitos de calificación registral; todo lo registrado se hace por el principio de legalidad sometiendo -- los títulos a examen.

H).- De consentimiento.- Dice este principio que la inscripción debe basarse en el consentimiento de la parte perjudicada. Debe haber un acuerdo de voluntades de las partes intervinientes en el acto jurídico celebrado.

I).- De especialidad.- Este principio pugna porque se debe determinar con precisión el bien objeto de los derechos; el asiento debe hacerse con precisión aportándose todos los datos.

Como dijimos antes estos principios registrales son reguladores de los actos de registro. Son más que todo principios que deben tomarse en consideración en el quehacer registral.

Las normas que regulan al Registro Público de la Propiedad y -- del Comercio son de carácter mixto; unas adjetivas y otras sustantivas. Es el Reglamento de esta Institución en el Distrito Federal el-

que explica y regula su funcionamiento como derivación de las normas preceptivas en el Código Civil. Por ejemplo, respecto de la compra--venta, el Código Civil del Distrito Federal señala en su artículo --2,322 ("La venta de bienes raíces no producirá efectos contra terce--ro sino después de registrada en los términos prescritos por este --Código"). (19)

Dicho precepto se amplía y explica en el reglamento de la Insti--tución de treinta de agosto de mil novecientos veintiocho y de esta--manera, especifica en su artículo 3,002 y en sus catorce fracciones. En cuanto a los demás derechos de actos o hechos jurídicos inscribi--bles, es el reglamento mencionado el que va regulando los casos con--cretos.

La corte en ejecutoria ha explicado: "Registro Público de la --Propiedad.- Los dispositivos que reglamentan el registro Público de--la propiedad son de interés público, pues los alcances de ese inte--rés general estriban en darle publicidad, con acceso para todos, a --los actos o documentos que allí se inscriban, esto es, cuando el re--gistro vela por un interés general es a causa de la publicidad que -proporciona para las relaciones jurídicas, pero la publicidad se lo--gra a través de cualquiera de los libros existentes en el Registro,- relacionado con una misma inscripción". (20)

Las disposiciones del Código Civil vigente sobre registro Públi--co y su reglamento establecen el carácter público de esta Institu--ción.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal apareció publicado en el "Diario Oficial" el 10 de junio de 1940 expedido por el General Lázaro Cárdenas. En él se contienen normas de carácter administrativos y procesal sobre el acto de registro.

(21)

La Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal contiene la tarifa ó arancel del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD. - Este reglamento expedido el 13 de julio de 1940 determina que el Registro Público de la Propiedad se formará de siete secciones.

En cuanto a su funcionamiento el Registro Público aparece en el cuadro administrativo como oficina dependiente de la Dirección General de Servicios Legales del Departamento del Distrito Federal.

El Director es la máxima autoridad dentro de la oficina, funcionario que es nombrado directamente por el Jefe del Departamento del Distrito Federal, circunstancia que ha dado a este puesto una naturaleza más política que técnica.

Siguen al director en jerarquía, los abogados registradores cuya principal función es la de revisar que los títulos que se presentan para su inscripción cumplan con los requisitos legales correspondientes. Constituyen el cuerpo técnico-jurídico de la oficina.

Siguen en jerarquía los jefes de sección y los controladores; - los primeros son funcionarios que han adquirido esta calidad en razón de su mayor antigüedad y experiencia, en lo técnico son los prin

cipales auxiliares de los registradores, dado que su actividad radica principalmente en verificar que los datos y antecedentes señalados en un título estén de acuerdo a lo asentado en los libros registrables correspondientes. Los controladores son jefes administrativos en lo que se refiere al desarrollo del trabajo, se encargan de repartir y controlar los documentos tanto para su revisión por los registradores, como en lo que se refiere a su inscripción material. Los amanuenses y mecanógrafos son las personas encargadas de vaciar la síntesis de los títulos en los libros registrables, cumpliendo con los requisitos señalados en el artículo 3015 del Código Civil del Distrito Federal; siguen los buscadores haciendo las investigaciones necesarias para la expedición de los certificados tanto de inscripciones o de negativa de éstas, como de gravámenes. De acuerdo con el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, la Institución cuenta para el desarrollo de sus actividades con siete secciones. El personal que integra el Registro Público en el Distrito Federal, como hemos visto, se integra por los funcionarios mencionados y las obligaciones como facultades de cada uno están preceptuadas en el Reglamento. Cabe señalar a propósito de la organización aquí estudiada, que el Registro Público de la Propiedad en todo el país está mal organizado. Debiendo prestarse mayor cuidado a la función registral y mejorar el servicio con la intervención humana.

Menciona este reglamento las obligaciones del Director, sus facultades así como de los registradores; de los libros de registro --

torizados por el Jefe del Departamento del Distrito Federal; cada libro será de la sección a que corresponda; de las inscripciones en general; de la sección primera en que se inscriben los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica o extingue el dominio o la posesión sobre inmuebles; la sección segunda en que se inscriben los títulos por los cuales se grave el dominio de los bienes inmuebles y aquéllos por los que se adquieran, transmitan, modifiquen, --graven o extingan los derechos reales sobre inmuebles distintos del dominio; de las inscripciones en la sección tercera o registro de --bienes muebles; de las inscripciones en la sección cuarta o registro de personas morales o sociedades civiles; de la sección quinta o del archivo y certificaciones; de la sección sexta a cargo del registrador que autorice las inscripciones en los libros de la serie B; de --la sección séptima u oficialía de partes; de las anotaciones marginales, rectificación y extinción de inscripciones; de los índices por --finca y de personas.

Dentro de este reglamento se establece que en la presentación --de los títulos que produzcan por efecto la inscripción, la función --del registrador no es la de juzgar sobre la legalidad del mandato judicial para realizar dicha inscripción, pues su función es únicamente calificativa de los elementos aportados, ya que sólo en el caso --de que concurra una circunstancia por la que legalmente no deba ha--cerse tal inscripción, se abstendrá de verificarla haciendo del congcimiento de la autoridad judicial, para que en su caso diga lo que --debe realizarse, pero en caso de que esta última considere que proce

de la inscripción el registrador procederá a hacerla haciendo constar esta circunstancia.

Los títulos por los cuales se adquiere la propiedad de un inmueble que carece de antecedentes registrales serán inscribibles en la sección primera, haciendo la aclaración de esa circunstancia.

Aquellos títulos que demuestran la propiedad que una persona -- ejerce sobre un inmueble y que no sea necesario su otorgamiento en escritura pública, para su validez, deberá también inscribirse en la oficina registral, pero será necesario que la persona que transmita el inmueble tenga a su vez inscrito su derecho para cumplir con el -- paso encadenado de propietario o requisito de tracto sucesivo. En el caso de que el inmueble que se transmita no esté inmatriculado ni la persona que transmite tenga reconocido su derecho en la oficina registral deberá necesariamente el interesado acudir al procedimiento judicial para demostrar la posesión originaria o la propiedad que -- ejerza, según sea el caso.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad del primero de junio de 1952, publicado en el Diario Oficial del 15 de Diciembre de 1952, debería haber entrado en vigor el día primero de julio de -- 1953, habiéndose aplazado la iniciación de su vigencia, por lo que a la fecha aún no se encuentra en vigor.

Introduce este Reglamento aspectos novedosos en cuanto hace a -- la estructura y funcionamiento del Registro Público, y es importante su estudio ya que aunque no se encuentra en vigencia, muchas de sus disposiciones se aplican a diario, debido a que regula en forma más--

amplia que el Reglamento vigente, situaciones que se presentan en la actividad registral.

A diferencia del reglamento de 1940 que establece siete secciones integrantes del Registro Público, este reglamento sólo lo componen tres secciones, encargándose de la sección primera de lo relativo al registro de la propiedad inmueble, estableciendo que estaría a cargo de diez registradores como mínimo. La sección de Propiedad-Inmueble llevará los índices por fincas, por personas y por número-catastral (que se llevará por número progresivo y mostrará la concordancia del número catastral), este último índice no lo establece el reglamento vigente.

Tiene este reglamento la virtud por lo que se refiere al registro de inmuebles de no ser casuístico como lo es el reglamento vigente, pues únicamente determina en su artículo 115 que, "en la parte segunda del registro particular de cada finca se inscribirán los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiriera, transmita, modifique, limite o extinga el dominio y sus desmenbraciones o la posesión originaria sobre inmuebles", disposición muy completa superior al reglamento vigente por lo que hace a la inscripción y enumera los actos, contratos o títulos por los que procede la inscripción, la cual es por demás pues ya el Código Civil en forma expresa determina los títulos inscribibles y si la ley sustantiva ordinaria regula qué clase de títulos son inscribibles, es inútil hacer una nueva enumeración en el Reglamento, pues éste no puede ordenar la inscripción de títulos que no sean inscribibles conforme a



la ley ordinaria. Destaca en el Reglamento de 1952 la forma como precisa la inscripción de la posesión originaria, distinción que es muy acertada, ya que no cualquier posesión es inscribible en la oficina-registral.

## CAPITULO PRIMERO

C I T A S

- (1).- Constitución Política Federal.- Página 133.
- (1).- Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal, páginas -- 1, 2, 7, 44, 60, 66, y 67.
- (2).- Memoria del Primer Congreso Nacional de Derecho Registral. Páginas 85 y 86.
- (3).- Rafael de Pina.- "Elementos de Derecho Civil Mexicano" (Bienes Sucesiones), página 218.
- (4).- Sánchez Román Felipe.- Estudios de Derecho Civil, Tomo III, página 886.
- (5).- De Buen Demófilo.- Derecho Civil Español Común.- Página 283.
- (6).- Jurisprudencia de la Suprema Corte.- Sexta época, Cuarta parte: Volúmen XV, página 263.
- (7).- Don Calixto Valverde y Valverde.- Tratado de Derecho Civil Español, página 221.
- (8).- Colín Sánchez Guillermo.- "Procedimiento Registral de la Propiedad" Páginas 13 y 14.
- (9).- Colín Sánchez Guillermo.- Obra citada, págs. 14 y 15.
- (10).- Luis Carral y de Teresa.- "Derecho Notarial y Derecho Registral".- Página 215.
- (11).- Colín Sánchez Guillermo.- Obra citada.- Página 17.
- (12).- José Gamis y Luis Muñoz.- "Elementos de Derecho Civil Mexicano" Tomo II, Página 528.
- (13).- Archivo General del Distrito Federal.
- (14).- Martín Castro Marroquín.- Derecho de Registro.- Página 59
- (15).- Martín Castro Marroquín.- Obra citada, página 43 y 44.
- (16).- Colín Sánchez Guillermo.- Obra citada.- página 15.

- (17).- Valverde y Valverde Don Calixto.- Obra citada.- página 678 y 679.
- (18).- Carral y de Teresa Luis.- "Derecho Notarial y Derecho Registral".- Página 218 y 219.
- (19).- Código Civil del Distrito Federal de 1928.- Página 405.
- (20).- Jurisprudencia de la Suprema Corte.- Quinta época.- Tomo página 531.
- (21).- Nuevo Reglamento del Reglamento del Registro Público de la -- Propiedad del Distrito Federal (publicado en el Diario Oficial de 13 de julio de 1940).

CAPITULO SEGUNDO

## SUMARIO

### LOS BIENES

- 1.- Doctrina.
- 2.- Su concepto.
- 3.- Clasificación.
- 4.- El dominio de los inmuebles

LOS BIENES

## 1.- DOCTRINA.

"Las palabras cosas y bienes se suelen usar, aún por las personas peritas en Derecho, como sinónimas, aunque, desde luego, no lo sean" (1)

Messineo nos dice: "el criterio diferencial entre cosa y bien parece que se debe poner en lo siguiente: Que la cosa es por sí entidad extra jurídica; es cierta manera, un bien en estado potencial y se convierte en tal cuando se le hace materia de una particular calificación jurídica; tal calificación estaría constituida por la idoneidad de la cosa para dar cumplimiento a una determinada función económica y social, objetivamente considerada; por tanto, bien en sentido jurídico sería una cosa idónea para dicha función". (2)

Para este tratadista solamente las cosas están en potencia de ser útiles, y hasta entonces se transforman en bienes. Es acorde a la definición contenida en el Código de las Siete Partidas, de Alfonso X el Sabio, "bienes son aquellas cosas de que los omes se sirven e se ayudan". (3)

Otro tratadista, no difiere gran cosa del anterior. Marcel -- Planiol, expone: "Condiciones requeridas para que las cosas sean bienes.- Las cosas se consideran como bienes, jurídicamente, no solo cuando son "útiles" al hombre, sino cuando son susceptibles de apropiación: el mar, el aire atmosférico, el sol, son cosas indispensables para la vida terrestre; sin embargo, no son "bienes", --

porque no pueden ser objeto de apropiación en provecho de un particular, de una ciudad o de una nación. Por el contrario, los campos cultivados, las casas, un estanque, las máquinas o los muebles - - usuales sí son bienes". (4)

Los tratadistas anteriores están acordos en que los bienes -- cuando producen utilidad y se apropia de ellos dejan de ser cosas.

El maestro mexicano Rafael Rojina Villegas, al respecto hace referencia: "en Derecho se dice que son objeto de apropiación todos los bienes que no están excluidos del comercio, y conforme al artículo 747 del Código Civil, este criterio ha sido adoptado expresamente por nuestra legislación". (5)

Como se entiende, nuestra legislación sustenta el criterio de los tratadistas ya mencionados.

## 2.- SU CONCEPTO

"Para los romanos Bona constituyen una categoría de res. Desde el punto de vista privatístico se ha querido distinguir cosa de bien: se ha negado carácter jurídico a la noción de cosa, pero necesariamente se le ha tenido que reconocer al concepto de bien: -- por consiguiente, entidad sería el bien, pero no la cosa.

La separación conceptual entre bien y cosa, irrelevante desde el punto de vista jurídico positivo, tendría importancia sólo teórica. Por tanto, nada excluye que se pueda eliminar del lenguaje técnico uno de los dos términos, precisamente, como se entiende -- hoy, a sustituir el término cosa por el de bien. Análogamente nada excluye que en línea puramente lógica podamos separar las dos no--

ciones; por ejemplo, como se ha hecho hablar de cosas respecto a las entidades corporales y de bienes en cuanto a las inmateriales; siempre en línea lógica se podría calificar de cosas a las entidades actuales, y de bienes, en cambio, a las entidades sólo potenciales; podremos calificar como bienes sólo al patrimonio activo - mientras que la noción de cosa comprenderá además a los elementos negativos, si bien las entidades negativas, objetivamente consideradas, por otra parte sean siempre elementos activos. Esta y otras delimitaciones podríamos presentar; pero serían de escasa relevancia jurídica debido a que el doctrinalismo, que, antes que aclarar, acaba por enturbiar las más claras y tradicionales nociones". (6)

Este distinguido civilista destaca que tradicionalmente tanto en la legislación, práctica y doctrina se viene hablando de cosas y de bien, y que es irrelevante para la legislación positiva la -- distinción entre ambos conceptos, porque resulta la misma entidad-jurídica. No obstante, separa las dos nociones por su importancia-teórica, diciendo: "cosas alude a una entidad objetiva por sí misma, destacada e independientemente de un sujeto, con tal que sea - jurídicamente relevante. Bien, en cambio, reclama la idea de interés, de ventaja, de utilidad y por tanto se refiere a un sujeto." (7)

El Maestro Antonio de Ibarrola en su obra "cosas y sucesiones", nos dice: "I.- Distinción entre "cosa y bien". 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 para la vida terrestre, pero no es un bien, porque no puede ser objeto de apropiación. Un campo sí es un bien. Más adelante agrega: "Bona dicuntur ex ea quod beant hominis, hoc est beatos faciunt; beare est prodessse". Bienes son llamadas aquellas cosas que aprovechan a los hombres, esto es, que los hacen felices: hacer felices es servir.

Antiguamente Bienes se usó exclusivamente para designar a las cosas corpóreas. Hoy significa todo aquello que es susceptible de apropiación en beneficio de una persona o colectividad o todo lo que es un elemento de fortuna. Los bienes así entendidos forman el activo de un patrimonio. Los bienes comprenden las cosas más disímolas: casas, tierras, derechos, patentes, derechos de autor, etc."

(8)

Como se ve en nada difieren los dos criterios sustentados, ya que para estos dos autores los bienes forman parte del patrimonio activo. En cambio, las cosas no son objeto de apropiación y si lo fueren, quedan transformados en un bien denotando el concepto de utilidad. Desde el punto de vista jurídico, BIEN es todo aquello que puede ser objeto de apropiación y en sentido económico, es aquello que produce utilidad.

### 3.- CLASIFICACION

"La clasificación de los bienes en muebles e inmuebles tiene importancia por las distintas reglas aplicables a cada una de esas dos clases de bienes, en los siguientes casos:

A).- Cuando se trata del régimen de inscripción en el Registro

Público de la Propiedad, que comprende los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica, grava o extingue el dominio, la posesión o los demás derechos reales sobre inmuebles; la constitución del patrimonio de familia cuyo objeto son bienes inmuebles; - los contratos de arrendamiento de inmuebles por más de seis años; - la condición resolutoria en las ventas en abonos de bienes inmuebles o de muebles susceptibles de identificarse de manera indubitable; los contratos de prenda que sólo pueden recaer sobre bienes muebles y otros actos jurídicos en los cuales no se trata precisamente de muebles o inmuebles;

b).- La publicidad y el orden de prelación de los embargos -- que se inscriben en el Registro Público de la Propiedad, cuando se practican sobre inmuebles;

c).- La competencia de los tribunales que puede variar si se trata de bienes raíces.

d).- La usucapión que se realiza en plazos distintos según -- que se trate de muebles o inmuebles.

e).- Los efectos de la posesión, que son diferentes tratándose de muebles o inmuebles.

f).- La capacidad de disposición que varía si se trata de muebles o inmuebles, y

g).- Los impuestos que generalmente son mayores cuando se trata de la transmisión de bienes inmuebles". (9)

Estas son las consideraciones del autor para ponderar la importancia de la clasificación de los bienes. Indudablemente que estas

reglas son importantes, sin que obste agregar otras, que sirvan a -- destacar el porqué de la división. El autor mencionado con anteriori- dad hace alusión a otras clasificaciones didácticas, como la de que- las cosas son fungibles y no fungibles; consumibles y no consumibles por el primer uso; bienes de dueño cierto y conocido; bienes abando- nados o cuyo dueño se ignora y bienes sin dueño.

En cuanto a la clasificación que hace nuestro código civil, el- artículo 750 nos habla de bienes inmuebles en sus trace fracciones - considerándolos en razón de su naturaleza, por su destino, por incor- poración y por el objeto al cual se aplican.

Por lo que toca a los bienes muebles, el artículo 752 de la ley citada, nos dice: los bienes son muebles por su naturaleza o por disposición de la ley. (10)

Por su naturaleza, los que se trasladan de un lugar a otro, y -- por determinación legal los derechos o acciones que tienen por obje- to cosas muebles o cantidades que se exijan por acción personal; las acciones de los socios, y en general, otros, que la ley no señala co- mo inmuebles.

El Maestro Rojina Villegas sustenta parecido criterio, soste--- niendo que al Derecho le interesa la clasificación de los bienes, só lo para fijar ciertas reglas.

"Las clasificaciones que tanto en la doctrina como en la legis- lación se han hecho de los bienes, son de dos clases fundamentales:

A).- Las relativas a las cosas o bienes corporales, y B).- Las- relativas a los bienes en general, abarcando tanto las cosas o los -

bienes corporales como a los incorporales, o derechos.

La clasificación que abarca tanto a los bienes corporales como a los incorporales, comprende:

- a).- Bienes muebles e inmuebles;
- b).- Bienes Corpóreos e incorpóreos;
- c).- Bienes de dominio público y de propiedad de los particulares"

(11)

#### 4.- EL DOMINIO DE LOS BIENES INMUEBLES.

Estos bienes se consideran según las personas a quienes pertenecen y la clasificación distingue la persona del propietario. Se dice fundamentalmente que son de dos clases: bienes de dominio público y bienes propiedad de los particulares. El maestro Rafael Rojina Villegas, dice al respecto:

"Los bienes de dominio público se subdividen en tres grupos:

- I.- Bienes de uso común.
- II.- Bienes destinados a un servicio público, y
- III.- Bienes propios del Estado." (12)

El Maestro Antonio de Ibarrola se pregunta si existe "un derecho de propiedad sobre los bienes del dominio público, y hace mención de tres teorías:

a).- La de Gabino Fraga, que sí existe, apoyándose en la legislación Civil de 1870, 1884; la ley de bienes Inmuebles de la Nación y la de bienes Nacionales. Se concluye que el Estado ejerce un derecho real de propiedad.

b).- Otra teoría dice que el Estado ejerce respecto de su domi-

nio una simple vigilancia.

c).- Una última, que dichos bienes pertenecen a un régimen que se determina por una afectación que hace la ley.

