

321309  
19  
2ej

UNIVERSIDAD del TEPEYAC

**ESCUELA DE DERECHO**  
CON ESTUDIOS RECONOCIDOS OFICIALMENTE POR  
ACUERDO N° 321309 DE LA  
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

PARA EL DESARROLLO JUSTO



TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

" EFECTOS JURIDICOS DE LA INMATRICULACION  
ADMINISTRATIVA EN EL ESTADO DE MEXICO "

*TESIS PROFESIONAL QUE PRESENTA*  
**EDITH TADIA ROLDAN**  
*PARA OBTENER EL TITULO DE*  
**LICENCIADO EN DERECHO**

*ASESOR DE TESIS:*  
**LIC. PEDRO J. HERNANDEZ MIRANDA**  
*CEDULA PROFESIONAL: 1110678*



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

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

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

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

## I N D I C E

### EFECTOS JURIDICOS DE LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA EN EL ESTADO DE MEXICO.

	Pág.
METODOLOGIA . . . . .	I
JUSTIFICACION . . . . .	II
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA . . . . .	III
OBJETIVO . . . . .	IV
HIPOTESIS DE INVESTIGACION . . . . .	V
TECNICAS DE INVESTIGACION . . . . .	VI
INTRODUCCION . . . . .	VII
CAPITULO 1 GENERALIDADES	
1.1 Concepto de Inmatriculación . . . . .	2
1.2 Objeto de Inmatriculación . . . . .	7
1.3 Clases de Inmatriculación . . . . .	10
CAPITULO 2 PROPIEDAD, POSESION Y PRESCRIPCION	
2.1 El Derecho de propiedad . . . . .	15
2.2 Concepto de posesión . . . . .	20
2.3 Adquisición de la posesión . . . . .	25
2.4 Prescripción . . . . .	28
2.5 Reglas generales para la usucapión.	
2.5.1 Personas que pueden adquirir bienes por usucapión . . . . .	33
2.5.2 Plazos necesarios para la usucapión	37

2.6	Cualidades de la posesión para adquirir el dominio	
2.6.1	Animus domini . . . . .	41
2.6.2	Posesión pacífica . . . . .	47
2.6.3	Posesión continua . . . . .	48
2.6.4	Posesión pública . . . . .	50
CAPITULO 3	PROCEDIMIENTO JUDICIAL DE LA INMATRICULACION EN EL ESTADO DE MEXICO	
3.1	Naturaleza del procedimiento . . . . .	54
3.2	Elementos del procedimiento judicial de Inmatriculación . . . . .	56
3.3	Fundamento legal de la Inmatriculación Judicial . . . . .	62
CAPITULO 4	PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE LA INMATRICULACION EN EL ESTADO DE MEXICO	
4.1	Antecedentes del procedimiento Administrativo de Inmatriculación . . . . .	66
4.2	Fundamento legal de la Inmatriculación Administrativa . . . . .	68
4.3	Descripción del procedimiento . . . . .	70
CAPITULO 5	EFFECTOS JURIDICOS DE LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA EN EL ESTADO DE MEXICO	
5.1	La resolución de Inmatriculación como título de propiedad . . . . .	75
5.2	La resolución de Inmatriculación como título de legitimación . . . . .	80
5.3	La resolución de Inmatriculación como documento base de la acción de prescripción . . . . .	84

	Pág.
CONCLUSIONES . . . . .	90
ANEXO . . . . .	94
BIBLIOGRAFIA . . . . .	96

## METODOLOGIA

## J U S T I F I C A C I O N

El Código Civil del Estado de México, precisa cuáles son los efectos que origina la Inmatriculación Judicial, pero no los que origina la-administrativa.

Ambos actos traen consigo consecuencias de derecho; por consiguiente, es necesario definir cuáles serán los que nacen de la administrativa, porque actualmente, los mismos quedan a criterio de la autoridad sin que exista un consenso al respecto.

## PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Definir cuáles son los efectos jurídicos que trae consigo la Inmatriculación Administrativa, en el Registro Público del Estado de México.

## OBJETIVO

Mostrar que ni el Código Civil para el Estado de México, ni las resoluciones administrativas que emite el Director del Registro Público de la Propiedad, aclaran el derecho a inmatricular a favor -- del solicitante.

## HIPOTESIS DE INVESTIGACION

Comprobar que los efectos que origina la Inmatriculación Administrativa, son distintos de los efectos de la Inmatriculación Judicial.

## TECNICAS DE INVESTIGACION

Una vez seleccionado el tema, se siguieron los siguientes pasos:

- 1.- Se planteo el problema a partir de la legislación sobre Inmatriculación vigente en el Estado de México.
- 2.- Por referirse a efectos jurídicos que es un aspecto absolutamente doctrinario, se procedió a realizar una investigación bibliográfica.
- 3.- A partir de la información bibliográfica, se establecieron -- los efectos de la Inmatriculación Administrativa y se formularon conclusiones.

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

Es importante hacer notar que el amor que el hombre tiene a la propiedad y a las ventajas que de ella obtiene, explican fácilmente su importancia, tanto que algunos filósofos consideran a la propiedad como el complemento de la personalidad humana, por cuanto proporciona al hombre los medios de satisfacer sus necesidades de completar su vida y de ejercer su imperio sobre su derecho.

Al interesarle la propiedad, a el hombre, debe también interesarle todo lo que en ella acaece, es decir, el hombre necesita conocer lo que adquiere, lo que es suyo y de lo que debe darse cuenta la sociedad, o sea que ante todos los demás debe haber una constancia de -- quién es su auténtico propietario a fin de evitar los problemas de -- cómo saber si la transmisión de la propiedad y de los demás derechos reales las hace su auténtico propietario?, o si el que la -- transmite sólo es un simple detentador de la posesión. En esta virtud, fue necesario buscar la forma de evitar estos problemas en las personas que por carencia de cultura, por falta de facilidades de la ley y de otros que por no poder costear el gasto que ocasiona recurrir a los tribunales, o bien por el temor de que se les desconozca el derecho que tienen sobre los mismos por carecer de documentación, o bien, porque sufre de algún defecto su título, no arreglan-

en forma debida su posesión o propiedad, dando por consecuencia que no cuentan con un título que la ampare legalmente, situación que se presenta en varios lugares del Estado de México, pero principalmente en los más cercanos al Distrito Federal.

Por esta razón, el Estado de México, valiéndose del Registro Público de la Propiedad, trató de solucionar dichos problemas, creando una figura por medio de la cual las personas tuvieran la certeza de los derechos que les pertenece y la seguridad de que esos derechos serán respetados por todo el mundo. Esta figura se denomina Inmatriculación Administrativa que contempla el Código Civil para el Estado de México y regula el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, pues a través de este procedimiento el Registro cumple con uno de los fines que tiene encomendados, al agilizar el procedimiento para la regulación de la tenencia de la tierra.

Ahora bien, el objetivo de este trabajo, es el de investigar los efectos jurídicos de la resolución que dicta una autoridad administrativa a favor de los promoventes, analizando si esa resolución surte efectos de un título que legitime la propiedad o es un documento que sirve como base en la acción de prescripción.

**CAPITULO I**  
**GENERALIDADES**

### 1.1. Concepto de Inmatriculación.

Siendo nuestro principal objeto de estudio la Inmatriculación, debemos saber qué se entiende por dicho término jurídico, sin embargo, antes de entrar al tema, debemos hacer notar que ha sido materia de gran controversia entre los estudiosos del derecho, la definición del concepto de inmatriculación.