Nuestro tratadista mexicano, Rafael Rojina Villegas, dice:

"podemos sostener la tesis de que, en primer lugar se reputa al Estado como propietario, y en segundo término, que se trata de un -- verdadero derecho de propiedad y no de un derecho de vigilancia. Por el lenguaje empleado en nuestro Código Civil y el que usa la ley de Inmuebles Federales de 1902, no hay lugar a dudas respecto a la naturaleza del derecho de propiedad. Expresamente se dice que, "son bienes de dominio del poder público los que pertenecen a la Federación-- a los Estados o a los municipios" (artículo 765). Se indica que son inalienables, pero desde el momento en que se prohíbe la enajenación se está reconociendo que el Estado es el titular de un derecho de -- propiedad". (13)

Con el razonamiento convincente de este jurista, se reconoce la existencia de un derecho real de propiedad del Estado. La simple vigilancia sin dominio no es concebible.

## CAPITULO II

C I T A S :

- 1.- Rafael de Pina. Elementos de Derecho Civil Mexicano (Bienes Sucesiones).- Pág. 25.
- 2.- Messineo.- Manual de Derecho Civil y Comercial.- Pág. 259.
- 3.- Rafael de Pina.- Elementos de Derecho Civil Mexicano.- Ob. Cit. pág. 26.
- 4.- Marcel Planiol.- Tratado Elemental de Derecho Civil.- Tomo relativo a los bienes.- Pág. 30.
- 5.- Rafael Rojina Villegas.- Derecho Civil Mexicano.- Bienes y Derechos reales.- Pág. 266.
- 6.- Biondo Biondi.- Los Bienes.- Pág. 33.
- 7.- Biondo Biondi.- Los Bienes.- Ob. Cit., Pág. 34.
- 8.- Antonio de Ibarrola.- Cosas y Sucesiones.- Págs. 58 y 59.
- 9.- Luis Araujo Valdivia.- Cosas y Sucesiones.- Págs. 105 y 106.
- 10.- Código Civil de 1928.- Pág. 181.
- 11.- Rafael Rojina Villegas.- Bienes y Derechos Reales.- Ob. Cit.- - Pág. 266.
- 12.- Rafael Rojina Villegas.- Compendio de Derecho Civil.- Tomo II, pág. 76.
- 13.- Rafael Rojina Villegas.- Compendio de Derecho Civil.- Ob. Cit., pág. 77.

## CAPITULO II

C I T A S :

- 1.- Rafael de Pina. Elementos de Derecho Civil Mexicano (Bienes Sucesiones).- Pág. 25.
- 2.- Messineo.- Manual de Derecho Civil y Comercial.- Pág. 259.
- 3.- Rafael de Pina.- Elementos de Derecho Civil Mexicano.- Ob. Cit. pág. 26.
- 4.- Marcel Planiol.- Tratado Elemental de Derecho Civil.- Tomo relativo a los bienes.- Pág. 30.
- 5.- Rafael Rojina Villegas.- Derecho Civil Mexicano.- Bienes y Derechos reales.- Pág. 266.
- 6.- Biondo Biondi.- Los Bienes.- Pág. 33.
- 7.- Biondo Biondi.- Los Bienes.- Ob. Cit., Pág. 34.
- 8.- Antonio de Ibarrola.- Cosas y Sucesiones.- Págs. 58 y 59.
- 9.- Luis Araujo Valdivia.- Cosas y Sucesiones.- Págs. 105 y 106.
- 10.- Código Civil de 1928.- Pág. 181.
- 11.- Rafael Rojina Villegas.- Bienes y Derechos Reales.- Ob. Cit.- - Pág. 266.
- 12.- Rafael Rojina Villegas.- Compendio de Derecho Civil.- Tomo II, pág. 76.
- 13.- Rafael Rojina Villegas.- Compendio de Derecho Civil.- Ob. Cit., pág. 77.

## CAPITULO TERCERO



**S U M A R I O:**

**CAPITULO III**

**LA POSESION.**

1.- SU CONCEPTO.

2.- DOCTRINA:

A).- SAVIGNY.

B).- IHERING.

3.- LA POSESION EN EL CODIGO CIVIL VIGENTE.

## CAPITULO III

LA POSESION.

1.- SU CONCEPTO.- Para el maestro Rafael Rojina Villegas, "La posesión puede definirse como una relación o estado de hecho, que - confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento, animus domini o como consecuencia de un derecho real o personal, o sin derecho alguno".-

(1)

En seguida analiza sus elementos diciendo que es un estado de hecho sin prejuzgar una calificación jurídica, es decir, un contacto material del hombre con la cosa. Por virtud de este estado de hecho hay un poder de retención de una persona sobre una cosa; como - existencia a ese poder, el hombre ejecuta actos materiales como el aprovechamiento de la cosa; y para finalizar que este poder puede - provenir, de un derecho real, personal o sin reconocimiento de la - existencia de derecho alguno.

El maestro Antonio de Ibarrola no la define y señala conceptos de algunos tratadistas, que más adelante mencionaremos. Será por -- que, "La posesión es un hecho extraordinariamente complejo y ha sido en derecho profundamente estudiado. Sobre el tema existe una mayor abundante e interesante literatura". (2)

Etimológicamente las voces poseer (possidere) y posesión (possessione) derivan del verbo latino -Sedere- estar sentado, y del prefijo -pos- que lo refuerza, significando poder sentarse, establecerse.

Dentro de los obstáculos existentes en la materia de posesión, consideramos como fundamentales para dar un concepto uniforme que nos determine su fisonomía jurídica, los que a continuación, apuntan los siguientes juristas:

Ruggiero indica que "La causa fundamental está, en lo extremadamente delicado del concepto mismo de la posesión, que abrazando una serie de situaciones y aspectos muy variados, se resiente, en la formulación teórica hecha por los juristas y en la positiva dada por los derechos antiguos y actuales, de grandes oscilaciones -- conceptuales. Por eso hay que señalar, agrega el mencionado autor, como razón histórica de las incertidumbres que dominan la teoría de la posesión, la gran heterogeneidad de los sistemas posesorios dentro de las legislaciones positivas y de las doctrinas.

Nos encontramos sobre todo, con las siguientes particularidades:

a).- Que en el Derecho Romano no hubo un concepto fijo de la posesión en todas sus épocas.

b).- Que la posesión romana fué distinta de la germánica.

c).- Que la concepción moderna de la posesión no es la misma en todas las legislaciones, y es el resultado de la combinación de elementos históricos muy variados; y,

d).- Que no siempre la doctrina científica moderna guarda correspondencia con los diversos derechos positivos." (3)

Brugi por su parte, al referirse al concepto de posesión nos señala "que la diversidad de formas con que se concibe y se protege

la posesión en los diversos derechos antiguos y modernos, depende -- del mayor o menor reconocimiento que ha merecido como relación jurí-- dica; también aquí el carácter jurídico dimana de la posibilidad -- del poseedor de promover acciones especiales para protección de la-- posesión.

A continuación añade Brugi, que se pueden concebir grados di-- versos de este reconocimiento, a saber:

1o.- Puede sentarse que será considerado poseedor cualquiera -- que tenga un poder de hecho sobre una cosa corpórea, como si fuese-- suya y la intención correspondiente.

2o.- Se puede admitir que es poseedor quien quiera que de hecho ejerce un derecho, o quiere ejercerlo; en el primer caso, se da un-- ejercicio del derecho de propiedad; en este caso la posesión es un-- derecho.

3o.- Se puede prescindir de toda aproximación del estado de he-- cho con un estado correspondiente de derecho y, a la vez de toda -- distinción entre posesión de cosas posesión de derechos, entre de-- tentación y posesión, y considerar la posesión como un poder ejerci-- do sobre la cosa por quien sea independiente, económicamente de -- otros. Ejemplo, por quien no sea siervo o agente o comisionado de -- otros." (4)

Ahora bien, de estos conceptos el primero concuerda con el ro-- mano puro de la posesión, pues los romanos consideraron a la misma:

Como una relación o estado de hecho que permitía ejercer a una persona, poder físico exclusivo para ejecutar actos materiales so--

bre una cosa considerada como propia y con el ánimo de dueño.

El segundo corresponde al canónico, que trajo consigo una proyección más amplia del reconocimiento jurídico de la posesión, extendiendo su concepto a toda clase de derechos susceptibles de ejercicio continuado.

El tercero es el germánico actual, de mucha mayor amplitud, -- pues concibe a la posesión como: todo señorío de hecho ejercido sobre una cosa.

Dentro de la Doctrina mexicana contemporánea encontramos que -- los tres diversos grados de reconocimiento de la posesión, como relación jurídica, equivalente a los conceptos históricos legislativo tipo romano, canónico y germánico a que hemos hecho alusión, quedan perfectamente comprendidos dentro de la acertada definición general que de la posesión establece el tratadista Rojina Villegas, y que -- citamos al principio de este tema.

Advertidos por autores citados, de los obstáculos que consideramos fundamentales para dar una idea general de la posesión se puede afirmar que ésta es un PODER DE HECHO EJERCIDO POR UNA PERSONA -- SOBRE UNA COSA, PROPIA O AJENA, Y QUE ENCUENTRA PROTECCION DEL ORDENAMIENTO JURIDICO CON INDEPENDENCIA DE SU LEGITIMIDAD.

Elementos de la posesión:

Desde el Derecho Romano se han venido reconociendo dos elementos en la posesión, uno material, CORPUS, y otro psicológico llamado ANIMUS.

a).- El Corpus lo constituye un conjunto de actos materiales --

derivados del poder físico que ejerce exclusivamente el poseedor sobre la cosa que retiene generalmente en su provecho.

Este elemento aislado, forma por sí mismo un estado de hecho -- que se llama detentación o tenencia y que sirve de base a la posesión, la cual se origina con la concurrencia del elemento intencional animus, que además de integrarla, la diferencia en sentido jurídico de la simple detentación antes dicha.

Castán Toboñas hace referencia a las dificultades del concepto, indicando:

"Dificultades del concepto y teoría de la posesión.- Suelen -- los autores iniciar el estudio de la posesión ponderando sus dificultades. Y, efectivamente, el concepto y la teoría de ella son de lo -- más complicados del Derecho Civil y han provocado abundantísima literatura. Hay, sí, algunos puntos de coincidencia en la noción fundamental de la posesión como un estado de hecho por el cual alguien -- tiene una cosa en su poder, y que es apariencia o imagen normal y natural del derecho de propiedad.

Mas cuando se trata de perfilar la idea y la institución desaparece en seguida el acuerdo. "El concepto de la posesión, escribe -- Ruggiero, es de aquellos en torno de los cuales más han trabajado -- los juristas de todos los tiempos; no hay materia que se halle más -- llena de dificultades que ésta, en lo que se refiere a su origen histórico, al fundamento racional de su protección, a su terminología, a su estructuración teórica, a los elementos que la integran, a su objeto, a sus efectos, a los modos de adquirirla y perderla." (5)

La causa fundamental, dogmática, de tan ásperas dificultades está, como observa el propio autor en lo extremadamente delicado del concepto mismo de la posesión, que abrazando una serie de situaciones y aspectos muy variados (todos aquellos bajo los cuales la dominación de hecho sobre una cosa puede presentarse a nuestra consideración), se reciente, en la formulación teórica hecha por los juristas y en la positiva dada por los derechos antiguos y actuales, de grandes oscilaciones conceptuales.

Por eso hay que señalar, como razón histórica de las incertidumbres que dominan la teoría de la posesión, la gran heterogeneidad -- de los sistemas posesorios dentro de las legislaciones positivas y -- de las doctrinas. Nos encontramos sobre todo, con las siguientes -- particularidades: A).- Que en el Derecho Romano no hubo concepto fijo de la posesión en todas sus épocas.

B).- Que la posesión romana fué distinta de la germánica y de la canónica. C).- Que la concepción moderna de la posesión no es la misma en todas las legislaciones, y es resultado de la combinación -- de elementos históricos muy variados.

c).- Que no siempre la doctrina científica moderna guarda correspondencia con los diversos Derechos positivos, ya que la atención de los expositores de la Teoría de la Posesión, sobre todo los más generales, Savigny y Ihering, se ha consagrado al Derecho romano, y, por otra parte los Códigos han solido regular la posesión al margen de aquel gran movimiento de estudios doctrinales.

En el Derecho patrio ha contribuido de modo especial, como apun

ta Sanz Fernández, al confuso estado de nuestra doctrina en materia de posesión, "La falta de un estudio completo y acabado sobre los - textos del Código Civil en materia de posesión, en los que no se ha procedido a deslindar y separar las diversas acepciones de la palabra posesión y las varias influencias romanas, germánicas y canónicas a que responde nuestro Derecho positivo." (6)

Sobre la evolución histórica y el origen de la posesión en el Derecho romano, Castán Tobeñas, expresa: "No debió existir en las - sociedades primitivas una relación posesoria distinta del derecho - de propiedad. Propiedad y posesión eran una misma cosa. El hecho, la apariencia del derecho, era el derecho mismo.

Con el tiempo debió aparecer la distinción con respecto a los bienes muebles, en los cuales se vió que se podía detentar la cosa - y, sin embargo, no tener la propiedad sobre ella. Pero reconociendo el hecho, no había todavía -dice Carboni- una posición jurídica peculiar para el poseedor, productora de efecto frente al derecho verdadero.

¿Cómo apareció esta protección del estado de hecho? El problema se ha discutido e indagado, sobre todo, con respecto al Derecho Romano; pero, en realidad, no sabemos de una manera segura cuál fué el origen de los interdictos posesorios, y cómo se llevó al cabo, - en Roma, la diferenciación entre la posesión y la propiedad, entre el hecho y el derecho, que en la antigüedad habían formado una unidad indisoluble.

Lo cierto es que en las etapas plenamente conocidas del Dere--



cho romano, cuando surge la propiedad quiritaria, y cuando frente a ella, se comenzó a tutelar la posesión como institución autónoma, - ambas instituciones quedan perfectamente separadas y se basan en -- principios totalmente diferentes, si bien, precisamente por esto, - cada una de ellas era el complemento de la otra.

De la significación que tuvo la possessio romana como imagen - de la propiedad y representación de su pleno contenido, desprendié- ronse estas dos consecuencias importantes:

1a.- Que aunque no fué extraño a los romanos el concepto am- - plio de la posesión, en el que estaba incluida la mera de tentación o poder material sobre la cosa (possessio naturalis, possessio cor- pore), la verdadera posesión, única a la que se atribuía consecuen- cias jurídicas, era la que estaba integrada no sólo por ese elemen- to material o físico, sino también por el elemento psíquico o inte- lectual, consistente en la voluntad de tener la cosa sometida a la propia disposición y a la satisfacción de los propios fines (animus o affectio possidendi).

2a.- Que la posesión sólo se daba sobre cosas corporales, que- dando fuera de su concepto no sólo aquellas relaciones que no tie- nen como objeto inmediato las cosas (por ejemplo, los derechos de - obligación), sino también los mismos derechos reales distintos de - la propiedad (esto es, los iura in re aliena), en los que la cosa - no se halla en su integridad sujeta al señorío del titular. No obs- tante, como es lo cierto que al lado de la potestad de hecho que -- abarque todas las relaciones de la cosa es posible una potestad de-

hecho circunscrita a una especial relación y correspondiente al contenido de un determinado derecho in re aliena, se fué reconociendo, - por analogía con la posesión de cosas, una posesión de derechos, cuyo objeto no es la cosa misma, sino el derecho correspondiente, y que - fué designada con las denominaciones de iuris possessio o quasi possessio." (7)

#### La posesión en el Derecho Germánico.

Nos dice este mismo autor que la idea de la posesión, juntamente con la de la propiedad y de los demás derechos de cosas, va englobada, en los derechos germánicos de la edad media, en una sola Institución: LA GEWERE. ( poder que se adquiere y se tiene sobre la cosa).

El Derecho canónico en una doble dirección llevó al cabo la ampliación de la tutela posesoria y de su concepto. Amplió el concepto de la quasi possessio dando reconocimiento jurídico a la posesión de bienes incorporales.

#### El Derecho Moderno:

En el Derecho Moderno se basa en una combinación de principios del Derecho Romano, del Germánico y del Canónico.

Naturaleza jurídica de la posesión.- Desde la época antigua es motivo de polémica el problema de si la posesión es un HECHO o un DERECHO.

Los jurisconsultos Paulo y Papiniano estuvieron disconformes.

Castan Tobefias, señala que: "En la doctrina de los romanistas - y civilistas modernos cabe clasificar las opiniones en los siguientes grupos fundamentales:

a).- Consideración de la posesión como un simple hecho. Es la -

posición de Pothier y los antiguos romanistas (los anteriores a Savigny), que todavía tiene bastante aceptación entre los modernos. La hacen suya, entre otros muchos, Windscheid, Ferrini, Bonfante, y la secundan gran número de civilistas franceses (Aubry y Rau; Baudry - Lacantinerie y Tissier; Planiol, Ripert y Picard) y de otros países. Como justificación de esta teoría adúcese que la posesión se basa en circunstancias materiales y se protege sin consideración a que exista o no el derecho de que es apariencia la posesión y aun en el caso de ser ésta injusta.

b).- Consideración de la posesión como un derecho.- Ihering reivindica vivamente para la posesión el carácter de derecho, alegando que es un interés tutelado jurídicamente. Multitud de otros romanistas y civilistas de variados países ( en Alemania, Gaus, Puchta y Beckker; en países de lengua francesa Laurent y Molitor; en Italia, Chironi, Carboni, Filomusi, Guelfi, Tartufari, Ferrara, Dusi; en Argentina, Lafaille, Salvat, Ovejero) adoptan este mismo punto de vista, fundándose sobre todo en que la posesión reúne las características esenciales del derecho subjetivo ( como señorío de la voluntad - reconocido por la ley o bien como interés protegido por ella ), constituyendo una relación tutelada por el ordenamiento jurídico, aún -- contra el propietario de la cosa.

A fin de estar en condiciones de saber si es un hecho o un derecho, vamos analizar la posesión en la doctrina, y con ella formar un criterio de distinción." (8)

## 2.- DOCTRINA.

Sobre este tema destacan tres autores Savigny, Ihering y Saleilles.

A).- Savigny expone la doctrina romana, la tradicional y le da un carácter subjetivo.

B).- Ihering, con un punto de vista contrapuesto, expone la teoría - objetiva, critica al primero y demuestra que la teoría subjetiva no es una fiel interpretación del concepto romano de la posesión.

C).- Saleilles después de considerar las dos teorías anteriores, dándole claridad y fundamento a una y otra, sustenta su punto de vista ecléctico.

## A).- SAVIGNY.

Antes de exponer la teoría de este tratadista es necesario mencionar lo que los romanos entendían de la posesión y sus elementos, - ésto por ser el punto de partida del jurista mencionado. Los romanos consideraban a la posesión como una relación o estado de hecho que - permitía ejercer un poder físico único, para ejecutar actos materiales sobre una cosa, animus domini o rem sibi habendi. También se hizo distinción entre la posesión de la cosa y la cuasi posesión de -- los derechos de naturaleza distinta.

En cuanto a los elementos de la posesión se reconocen uno de carácter material corpus y otro psicológico denominado animus. El primero engendra detentación o tenencia y el corpus que se ejerce en forma directa e indirecta.

Expone el Maestro Rafael Rojina Villegas: "Para Savigny, la posesión es una relación o estado de hecho que da a una persona la posibilidad física, actual, inmediata y exclusiva de ejercer actos materiales de aprovechamiento sobre una cosa con el animus domini o --

rem sibi habendi.

88

De acuerdo con esta definición, encontramos los siguientes elementos.

1o.- La posesión es una relación o estado de hecho. Ya explicamos que esta relación o estado de hecho se manifiesta a través del corpus, del conjunto de actos materiales que demuestran la existencia de un poder físico del hombre sobre la cosa. En este elemento puede decirse que todas las doctrinas y todas las legislaciones están de acuerdo.

2o.- Por virtud de este estado de hecho una persona tiene el poder o la posibilidad física, actual, inmediata y exclusiva sobre una cosa. Aquí encontramos ya una característica muy propia de Savigny, aunque él consideró que lo era del derecho romano.

Independientemente de que esta interpretación sea una fiel exposición de los textos romanos o de que contenga un punto de vista personal, es muy interesante el concepto que da de la posesión, como simple posibilidad de ejercer un poder físico y podría inclusive llegarse a admitir, con Ihering, que no es una interpretación fiel del derecho, pero sí que es una elaboración inteligente y fundada de Savigny.

Para éste, la posesión no se caracteriza necesariamente por el ejercicio de actos que demuestren el poder físico. Esta es la forma ordinaria; también hay posesión, cuando se tiene la posibilidad de ejercer ese poder físico. Esta posibilidad requiere ciertos requisitos.

1).- Debe haber una disponibilidad absoluta de la cosa, para -  
 en cualquier momento el poseedor pueda ejercer el poder físico.

2).- Esa posibilidad debe ser presente, es decir, no debe es-  
 ar subordinada a una condición para que en el futuro, a partir de-  
 el plazo, pueda ejercerse ese poder, sino que en cualquier momento-  
 el poseedor pueda ejercerlo. Debe ser inmediata en el sentido de --  
 que no haya obstáculo de orden material que impida al poseedor ejer-  
 cer su poder físico, y debe ser exclusiva para que ningún tercero -  
 pueda interponerse entre el poseedor y la cosa y disputarle la posesión, o bien concurrir en el ejercicio de actos posesorios.

El texto que principalmente sirve a Savigny en el derecho roma-  
 no para formular su tesis, se refiere al contrato de compra-venta -  
 en el domicilio del comprador, estando éste ausente e ignorando la-  
 entrega. Según el derecho romano, basta la entrega en el domicilio-  
 para que se tenga la posesión, aun cuando el comprador esté ausente  
 e ignore esa entrega.

Para Savigny, este texto no constituye un caso excepcional si-  
 no viene a confirmar una regla general que tenía dos manifestacio-  
 nes: o se hacía la entrega en presencia del poseedor o se hacía en-  
 condiciones tales, que, aún ignorándolo, tuviera a su disposición -  
 la cosa. En esas dos formas de entrega se perseguía este objeto: --  
 que la potestad del poseedor fuera indiscutible.

El propio Savigny, al interpretar los diferentes textos roma-  
 nos, supone que la entrega de la cosa se hace generalmente en pre-  
 sencia del poseedor. El se refiere sobre todo a los casos transla-

vos de dominio, en que se adquiere la cosa y se entra en posesión de la misma mediante la traditio; pero dice que no debe considerarse la tradición o entrega como un elemento formal, de la misma manera que se estima para transmitir el dominio.

3o.- El Tercer elemento de Savigny requiere que exista el animus domini o el animus rem sibi habendi, para que haya propiamente posesión. Este es un elemento de fundamental importancia, que la ha caracterizado como tesis subjetiva, en virtud de que puede existir la posesión teniendo el corpus por conducto de otro o por la simple posibilidad de ejercerlo, sin que haya actos materiales que impliquen la existencia del mismo, de tal manera que el elemento material no es, desde el punto de vista jurídico tan esencial como el psicológico. En cambio, no hay ningún caso de posesión - dice Savigny -, -- fuera de ciertas excepciones justificadas históricamente en el derecho romano, que no implique el animus domini o el animus rem sibi habendi. Existen infinidad de fenómenos de detentación, porque hay el corpus; pero no son casos de posesión porque no hay el animus; tales es la situación del arrendamiento, del depositario, etc.

En el momento en que una causa jurídica da nacimiento al animus, porque se cambie el título de la posesión, nace la posesión misma; - el arrendatario que adquiere el inmueble que ocupa se convierte ipso facto, en poseedor.

Para Savigny, la existencia del animus no implica una intención arbitraria de conducirse como propietario en contra de una situación legal; es decir, no es la voluntad arbitraria sino la voluntad legal

la que debe tomarse en cuenta. Esto deriva del título de posesión; - lo arbitrario del capricho del poseedor, este capricho no es bastante para fundar su posesión. La voluntad en que se apoye el animus dominii supone un título bastante para transferir el dominio, o que se reputa como suficiente para transmitirlo. Por esto todo cambio de -- animus supone un cambio de título. Para que el arrendatario se convierta en poseedor, es necesario que haya cambiado el título, por -- ejemplo, porque adquiriera el bien por un contrato traslativo de dominio.

5.- Presunción legal del animus.- Dentro de la teoría de Savigny, y en relación con el animus dominii se reconoce una presunción - juris tantum para considerar que todo detentador tiene ese animus. En caso de controversia, únicamente, el detentador justificará el corpus y el título que se le otorga y por una presunción legal, se tomará en cuenta éste, para inferir de él el animus.

El poseedor debe comprobar la causa de su posesión, por que de ella se deriva el animus abstracto, o sea la voluntad legal de poseer. Según sea el título de la posesión, el juez puede considerar - que hay simplemente una intención de detentar la cosa, cuando se tiene la posesión en nombre de otro como ocurre con el arrendatario o - el depositario; o bien, si del título se deriva el animus dominii, - bastará la prueba respecto a la causa que originó la posesión, supongamos una venta, una adquisición por herencia, para que el juez considere el animus dominii." (9)

B).- IHERING.

"8.- Teoría de IHERING o teoría objetiva de la posesión. Ihering



reconoce que existen en la posesión dos elementos: Corpus y Animus, - pero los entiende en forma muy diferente de Savigny. Por lo que hace al corpus, considera que es, simplemente, la manera que exterioriza el animus mediante un conjunto de hechos que demuestran una explotación económica de la cosa y que también son la forma visible de la - propiedad.

a).- El corpus según Ihering.- Para este autor, el corpus no -- queda constituido por una simple relación física de lugar de proximidad o de contacto entre el hombre y la cosa. Dice que esta relación-física carece de significación jurídica. Puede existir la proximidad material o el contacto entre el hombre y la cosa sin que haya pose--sión. Para que la relación física adquiera significación jurídica, - en primer lugar es necesario que exista el interés. Este es fundamen--tal en toda la doctrina de Ihering, no sólo por lo que se refiere a--la posesión ya que él define al derecho subjetivo como un interés jurídicamente protegido. Por consiguiente, el detentador debe tener un interés y no simplemente esa relación física con la cosa. Ese inte--rés motiva su voluntad para perseguir un fin; este fin es llevar a -cabo la explotación económica de la cosa.

Ihering, al hablar del fundamento de la protección posesoria, - caracteriza el corpus indicando que éste es la forma de exteriorizar el derecho de propiedad; la manera de hacerlo visible.

b).- El animus indisoluble ligado al corpus.- También es la -- forma de exteriorizar un determinado propósito de explotación econó--mica y este propósito constituye el animus, en sentido muy diverso -

de aquel animus dominii a que se refiera Savigny. Dice Ihering que como el corpus no queda constituido por una simple relación material, sino por un interés, que motiva la voluntad para perseguir un fin, el corpus se encuentra ligado en forma indisoluble con el animus, o en otras palabras, el propósito de explotación económica que existe en la intención del poseedor, se traduce una serie de actos que constituyen el corpus, así que en todo fenómeno material de explotación económica habrá en el fondo un propósito, y este es el -- que constituye el animus.

No hay posibilidad de desligar el animus del corpus: constituyen un todo indivisible en forma muy diversa de aquella en que los presenta Savigny, completamente desligados, pues para este último puede haber la detentación sin el animus, o el animus dominii, sin tener materialmente el corpus, habiendo delegado éste en un tercero.

Ihering considera que es un error divorciar ambos elementos. -- Una consecuencia de interpretar el animus a que se referían los romanos en forma muy diversa en la que los propios textos implicaban. Evidentemente que si se considera el animus como dominii, si se -- puede desligar del corpus; pero si se comprenden como el simple propósito de explotación económica de una cosa, y el corpus como el -- conjunto de actos que permiten esa explotación, habrá una liga constante entre el corpus y el animus. Estos dos elementos constituirán un todo indivisible de tal manera que -- dice Ihering -- del corpus -- se infiere el animus, y por eso concluye considerando que todo fenómeno de detentación es un fenómeno de posesión, pues en toda --

persona consciente el hecho de explotación económica de una cosa, - implica un propósito.

De aquí afirma que los romanos presumieron siempre el animus - del corpus; que por esta razón puede considerarse que, salvo excepción expresa de la ley, todo detentador es un poseedor.

En la teoría objetiva el animus tiene una significación económica, es decir, revela un propósito de simple explotación lucrativa, y esto se presenta en los diversos casos de detentación; pero ad---vierte Ihering que por determinadas razones que no se justifican jurídicamente, los romanos admitieron excepciones en ciertos casos muy bien conocidos, pues no obstante la detentación y la explotación -- económica, no se consideraba al detentador como poseedor. Esto ocurrió con el arrendatario, el comodatario, el depositario, el mandatario, el sirviente, etc.

Con estos antecedentes, Ihering concluye que en tanto que no exista un texto expreso que declare que un caso de detentación no es de posesión, debe reputarse al detentador como poseedor; todo caso de duda debe considerarse como de posesión y sólo cuando por determinadas razones el legislador dispone expresamente que el detentador no será poseedor, entonces habrá que someterse al texto de - la ley.

c).- Nueva tesis en cuanto a la prueba.- Reconoce Ihering que - en cuanto a la prueba de la posesión, durante muchos años sostuvo - una teoría que terminó por modificar, por considerarla inadecuada. - A esta teoría la denominó teoría de la causa en la posesión, y lle-

gaba a las mismas conclusiones desde el punto de vista negativo, pero no desde el positivo. Conforme a ella, Ihering pensó que no debería ser el animus en la forma en que lo entendía Savigny, el determinante de la posesión o detentación, sino la causa u origen de las mismas, lo que permitiera al Juez, en caso de controversia, resolver el problema. Consideró que el Juez debería investigar la causa y no el animus, pero sólo cuando el adversario, al impugnar, presentara pruebas de que el origen de la posesión había sido un título que no le confería en nombre propio sino en nombre ajeno.

Si el adversario no provocaba esta cuestión oponiendo la excepción correspondiente, el juez debería presumir, aunque el actor no rindiera prueba, que la causa de la posesión era en nombre propio. Es decir había una presunción de la causa possessionis, y por esto se entendía poseer en nombre propio. Esta presunción juris tantum sólo quedaba destruída por el demandado oponiendo la excepción correspondiente y rindiendo prueba para demostrar cuál fué el título u origen de la posesión.

Desde el punto de vista negativo, dice Ihering que esta primera elaboración que después consideró inadecuada, coincidía con su doctrina que expone en su obra "El papel de la voluntad en la posesión" ya como dictrina final.

Desde el punto de vista positivo hay una diferencia profunda en tre sus dos teorías: En la de la causa, el juez hace la distinción entre posesión y tenencia tomando en cuenta el título u origen de la posesión. En cambio en la teoría definitiva el juez formula esa dife

rencia desde un punto de vista estrictamente legislativo. Ya no sería el título o el origen, sino la existencia de un precepto expreso que declare que en ciertos casos es tenencia y no posesión, y si no hay ese texto expreso, todo caso de tenencia se presume que es de posesión y esta presunción ya no será *juris tantum*, sino absoluta.

Veremos después que Saleilles formula esta interrogación ¿En donde ha visto Ihering que los textos romanos declaren expresamente que ciertos casos no son de posesión? Saleilles dice que ha buscado cuidadosamente en todos estos textos y jamás ha encontrado ese procedimiento de exclusión que imaginó Ihering; por esta razón los jurisconsultos resolvían los casos sin tener que buscar la excepción en el texto, porque no la encontraban. De lo contrario hubiera sido muy fácil elaborar una doctrina romana perfectamente clara, si hubiera esos textos de carácter excepcional. Lo único que encontró -- fueron decisiones de jurisconsultos romanos que interpretaban los textos, porque no eran lo suficientemente claros, como lo pretendía Ihering.

Dice Ihering que probablemente entre sus adversarios le formularon esta objeción: En la doctrina de Savigny no se trata de justificar el *animus* personal, más o menos arbitrario y caprichoso, sino el legal, que deriva del título. Por ésto, tratan de considerar que se sigue justificando el *animus* al comprobar el título; que la prueba del título es en rigor la prueba del *animus*, pero no del personal, sino del señalado por la ley para cada forma de posesión,

según el contrato o acto jurídico que le dé origen. En una compraventa no se tendrá que justificar el animus personal del comprador, -- sino el animus legal que deriva del contrato de compraventa.

Afirma Ihering que aunque la objeción no se formula en rigor no le afecta, porque la prueba del título no es la del animus, y además, no le incumbe al poseedor." (10)

En resumen se concluye de estas dos teorías, lo siguiente:

I.- Savigny fundando la posesión en la relación de apropiación jurídica, y para él son poseedores los que pretendan la propiedad.

II.- Ihering, fundando la posesión en el vínculo de explotación económica, siendo poseedor el que detenta con las excepciones de la ley.

POR CUANTO A SALEILLES.- Este tratadista funda la posesión en la relación de apropiación económica, y que declara poseedor a aquel que en el orden de los hechos aparezca, con justo título, como dueño de hecho de la cosa. Asume una posición ecléctica.

"Afirma Saleilles: hay posesión allí donde hay un vínculo de hecho capaz de probar la independencia económica del poseedor: hay posesión cuando el detentador aparece como dueño desde el punto de vista económico, tenga título o sea un ladrón."(11)

"Saleilles considera a la posesión como una relación de apropiación económica, ya que es poseedor para él, quien esté gozando de la cosa, independientemente de que se le considere como dueño de ella." (12)

### 3.- LA POSESION EN EL CODIGO CIVIL VIGENTE.

A través de nuestros artículos 14 y 16 de nuestra Constitución-Política se tutela jurídicamente a la posesión, ya que estas garantías protegen la vida, la propiedad, la persona, la libertad, la posesión, la familia y cualquier derecho sin que se haga distinción alguna. El primer precepto prohíbe la privación y el segundo nos habla de un acto de molestia.

En cualquier momento el poseedor obtiene la protección constitucional, bastando que justifique que ejerce la posesión originaria o derivada, siempre que esa posesión reconozca una causa jurídicamente apta para imputarla; que haya tenencia o poder de hecho sobre la cosa y que esa tenencia o poder no sea una simple ocupación material, sino que tenga en origen un título que no sea ilegítimo y no se haya declarado nulo por la autoridad. Si se demuestra así el hecho de la posesión, debe ser respetada sin decidir si es buena o mala, o estatuir sobre la legitimidad del título en que está fundada.

El artículo 822 del Código Civil de 1884 establece que la posesión es la tenencia de una cosa o el goce de un derecho por nosotros mismos o por otro en nuestro nombre. Aquí se comprenden como elementos característicos, el corpus y el animus de que habla Savigny. En cuanto al corpus, por la tenencia de la cosa o el goce del derecho, y el animus, por que esa tenencia o ese goce se realiza por nosotros mismos o por otro en nuestro nombre. El artículo 824 considera capaces de poseer a los que son capaces de adquirir, por tal motivo -- los artículos 825 y 826 confieren al poseedor la presunción de --

poseer por sí mismo y se niega la calidad de poseedor al que posee en nombre de otro como sería la derivada.

El artículo 828 da a quien tiene la posesión la presunción de propietario para todos los efectos legales, por lo que, el ánimo de poseer a título de dueño no requiere ser probado por el poseedor, bastándole el hecho mismo de la posesión, toda vez que cuando ésta se efectúa en nombre propio, puede tener como causa un acto o un hecho jurídico que pueda ser lícito o ilícito, pues de acuerdo con el artículo 833, cualquier poseedor tiene a su favor la presunción de poseer de buena fé mientras no se pruebe lo contrario. En este código el título de la buena fé debe ser bastante para transferir el dominio, en cambio, en el Código Civil vigente, el título sólo es suficiente para dar el derecho de poseer en forma originaria o derivada.

La posesión subsiste sólo mientras se ejerce y se pierde por su abandono, cesión, destrucción o pérdida de la cosa, siendo imposible su apropiación. Además, se establece por el artículo 856, que la posesión se pierde cuando otro posee la cosa por más de un año contándose desde que empiece públicamente la nueva posesión. El poder de hecho o tenencia es relativa, por lo que se da un año para que se entere del despojo y ejercite las acciones posesorias correspondientes, como lo sería la plenaria de posesión. Esta acción debe ejercitarse en juicio ordinario y tiene por objeto resolver sobre la posesión definitiva y originaria. Los interdictos se refieren a la posesión interina), en la inteligencia de que se reputa como-



nunca perturbado o despojado al que judicialmente haya sido mantenido en la posesión o restituido en ella.

#### LA POSESION EN NUESTRA LEGISLACION CIVIL VIGENTE.

El Código Civil de 1928 influido por las doctrinas de Ihering y Saleilles, modifica el concepto de posesión.- Establece, que es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, a menos que ese poder provenga de la situación de dependencia en cuyo provecho la retiene. Los artículos 790 y 793 nos dicen, que posee un derecho el que goza de él y considera, que por virtud de un acto jurídico puede entregarse a otro una cosa para que la retenga temporalmente, y los dos son poseedores; el que posee a título de propietario tiene su posesión originaria y el que la tiene en provecho de otro, tiene una posesión derivada; las dos clases de posesiones son respetables. En las dos posesiones existe el corpus y el animus, pero de modo distinto:

En la posesión originaria, el corpus se caracteriza por el conjunto de actos materiales y aparentes de ocupación sin interés preponderante en el aprovechamiento de la cosa, pero con propósito claro de apropiación jurídica; los actos constitutivos del corpus se dirigen más que todo a demostrar el SEÑORIO sobre la cosa, estableciéndose así el ánimo de dueño. La posesión derivada del corpus se convierte en aprovechamiento económico siempre temporal y de carácter contractual, y el animus sólo se hace evidente para ostentar este derecho de disfrutar y usar de la cosa sin disimular el propósito que se persigue en la posesión. Ambas posesiones proceden de -

un título que demuestra la causa de la posesión, título del cual se desprenden la naturaleza y efectos de cada una. Establece este ordenamiento que sólo pueden ser objeto de posesión las cosas y derechos que sean susceptibles de apropiación, (art. 794) estando excluidas del comercio todas las cosas no susceptibles de apropiación porque ésta tiene por objeto la cosa misma, el uso o los frutos.

Al igual que en el Código Civil anterior, la posesión da al que la tiene la presunción de propietario para todos los efectos legales de conformidad al artículo 798. Ya no repite el concepto de justo título, sino nos habla que sea en concepto de propietario, admitiendo dos formas: título objetivo o subjetivo, que puede existir en la realidad o en la mente del poseedor (posesión putativa).

## C A P I T U L O III

CITAS.

- 1.- Rafael Rojina Villegas.- Derecho Civil Mexicano.- Tomo III, Volumen II.- Derechos Reales y Posesión.- Págs. 188 y 189.
- 2.- Antonio de Ibarrola.- Cosas y Sucesiones.- Página 101.
- 3.- Roberto de Ruggiero.- Instituciones de Derecho Civil.- Pág. 778 y siguientes.
- 4.- Brugio Brugi.- Instituciones de Derecho Civil.- Pág. 197 y siguientes.
- 5.- José Castan Tobefias.- Derecho Civil Español, Común y Foral.- Tomo II.- pág. 399.
- 6.- José Castan Tobefias.- Ob. Cit., Págs. 399 y 400
- 7.- José Castan Tobefias.- Ob. Cit., Págs. 366, 367, 368 y 369.
- 8.- José Castan Tobefias.- Ob. Cit., Págs. 380 y 381.
- 9.- Rafael Rojina Villegas.- Derecho Civil Mexicano.- Tomo III, Ob. Cit., Págs. 197, 198 a 202.
- 10.- Rafael Rojina Villegas.- Derecho Civil Mexicano.- Tomo III, Ob. Cit., Págs. 212 a 217.
- 11.- Antonio Ibarrola.- Cosas y Sucesiones.- Pág. 94.
- 12.- Leopoldo Aguilar Carbajal.- Bienes, Derechos Reales y Sucesiones.- Pág. 229.
- 13.- Legislación consultada: Código Civil de 1884 y Código Civil para el Distrito Federal en vigor.

CAPITULO CUARTO

**S U M A R I O**  
**CAPITULO CUARTO**  
**LA PRESCRIPCION**

- 1.- SU CONCEPTO Y DOCTRINA.
- 2.- LA POSITIVA
- 3.- LA NEGATIVA.
- 4.- LA SUSPENSION.
- 5.- LA INTERRUPCION.
- 6.- DE LA MANERA DE CONTAR EL TIEMPO.

LA PRESCRIPCIÓN

## 1.- SU CONCEPTO Y DOCTRINA.

La usucapión o prescripción es uno de los medios específicos de adquisición de la propiedad.