Al respecto, el Lic. Colín Sánchez, expone: "Inmatriculación, es un neologismo jurídico no muy acertado gramaticalmente hablando y al parecer heredado por el Derecho Hipotecario Español". (1)

Desde antaño, en nuestro idioma, matricular ha sido sinónimo de inscribir, por ejemplo, se matriculan las personas, inscribiéndose en los Institutos, en las Universidades, etc., se matriculan los aviones, los buques, los comerciantes, las Sociedades Mercantiles, etc., por lo cual no hay duda que matriculación es un término positivo e inmatriculación es un término negativo. "Ahora bien, inmatriculación significa lo contrario, el prefijo latino in, denota negación o privación, Inmatriculado es toda cosa que no está matriculada, de donde podemos inferir que, si una finca no tiene matrícula registral, lo que procede es la matriculación". (2)

A pesar de lo contrario, este término en nuestra legislación se ha-

(1) Colín Sánchez, Guillermo, Procedimiento Registral de la Propiedad, p. 246.

(2) Colín Sánchez, Guillermo, Circulares de la Dirección del Registro Público, Circular No. 19, p. 85.

utilizado para incorporar un inmueble en la vida registral, por medio de resolución, dictada dentro de un procedimiento llevado a cabo ante un funcionario administrativo.

Aplicado al concepto anterior, en nuestro Derecho Registral Positivo, debemos apuntar dos aspectos: el primero consiste en que dicho funcionario administrativo es el Director del Registro Público de la Propiedad (3) y el segundo, que a dicho concepto debemos anexar el contenido de la fracción IV del artículo 2897 del Código Civil para el Estado de México, fracción que contempla un medio administrativo de inmatriculación en el Estado, dicha fracción reza: La matriculación se verificará... IV.- Mediante la inscripción del decreto publicado en la Gaceta de Gobierno del Estado que convierta en bien de dominio privado, un inmueble que no tenga tal carácter, o del título que se expida con fundamento en aquél decreto".

En sentido más restringido, la inmatriculación consiste en la incorporación de una finca al sistema registral, mediante la inscripción en el Registro.

Por su parte, el maestro Ramón Roca Sastre, define la inmatriculación como: "El ingreso o acceso de una finca en la vida registral, realizado en virtud de una primera inscripción de su dominio a favor del inmatriculante, la cual abre folio, hoja o registro particular a la finca con los efectos jurídicos consecuentes". (4)

Esta definición no es totalmente acorde con nuestro actual Derecho-

(3) Art. 2903-B, 2903-C, Art. 140 del Reglamento del Registro Público.

(4) Roca Sastre, Ramón, Instituciones de Derecho Hipotecario, T. II, p. 427.

Registral, toda vez que como veremos más adelante, dicha inscripción puede ser de posesión o de dominio.

José Luis Pérez Lasala manifiesta que: "La matriculación supone el ingreso de una finca en los libros registrales. Esa primera inscripción puede ser, en el derecho mexicano, de dominio o de posesión". -  
(5)

En efecto, puede solicitarse la inscripción de dominio, según el mismo ordenamiento, solicitando al juez que se le designe propietario, en virtud de que ha poseído el bien por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos, aún cuando no tenga título con que acredite su posesión, o teniéndolo sea defectuoso, pero que además, no se encuentre inscrito en el Registro (art. 2898 del Código Civil para el Estado de México); comprobando ante el juez que transcurridos cinco años desde que se extinguió la inscripción de posesión no aparece algún asiento que contradiga la posesión inscrita (art. 2901 del Código Civil citado); o bien, cuando teniendo un título que abarca que un período de cinco años anteriores a su promoción y cumpliendo los demás requisitos legales, solicite al juez se le declare propietario del mismo bien, ordenando al juez que se practique la inscripción del título correspondiente. (art. 2903 del Código en comentario).

El mismo ordenamiento legal, admite también un primer asiento de posesión apta para producir la prescripción de bienes no inscritos en el registro a favor de persona alguna, aún antes de que transcurra -

el tiempo para prescribir (art. 2899), o bien solicitando asimismo, se inscriba la posesión por medio de un documento que justifique su solicitud, a fin de que el Director del Registro inscriba la resolución (art. 2903-A) "Dichas inscripciones de posesión servirán para suplir la falta de titulación y para preparar inscripciones definitivas" (6)

El maestro Sánchez Medal señala, que por "Inmatriculación se entiende la incorporación al Registro Público de la Propiedad de un determinado inmueble que no tiene en él antecedentes registrales, por no estar inscrito dicho bien a favor de persona alguna en el propio registro, según certificación que al efecto expida éste mismo". (7)

Por inmatriculación entendemos también "El inscribir por primera vez en el Registro Público de la Propiedad, un predio rústico o urbano a favor de persona alguna que carezca de antecedentes registrales con referencia a los inmuebles". (8)

Debemos puntualizar que en el presente trabajo, al hablar de Inmatriculación Administrativa, se hace referencia al caso de las primeras inscripciones, mediante las cuales una finca ingresa, por primera vez al Registro Público. Se da el caso de necesitar la modificación de las fincas ya inscritas, como ocurre en la agrupación, división o segregación de las mismas, surgiendo una nueva finca que abre nueva hoja o inscripción sin que ésta sea absolutamente nueva como en los casos de inmatriculación.

Estudiando las definiciones expuestas, se ofrecen a nuestra conside

(6) Pérez Lasala, José Luis, Derecho Registral Inmobiliario, p. 342.

(7) Sánchez Medal, Ramón, Contratos Civiles, p. 475.

(8) Becerra Bautista, José, Derecho Procesal Civil en México, p. 454.

ración una serie de cuestiones que vamos a examinar enseguida:

- a) La inmatriculación, supone esencialmente, el ingreso, entrada o incorporación de una finca en el régimen registral, dentro de los libros registrales, siendo preciso que la misma no se halle en aquel momento inmatriculada; la anotación debe ser nueva en absoluto, sin que este nuevo asiento guarde conexión con asientos anteriores. Por esto no puede hablarse de inmatriculación en los supuestos de división o segregación de fincas.
- b) La inmatriculación opera en virtud de una primera inscripción de dominio o de posesión de la finca a favor del inmatriculante (art. 2897 Fracciones I y II del Código Civil vigente en el Estado de México).
- c) Debe ser un asiento de inscripción, en sentido estricto, por lo que no pueden considerarse como inmatriculaciones los asientos de cancelaciones, anotaciones, etc.
- d) Debe ser una primera inscripción, por tanto, no tiene carácter inmatriculador las inscripciones que se practiquen en virtud de seguir el procedimiento del tracto sucesivo.

De lo anterior, podemos resumir que el concepto de inmatriculación responde al sistema de ingresar al registro los inmuebles por primera vez, en cambio, la primera inscripción en sentido general, es aquella que no abre por sí sola, hoja o inscripción, sino que va relacionada con otra finca ya incorporada y cuyo objeto es la publici

dad del derecho de propiedad de un sujeto en relación con la finca.

## 1.2 Objeto de la Inmatriculación.

En el desarrollo del presente trabajo, estamos conscientes de la importancia que siempre ha tenido en la vida del hombre la propiedad y que nuestro territorio por muchos años ha padecido el problema y la falta de títulos de ella.

Así que recordemos que entre los aztecas, la diferencia de clases: "Se reflejaba fielmente en la distribución de la tierra, el monarca era el dueño absoluto de todos los territorios sujetos a sus armas y la conquista, el origen de su propiedad, cualquiera otra forma de posesión o de propiedad territorial dimanaba del rey". (9)

Las diferentes clases sociales que existían, dieron por resultado - diversos géneros de propiedad de la tierra, los cuales se clasificaban según la calidad de los poseedores, por ejemplo:

El primer grupo estaba compuesto por la propiedad del Rey, de los nobles y de los guerreros.

El segundo grupo por la propiedad de los pueblos, y

El tercer grupo por la propiedad del Ejército y de los Dioses.