El maestro Luis Araujo Valdivia manifiesta:

"c).- La prescripción positiva o usucapión: constituye el medio de adquirir bienes mediante la posesión y el transcurso de cierto tiempo, bajo las condiciones establecidas por la ley. La sentencia que declare la prescripción se tendrá como título de propiedad y se rá inscrita en el Registro Público si se trata de bienes inmuebles- (arts. 1156, 1157, 3023 y 3024)." (1).

"Puede definirse la prescripción: como un modo de adquirir o -- perder el dominio u otros derechos reales, o de libertarse del cumplimiento de obligaciones, por virtud del tiempo y demás condiciones de la ley.

La prescripción es una institución recibida en todas las legislaciones cultas. Esto acredita su universalidad y comprueba su justicia y utilidad, sancionándola la historia. Al propósito de este libro basta consignar sus principales rasgos y vicisitudes en las leyes romanas y españolas, como introducción al estudio del derecho vigente sobre esta materia."(2)

Nuestro Código Civil la define en su artículo 1135, diciendo: - "prescripción es un medio de adquirir bienes o de liberarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo, y bajo las condi

ciones establecidas por la ley."(3)

Vemos que la prescripción es de adquisición o de liberación de - derechos y obligaciones.

En cuanto a su concepto, diremos que es el medio de adquirir el dominio mediante la posesión, constituyendo una institución de derecho, justa y moral en sí misma, conveniente y aún necesaria en el orden social.

No obstante el anterior concepto, mencionaremos otro:

"Concepto de la prescripción adquisitiva.- Se puede definir la - usucapión, (llamada así porque produce la adquisición de la propie-- dad a virtud del uso de la cosa cual si fuera propia), como el modo- de adquirir el dominio o los derechos reales por la posesión a títu- lo de dueño, continuada por el tiempo señalado en la ley; fórmula -- que substancialmente reproduce la clásica de Modestino en el derecho romano: usucapio est adiectio domini per continuationem possessio-- nis temporis lege definiti (Digesto, lib. XLI, tít. III, fragmento 3).

En dos hechos fundamentales, como apunta Ruggiero, se basa, - - efectivamente, la adquisición por prescripción: la posesión de la co sa por parte de quien no es su propietario y la duración de ésta por un cierto tiempo. De la conjunción del tiempo con la posesión, hace- derivar la ley la adquisición, la cual es uno de los efectos más im- portantes de la posesión en cuanto que prolongándose en el tiempo -- viene transformada de un estado de hecho en propiedad."(4)

#### D O C T R I N A

Ortolán por su parte comenta: "Notables diferencias distinguía -

la usucapión de la prescripción: 1o.- La usucapión era un medio de adquirir el dominio (capió uso, adquisición por uso, es decir, por la posesión); por consiguiente, al cabo del tiempo fijado, que era un año para los muebles y dos para los inmuebles, se hacía un propietario, y tenía el derecho de vindicar la cosa de cualquier poseedor. - La prescripción, por el contrario, no era un medio de adquirir, sino solo un medio de oponerse a la acción del propietario. Si éste último vindicaba su cosa en el plazo determinado, era preciso restituírsela; pero si transcurría aquel plazo, se rechazaba su acción por la prescripción. Así es que esta prescripción casi producía el mismo efecto que una excepción: posteriormente se convirtió aquella en excepción, y vemos que los jurisconsultos Paulo, Ulpiano y otros usan indistintamente estas dos palabras en la misma materia. Se deduce de aquí, que el que tenía la posesión de largo tiempo, no podía, según el derecho civil, intentar la acción por vindicación; sin embargo, obtenía del derecho honorario una acción pretoriana. 2o.- La usucapión daba el dominio de la cosa con las cargas con que estaba gravada. Si un acreedor tenía sobre ella un derecho de prenda o de hipoteca, lo conservaba después de la usucapión. La prescripción al contrario, podía ser opuesta, no sólo al propietario, sino también al que teniendo un derecho sobre la cosa, como un derecho de prenda o de hipoteca, no lo había ejercido. 3o.- La usucapión no era interrumpida, por la acción del propietario, de manera que si terminaba durante el proceso, antes de la sentencia, se adquiría el dominio, y esto porque la usucapión era la adquisición por el uso, y el uso había conti



nuado hasta el día de la sentencia. Siendo la prescripción por el contrario, un medio que se oponía a la acción, se hallaba interrumpido si en el momento del procedimiento en que debió haber sido opuesta, el defensor no tenía todavía el tiempo de posesión exigido para constituir esta prescripción.

En la época de Justiniano, todo el territorio del imperio participa del mismo derecho; ya no hay diferencia entre el suelo Itálico y el suelo provincial. Las diferencias entre la usucapión y la prescripción no pueden existir, por consiguiente Justiniano confunde y modifica la una por la otra estas dos instituciones, dando caracteres de la una y la otra al nuevo derecho que forma. Pasemos a examinar estas alteraciones:

Según el derecho civil, si por efecto de una venta, de una donación o de cualquiera otra justa causa había recibido alguno de buena fe alguna cosa de manos de una persona que creía propietaria de ella, pero no lo era, debía adquirir dicha cosa, por el uso de un año en todos los países, si era mueble, y de dos, pero sólo en el suelo de Italia, si era inmueble, y esto porque el dominio no quedase en la incertidumbre. Así lo había dispuesto la antigüedad, creyendo que esos plazos bastaban a los dueños para averiguar sus propiedades. Por lo relativo a nosotros adoptando como un parecer más sabio que no se debe despojar con demasiada prontitud a los propietarios ni encerrar este beneficio en una sola localidad, hemos promulgado sobre este particular una constitución que manda que las cosas muebles sean adquiridas por el uso de tres años, y los inmuebles por la posesión de

largo tiempo; es decir, de diez años entre presentes y veinte entre ausentes; y que estos medios de adquirir el dominio por la posesión, fundada en una causa justa, tenga aplicación, no sólo en Italia, sino en todos los países de nuestro imperio.

De estos cambios resulta que ni la antigua usucapición ni la prescripción pretoriana se conservan, propiamente hablando, en tiempo de Justiniano. Sin embargo, se aplica en su sistema la palabra usucapición a la adquisición de las cosas muebles, y la de prescripción a la de inmuebles; respecto de nosotros algunas veces ocurrirá que emplearemos indistintamente una u otra, y aún más generalmente el término general de adquisición por la posesión."(5)

INDICACIONES HISTORICAS.- La prescripción adquisitiva se desarrolló en Roma a través de dos distintas instituciones: la usucapio y la praescriptio longi temporis.

La primera de ellas fué una institución de derecho civil, y comotal, aplicable sólo a los ciudadanos romanos y a las cosas del dominio quiritarario. Según las doce tablas, tenía lugar la usucapición por la posesión de dos años respecto de los predios, o por la de un año respecto de las demás cosas.

La praescriptio Longi Temporis fué una institución del derecho de gentes, introducida por los pretores para proteger las adquisiciones de los peregrinos o las realizadas por los ciudadanos romanos respecto a los predios provinciales. Recibió el nombre de exceptio o praescriptio, porque en su origen no fué otra cosa que una excepción o remedio procesal para detener la reivindicación del propietario. El pla

zo que se fijó para esta prescripción fué el de diez o veinte años, - según se diese entre presentes o entre ausentes."(6)

Nos sigue diciendo el mismo autor que a últimas fechas del imperio, fueron elevados todos los habitantes a la categoría de ciudadanos romanos, por lo que se igualaron en su condición jurídica las cosas romanas y los predios provinciales, dejando de tener razón la -- distinción entre la usucapición y la prescripción de largo tiempo.

Justiniano refundió ambas instituciones y estableció dos clases de prescripción: la ordinaria y la extraordinaria.

La ordinaria con buena fe y justo título y la extraordinaria para cuando el poseedor carecía de título o de buena fe independientemente del tiempo necesario para cada una de estas categorías.

Estas razones fueron recogidas por el Derecho Español como lo explica José Castan Tobefias: "4.- Especies y ámbito de la usucapición. - Se divide la usucapición en ordinaria y extraordinaria. La primera se caracteriza en nuestro derecho por la necesidad del título y buena fe en el poseedor. La segunda tiene por base la inexistencia de esos requisitos, que se suplen por la exigencia de un plazo más largo de posesión."(7)

El maestro Rafael Rojina Villegas expone al respecto los siguientes puntos de vista:

"Capítulo III.- La prescripción y otros efectos de la posesión.-  
1.- Cualidades que debe tener la posesión originaria para adquirir - el dominio por prescripción.- El principal efecto de la posesión originaria es adquirir la propiedad mediante la prescripción adquisiti-

va, llamada por los romanos usucapión, es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión en concepto de dueño, pacífica, continua, pública y por el tiempo que marca la ley.

En los requisitos de la posesión originaria para prescribir, es necesario distinguir un elemento esencial como condición sine qua non para adquirir el dominio. De gran trascendencia en esta materia es el artículo 826 del Código Civil al estatuir: "Solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción". Este requisito consiste en poseer animus domini; poseer como dice el Código Civil, en concepto de propietario, o como decía el anterior con justo título. Además de este requisito, la posesión debe tener determinadas cualidades, en ausencia de las cuales se considera viciada e inútil, para prescribir; pero con la posibilidad de que se purguen esos vicios y la posesión se convierte en apta o eficaz para la prescripción. Estas cualidades, en ausencia de las cuales se originan los vicios de la posesión, son las siguientes: Pacífica, Contínua, Pública y Cierta."(8)

## 2.- LA POSITIVA.

Entendemos por prescripción positiva como el medio de adquirir la propiedad o ciertos derechos reales mediante la posesión en concepto de dueño o de titular de un gravámen, en forma pacífica, continua pública, cierta y por el término que fije la ley.

Por su parte Jesús Zamora Pierce expresa:

"1.- La usucapión.- Entre los medios de adquirir, el Código Ci--

vil enumera a la prescripción positiva o usucapión.

Conforme el artículo 1151 la posesión necesaria para prescribir debe ser: I.- En concepto de propietario; II.- Pacífica; III.- Contínua y IV.- Pública."(9)

En términos generales y de acuerdo con nuestra ley positiva podemos decir, que la adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva.

### 3.- L A N E G A T I V A.

Es un medio de extinguir obligaciones o derechos por el transcurso del tiempo, en virtud de que el acreedor no exija el pago en los plazos señalados por la ley o el titular no ejerza su derecho real.

Ya mencionamos con anterioridad como nuestro Código Civil en su artículo 1136 nos señala lo que es tanto la prescripción positiva como la negativa, entendiéndose por esta última como la liberación de obligaciones por no exigirse su cumplimiento.

Como aclaración, nuestro Código Civil en su artículo 1137 señala que "sólo pueden precribirse los bienes y obligaciones que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas por la ley."(10)

Las dos clases de prescripción tienen un solo elemento común y -- fundamental, el tiempo para producir sus efectos jurídicos y su finalidad, que es, la necesidad de que los intereses, derechos y acciones que corresponden a sus titulares, se encuentren perfectamente definidos y que no pese sobre nadie la incertidumbre de un derecho o de una obligación.

Ambas prescripciones carecen de derechos existentes y efectivos, - hasta en tanto, no haya transcurrido el tiempo requerido por la ley - para producir plenamente sus efectos jurídicos; en el intermedio viene a ser una presunción, una simple expectativa de derecho.

La prescripción positiva o usucapión como la designaron los romanos, necesita como requisito esencial para su existencia el de la posesión; la prescripción extintiva o liberatoria sólo necesita un acto negativo del titular del derecho subjetivo: la inacción o el no - ejercicio de su derecho, que se traduce en un abandono tácito por -- parte de su titular.

La prescripción positiva produce el efecto de hacer adquirir el derecho real a quien la beneficie, a la vez que hace extinguir ese - mismo derecho a su antiguo titular.

La prescripción negativa en cambio solamente hace extinguir los - derechos; es decir libera de las obligaciones al obligado en virtud de que destruye la relación jurídica por inacción del titular de ésta.

La prescripción positiva puede operar en nuestro derecho como -- excepción cuando al poseedor se le trata de reivindicar el bien que - viene poseyendo hasta entonces con todos los requisitos exigidos por la ley.

Por lo que hace a la prescripción negativa, siempre se hace valer de ordinario por vía de excepción. Será raro el caso en que se - tenga que hacer en vía de acción.

## 4.- LA S U S P E N S I O N.

La prescripción puede comenzar y correr, nos dice el ordenamiento civil del Distrito Federal, contra cualquier persona física o moral, incluyendo la Federación, Estados y Municipios los que se consideran como particulares respecto de sus bienes, derechos y acciones que sean susceptibles de propiedad privada.

Desde luego esta regla en que la prescripción puede comenzar y correr contra cualquier persona, no es absoluta, ya que por razones de equidad la ley señala en que casos no es posible e impide que ésta comience a correr; y si se hubiere iniciado, la suspende, a fin de proteger a determinadas personas cuyas condiciones o situación en que se encuentran les impide actuar para interrumpirla.

Esta protección se da por el principio de justicia que anima a la ley, y no hacerlo, el único instrumento de organización social -- quebrantaría la unidad de la misma.

Así vemos que la prescripción no puede correr ni comenzar en contra de los incapacitados, hasta en tanto no se les designe tutor; ni entre ascendientes y descendientes durante la patria potestad; entre los copropietarios y coposedores; entre cónyuges; entre los incapacitados y sus tutores o curadores, mientras dure la tutela; contra los ausentes que se encuentren prestando un servicio público y contra los militares en servicio activo; todo esto se encuentra prevenido de manera expresa conforme a las seis fracciones del artículo -- 1167 del Código Civil. Quedan aquí señaladas las restricciones, por las cuales no puede comenzar ni correr la prescripción.

## 5.- LA I N T E R R U P C I O N.

En cuanto al efecto legal de la interrupción diremos que con ello se tiende a inutilizar todo el tiempo corrido antes de la prescrip---ción, artículo 1175 del Código Civil para el Distrito Federal.

El ordenamiento legal antes citado en su artículo 1168 señala los casos en que la prescripción se interrumpe, y así vemos, que esta se da cuando el poseedor es privado de la posesión de la cosa o del goce del derecho por más de un año, ya que se pierde la continuidad de la misma.

Por demanda o interpelación judicial notificada al poseedor o al deudor, ya que a partir del emplazamiento se va a discutir el derecho a la misma con todas sus consecuencias legales de ser oído y vencido en juicio con los requisitos de legalidad en el juicio que corresponda.

Lo que viene a interrumpir la continuidad en la posesión y des---pués se pueda computar de conformidad a los requisitos establecidos en la ley para que surta sus efectos legales (en concepto de propietario, pacífica, continua y pública), salvo que el actor de este juicio se desista de su demanda o fuere desestimada en virtud de resolución judicial que dictare la autoridad competente; y también, por que la persona que disfruta la posesión, expresa o tácitamente reconozca el derecho de la persona contra quien prescribe.

Asimismo se previene de los casos en que comenzará a contarse el término de nuevo para la prescripción; si es reconocimiento de obligación, desde el día en que se feche el nuevo título, y si se hubiere -



prorrogado el plazo para el cumplimiento de la obligación, desde que hubiere vencido, casos que están previstos en el precepto legal comentado.

#### 6.- DE LA MANERA DE CONTAR EL TIEMPO..

"Computación del tiempo.- la.- El poseedor actual puede completar el tiempo necesario para la prescripción uniendo al suyo el de su causante (regla primera). Este fenómeno de agregación se conoce en la doctrina con el nombre de *accesión de posesiones*, y tiene lugar, de modo análogo, en los casos de sucesión a título particular (compraventa, donación, etc.)".(11)

"Conforme al artículo 1151 la posesión necesaria para prescribir debe ser: 1.- En concepto de propietario; 2.- pacífica; 3.- continua y 4.- pública.

Agrega el artículo 1152 que quien haya poseído bienes inmuebles con las condiciones señaladas por el artículo 1151, los prescribirá en cinco años si su posesión es de buena fe, o en diez, si es de mala fe. Estos términos se aumentarán en una tercera parte si se demuestra por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél.

Cuando la posesión se adquiere por medio de violencia, aunque ésta cese y la posesión continúe pacíficamente, el plazo para la pres-

cripción de inmuebles será de diez años contados desde que cese la -  
violencia (artículo 1154 del Código Civil).

"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 po  
sesión como de mala fe (artículo 1155)".(12)

No obstante que lo anterior es un resumen de las disposiciones -  
legales que previenen estas situaciones, debe agregarse, si se trata  
de un inmueble y de buena fe, que independientemente de esta situa--  
ción durante los cinco años, también se adquiere cuando el inmueble-  
ha sido objeto de una inscripción de posesión, que no tenga titular-  
inscrito. De esta manera, además la ley da a la usucapión funcionalidad  
y un sentido social. El legislador no exige publicidad en los ca  
sos de los muebles, porque no sería práctico, y su acierto es indudable  
dentro de un regimen institucional de Derecho.

## CAPITULO IV

C I T A S :

- 1.- Luis Araujo Valdivia.- Derecho de las cosas y Derecho de las - Sucesiones.- Pág. 193.
- 2.- Felipe Sánchez Román.- Estudios de Derecho Civil.- págs. 252 y 253.
- 3.- Código Civil para el Distrito Federal.
- 4.- José Castan Tobeñas.- Derecho Civil Común y Foral.- Tomo Segundo.- Pág. 252.
- 5.- Ortolan M.- Explicación Histórica de las Instituciones del Emperador Justiniano.- Págs. 416 a 419.
- 6.- José Castan Tobeñas.- Ob. Cit., Pág. 253.
- 7.- José Castan Tobeñas.- Ob. Cit., Pág. 255.
- 8.- Rafael Rojina Villegas.- Derecho Civil Mexicano.- Págs. 269, - 270 y 271.
- 9.- Jesús Zamora Pierce.- El juicio de usucapión, Pág. 1.
- 10.- Código Civil para el Distrito Federal.
- 11.- José Castan Tobeñas.- Ob. Cit., Pág. 252.
- 12.- Jesús Zamora Pierce.- Ob. Cit., Pág. 1.

CAPITULO QUINTO

## CAPITULO V

### LA INFORMACION DE DOMINIO

- 1.- SU CONCEPTO Y DOCTRINA.
- 2.- LA INFORMACION DE DOMINIO DE CONFORMIDAD AL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL -  
DISTRITO FEDERAL.
- 3.- SUS REQUISITOS.

## LA INFORMACION DE DOMINIO

## 1.- SU CONCEPTO Y DOCTRINA.

El Licenciado Eduardo Pallares en su Diccionario de Derecho Procesal Civil nos explica acerca del concepto, en los siguientes términos:

"Informaciones de dominio.- Están autorizados por los artículos- 1156, 1157 y 3023 del Código Civil.

Art. 1156.- El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos - por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.

Art. 1157.- La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor.

Art. 3023.- 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 defectuosos, si no está en el caso de deducir la acción que le concede el artículo 1156, por no estar inscrita en el Registro la propiedad de los bienes en favor de persona alguna, podrá demostrar ante el juez competente que ha tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles. A su so

licitud acompañará precisamente certificado del Registro Público que demuestre que los bienes no están inscritos.

La información se recibirá con citación del Ministerio Público, del respectivo registrador de la Propiedad y de los colindantes.

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 haya dado una amplia publicidad, por medio de la prensa y de avisos fijados en los lugares públicos, a la solicitud del promovente.

Comprobada debidamente la posesión, el juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción, y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público".(1)

Pero veamos cual será su concepto etimológico.- "Información. - La acción o efecto de informar. A su vez, esta palabra significa averiguar algún suceso, recabar pruebas con relación a él. En el Derecho Procesal la información tiene por objeto demostrar la existencia de algo o de algunos hechos para que haya constancia de los mismos en el futuro. No es necesario que la prueba que se recabe sea tan rigurosa como la que se exige en un juicio. Existen varias clases de informaciones, tales como la información Ad-Perpétuam, Información de pobreza, información de vitae et moribus, información de dominio, información posesoria, información sumaria."(2)

Información sumaria.- I.- Genéricamente designase con el nombre-

de información, en el Derecho Procesal, a toda especie de prueba, - que suele consistir en la presentación de documentos o testigos, - - practicada ante un juez o Tribunal, sin suscitar cuestión de competencia de un procedimiento de jurisdicción voluntaria.

Las informaciones, se distinguen según su especie y son las siguientes:

1.- Información de Conmodo et Inconmodo.

2.- Información de vista et moribus.

3.- Información ad perpétuam. Estas informaciones se hacen para perpetua memoria, acreditando hechos de los cuales no resulte ni puedan resultar perjuicios a una persona cierta y determinada.