Por todo lo anterior, se desprende que la organización de la propiedad entre los antiguos mexicanos, "correspondía en sus lineamientos generales, a todas las monarquías y cacicazgos indígenas de la época, excepción hecha de las tribus nómadas que aún no tenían concep-

---

(9) Mendieta y Nuñez, Lucio, El Problema Agrario de México, p.14.

to alguno sobre la propiedad territorial, y del reino maya, porque aún cuando su organización social era semejante a la del sistema -- agrario, se diferenciaba de estas obedeciendo a condiciones especiales que el medio biológico imponía". (10)

En la época de la conquista, muchos fueron los españoles que sin título de ninguna clase se posesionaron de grandes extensiones de tierra, otros extendieron sus propiedades más allá de lo que realmente les correspondía y en fin, hubieron muchos motivos que dieron origen a grandes defectos de titulación y posesión de las tierras de la Nueva España.

El Estado de México, no ha sido la excepción por lo que hace a este tipo de situaciones, ya que ha tenido serios problemas de Asentamientos Humanos irregulares, despojos, latifundios, paracaidismos -- etc., tanto de bienes de propiedad particular, como de bienes pertenecientes al Estado, ocasionando que la gente viva con una tremenda inseguridad sobre su predio, así como sufriendo de la falta de servicios públicos que el Estado en un momento dado pudiera proporcionarle.

Debido a ésto, es por lo que en los poblados en donde vive este tipo de gente, existen viviendas en condiciones precarias, construídas con materiales pésimos, carentes de servicios públicos y por lo mismo, insalubres.

El problema es originado porque la gente, por costumbre, por igno--

---

(10) Mendieta y Núñez, Lucio, op. cit. p. 28.

rancia o por falta de recursos económicos, y ante la necesidad y deseo de tener un pedazo de tierra dónde vivir, se posesionan del inmueble, que a la postre se vienen transmitiendo de padres a hijos o de terceras personas, sin documento alguno o por medio de documentos que no cumplen los requisitos legales, o que cumpliéndolos, no son inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

Esto aunado con el aprovechamiento que tienen algunas personas sin escrúpulos, sobre las que se ven necesitadas de una vivienda, venden predios que no son de su propiedad, o bien predios fraccionados por este tipo de personas que no han cumplido con los requisitos legales establecidos sobre la materia, ocasionando la irregularidad de la tenencia de la tierra, que afecta, tanto desde el punto de vista jurídico, cuanto social, causando graves problemas al Estado y a los particulares, en el sentido de que no pueden transmitir libremente la propiedad o realizar otros actos o beneficios que podrían obtener con una correcta titulación.

Así, antes del año de 1980, se inscribían los inmuebles en el Registro Público de la Propiedad, únicamente por la vía judicial, pero debido a la gran saturación de juicios que existían en los juzgados y al costoso y largo procedimiento para obtener una resolución, el Estado de México, a través de sus órganos competentes, creó la figura de Inmatriculación Administrativa, a fin de dar más agilidad a la Regularización de la tenencia de la tierra, por decreto del 2 de Julio de 1980.

Con este procedimiento, se pretende favorecer material y económica-

mente a la clase más desprotegida, ya que en un procedimiento judicial, el promovente se ve en la necesidad de solicitar servicios de un abogado y esperar varios meses para que le entreguen su resolución debidamente inscrita en el Registro que le corresponde; por -- tal motivo, a través del procedimiento administrativo de Inmatriculación, el interesado puede acudir directamente ante dichas ofici-- nas y solicitar la inmatriculación del documento que ampare su dere-- cho, cumpliendo con los demás requisitos que establece la Ley, obte-- niendo su resolución en menor tiempo y con menor costo.

Sin embargo, ambos procedimientos, judicial y administrativo, se en-- cuentran contemplados en el Código Civil vigente en el Estado, te-- niendo por objeto, la inscripción por primera ocasión en el Regis-- tro Público de la Propiedad, de un documento que la Ley reconoce -- como suficiente para acreditar el derecho de propiedad o posesión -- que determinada persona tenga sobre una finca, o detenta sobre un -- inmueble. Otro propósito de la matriculación es el de enriquecer -- los asientos de aquellos inmuebles que han sido ingresados al Regis-- tro Público de la Propiedad y que carecían de antecedentes registra-- les, otorgando legalidad y publicidad a su derecho.

### 1.3 Clases de Inmatriculación.

La Legislación del Estado de México, ha adoptado diversos procedi-- mientos para regularizar la tenencia de la tierra.

El Código Civil vigente para dicha entidad, nos señala lo siguien-- te:

"Art. 2897.- La inmatriculación se verificará:

- 1.- Mediante información de dominio;
- 2.- Mediante información posesoria;
- 3.- Mediante resolución judicial que la ordene y que se haya dictado como consecuencia de la representación de titulación fehaciente que abarque sin interrupción un período por lo menos de cinco -- años; y
- 4.- Mediante la inscripción del decreto publicado en la Gaceta del - Gobierno del Estado que convierta en bien de dominio privado un inmueble que no tenga tal carácter, o del título o títulos que - se expidan con fundamento en aquel decreto.
- 5.- Mediante resolución administrativa que la ordene, y que se haya- dictado como consecuencia de la presentación de la solicitud del interesado"

En el primer caso señalado, el art. 2898 del Código citado, establece: "El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las -- condiciones exigidas para prescribirlos y no tenga título de propiedad o teniéndolo, no sea inscribible por defectuosos, si no está en - el caso de deducir la acción que le concede el art. 932, por no es-- tar inscrito en el Registro Público de 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". -- (11)

En el segundo caso, se trata también de aquellas personas que te- -- niendo una posesión apta para prescribir, de bienes inmuebles no - -

---

(11) Art. 2898, Código Civil para el Estado de México, p. 555.

inscritos en el Registro en favor de persona alguna, pueden acudir ante el juez, aún antes de que transcurra el tiempo para prescribir a fin de que les acredite la posesión y ordene a quien correspondiese inscriba en el Registro Público. Asimismo, cuando han "transcurrido cinco años desde que se extinguió la inscripción de posesión, sin que en el Registro aparezca algún asiento que contradiga la posesión inscrita, tiene derecho el poseedor, comprobando este hecho mediante la presentación del certificado respectivo, a que el juez competente declare que se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y ordene se haga en el Registro la inscripción de dominio correspondiente". (12)

En el tercer caso, el art. 2903 se ocupa de este procedimiento al expresar: "El que tenga títulos fehacientes que abarquen cuando menos un período ininterrumpido de cinco años inmediatamente anteriores a su promoción, podrá inmatricular su predio mediante resolución judicial, siempre y cuando se satisfagan los requisitos que señala el Código de Procedimientos Civiles". (13)

El cuarto caso se refiere a bienes de dominio público que por medio de algún decreto, se convierten en bienes de dominio privado, en favor de alguien que tendrá como antecedente de su propiedad el propio decreto o títulos que con base en él mismo se expidieron en su favor.

El último supuesto habla de la Inmatriculación Administrativa, me--

(12) Art. 2901, Código Civil para el Estado de México, p. 558.

(13) Art. 2903, Idem, p. 559.

dante la cual, como ya se dijo, el interesado puede ocurrir ante el Registro Público y solicitar que mediante el procedimiento que establece el respectivo Reglamento, se le inscriba el derecho que ampara su posesión.

De los supuestos anteriores, se puede deducir que la inmatriculación tiene la intención de sentar bases para el promovente prescriptor y para el registrador, a fin de no inscribir la propiedad a favor de alguna persona, hasta no asegurarse que existe inscripción previa a la promovente.

En resumen, considero que la inmatriculación en nuestra legislación es de gran importancia, ya que como lo establece la propia ley, para inscribir o anotar cualquier título, se requiere previamente el derecho inscrito, salvo que se trate de una inscripción de inmatriculación.