4.- Información de dominio.- Es un procedimiento para obtener la declaración de la propiedad, cuando el propietario careciere de título escrito de dominio".(3)

Estas fueron las definiciones que nos da la enciclopedia OMEBA.

Veamos ahora lo que nos dice el Diccionario de la Lengua Española acerca de lo que pretendemos definir:

"Información. (del Latin informationis) T. acción y efecto de informar o informarse. 2.- Averiguación jurídica y legal de un hecho o delito. 3.- Pruebas que se hacen de la calidad y circunstancias necesarias en un sujeto para un empleo u honor. u.m. en pl. 4. ant. fig. Educación, instrucción. Ad perpétuam, o ad perpetuam rei memoriam - For. la que se hace judicialmente y a prevención, para que conste en lo sucesivo una cosa. de derecho. De dominio. Medio supletorio para inscribir el de bienes en el registro de la propiedad cuando se care



ce de título escrito".(4)

Escriche en su diccionario, para nada menciona la palabra información de dominio. En lo que respecta a la palabra información, repite de manera textual lo que menciona la enciclopedia OMEBA.

En cuanto a la palabra DOMINIO.- dice: "El derecho o facultad de disponer libremente de una cosa, si no lo impide la ley, la voluntad del testador, o alguna convención. Esta libre disposición abraza - - principalmente tres derechos, que son: el derecho de enajenar; el derecho de percibir los frutos; y el derecho de excluir a los otros del uso de la cosa".

Más adelante dice: "Los modos de adquirir el dominio por derecho civil son los introducidos por las leyes, como por ejemplo las prescripciones, herencias y legados".(5)

Con los datos obtenidos nos aventuramos a expresar el concepto - de lo que es LA INFORMACION DE DOMINIO. La información de dominio, - es una acción declarativa solicitada por un poseedor de bien inmueble que con los requisitos y cualidades exigidas por la ley, tiene - éste, para que agotada la ritualidad procesal se le convierta de poseedor en propietario mediante resolución obtenida que le sirve de - título para acreditar el dominio o atributos de la propiedad, disponiendo de ella con arreglo a la ley. El presupuesto procesal será el de que el bien raíz no esté inscrito en favor de persona alguna.

#### DOCTRINA .

Gómez Orbanega Emilio y Herce Quemada, dicen:

"Expediente de dominio y actas de notoriedad.

I. El art. 198 sgs. de la vigente L. Hip. y los 272 gs. del Reglamento Hip. de 14 de Febrero de 1947 regulan como medios para la inmatriculación de fincas no inscritas a favor de persona alguna (la cual inmatriculación sirve a la "concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral"); a).- el expediente de dominio; b).- las actas de notoriedad. Ambas cosas implican actos de jurisdicción voluntaria encomendados a los jueces; las últimas, mediante una cooperación del acto judicial con la actividad del notario.

a).- Expediente de dominio.- La competencia del Juzgado que haya de entender en el expediente se determinará exclusivamente por la situación de los bienes (L. H. atrts. 201 y 210; Regt. art. 273).

Se iniciará por un escrito que contenga: 1) La descripción del inmueble o inmuebles de que se trate, con expresión de los derechos-reales constituídos sobre los mismos. 2).- Reseña del título o manifestación de carecer del mismo, y en todo caso, fecha y causa de la adquisición de los bienes. 3).- Determinación de la persona de quien procedan éstos, y su domicilio, si fuera conocido. 4).- Relación de las pruebas con que pueda acreditarse la referida adquisición. 5). - Nombre, apellidos y domicilio de las personas a cuyo favor estén catastrados o amillarados los bienes. 6).- Nombre, apellidos, y domicilio de los dueños de las fincas colindantes, de los titulares de cualquier derecho real, del poseedor de hecho de la finca, si fuera rústica o de los inquilinos, si fuera urbana.

Puede pedirse anotación preventiva de haberse incoado el expediente.

Ha de acompañarse al escrito una certificación acreditada del estado actual de la finca en el catastro y otra del Registro de la Propiedad, en que se exprese la falta de inscripción de la finca, así como los documentos acreditativos, si los tuviere.

El juzgado dará traslado del escrito al M.F. (Ministerio Fiscal) y citará a aquellos que tengan algún derecho real sobre la finca, a aquel de quien procedan los bienes o a sus causahabientes, y al que tenga catastrada o amillarada la finca a su favor, y por medio de edictos, a las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar la inscripción solicitada. También se citará a los titulares de los predios colindantes y al poseedor de hecho de la finca (siendo urbana, o a uno de los inquilinos).

El Juzgado admitirá las pruebas que estime pertinentes de entre las ofrecidas por los interesados, y aquella que proponga el M.F. o juzgue oportuno como diligencias para mejor proveer.

No se podrá exigir del que promueva el expediente que presente el título de adquisición de la finca o derecho cuando hubiera alegado que careca del mismo, ni se admitirá otra oposición por parte interesada que la que se contraiga exclusivamente a si el solicitante ha acreditado suficientemente la adquisición del dominio de todo o parte de la finca.

En vista de las alegaciones y pruebas, el juez dictará auto, declarando justificados o no los extremos solicitados en el escrito inicial. Este auto será apelable en ambos efectos por el M.F. o por cualquiera de los interesados.

Consentido o confirmado el auto estimatorio, será título bastante para la inscripción".(6)

La información de dominio se sigue en la vía de jurisdicción voluntaria, según Chiovenda, porque falta el elemento esencial del juicio, la cuestión entre partes; no hay controversia, no hay partes, - sino solicitantes, porque entre ellos no hay cuestión jurídica a resolver.

Castan Tobefias se refiere en parte a esta cuestión:

"III.- Particularidad de la posesión sobre bienes inmuebles. - La posesión y el Registro.- 1.- Aspectos del problema.- Parece en -- principio, que la posesión y el Registro de la Propiedad, desarrollándose en mundos distintos, podrían desconocerse mutuamente y actuar con independencia". Si tenemos en cuenta escribe Sanz Fernández -que la posesión, en cuanto es un contacto material con la cosa, se desenvuelve, principalmente, en la esfera de los hechos, y la inscripción, en cuanto es simplemente una expresión formal de los derechos, se desenvuelve en la esfera de la apariencia formal, habremos de llegar, necesariamente, a la conclusión de que la posesión (señorío de hecho) y la inscripción (señorío formal) viven en absoluta independencia entre sí (Instituciones, Tl. I, pág. 494).

Más sin embargo, son inevitables los puntos de fricción, y se ha ce preciso que la ley determine hasta donde puede llegar esa independencia, y cómo han de regularse las mutuas relaciones entre ambas -- instituciones.

El Código Civil se limita a respetar el imperio de la Ley Hipote

caría en cuanto a la pérdida y transmisión de la posesión para los efectos de la inscripción.

"La posesión -dice el artículo 462 de las cosas inmuebles y de los derechos reales no se entiende perdida ni transmitida para los efectos de la prescripción en perjuicio de tercero, sino con sujeción a los dispuesto en la Ley Hipotecaria".

Dentro de la legislación Hipotecaria, las relaciones entre la posesión y el Registro de la Propiedad han sido siempre un problema -- complejo y de gran dificultad, como ya vimos al tratar de la usucapción y el Registro en el XLV (páginas 266 y siguientes de este volumen). Prescindiendo ahora de todo lo relativo a la usucapción, ya estudiada, será preciso examinar los dos aspectos principales que presentan las relaciones entre la posesión y el Registro, a saber: el de la posesión inscrita o inscribible (posesión como objeto de inscripción) y el de la posesión de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos (colisiones entre posesión y Registro, regulación de sus recíprocos efectos). En ambos aspectos, nuestra legislación hipotecaria ha pasado por fases diversas, que son exponente de la dificultad que entrañan las respectivas cuestiones.

2.- La posesión como objeto de inscripción. Evolución de la legislación hipotecaria en este punto. La Legislación Hipotecaria, en sus etapas anteriores a la actual, admitió las inscripciones de posesión, aún cuando con distinto carácter según las épocas".(7)

Entre los autores mexicanos mencionaremos lo que a este particular escriben Rafael Rojina Villegas y Leopoldo Aguilar Carvajal.

A).- Rojina Villegas:

"9.- Inscripción de la posesión.- La posesión puede registrarse tanto en su principio, como durante el tiempo necesario para prescribir, o una vez consumado el plazo de la prescripción.

De esta suerte, es necesario distinguir dos casos: 1o. Antes de que transcurra el término de prescripción; 2o.- Una vez transcurrido este término.

En el segundo caso es necesario distinguir dos hipótesis:

a).- Los bienes inmuebles objeto de la inscripción, aparecen registrados a favor de determinada persona; b).- Esos bienes no se hallan inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

Primer caso.- Antes de que transcurra el tiempo de prescripción, aquél que está en posesión de un inmueble con las calidades necesarias para prescribirlo, puede solicitar la inscripción de su pose---sión cumpliendo los requisitos siguientes: 1o.- Es necesario que ese inmueble no aparezca inscrito a favor de determinada persona.

2do.- Es necesario justificar, además, que el inmueble se ha seido en concepto de dueño, en forma pacífica, continua y pública. - Para ésto se deberá presentar una información de tres testigos de notorio arraigo en el lugar, la que se recibirá con audiencia del Agente del Ministerio Público y del Director del Registro Público de la Propiedad. Además, se le dará publicidad en los periódicos que determine el juez (art. 3024). Véanse también los artículos 3025 a 3027.

Segundo caso.- Este se refiere a la inscripción de la posesión, - una vez transcurrido el plazo necesario para prescribir a efecto de-

se se declare que el poseedor se ha convertido en propietario. Com-  
tando, como dijimos, dos hipótesis:

a).- El bien aparece inscrito en el registro de la Propiedad a favor de determinada persona. Entonces es necesario seguir un juicio ordinario para justificar que no ha poseído con todos los requisitos legales contra aquél a cuyo nombre aparece inscrito el inmueble. Si prospera la acción, el efecto será declarar al poseedor, propietario, cancelándose la inscripción de propiedad anterior, para que se registre el dominio en favor del poseedor (art. 1176).

b).- El bien no aparece inscrito en el registro público de la propiedad a favor de determinada persona. El procedimiento, entonces, para inscribir el dominio en favor del poseedor, ya no será un juicio contencioso, a no ser procedimiento en jurisdicción voluntaria para justificar, primero, con el Certificado del Registro Público de la Propiedad, que esos bienes inmuebles no están registrados a favor de determinada persona. Y, segundo, con una información testimonial con personas de notorio arraigo, que ha poseído con todos los requisitos legales.

11.- Presunción de propiedad.- Con relación al segundo efecto de la posesión originaria, que crea una presunción de propiedad, ya hemos estudiado al exponer las distintas teorías, cuál es el alcance de esta presunción. Tanto en el Código anterior, aplicable sólo a la posesión que se tenía con justo título, como en el vigente, al referirse, sólo a la posesión originaria para derivar de ahí una presunción de propiedad, que como hemos visto, en jurisdicción y admite.

prueba en contrario.

El código vigente hace la distinción entre posesión originaria y derivada, considerando que la presunción de propiedad sólo es consecuencia de la posesión originaria. Cuando se posea en virtud de un derecho real distinto de la propiedad, o de un derecho personal, no existirá esa presunción, como es evidente; pero ésto no perjudicará el derecho a poseer por lo que toca a efectos distintos, como la adquisición de los frutos, el derecho a entablar interdictos o acciones posesorias, que son propios tanto de la posesión originaria como de la derivada.(8)

Como hemos visto, el ilustre maestro, se refiere muy poco a la especie de información que nos interesa y motivo de este capítulo: La información de dominio. Más que todo, el maestro explica nuestra legislación, y sólo denota, que en la ritualidad de este procedimiento se desenvuelve por la vía de jurisdicción voluntaria sin ser un juicio contencioso.

B). Veamos ahora lo que nos dice otro autor mexicano. El Maestro Leopoldo Aguilar Carvajal:

"Acciones a que da nacimiento la posesión. El Código Civil, llenando un vacío que tenía el Código anterior, concede al poseedor acciones declarativas para que judicialmente se le tenga como propietario.

Para el estudio metódico de estas acciones, se deben distinguir las siguientes hipótesis:



I.- El inmueble no está inscrito en el Registro Público de la Propiedad; en este caso el poseedor tiene dos acciones:

a).- Para registrar su posesión aún antes de que opere la prescripción y complementándose con la declaración judicial de que el poseedor se ha convertido en propietario, una vez vencido el plazo.

b).- Para obtener la declaración de que el poseedor se ha convertido en propietario, aún sin registro de posesión, cuando ha poseído por el término y con las cualidades legales.

II.- El inmueble si está inscrito en el Registro Público de la Propiedad; en este caso sólo tiene como acción la que debe ejercitar en juicio contencioso, ordinario civil, para que se le declare propietario, se cancele la inscripción anterior y se inscriba la propiedad a su nombre.

1.- El Código Civil vigente, por primera vez, da oportunidad al poseedor, con posesión apta para prescribir, pero cuando el inmueble no está inscrito en el Registro, ni consumada la prescripción, para que inscriba su posesión y espera el tiempo necesario para convertirse en propietario. Esta posesión inscrita en el Registro Público tiene la presunción de ser pública (art. 825); pero, además es mejor -- que la no inscrita (artículo 803).

El procedimiento es el siguiente (artículo 3024 del Código Civil); La información testimonial que se rinda, debe hacerse en los mismos términos del artículo 3023, para el caso anterior. Los testigos deberán referirse al hecho de la posesión, sobre sus cualidades y sobre su origen. El efecto de la inscripción es tener a esta pose-

sión como apta, al concluir el plazo de cinco años, a partir de la inscripción, para atribuir la propiedad al poseedor.

El que se crea con derecho a los bienes cuya inscripción de posesión se solicita, podrá oponerse a ella mediante demanda, y su interposición suspenderá la tramitación del expediente; si estuviere terminado, el juez lo hará del conocimiento del registrador, para que suspenda la inscripción, y si estuviese hecha, se anotará la inscripción de la demanda; pero, en todo caso, deberá el opositor otorgar fianza para responder de los daños y perjuicios. El juicio de oposición caducará si pasan seis meses sin promoverse en él por el opositor (artículo 3026).

Transcurrido el término de cinco años, sin que en el Registro aparezca algún asiento que contraiga la posesión inscrita, lo acreditará el promovente mediante el certificado correspondiente, tendrá derecho a que el juez lo declare propietario y ordene la inscripción de la propiedad a su favor (artículo 3027).

2.- El poseedor que haya poseído un inmueble por el tiempo y con las condiciones exigidas por la ley, pero sin título de propiedad, - o siendo defectuoso el que tenga, puede promover diligencias de jurisdicción voluntaria, acompañando a su promoción certificado del Registro, del que aparezca que no existe inscripción desde la fundación de esta oficina. Este certificado debe ser examinado y comprobado muy cuidadosamente, pues cuando se pide amparando una parte pequeña enclavada en una superficie mayor, aparece el predio no inscrito, siendo que en realidad sí lo está.

Antes de señalar día y hora para la diligencia debe darse una amplia publicidad a la solicitud, por medio de la prensa y de avisos - que se fijan en los lugares públicos. Generalmente se señalan dos -- diarios, además del boletín judicial, para la publicación, y además-- se fijan edictos en la misma forma que para el remate, en la puerta-- del juzgado, en la Tesorería, etc.

Después de comprobada esta publicidad se señala día y hora para-- recibir la información testimonial, con citación del Registrador, de los colindantes y del C. Agente del Ministerio Público, y en ella-- los testigos declararán respecto al tiempo y cualidades de la pose-- sión, el Ministerio Público y el Juez deben de repreguntar a los teg-- tigos y ampliar el interrogatorio, y si resulta comprobada la pose-- sión, el juez hará la declaración de que el poseedor se ha converti-- do en propietario, sirviéndole la sentencia de título de propiedad e inscribiéndose en el Registro Público (artículo 3028) del Código Ci-- vil y 927, fracción II y siguientes".(9)

Este autor mexicano es el que mejor explica la institución de la INFORMACION DE DOMINIO, cuando un interesado poseedor no tiene título o el que usa es defectuoso, para promover con los presupuestos y-- la ritualidad procesal de que se explica, siendo el último efecto de la posesión convertir al poseedor en propietario.

## 2.- LA INFORMACION DE DOMINIO DE CONFORMIDAD AL CODIGO DE PROCEDI--- MIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

Antes de entrar a la ritualidad procesal de lo que es la informa-- ción de dominio, diremos que este juicio se promueve en la vía juris

dicción voluntaria (sin ser litigioso o contencioso como dicen nuestros autores que veremos en seguida, pero con la última reforma al Código de Procedimientos Civiles, se dió lugar a un juicio de jurisdicción voluntaria de carácter contencioso. Veremos como se desenvuelve).

Así, el maestro Eduardo Pallares nos explica:

"Capítulo LIX.- Jurisdicción voluntaria.- La que ejercen los Tribunales en los asuntos que no sean litigiosos. Escriche la define en los siguientes términos: Llámase así por oposición a la contenciosa, la que se ejerce por el juez en las demandas, que ya por su naturaleza, ya por razón del estado de las cosas, no admiten contradicción.- La jurisdicción contenciosa se ejerce inter vivos o mejor decir, invititos, es decir, entre o sobre los que no estando de acuerdo tienen que acudir al juicio a pesar suyo o contra su voluntad a instancias o contra su voluntad a instancias o solicitud de alguno de ellos; y por eso se llama contencioso, tomando su nombre de la contención, o disputa que siguen ante el juez sobre derechos, o delitos en partes contrarias. Más aún que los intereses y voluntades de las partes se encuentran accidentalmente en armonía, no por eso deja de pertenecer a la contención la sentencia o decisión en una materia sujeta al litigio, porque hay necesariamente jurisdicción contenciosa siempre -- que hay poder, de mandar a alguna de las partes lo que la otra exige de ella. La jurisdicción voluntaria se ejerce siempre inter volentes, esto es, a solicitud o por consentimiento de las partes.

Goldschmith dice que la jurisdicción voluntaria se distingue de-

la contenciosa en que aquélla es preventiva y realiza una función de policía jurídica, mientras que la contenciosa es de represión o justicia compensativa.

La jurisdicción voluntaria es diversa de la contenciosa. Según Chiovenda, no porque en una haya controversia y en la otra no, (puesto que en los juicios en rebeldía, los interesados no controvierten), sino porque en la jurisdicción voluntaria falta el elemento esencial del juicio, la cuestión entre partes. Más aún, no hay partes aunque sean varias las personas las que promuevan; "en la jurisdicción voluntaria, dice, existen uno o más solicitantes, pero no partes"; precisamente porque entre ellos no hay cuestión jurídica a resolver. Rechaza diversos puntos de vista que se han utilizado para caracterizarlo, tales como los siguientes: que las sentencias dadas en la jurisdicción voluntaria no causan estado, y sí lo causan las que se pronuncian en la contenciosa, ya que en esta última hay fallos provisionales como son los que se dictan en las cuestiones de alimentos, interdicción de personas, suspensión de la patria potestad, etc. Tampoco es cierto que en la contenciosa el juez puede usar de la coerción y en la voluntaria; las resoluciones relativas a la tutela son exigibles coactivamente en muchos casos. (Chiovenda pudo agregar, -- que en los juicios de mera declaración, el juez no usa de la coerción). Finalmente, que la jurisdicción voluntaria tenga como fin la prevención y la contenciosa la represión; hay juicios que tienen por fin prevenir un daño futuro, y viceversa, actos de jurisdicción voluntaria que no son preventivos".(10)

Sigue sosteniendo el autor de nuestro tema, lo siguiente: "De las informaciones Ad-Perpetuum tratan los artículos 927 y 931 del Código de Procedimientos Civiles actualmente en vigor.

Se entiende por información Ad-Perpetuum o para perpetuum memoria, la investigación judicial que tiene por objeto acreditar judicialmente la existencia de determinados hechos, en cuya prueba está interesado quien promueve la información. Los autores agregan que se lleva a cabo sin perjuicio de tercero, y así se hace constar en la sentencia con que se terminan dichas informaciones".(11)

José Castillo Larrañaga y Rafael de Pina, al respecto nos dicen:

"1.- Idea de la Jurisdicción Voluntaria.

Con referencia a la Jurisdicción Civil se señala la distinción entre jurisdicción contenciosa, y jurisdicción voluntaria.

Esta distinción, tradicionalmente aceptada con rara unanimidad, ha encontrado en estos últimos años objeciones que obligan a una seria reconsideración del tema.

El tema de la jurisdicción voluntaria ha permanecido durante muchos años, durante siglos, relegado a un lugar secundario; pero en la actualidad el interés por el mismo puede calificarse de extraordinario, como lo demuestra la bibliografía procesal más reciente, que acusa una reconsideración muy valiosa en esta materia.

El concepto tradicional de la jurisdicción voluntaria está siendo a una rigurosa revisión. La tendencia que ha de prevalecer acerca de la naturaleza de la que se califica por muchos procesalistas como llamada jurisdicción voluntaria, es seguramente la que afirma que es

ta jurisdicción es "verdadera y propia jurisdicción y no meramente - actividad administrativa o cuasiadministrativa.

La jurisdicción voluntaria como dice Kisch- comprende un número- considerable de negocios de la naturaleza más diversa y fines dife- rentes, que apenas si pueden agruparse desde un punto de vista gene- ral sistematizador.

Se niega a la jurisdicción voluntaria el carácter de verdadera - jurisdicción, considerando, por tanto, impropia la denominación co- rriente. Los actos de la jurisdicción voluntaria, para muchos, actos de simple administración, pero aún así, se reconocen en ellos carác- teres específicos que los distinguen de los actos meramente adminis- trativos, aún prescindiendo del órgano que los produce.

La jurisdicción contenciosa entraña siempre una actividad con re- lación a un conflicto de intereses; la voluntaria no supone esta opo- sición, sino la necesidad de documentar, tutelar o garantizar una espe- cial situación jurídica.

Para Chiovenda lo que distingue a la jurisdicción contenciosa de la voluntaria es que en ésta no hay partes.

Más adelante agrega el mismo autor: a nuestro entender, la jurig- dicción voluntaria es verdadera y propia jurisdicción, todas las ten- tativas de distinción entre ella y la contenciosa ha conducido al -- fracaso, precisamente porque no hay manera de separar actividades -- que tienen en realidad idéntica naturaleza.

La jurisdicción voluntaria según el Código de Procedimientos Ci- viles comprende todos los actos en que por disposición de la ley o -

por solicitud de los interesados se requiere la intervención del juez, sin que esté promovida ni se promueva cuestión alguna entre partes determinadas.

Los actos de jurisdicción voluntaria pueden ser con relación a las materias, civiles mercantiles o laborales.

Las providencias de jurisdicción voluntaria son apelables en ambos efectos, si el recurso lo interpusiese el promovente de las diligencias, y sólo en el devolutivo cuando el que recurre haya venido al expediente espontáneamente o llamado por el juez o para oponerse a la solicitud que haya dado motivo a su formación.

La substanciación de la apelación en los actos de jurisdicción voluntaria se ajusta a los trámites establecidos para los incidentes" (12).

Como hemos visto, estos juicios de acuerdo o de conformidad con la doctrina no son contenciosos, porque les falta el elemento esencial del juicio, existen solicitantes y no partes. Además las resoluciones no causan estado y no hay cuestión entre partes, es decir litigio.

Ahora veamos lo que en particular previene nuestra legislación y sobre todo cuando en el caso se trata de un inmueble que no se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, y el poseedor se encuentra en el caso de los artículos 1152 y siguientes del Código Civil; es decir que tenga la posesión necesaria para prescribir: en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. Que -



los prescribirá en cinco años si su posesión es de buena fe, o en diez si es de mala fe, independientemente de aumentar una tercera parte si tratándose de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o porque no haya hecho las reparaciones necesarias, si es finca urbana demostrado por quien tenga interés jurídico en ello. Si la posesión se adquiere por violencia, el plazo será de diez años desde que cese la violencia, y si se adquiere por delito, la prescripción corre a partir de la fecha en que se extinga la pena o prescriba la acción penal, considerándose de mala fe.

A la información de dominio, caso de nuestro tema, se aplica lo dispuesto por el artículo 3023 del Código Civil que dice: El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para precibirlos, 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 inscrita en el Registro la propiedad de los bienes en favor de persona alguna, podrá demostrar ante el Juez competente que ha tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles. A su solicitud acompañará precisamente certificado del Registro Público que demuestre que los bienes no están inscritos.

La información se recibirá con citación del Ministerio Público, del respectivo registrador de la propiedad y de los colindantes.

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 haya dado una amplia publicidad, por medio de la prensa y de avisos fijados en los lugares públicos, a la solicitud del promovente.

Comprobada debidamente la posesión, el juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción, y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público".

Se ve, que el Código Civil remite al ordenamiento procesal "podrá demostrar ante el Juez competente que ha tenido esa posesión, - rindiendo la información respectiva en los términos que establezca - el Código de procedimientos civiles".

Esta remisión al ordenamiento procesal ofrece problemas por cuanto no se puede determinar cual es el procedimiento. En la práctica forense y algunos autores como los que hemos citado pensaron que el Código Civil de 1928 se refiere a los artículos del 927 al 931 del Código de Procedimientos Civiles que habla de la información ad-perpetuam complementado con las normas adjetivas del artículo 3023 del ordenamiento civil ya citado y transcrito.

Se venían apagando a la fracción II del artículo 927 de Procedimientos Civiles, que dice:

"Artículo 927.- La información ad-perpetuam podrá decretarse - - cuando no tenga interés más que el promovente y se trate: II.- Cuando se pretenda justificar la posesión como medio para acreditar el -

o pleno de un inmueble".  
 n este trámite de las diligencias de información ad- perpetuam-  
 do en la vía de jurisdicción voluntaria, como prueba, el promo-  
 te presentaba información de tres testigos los que se recibía con-  
 tación del C. Agente del Ministerio Público, del Registrador y de-  
 os colindantes. El Juez estaba obligado ampliar el examen de los --  
 testigos con preguntas que aseguraran su veracidad, y si estos testi-  
 gos no fueren conocidos del juzgador, la parte presentaba dos de abo-  
 no en cada uno de los presentados. Los testigos debían ser de noto-  
 rio arraigo en el lugar de la ubicación de los bienes a que la infor-  
 mación se refería.

A este respecto la corte aclaró en ejecutoria:  
 "2410.- Testigos de arraigo en las informaciones de dominio (le-  
 gislación del Estado de Guerrero).- Conforme al artículo 3023 del Có-  
 digo Civil del Estado de Guerrero, la información testimonial que se  
 recibe con citación del Ministerio Público, del registrador de la --  
 propiedad y de los colindantes, deben rendirla por lo menos tres teg-  
 tigos de notorio arraigo en el lugar de la ubicación de los bienes a  
 que la información se refiere ¿Qué quiere decir de notorio arraigo -  
 en el lugar de la ubicación de los bienes objeto de la pretensión? -  
 La voz arraigo tiene varias significaciones, pero cuando se habla de  
 "persona de arraigo", "tener arraigo" tanto en el diccionario de Es-  
 criche, como en el diccionario de la Academia, como en el uso jurídi-  
 co, quiere decir tener bienes raíces. De manera que los tres testi-  
 gos de notorio arraigo deben de ser testigos en primer lugar del

nocimiento del Juez (art. 929 del Cód. de Proc. Civiles), y después y principalmente que sea públicamente sabido que son dueños de bienes raíces en el lugar del bien pretendido amparo directo 6997/1961. Fernando Piñero Belard mayo 10 de 1962.- Unanimidad de 5 votos. Ponente: Mtro. Gabriel García Rojas. 3a. Sala.- Sexta época, Volumen - LIX, Cuarta Parte Pág. 230".(13)

El interesado de las diligencias promovidas en la información de dominio debía acompañar a su promoción UN CERTIFICADO DEL REGISTRO - PUBLICO demostrando que los bienes no estaban inscritos; y la información no se recibía hasta que se hubiera dado amplia publicidad por la prensa y avisos fijados en lugares públicos según el artículo - - 3023 del Código Civil que venimos mencionando; y una vez comprobada la posesión el juez dictará la sentencia correspondiente en la que - declaraba que el poseedor se había convertido en propietario por - - prescripción, y la resolución se tenía como título de propiedad protocolizado por el notario elegido por el promovente.

Sin embargo, no dejó de esperarse la crítica inmediata de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, atacando el procedimiento seguido en la vía de jurisdicción voluntaria afirmando; que:

a).- En estos juicios no surte efectos respecto de terceros que no fueron parte en los procedimientos, y

b).- Que como prueba testimonial tampoco surte efectos, porque en su recepción no se satisface las reglas establecidas en el Código Procedimental;

c).- Que tampoco reune las garantías de publicidad y protección, puesto que los testigos declaran sin citación de la contraria y no pueden ser repreguntados.

Así las cosas, se sentó jurisprudencia en los siguientes términos:

"INFORMACION AD PERPETUAM, VALOR PROBATORIO DE LA.- La Información Ad Perpétuam, que sólo se decreta cuando se trata de acreditar algún hecho o justificar un derecho en los que no tenga interés más que la persona que la solicita, - no puede surtir efectos definitivos contra tercero, ni puede ser estimada en juicio contradictoria como una información testimonial ofrecida y rendida con arreglo a la ley, - puesto que la misma ordena que esa clase de pruebas se rindan siempre con citación de la contraria entregando una copia del interrogatorio a la contraparte para que ejercite el derecho de repreguntar a los testigos".(14)

Se dijo que en materia de inmuebles siempre hay algún interesado además del promovente en los juicios de información ad perpétuam, - muy a pesar de que esta se decreta "cuando no tenga interés más que el promovente". La sentencia dictada en estos juicios no puede ser opuesta a terceros, dictada sin citarlos y sin dar oportunidad de ser oído y vencidos, violándose las garantías constitucionales de los artículos 14 y 16 Constitucionales.

El Ministro García Rojas, propuso para remediar la omisión del -

Código Civil respecto a remitir a un procedimiento especial, dijo,- de todas formas hay una persona interesada en el terreno y no se da el supuesto de que "no tenga más interés que el promovente". Los -- bienes los califica así por cuanto al caso:

1.- Si el terreno nunca ha tenido dueño, entonces es baldío. - (Ley de terrenos Baldíos y Nacionales, Demasías y excedencias").

2.- Si tuvo dueño, pero es incierto y desconocido, entonces es- vacante y por consecuencia, del Estado sujetándose al denuncia.

3.- Siempre hay una persona interesada.

Agrega que el procedimiento debe seguirse en forma contenciosa- solemne haciendo el emplazamiento de personas inciertas; que en es- te juicio se abra un término de prueba después de la publicación de los edictos para comprobar los extremos prevenidos para la prescrip- ción (artículos 826, 1151 y 1152 del Código Civil). Que se rinda -- prueba pericial para determinar superficie, colindancias, linderos, croquis con firma profesional.

Tratando de resolver el problema, se reformó el Código de Proce- dimientos Cíviles, por Decreto del 2 de Enero de 1964 publicado en- el Diario Oficial de 31 de Enero del mismo año modificándose entre- otros el artículo 122 en su fracción tercera que dice:

Procede la notificación por edictos. III.- Cuando se trate de - inmatricular un inmueble en el Registro Público de la Propiedad con- forme al artículo 3023 del Código Civil, para citar a las personas- que puedan considerarse perjudicadas. Los edictos se publicarán por tres veces consecutivas, de diez en diez días, en el Boletín Judi--

cial y en dos periódicos de los de mayor circulación, si se tratara de inmuebles urbanos situados en el Distrito Federal. Si los predios fueren rústicos se publicarán además en el Diario Oficial de la federación en la misma forma y términos indicados. Igualmente se publicarán en los periódicos locales y además en todo caso en el Diario Oficial de la Federación las peticiones de información de los bienes raíces ubicados en los Territorios Federales los edictos se fijarán en lugares públicos. En la solicitud se mencionará el origen de la posesión, el nombre de la persona de quien en su caso la obtuviera el peticionario, del causahabiente de aquélla si fuere conocido; la ubicación precisa del bien y sus colindancias; un plano autorizado por Ingeniero titulado si fuere predio rústico o urbano sin construir; el nombre y domicilio de los colindantes. Terminada la publicación se correrá traslado de la solicitud a la persona de quien obtuviera la posesión o su causahabiente, si fuera 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 está en la obligación de probar su posesión en concepto de dueño por medios legales y además por la información de tres testigos que tengan bienes raíces en el lugar de 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 alega

La sentencia es apelable en ambos efectos y el recurso se subg  
 cia como en los juicios ordinarios".

### 3.- SUS REQUISITOS:

Como consecuencia de lo que hemos estudiado y analizado, dire--  
 mos que para rendir la información de dominio a que se refiere el -  
 artículo 3023 del Código Civil para el Distrito Federal deben reu--  
 nirse los siguientes requisitos.

1.- Debe haber una posesión apta para usucapir con las cualida--  
 des y términos que señala la ley respecto de un bien inmueble.

2.- El inmueble poseído no debe estar inscrito en favor de per--  
 sona alguna en el Registro Público de la Propiedad.

3.- Promover de conformidad el artículo 3023 del Código Civil -  
 en nuevo procedimiento contencioso y en la vía de jurisdicción vo--  
 luntaria observando lo dispuesto en el artículo 122 fracción segun--

4.- Correr traslado a los posibles perjudicados.

5.- Señalar la persona de quien se obtuvo la posesión y empla--  
 zarlo.

6.- Acompañar a su demanda plano autorizado por un Ingeniero tj  
 tulado.

7.- Exhibir el certificado de no inscripción del inmueble ref  
 rido.

8.- Probar en la dilación probatoria con las documentales  
 mencionadas y testimonio de tres personas, recibos de pago de



impuesto predial, confesionales a cargo de los demandados dictámenes periciales y otros que produzcan convicción.

9.- Con alegatos se dicta la sentencia declarativa que puede ser apelada o no, y si no, una vez que cause ejecutoria se inscribe, pero previamente protocolizada por Notario Público.

Con esta reforma al Código de Procedimientos Civiles que dió origen a un juicio contencioso en la información de dominio ya son válidas las resoluciones dictadas al respecto, teniendo efectos erga - - omnes.

## CAPITULO QUINTO

C I T A S

- 1.- Eduardo Pallares.- Diccionario de Derecho Procesal Civil.- Pág. 376 y 377.
- 2.- Diccionario de Derecho Procesal Civil.- Obra citada Pág. 373.
- 3.- Enciclopedia jurídica Omeba.- Tomo XV.- Pág. 737.
- 4.- Real Academia Española.- Diccionario de la lengua Española.- - Pág. 747.
- 5.- Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia por Don - Joaquín Escriche.- Pág. 567.
- 6.- Emilio Gómez Orbanega, Vicente Herce Quemada.- Derecho Procesal Civil.- Pág. 779 y 780.
- 7.- Castan Tobeñas.- Derecho Civil Español.- Pág. 463 y 464.
- 8.- Rafael Rojina Villegas.- Derecho Civil Mexicano.- Tomo III.- - Pág. 485, 486.
- 9.- Leopoldo Aguilar Carvajal.- Segundo Curso de Derecho Civil.- - Pág. 257, 258 y 259.
- 10.- Eduardo Pallares.- Derecho Procesal Civil.- Segunda Edición. - Editorial Porrúa.- Pág. 652.
- 11.- Eduardo Pallares.- Derecho Procesal Civil.- Ob. Cit. Pág. 655.
- 12.- Rafael de Pina y José Castillo Larrañaga.- Instituciones de Derecho Procesal Civil.- Págs. 61, 62, 63, 64 y 65.
- 13.- Jurisprudencia 1917 - 1965. 3a. Sala.- Pág. 1174.

14.- Jurisprudencia Número 565.- Compilación 1917-1954, Semanario Ju-  
dicial de la Federación, Pág. 1032.

15.- Legislación consultada: Código Civil y de Procedimientos Civi--  
les para el Distrito Federal.

Ley de Bienes Nacionales y Baldíos.

CAPITULO SEXTO

## S U M A R I O :

### CAPITULO VI

#### EL CERTIFICADO DE NO INSCRIPCION

- 1.- Su concepto.
- 2.- Su reglamentación.
- 3.- Arbitrariedad de Registro Público para no expedir el certificado de NO INSCRIPCION conforme al Reglamento del mismo.
- 4.- Cómo preservar los Derechos del Departamento del Distrito Federal.
- 5.- Cómo actualizar o garantizar los derechos de los interesados.

EL CERTIFICADO DE NO INSCRIPCION

## 1.- SU CONCEPTO.

Para estar en condiciones de dar un concepto vamos a informar--nos de lo que registra el Diccionario de la Lengua Española: "certificado, da, p.p de certificar 2 adj. dicese de la carta o paquete que se certifica. U.T.C.S. 3 m certificación, documento en que se certifica.

"certificar. (del latín certificare; de certus, cierto, y face-re, hacer.) tr. Asegurar, afirmar, dar por cierto alguna cosa. U.T.C. prul. 2 tratándose de cartas o paquetes que se han de remitir por el correo, obtener, mediante pago, un certificado o resguardo con que se pueda acreditar haberlos remitido. 3. For. hacer cierta una cosa--por medio de instrumento público. 4 intr. ant. Fijar, señalar con --certeza."

"Inscripción. (Del Lat. inscriptio onis f. Acción y efecto de --inscribir o inscribirse. 2 escrito sucinto grabado en piedra, metal--u otra materia, para conservar la memoria de una persona, cosa o su--ceso importante. 3 Anotación o asiento del gran libro de la deuda pú--blica, en que el Estado reconoce la obligación de satisfacer una ren--ta perpetua correspondiente a un capital recibido. 4 Documento o tí--tulo que expide el Estado para acreditar esta obligación. 5 Numism.--Letrero rectilíneo en las monedas y medallas" (1)

Consultamos también lo que nos dice Don Joaquín Escriche:

"Certificatoria. Lo mismo que certificación o instrumento en --

que se asegura alguna cosa." (2)

Al respecto tomamos lo que nos dice la Enciclopedia del idioma: "certificar, Der. Hacer cierta una cosa por medio de instrumento público." (3)

"4.- Inscripción (L. Inscriptionis) f.s. XVII al XX.- Acción y efecto de inscribir o inscribirse." (4)

Don Calixto Valverde y Valverde, expresa: "Concepto de inscripción.- En dos sentidos puede tomarse la palabra inscripción, según - hace notar perfectamente el doctor Sánchez Román, uno lato o genérico que comprende todos los asientos que se hacen en el Registro de - la Propiedad, ya reciben el nombre específico de inscripciones, ya - de cancelaciones, ya de notas marginales y otra acepción estricta, - que es aquella expresión en los libros del Registro que produce res- pecto de dominio y derechos reales en los bienes inmuebles su estado legal, el más solemne y definitivo" (5).

Con estos elementos y con el lenguaje que emplea el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y de manera par- ticular en su artículo 3001, diremos lo que es un certificado de no- inscripción.

CONCEPTO DE CERTIFICADO DE NO INSCRIPCION.- Es el documento o - constancia expedida por la autoridad administrativa de la Institu- ción Registro Público de la Propiedad y del Comercio, dando por cier- to y seguro mediante un instrumento público de que no existen asien- tos de ninguna especie o de especie determinada sobre bienes señala- dos a cargo de ciertas personas.

## 2.- SU REGLAMENTACION.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio fué publicado el trece de julio de mil novecientos cuarenta. De manera particular, el caso se encuentra previsto en el artículo 3001 del Código Civil.- "El registro será público. Los encargados de la oficina tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten que se enteren de las inscripciones constantes en los libros del Registro, y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados. También tienen obligación de expedir copias -- certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los libros del Registro, así como certificaciones de no existir asientos de ninguna especie o de especie determinada sobre bienes señalados o a cargo de ciertas personas.

Tratándose de testamentos ológrafos depositados en el Registro, se observará lo dispuesto en el artículo 1564". (6)

Como consecuencia de este mandamiento, SE DEBEN EXPEDIR:

- a).- Copias certificadas de las inscripciones.
- b).- Certificados de no existir asientos de ninguna especie.

El Reglamento en su artículo 104 establece también esta obligación.

## 3.- ARBITRARIEDAD DEL REGISTRO PUBLICO PARA NO EXPEDIR EL CERTIFICADO DE NO INSCRIPCION CONFORME AL REGLAMENTO DEL MISMO.

La persona que desee obtener un certificado de no inscripción deberá hacer la solicitud de expedición correspondiente, por medio de un escrito por duplicado que presentará en la Oficilía de partes-



de la oficina registral.

El Reglamento del Registro Público autoriza al Jefe y al Contralor de la Sección Quinta, que es la correspondiente al Archivo y certificaciones, para que hagan las búsquedas necesarias en los libros del Registro en relación con los Certificados de no inscripción que soliciten las personas, quienes en un término de veinticuatro horas, después de pagados los derechos correspondientes deberán informar al Director del Registro sobre la petición del solicitante, y el artículo 117 del Reglamento reza: "En vista del informe anterior, se extenderá el certificado autorizándolo el Director y el Jefe de la Sección Quinta, así como el Contralor, con sus firmas y con el sello de la Dirección."