Los procedimientos para efectuar los dos tipos de Inmatriculación, los vemos en los capítulos siguientes.

## C A P I T U L O 2

### PROPIEDAD, POSESION Y PRESCRIPCION

## 2.1 El derecho de propiedad.

Para precisar el concepto de propiedad en nuestro derecho vigente, - será necesario determinar inicialmente, que debemos entender por propiedad.

Etimológicamente, la palabra propiedad viene de la raíz "propietas - derivada de proprivus, que significa dominio que tenemos sobre una - cosa, que nos pertenece, para usar y disponer de ella, y reivindicar la libremente con exclusión de cualquiera otra persona". (14)

Se habla de propiedad intelectual y propiedad industrial, que son en realidad derechos sobre bienes incorporeales; pero sólo nos referimos para objeto del presente estudio al derecho de propiedad sobre bienes corporales.

En seguida se examinan algunas definiciones que los autores mexicanos han dado a este derecho.

Gutiérrez y González nos dice: "La propiedad es el derecho real más-amplio para usar, gozar y disponer de los bienes en forma absoluta, - exclusiva y perpetua, dentro del sistema jurídico positivo de limitaciones y modalidades impuestas por el legislador de cada época". (15)

(14) Enciclopedia Universal Ilustrada, Europeo Americana, Espasa, Calpe, T. XLV, p. 310.

(15) Gutiérrez y González, Ernesto, El Patrimonio, p. 20

Así también, Aguilar Carvajal la define como: "Un derecho real, por el cual una cosa se encuentra sometida al poder jurídico de una persona, en forma directa y perpetua, para que ésta pueda retirar todas las ventajas económicas que la cosa sea susceptible de prestarle, siendo este derecho oponible a todo el mundo". (16) Estas definiciones coinciden en lo esencial con la de Rojina Villegas, según el cual "la propiedad se manifiesta en el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto". (17)

Como se observa, existen ciertas notas características de la propiedad, que toda la doctrina consigna en su definición:

En principio vemos y coincidimos con el maestro Marcel Planiol en que "El propietario tiene el derecho de usar y abusar de la cosa, ejecutando no sólo todos los actos de uso y de goce, tales como la percepción de los frutos y cosechas; sino que también puede ejercitar todos los trabajos que le plazcan aunque sean nocivos para el". (18)

Al hablar de uso y disfrute, el propietario tiene el derecho de disponer en forma material, mediante el consumo y la transformación y en forma jurídica mediante la enajenación total o parcial de la cosa.

Otra característica de la propiedad es la posibilidad de disponer ju

(16) Aguilar Carvajal, Leopoldo, Segundo Curso de Derecho Civil, p. 119.

(17) Rojina Villegas, Rafael, Compendio de Derecho Civil, p. 78.

(18) Planiol, Marcel y Georges Ripert, Tratado Elemental de Derecho Civil, T. III p. 138.

rídicamente de ella y al respecto Araujo Valdivia distingue los derechos que implica: "1) Actos de Administración, diciendo que son aquellos a través de los cuales se obtiene el fomento y mejora del aprovechamiento, y 2) Actos de Dominio, que son aquellos por los que se dispone del derecho mismo enajenándolo, gravándolo o desmembrándolo" (19)

El carácter absoluto según el maestro Bravo González se dá porque, - "Teniendo sólo el propietario los derechos sobre la cosa, ninguno -- puede restringirle su ejercicio, pero en ocasiones este derecho se -- verá limitado como en casos de copropiedad o servidumbre". (20)

La propiedad posee otro carácter, el de la exclusividad y al respecto varios autores coinciden en que ésta consiste en: "La atribución del goce de una cosa a una persona determinada, con exclusión de las demás", (21), es decir que el propietario puede prohibir que un tercero use o se apodere de sus bienes sin su consentimiento y para marcar esta característica, Bravo González dice que: "La propiedad es individual porque la cosa objeto del derecho pertenece tan plenamente como es posible a un individuo" (22), en ésto no estamos de acuerdo, puesto que existe la propiedad en la cual un bien pertenece a varios propietarios.