Esta disposición prevee en la esfera administrativa la exacta observancia de lo preceptuado en el Código Civil en su artículo 3001, este aspecto formal de la expedición de un certificado de no inscripción de un inmueble en el Registro Público. Desafortunadamente la realidad es muy distinta a la avizorada o indicada por el legislador mexicano al elaborar el Código Civil pues la deficiente organización de la oficina registral hace inoperante el procedimiento establecido en los ordenamientos jurídicos.

La práctica cotidiana demuestra que para obtener un certificado de no inscripción en el Registro Público de la Propiedad, resultan ineficaces las leyes sobre la materia, pues se sigue un procedimiento distinto al establecido en la ley, cobijado en la potestad administrativa.

En la práctica profesional, una persona radicada en Ixtapalapa del Distrito Federal me hizo saber que tenía más de cinco años de poseer un predio urbano con las medidas y colindancias del mismo, y pretendía obtener Título de propiedad, por medio de una información de dominio. Bajo mi asesoramiento, se hizo la siguiente solicitud al Director del Registro Público de la Propiedad, en la forma siguiente:

"C. DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.- Raymundo Salazar Hernández, con domicilio para oír toda clase de citas la casa número 50 de las calles de toltecas en Ixtapalapa - Distrito Federal, autorizando para que los reciba y recoja toda clase de documentos al señor Delfino Cárdenas Peralta con permiso 345 de la Dirección General de Profesiones ante usted respetuosamente manifiesto: Para solicitar se me expida a mi costa UN CERTIFICADO DE NO INSCRIPCION del terreno que se ubica en la calle toltecas número 50 de Ixtapalapa, Distrito Federal, con superficie de 3,714 metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: En 100.40 mts. con Juan Sánchez y Aniceto Frías. AL SUR: en 111.10 mts. con Lorenzo Reyna y Cándido Guillén. AL ORIENTE; en 12 0.7 mts. con calle tercer Anillo de Circunvalación y una línea irregular de 12.20 mts. y 26.60 mts. con Juana Sánchez y Aniceto Frías. Por lo anterior, DE USTED C. DIRECTOR ATENTAMENTE PIDO: UNICO: Previo el pago de los derechos, ordenar se me expida la certificación de registro a que me refiero.- Protesto lo Necesario.- México, D.F., a nueve de febrero de 1972.- Raymundo Salazar Hernández.

Todo esto encuadrado dentro de lo prevenido por el artículo 3001

del Código Civil para el Distrito y los Territorios Federales que di  
ce:

"Art. 3001.- El Registro será público. Los encargados de la ofi  
cina tiene la obligación de permitir a las personas que lo soliciten  
que se enteren de las inscripciones constantes en los libros del Re-  
gistro y de los documentos relacionados con las inscripciones, que -  
estén archivados. También tiene obligación de expedir copias certifi  
cadas de las inscripciones o constancias que figuren en los libros -  
del Registro, así como certificaciones de no existir asientos de nin-  
guna especie o de especie determinada sobre bienes señalados o a car  
go de ciertas personas.

Tratandose de testamentos ológrafos depositados en el Registro-  
se observará lo dispuesto en el artículo 1564."

Esta norma explica el carácter público de la institución y la -  
obligación de expedir las constancias de inscripción o no inscripción  
que figuren en los libros.

Al escrito petitorio de nueve de febrero de mil novecientos se-  
tenta y dos, se me entregó un oficio de número 3872 y del expediente  
H-3--7062/72 que dice:

"asunto: 7 de abril de 1962.- C. RAYMUNDO SALAZAR HERNANDEZ.- -  
P R E S E N T E.- Se recibió en esta dirección su solicitud de certi  
ficado de no inscripción relativa al predio que se ubica en la calle  
Toltecas número 50 de Ixtapalapa D.F., con superficie de 3,714.00 me  
tros cuadrados.- Para estar en posibilidad de acceder a su petición,  
es necesario conocer los dictámenes de la Contraloría General del De

partamento del Distrito Federal u Oficina de Control de bienes, Sección de inmuebles, Dirección General de Planeación y Programa, Oficina de Planificación, Sección Administrativa y de la Dirección General de Servicios Legales del Departamento del Distrito Federal., las que informarán si el inmueble, materia de esta solicitud, afecta o no intereses patrimoniales de dicha Dependencia de la Federación.- El Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del D.F.- Lic. Francisco Vázquez F.- Una firma.

Como consecuencia de este mandamiento se giraron dos oficios el número 3870 y 3871 que dicen:

"Departamento del Distrito Federal.- Dependencia.- Registro Público de la Propiedad y del Comercio.- Sección.- Dirección.- Mesa correspondencia.- Número de oficio 3870.- Expediente.-H-3-7062/72.- -- ASUNTO;.- Se piden informes acerca del predio de que se trata.- México, D.F. Abril 7 de 1972.- C. Contralor General del Departamento del Distrito Federal.- Oficina de Control de Bienes, Sección de inmuebles.- P R E S E N T E;.- En escrito de fecha Febrero nueve de 1972, el Sr. RAYMUNDO SALAZAR HERNANDEZ, solicita de esta Oficina certificado de no inscripción del terreno que se ubica en la calle Toltecas número 50 de Ixtapalapa, D.F., con superficie de 3,714.00 metros cuadrados y los linderos y medidas que especifican en la copia de la solicitud que se anexa.- El promovente exhibió boleta predial con la que paga su cuenta, con el número 47-663-11 a nombre de Salazar Ambrosio.- En previsión de que el certificado de que se trata afecte, en su caso, intereses patrimoniales del Departamento del D.F.- Su--

plico a usted se sirva proporcionarme la información que estime conveniente, acerca de los antecedentes que constan en los archivos con relación al predio mencionado.- Atentamente.- El Director Del Registro Público y de com. del D.F.- Lic. Francisco Vázquez Fernández.-- c.c.p. al C. Jefe de la Oficina de Planificación encargándole en su caso, se sirva informar si el predio antes citado invade vía pública o está afectado por proyecto de Planificación."

Departamento del Distrito Federal.- Dependencia.- Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.- Mesa Dirección.- Número de oficio.- Correspondencia 3871, expediente.- H.-3 7062/72.- A S U N T O:.- Se remite copia al carbón.- México, D.F., -- abril 7 de 1972.- C. DIRECTOR GENERAL DE SERVICIOS LEGALES DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.- P R E S E N T E.- Me permito remitir a usted copia al carbón de la solicitud hecha por RAYMUNDO SALAZAR - HERNANDEZ, en la que solicita de esta Oficina Certificado de no inscripción del terreno que se ubica en la calle de Toltecas número 50- de Ixtapalapa, D.F., con superficie de 3,714.00 metros cuadrados y los linderos y medidas que especifican en la copia de la solicitud - que se anexa.- El promovente exhibió boleta predial con la que pagó su cuenta, con el número 47-663-11 a nombre de SALAZAR AMBROSIO.- En vido a usted dicha copia para los efectos legales a que haya lugar.-- Atentamente Sufragio Efectivo No reelección.- El Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.- Lic. Francisco Vázquez Fernández.

Con copias de estos oficios me dirigí a las dependencias señala

das:

La oficina de Control de Bienes me pidió de manera particular -- que exhibiera la boleta predial más antigua y la más reciente del -- predio en cuestión.

Además, me hizo saber, que debería recibir un informe de la Ofi-- cina de Planificación.

Que me apersonara a la Delegación Política del lugar en que se-- ubica el predio, para que me dieran una constancia de posesión; así-- mismo otra constancia de parte del Comisariado de Bienes Ejidales por el que expresara si afectaba o no sus intereses, y finalmente docu-- mentos que acreditaran la posesión.

A fin de continuar estos trámites, se dirigió escrito al C. Di-- rector de Servicios Legales del Departamento del Distrito Federal de fecha 28 de Agosto de 1973, que dice:

"C. DIRECTOR DE SERVICIOS LEGALES.- DEPARTAMENTO DEL DISTRITO -- FEDERAL. P R E S E N T E:.- RAYMUNDO SALAZAR HERNANDEZ, con domici-- lio en calle Toltecas número 50 de Ixtapalapa, Distrito Federal, -- autorizando al señor Delfino Cárdenas Peralta y José Luis Varela Ló-- pez para que me representen y aporten los documentos necesarios, an-- te usted con el debido respeto comparezco:.- Para aportar un croquis del predio que vengo poseyendo en el domicilio que menciono y del -- que solicito CERTIFICADO DE NO INSCRIPCION. Mi petición está relacio-- nada con el oficio 3871 de fecha 7 de abril de 1972 que se sirvió gi-- rar el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en esta Capi-- tal.- En Mérito de lo anterior, vengo a exhibir un croquis para cum--

plir con el mandamiento hecho, solicitando de esta Dirección se me informe qué otros requisitos debo integrar, o integrados que sean in formar al Registro para los fines que se estimen convenientes.- Por lo expuesto.- DE ESTA DIRECCION ATENTAMENTE PIDO:.- UNICO.- Se me -- tenga exhibiendo un croquis del predio que vengo poseyendo solicitando se integren los requisitos necesarios para que el Registro me expida el certificado de no inscripción.- Protesto a usted mis respetos.- México, D.F. a 28 de Agosto de 1973.- Raymundo Salazar Hernández".

Por otra parte, para tratar de obtener la constancia de posesión, dirigimos escrito a la Tesorería del Distrito Federal, Dirección del Catastro y del Impuesto predial, el día 17 de junio de 1972, que dice:

"TESORERIA DEL DISTRITO FEDERAL, DIRECCION DEL CATASTRO Y DEL IMPUESTO PREDIAL.- RAYMUNDO SALAZAR HERNANDEZ, con domicilio para -- oír y recibir toda clase de notificaciones la casa número 50 de la calle de Toltecas de Ixtapalapa, Distrito Federal, autorizando a Del fino Cárdenas Peralta con permiso 345 de la Dirección General de Profesiones para que me represente y en mi nombre promueva lo necesario recogiendo toda clase de documentos, ante usted con todo respeto comparezco.- Para solicitar de esta Dirección una constancia de posesión de lote que venimos poseyendo, en el número 50 de la calle Toltecas, Ixtapalapa, Distrito Federal.- Este predio tiene una superficie aproximada de 3,714.00 metros cuadrados, y se viene pagando el impuesto predial con el número de cuenta 47-663-11 a nombre de Ambr

Salazar.- Este predio tiene las siguientes medidas y colindan---  
 : Al Norte.- en 40.00 mts. aproximadamente con Juan Sánchez y --  
 ceto Frías.- Al SUR.- en 111.10 mts. con Lorenzo Reyna y Cándido-  
 illén.- AL ORIENTE.- en 38.40 mts. con calle Toltecas.- AL PONIEN-  
 E.- en 12.07 mts. con calle tercer anillo de Circunvalación y una -  
 línea irregular de 12.20 mts. y 26.60 mts. con Juan Sánchez y Anice-  
 to Frías.- En el expediente obran constancias del origen de esta po-  
 sesión, respecto del cual solicito la constancia referida.- Por lo -  
 expuesto, de esta Dirección atentamente pido.- UNICO: Acordar la pro-  
 moción en sus términos.- Protesto lo necesario.- México, D.F., a 17-

Hace dos años ya, que he tratado de requisitar lo que cada de--  
 pendencia ha solicitado, para satisfacer los trámites administrati--  
 vos que solicitó El Registro Público de la Propiedad y del Comercio.  
 Citas, esperas de antesala, falta de informes, falta de atención de--  
 los empleados malhumorados, han coronado la ilegalidad que aún preva-  
 lece en el acto de la autoridad administrativa Registro Público de -  
 la Propiedad y del Comercio en el Distrito Federal.  
 Me puse a investigar si había fundamento legal por parte del Di-  
 rector de la Institución Registro Público de la Propiedad, para pro-  
 vocar tantos trámites engorrosos y por demás imposibles, y con ello-  
 conculcar la garantía de los interesados.



NO HAY FUNDAMENTO ALGUNO DE CARACTER LEGAL QUE APOYE  
LOS ACTOS DE LA INSTITUCION

La Institución del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, depende del Ejecutivo. En el Distrito Federal, a través del jefe del Departamento del Distrito Federal, quien de acuerdo con la -- Ley Orgánica reformada de 30 de Agosto de 1972, en su artículo inicial dice:

"Art. 10.- De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 73 fracción VI, Base la, de la Constitución Política de los Estados Unidos-Mexicanos, el Gobierno del Distrito Federal estará a cargo del Presidente de la República, quien lo ejercerá de conformidad con las normas de organización y funcionamiento contenidas en esta ley, por conducto del Jefe del Departamento del Distrito Federal.

El Jefe del Departamento del Distrito Federal será nombrado y - removido libremente por el propio Presidente de la República.

Todas las disposiciones de la presente ley, las de cualquiera - otra que emplee las denominaciones de "Gobierno del Distrito Federal", "Gobernador del Distrito Federal", "Primera autoridad administrativa", "Presidente municipal", "Regente" u otras similares, se entenderá -- que se refieren y serán aplicables al Departamento del Distrito Federal, respectivamente.

A cargo de las Delegaciones del Distrito Federal, estarán los - Delegados, nombrados y removidos libremente, por el Jefe del Departamento, previo acuerdo del Titular del Ejecutivo Federal".

Este artículo se relaciona con el 2999 del Código Civil del Dis

Federal, y dice; "art. 2999.- El Ejecutivo Federal designará -  
 poblaciones en donde deba establecerse la oficina denominada "Re-  
 co Público".

Por cuanto a sus atribuciones que tiene el Departamento del Dis-  
 trito Federal: La nueva ley Orgánica establece:

"Art. 36.- El Departamento del Distrito Federal tendrá las si-  
 guientes atribuciones:

Fracción IV.- Cumplir y hacer cumplir las disposiciones que las  
 leyes le encomienden en materia de elecciones, cultos, desamortiza-  
 ciones, jurados, Registro Civil, dispensas y licencias referentes al  
 estado civil de las personas, notariado, consejo de tutelas, REGIS--  
TRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, legalizaciones, exhortos,  
 estadística especializada en los términos de la Ley Orgánica de Se-  
 cretarías de Estado, bienes mostrencos, y en general las que las le-  
 yes especiales establezcan como atribuciones u obligaciones de las -  
 autoridades locales" (7).

Más adelante, en la propia ley mencionada, en su artículo 45, -  
 establece: "Corresponderá a la Dirección General Jurídica y de Gobier-

no:  
 9.- Acatar las disposiciones en materia de jurados, Registro Ci-  
 vil, Defensoría de Oficio, Registro Público de la Propiedad y del Co-  
 mercio, Notariado, Consejo de Tutelas, Legalizaciones y Exhortos, y-  
 en su caso, coordinar y vigilar el cumplimiento de los mismos (8).  
 De tal manera que conforme al artículo 36 fracción IV de la ley  
 citada, el Departamento del Distrito Federal tendrá que cumplir y ha

cer cumplir las disposiciones que las leyes le encomienden en materia de Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y esta facultad por medio de la Dirección General Jurídica y de Gobierno que se apoya en el artículo 45, (9) vigilando el cumplimiento de las mismas y acatando las disposiciones en materia de Registro Público de la Propiedad.

¿Cuáles son estas disposiciones que el Departamento tiene que cumplir y hacer cumplir, acatando las disposiciones en materia de Registro Público de la Propiedad?

Todas las establecidas en el propio Reglamento y el Código Civil y de manera particular ajustar sus actos encuadrándolos en el artículo 3001 de la ley que se cita. (9).

Si para expedir un CERTIFICADO DE NO INSCRIPCIÓN el Registrador ordena que se giren oficios a las dependencias del Departamento del Distrito Federal con la serie de trámites engorrosos de que hablamos, de manera expresa se está cometiendo una arbitrariedad a la luz del orden legal preestablecido. Y así la conducta del Registrador no se apega a una disposición clara, diáfana como lo es el artículo 3001 del Código Civil en mención.

Hace más de un año, tuve una entrevista con el Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en esta Capital, y de la plática resultó que aquél funcionario tiene plena conciencia de que no hay fundamento legal para justificar la actitud de la Institución en el caso planteado, y tan sólo se concretó a sostenerme que él como funcionario solamente protege los Derechos del Departamento-

del Distrito Federal, quedando los demás, a cargo de los interesados para que lo hagan valer en la forma y términos que fije la ley. (?)

### 3.- COMO PRESERVAR LOS DERECHOS DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.

La única manera de preservar los derechos del Departamento del Distrito Federal, será acatando las disposiciones del ordenamiento Civil sustantivo y adjetivo. No hay mejor justificación, ya que la reforma al Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal convierte al Departamento del Distrito Federal en parte, si se sintiere afectada en sus derechos patrimoniales (artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles en que la notificación procede por Edictos). En los términos de la fracción antes mencionada el Departamento del Distrito Federal podría ser parte; ser oído y vencido en juicio, estando en aptitud de preservar o no sus derechos.

Surgen dos hipótesis:

1.- Si el terreno nunca ha tenido dueño, entonces es baldío o lo tuvo y ahora el propietario es desconocido y se trata de un bien vacante. En muchos casos surge el interés de la Nación sobre dicho terreno.

2.- Los bienes vacantes de que hablan los artículos 785 y 789 deben denunciarse y el Ministerio Público ejercita la acción pidiendo la adjudicación al fisco, así lo previene la Ley de Bienes Nacionales de 20 de Diciembre de 1968 reglamentando el procedimiento por el cual la Nación puede recuperar la propiedad de los bienes vacantes.

La Suprema Corte de Justicia ha determinado que la Nación tiene interés en todo juicio relacionado con inmuebles que no se encuentran inscritos en el Registro Público, pues o bien dichos inmuebles nunca han sido objeto de propiedad privada, y en este caso pertenecen a la Nación en los términos del artículo 27 Constitucional; siendo también aplicable la Ley de Terrenos Baldíos Nacionales y Demasías de 30 de Diciembre de 1950, o bien, si tuvieron dueño pero éste es incierto o desconocido, se trata de un bien vacante que la Nación tiene derecho de hacer ingresar a su patrimonio.

Esto quiere decir que la Nación debe ser necesariamente parte en el juicio de que nos ocupamos, y, en consecuencia, deberá ser citada a juicio por medio de su representante.

Mientras no haya sentencia que resuelva si los bienes pasan a la Nación o a formar parte del dominio privado de la Federación, cualquier particular podrá apoderarse de ellos.

No obstante el análisis que hemos hecho anteriormente para poder preservar los derechos patrimoniales del Departamento del Distrito Federal, caben otras posibilidades de carácter legal;

a).- De conformidad con el artículo 28 del Código Civil el Departamento del Distrito Federal es una persona moral que se rige por las Leyes correspondientes, por su escritura constitutiva y por sus estatutos; y si se diera el caso de afectación por una evidente materialidad, puede como autoridad, mediante indemnización ocupar la propiedad particular, deteriorarla y aún destruirla, si eso fuera indispensable para efectuar obras de evidente beneficio colectivo. Esta -

facultad está relacionada con el artículo 27 Constitucional que habla de la expropiación, por causa de utilidad pública mediante indemnización, sin atropellar los derechos adquiridos de los particulares que se hayan originado con motivo del orden legal o del régimen de Derecho en que se vive.

b).- Otra posibilidad, la más técnica, sería mediante iniciativa enviada de parte del Ejecutivo a las Cámaras para reformar los artículos pertinentes del Código Civil y del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

#### 4.- COMO GARANTIZAR LOS DERECHOS DE LOS INTERESADOS EN LAS CIRCUNSTANCIAS ACTUALES.

Hablemos de garantías a los interesados, y luego de recursos. Como garantía tajante se propone la siguiente reforma al Código Civil del Distrito Federal en materia de registro, adicionandole un precepto en los siguientes términos:

"Queda obligado el Departamento del Distrito Federal a inscribir en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio todos los actos y hechos jurídicos registrables en su beneficio así como a solicitar los actos procedimentales que salvaguarden sus derechos. La omisión anterior, no impide al registrador para que cumpla con la obligación que en materia de registro impone la Ley Civil del Fuero Común así como su reglamento, y su incumplimiento traerá su inmediata destitución".

La necesidad de esta reforma se explica porque el Departamento del Distrito Federal en la Ciudad de México es una persona moral, y-

tanto éstas como las personas físicas, tienen obligación de inscribir en el Registro todos los actos y hechos jurídicos inscribibles, y el no hacerlo, los coloca en la sanción que sufren por la falta de registro y que otro puede aprovecharse en la forma y términos que señala la ley, de manera tal que si el Departamento del Distrito Federal ha dejado de registrar sus derechos, las consecuencias serán imputables a su omisión, (Art. 3003 del Código Civil).

Cabe advertir que el Registro Público de la Propiedad y del Comercio depende del Departamento del Distrito Federal en su presupuesto y hasta en las designaciones que se hacen del Director, ya que -- las designaciones de estas funciones están encomendadas a personas -- muchas de las veces sin conocimiento alguno de la función registral -- (hecha excepción del actual Director del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal, Licenciado Guillermo Colín Sánchez), -- y carecen de los conocimientos técnicos. Es por ello que el Registrador por designación política se ve impedido para expedir un certificado DE NO INSCRIPCION por temor a afectar los derechos de su "patrón"; pero esto nos lleva a pensar que está muy distanciado de la realidad social de la propia ley registral sin que el Estado cumpla con uno de sus fines: el bien común ya que el Estado tiene vida, porque sus integrantes, el pueblo, lo han sublimado como la entidad jurídico política para lograr los fines de los hombres en sociedad. Y si en el caso del Registro Público, no se cumple con una obligación legal por mandato expreso de su reglamento, entonces si no cabe la reforma, (en la que no hay necesidad), se debe derogar el artículo --

3001 del Código Civil mandato expreso en que el registrador debe expedir en el caso concreto el certificado de no inscripción y en su lugar disposición de averiguar si no se afectan los intereses patrimoniales del Departamento del Distrito Federal, y agotados que sean (que difícilmente los interesados lo agotarán) se expedirá el ansiado documento. Como están las cosas, la arbitrariedad del Registrador en su conducta negativa conculca las garantías individuales, ya que hace sufrir a los interesados un acto de molestia que los debe llevar a solicitar el amparo de la Justicia Federal; pero como el Reglamento del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal -- tiene o conduce a agotar los recursos ordinarios de queja con instrumentos o testigos para el juicio correspondiente, sucederá que el interesado, ocurrirá el Tribunal de lo Contencioso administrativo, que también depende del Departamento del Distrito Federal en su presupuesto y hasta el presidente de ese cuerpo es designado por el Regente de la Ciudad, de manera tal, que difícilmente el Tribunal de lo contencioso administrativo condenará al Director del Registro Público a proceder conforme a la ley de la materia, lo que hace al interesado estar ya en condiciones de solicitar el juicio de garantías demandando el amparo y protección constitucional, pero ya para entonces estará expedito el camino para llegar a la obligatoriedad, no -- sin antes pensar, ¿Es posible que el Estado conscientemente moleste a sus ciudadanos con trámites engorrosos y gastos que implica un juicio de esta naturaleza? ¿Dónde quedan los principios excelsos de la norma registral?



No se pide reformar lo que hay en el reglamento del Registro Público; este instrumento legal es bueno en sí. El Departamento del -- Distrito Federal tiene que optar por cualquiera de estas dos cosas:

A).- Proponer la reforma del artículo 3001 del Código Civil del Distrito Federal, para adicionar; que debe agotarse los informes mencionados para luego expedir el documento mencionado. Aquí dejará notablemente la aberración y constancia de su arbitrariedad y pugnará -- no sólo por lo que ve a este precepto sino con todo el instrumento -- jurídico positivo de la Institución denominado Registro Público.

B).- Que se adicione a la ley civil, su reglamento y el texto -- constitucional la obligatoriedad de inscribir como lo hacen todas -- las personas morales y físicas cuando de sus derechos registrables -- se trata y que su omisión es suficiente para que sufra las consecuencias sin que impida al registrador el cumplimiento de la ley de la -- materia y aquí responsabilizar al Director no con multa sino con su -- destitución, ya que la Institución es de carácter público y sus -- normas también.

Actualmente se encuentra al frente de la Dirección del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal, el distinguido Maestro y estudioso del Derecho Registral Guillermo Colín Sánchez, y con él durante su gestión no se ha impedido LA EXPEDICION DE LOS CERTIFICADOS DE NO INSCRIPCION, previa búsqueda; pero no olvidemos que estos cargos son políticos en su designación, más que técnicos, por lo que a la llegada de otro Director en el Registro Público puede incurrir en las arbitrariedades que hemos mencionado. Por la actitud del

Señor Director actual, me permito felicitarlo, pero también quisiera mos que su iniciativa tomada se plasme en un proceso legislativo en el propio reglamento del Registro Público romediando para siempre el problema que nos ocupa. No dudo que tan ilustre maestro ya inicia las medidas tajantes para hacer más funcional la Institución de que nos-venimos ocupando, pero mientras esto ocurre con el remedio legislati-vo, el interesado o tercero tiene ante el incumplimiento del Direc--tor del Registro a la norma registral, los siguientes recursos:

RECURSOS CONTRA EL REGISTRO PUBLICO.- Como recursos contra la -calificación registral, podemos entender los medios de impugnación -concedidos por la ley a efecto de revocar o modificar la resolución-del Registrador oponiéndose o negando una inscripción, o algún otro-acto que esté obligado a realizar.

Considerando la naturaleza de la Institución pueden distinguir-se en materia Registral recursos administrativos y recursos judicia-les; en este segundo grupo, a su vez, encontramos recursos ante las-autoridades locales y recursos de jurisdicción Federal.

Recursos Administrativos.- Este recurso es el que normalmente -se utiliza fundamentándose en el principio de jerarquía que guardan-entre sí las diversas autoridades del Poder Ejecutivo. Respecto a un Registrador los afectados pueden recurrir en QUEJA ante el Director-de la Oficina, como ante las autoridades superiores administrativas, que en última instancia sería en nuestro sistema el Jefe del Depar-tamento del Distrito Federal. Al referirse a la alzada o recurso je-rárquico el maestro Serra Rojas escribe; "Dentro del régimen adminig

trativo centralizado la autoridad superior está facultada para mantener el orden de legalidad en una relación jerárquica determinada, el particular afectado tiene derecho a solicitar del superior revise los actos del inferior alegando razones de ilegalidad y oportunidad del acto administrativo". (10)

Recursos Judiciales de Jurisdicción Local.- El Recurso Judicial contra actos del registrador implica la realización de un procedimiento, el cual se ejercita en la vía ordinaria civil. Este recurso se encuentra íntimamente ligado a la responsabilidad que por daños y perjuicios se genera con relación a dichos funcionarios. La esencia-jurídica de esta materia se encuentra en los artículos 3013, 3014, - 3019 y 3020 del Código Civil. "El registrador hará la inscripción si encuentra que el título presentado es de los que deben inscribirse, - llena las formas extrínsecas exigidas por la ley y contiene los datos a que se refiere el artículo 3015. En caso contrario devolverá - el título sin registrar, siendo necesaria resolución judicial para - que haga el registro" (artículo 3013).

"En el caso a que se refiere la parte final del artículo anterior, el registrador tiene obligación de hacer una inscripción preventiva, a fin de que si la autoridad judicial ordena que se registre el título rechazado, la inscripción definitiva surta sus efectos desde que por primera vez se presentó el título. Si el juez aprueba la calificación hecha por el registrador se cancelará la inscripción preventiva. Transcurrido tres años sin que se comunique al registrador la calificación que del título presentado haya hecho el juez, a-

petición de parte interesada se cancelará la inscripción preventiva" (artículo 3014). "Los encargados del Registro son responsables, además de las penas en que puedan incurrir, de los daños y perjuicios a que se dieron lugar:

a).- Si rehusan sin motivo legal o retardan sin causa justificada la inscripción de los documentos que les sean presentados;

b).- Si rehusan expedir con prontitud los certificados que le sean pedidos.

c).- "En los casos antes mencionados los interesados harán constar inmediatamente, por información judicial de dos testigos, el hecho de haberse rehusado el encargado del Registro, a fin de que pueda servirles de prueba en el juicio correspondiente, artículo 3020.- del Código Civil.

Otro recurso local sería dirimir la controversia ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo de conformidad con los artículos que rigen a este Tribunal, aclarando que como depende del propio Departamento del Distrito Federal no inspira confianza alguna.

Recurso Judicial Federal.- Si después de agotar los recursos ordinarios, se insiste en no expedir el certificado de no inscripción cabe la protección Constitucional mediante el juicio de Amparo en materia Administrativa y contra actos de dicha autoridad.

## CAPITULO SEXTO

C I T A S:

- 1.- Diccionario de la Lengua Española.- Decimonovena Edición.- Madrid 1970.- Pág. 296.
- 2.- Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia.- Don Joaquín Escriche.- Pág. 435.
- 3.- Enciclopedia del idioma.- Tomo I.- Letras A-Ch, Pág. 1045.
- 4.- Enciclopedia del idioma.- Ob. Cit., pág. 2395.
- 5.- Don Calixto Valverde y Valverde.- Tratado de Derecho Civil Español.- Pág. 516.
- 6.- Código Civil del Distrito Federal.
- 7.- Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal.- 31 Julio de 1972.
- 8.- Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal.- Ob. cit., - pág. 67.
- 9.- Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio - 30 de agosto de 1928, págs. 516.
- 10.- Andrés Serra Rojas.- Derecho Administrativo.- pág. 1104.  
Legislación consultada: - Constitución Política Mexicana, Ley - General de Bienes Nacionales.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- El Registro Público es una institución creada por el Derecho común para salvaguardar los intereses de las personas, como consecuencia de los diferentes actos y hechos jurídicos realizados.

SEGUNDA.- Tiene por objeto el Registro Público regular la inscripción, en libros especiales, de los derechos derivados de hechos o actos jurídicos concretos, determinados en la ley como inscribibles e identificados de una manera cierta, con efectos trascendentes hacia las demás personas que no son sus autores, o sean los terceros, y la publicidad de esos derechos legitimados inscritos, para que sus efectos se produzcan frente a todos, aún de terceros que resultan tener algún derecho o interés jurídico opuesto a lo inscrito.

TERCERA.- El fin del registro es la certeza, seguridad y protección jurídica de los derechos inscribibles e inscritos frente a todas las personas.

CUARTA.- En México, el Derecho Registral se inicia a partir -- del siglo pasado con la expedición del Código Civil de 1870, que -- en cierta forma sigue algunos lineamientos del Derecho Español, -- que a su vez se basa en el Derecho Alemán; la inscripción se hacía en procesos unilaterales, sin controversia, en los que incluso se podía acreditar la propiedad de un inmueble.

QUINTA.- Las normas que regulan el Registro Público de la Propiedad y del Comercio son de carácter mixto, unas adjetivas y otras

sustantivas.

SEXTA.- Durante el Gobierno del Lic. Benito Juárez, el 28 de -  
Febrero de 1871 se expidió un Reglamento del Código Civil del Dis-  
trito y la Baja California, ordenando se instalara la oficina del  
Registro Público de la Propiedad en la capital, Tlalpan y la capi-  
tal de Baja California. Esta organización perduró hasta 1921 en --  
que se centralizó el Registro Público en el Distrito Federal y el-  
último reglamento es del 13 de julio de 1940.

SEPTIMA.- Bien, en sentido jurídico, es todo aquello que - - -  
puede ser objeto de apropiación, y en sentido económico, es aque--  
llo que produce utilidad. La Clasificación de los bienes muebles e  
inmuebles tiene importancia por las distintas reglas aplicables a-  
los mismos.

OCTAVA.- La posesión es un poder de hecho ejercido por una per-  
sona sobre una cosa, propia o ajena, y que encuentra protección --  
del ordenamiento jurídico con independencia de su legitimidad.

NOVENA.- En cuanto al concepto de posesión, seguimos los linea-  
mientos del maestro Rafael Rojina Villegas al exponer: la posesión  
es una relación o estado de hecho, que confiere a una persona el -  
poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales  
de aprovechamiento, animus domini, o como consecuencia de un dere-  
cho real o personal, o sin derecho alguno.

DECIMA.- La prescripción es un modo de adquirir o perder el do-  
minio u otros derechos reales, o de liberarse del cumplimiento de-  
obligaciones, por virtud del tiempo y con las condiciones exigidas  
por la ley.

DECIMA PRIMERA.- La información de dominio es una acción declarativa solicitada por un poseedor de bien inmueble que ha reunido los requisitos y condiciones exigidas por la ley, para que, una -- vez agotados los trámites procesales, se le declare propietario. - El presupuesto procesal será que el bien raíz no esté inscrito a -- favor de persona alguna.

DECIMA SEGUNDA.- Certificado de no inscripción es el documento o constancia expedida por el Registro Público de la Propiedad y -- del Comercio, dando por cierto y seguro, mediante un instrumento - público, de que no existen asientos de ninguna especie o de espe-- cie determinada sobre determinados bienes y a cargo de ciertas per-- sonas.

DECIMA TERCERA.- La inscripción de inmuebles sin antecedentes registrales se realiza comprobando la posesión en concepto de dueño pacífica, continua y pública como consecuencia de la resolución dictada por el juzgador.

DECIMA CUARTA.- La inscripción en el Registro Público de la posesión o de la propiedad adquirida por prescripción sobre inmuebles no inscritos, sólo puede inscribirse mediante orden judicial.

DECIMA QUINTA.- Las leyes vigentes sobre la materia tratan de facilitar la inscripción de inmuebles en la oficina registral, para dar certeza, seguridad jurídica y protección judicial a los derechos correlativos.

DECIMA SEXTA.- El procedimiento administrativo que regularmente se exige para la expedición de un certificado de no inscripción



es totalmente ilegal, violando, en consecuencia, garantías individuales.

DECIMA SEPTIMA.- Es urgente que las autoridades administrativas se ajusten a los procedimientos legales en la expedición de certificados de no inscripción, pues la posición ilegal que asume demora la iniciación de los procesos judiciales dirigidos a la inscripción de inmuebles.

DECIMA OCTAVA.- Como garantías a los interesados en la expedición del certificado de NO INSCRIPCION se propone la reforma al artículo 3001 del Código Civil del Distrito Federal, o en último caso, adicionar a la ley Civil, su reglamento de registro y el texto constitucional la obligatoriedad del Departamento del Distrito Federal de inscribir sus derechos y se deje en libertad legal al registrador, para expedir el certificado que se menciona.

BIBLIOGRAFIA

- 1.- Araujo Valdivia Luis.- Derecho de las Cosas y Derecho de las Sucesiones.- Editorial Cajica, Puebla 1965.
- 2.- Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965 del Semanario Judicial de la Federación.- Cuarta Parte.- Tercera Sala.- México, Imprenta Murguía, S. A., 1965.
- 3.- Aguilar Carbajal Leopoldo.- Bienes, Derechos Reales y Sucesiones.- Editorial Jurídica Mexicana, primera Edición. México, - 1960.
- 4.- Aguilar Carbajal Leopoldo.- Segundo Curso de Derecho Civil.-- Bienes, Derechos Reales y Sucesiones.- Segunda Edición.- Editorial Porrúa, S. A.- México 1967.
- 5.- Alonso Martín.- Enciclopedia del Idioma.- Tomo I - CH y Tomo-DM.- Aguilar.- Madrid.- 1958.
- 6.- Archivo General del Distrito Federal.
- 7.- Brugi Biagio.- Instituciones de Derecho Civil.- Traducción de la Cuarta Edición Italiana hecha por Jaime Simo Bofarull - - UTEHA, México.
- 8.- Biondo Biondi.- Los Bienes.- Bosch, Casa Editorial.- Barcelona.
- 9.- Colín Sánchez Guillermo.- Procedimiento Registral de la Propiedad.- Editorial Porrúa, S. A., 1972.
- 10.- Código Civil para el Distrito y Territorios Federales de 1928. Trigésima primera Edición.- México 1972.
- 11.- Castro Marroquín Martín.- Derecho de Registro, su reorganización y unificación.- Editorial Porrúa, S. A.- México 1962.
- 12.- Carral y de Teresa Luis.- Derecho Notarial y Derecho Registral.- Editorial Porrúa, S. A.- México 1970.
- 13.- Castan Tobeñas José.- Derecho Civil Español, Común y Foral.-- Tomo Segundo.- Derecho de Cosas, Propiedad y Derechos Reales- Restringidos.- Editorial Reus.- Madrid 1957.
- 14.- Constitución Política Mexicana.- Ley de Bienes Nacionales.- - Licenciado Andrade.- Ediciones Andrade.- 1969.

- 15.- Constitución Política Federal.- Edición de Cultura y Ciencia - Política.- México 1970.
- 16.- De Pina Rafael.- Elementos de Derecho Civil Mexicano.- (Bienes Sucesiones).- Volúmen segundo, Segunda Edición.- Editorial Porrúa, S. A.- México 1962.
- 17.- De Buen Demófilo.- Derecho Civil Común, Madrid 1922.
- 18.- Diccionario razonado de Legislación y Jurisprudencia por Don - Joaquín Escriche.- Nueva Edición.- Paris 1888.
- 19.- De Pina Rafael y José Castillo Larrañaga.- Instituciones de De recho Procesal Civil.- Séptima Edición.- Editorial Porrúa, S.A. México 1966.
- 20.- De Ibarrola Antonio.- Cosas y Sucesiones.- Libro II, La Pose-- sión, Capítulo I, Nociones Generales.- Segunda Edición.- Po-- rrúa 1964.
- 21.- Enciclopedia Jurídica Omeba.- Tomo XV.- Impro Insa.- Buenos -- Aires 1961.
- 22.- Gómez Orbanega Emilio y Vicente Herce Quemada.- Derecho Proce-- sal Civil.- Quinta Edición.- Madrid 1962.
- 23.- Gamis José y Luis Muñoz.- Elementos de Derecho Civil Mexicano. Tomo II, página 528, México 1943.
- 24.- Jurisprudencia 1917-1965 y tesis sobresaliente 1955-1965 actua-- lización I Civil, sustentada por la 3a. Sala de la Suprema Cor-- te de Justicia de la Nación.- Mayo.- Ediciones.- México 1967.
- 25.- Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal.- Porrúa, - Hermanos, México 1975.
- 26.- Messineo.- Manual de Derecho Civil y Comercial.- T. II.
- 27.- Memoria del Primer Congreso de Derecho Registral.- Gobierno -- del Estado de México, Dirección del Registro Público de la Pro-- piedad.- Toluca Estado de México, Abril de 1975.
- 28.- Nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Dis-- trito Federal (publicado en el Diario Oficial del 13 de julio-- de 1940.)
- 29.- Ortolan M.- Explicación Histórica de las Instituciones del Em-- perador Justiniano, T. I.
- 30.- Pallares Eduardo.- Diccionario de Derecho Procesal Civil, cuar

ta edición.- Editorial Porrúa.- México 1963.

- 31.- Pallares Eduardo.- Diccionario de Derecho Procesal Civil segun da edición.- Editorial Porrúa, S. A.- México 1965.
- 32.- Planiol y Ripert.- Tratado Práctico de Derecho Civil, Tomo II.
- 33.- Planiol Marcel.- Tratado Elemental de Derecho Civil.- Tomo relativo a "Los Bienes" Traducción del Lic. José M. Cajica.- - - 1942.
- 34.- Ruggeiro Roberto De.- Instituciones de Derecho Civil.- Traducción de la cuarta Edición Italiana. Editorial Reus. Madrid, -- 1929.
- 35.- Rojina Villegas Rafael.- Derecho Civil Mexicano: Tomo Tercero. Derechos Reales, Posesión, Volumen II.- 3a. edición.- Antigua-Librería Robredo.- México 1954.
- 36.- Rojina Villegas Rafael.- Derecho Civil Mexicano.- Tomo Tercero, bienes y Derechos Reales.- Vol. I, 2a. y 3a. Edición.- Antigua Librería Robredo, 1954.
- 37.- Rojina Villegas Rafael.- Compendio de Derecho Civil.- Tomo II. México 1968.
- 38.- Real Academia Española.- Diccionario de la Lengua Española.- - Madrid, 1956.
- 39.- Reglamentos del Registro Público de 30 de agosto de 1928.
- 40.- Sánchez Román Felipe.- Estudios de Derecho Civil. T. III, 2a.- Edic., Madrid 1900.
- 41.- Serra Rojas Andrés.- Derecho administrativo.- Doctrina, Legislación y Jurisprudencia.- Segunda edición.- Librería de Manuel Porrúa, S. A.- México 1, D.F. 1961.
- 42.- Tesis jurisprudencial número 565.- Compilación 1917-1954. Semanario Judicial de la Federación.- Págs. 1032.- Apéndice al tomo CXVIII.- Número 198.- Apéndice jurisprudencial de 1917 a -- 1965.
- 43.- Valverde y Valverde Don Calixto.- Tratado de Derecho Civil Español.- Tomo II.- Parte especial Derechos Reales.- Segunda edición, Valladolid, 1920.
- 44.- Zamora Pierce Jesús, Doctor en Derecho.- El juicio de Usucapión.- México 1972.