El derecho de propiedad también es perpétuo porque "Nunca se perderá si se deja de ejercitar el derecho de propiedad y siempre habrá la posibilidad de reclamo, a menos que se haya extinguido por prescrip-

(19) Araujo Valdivia, Luis, Derecho de las Cosas y de las Sucesiones, p. 185.

(20) Bravo González, Agustín, Derecho Romano, p. 177.

(21) Planiol y Ripert. op. cit. p. 138.  
 Rolina Villegas., Compendio..., p. 78.  
 Gutiérrez y González, op. cit., p. 194.  
 Araujo Valdivia. op. cit., p. 185.

(22) Bravo González, Agustín, op. cit., p. 178.

ción" (23). Sobre este carácter de perpetuidad, se funda el derecho de testar; ya que el propietario titular de un derecho absoluto tiene lógicamente el poder de disponer de sus bienes durante su vida y aún para después de su muerte.

Pasaremos enseguida a examinar, los bienes fundamentales de este derecho a saber: "Ius utendi o Usus", es el derecho de usar, de servirse de la cosa.

"Ius Fruendi o Fructus", es el derecho de gozar, esto es, el disfrute de la cosa o aprovechamiento de los frutos.

"Ius Abutendi", es el consumir la cosa, el disponer de ella en sentido material pudiendo consumirla, enajenándola o gravándola.

La mayor parte de los autores están de acuerdo en admitir estas tres características clásicas del derecho de propiedad, excepto Rojina Villegas que incluye el "Ius possidendi, diciendo que es el derecho de poseer, el que conduce a la posesión efectiva y por medio de ella, al ejercicio del dominio". (24)

El Código Civil para el Estado de México en su artículo 873, establece: "La propiedad de los bienes dá derecho a todo lo que ellos producen, o se les une o incorpora natural o artificialmente". (25)

Del precepto anteriormente citado se desprende que el propietario tiene derecho a la percepción de los frutos que la cosa produce, --

(23) Planiol. Cit. pos. Araujo Valdivia. op. cit., p. 185.

(24) Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. T. III. p.292.

(25) Art. 873, Código Civil para el Estado de México, p. 197.

entendiendo por frutos los productos conforme al destino de las cosas productivas y que renacen periódicamente de manera que viene a constituir una renta.

El mismo Código Civil hace una distinción de los frutos en:

- 1.- Frutos naturales.
- 2.- Frutos industriales.
- 3.- Frutos civiles.

"Son frutos naturales las producciones espontáneas de la tierra, las crías y demás productos de los animales". (art. 829 C.C.)

"Son frutos industriales los que producen las heredades o fincas de cualquiera especie, mediante el cultivo o trabajo" (art. 831 C.C.)

Finalmente son frutos civiles: "los alquileres de los bienes muebles, las rentas de los inmuebles, los réditos de los capitales y todos -- aquellos que no siendo producidos por la misma cosa directamente, -- vienen de ella por contrato, por última voluntad o por la ley". (art. 834 del C.C.)

El propietario tiene la posibilidad de ejecutar todos los actos de dominio o de administración aún cuando jamás se ejecuten, puede disponer de la cosa de la manera más absoluta, pero siempre y cuando no se haga de ellas un uso prohibido por las leyes o reglamentos.

Al respecto, Araujo Valdivia acepta el criterio anteriormente citado, ya que considera que: "Debe hablarse de disponer y no de abusar, puesto que el abuso implica el mal uso o sea el abuso excesivo, in-

justo, impropio o indebido de la cosa". (26)

Concluimos con el maestro Araujo Valdivia, en que el derecho de propiedad es el derecho real característico entendiendo por tal: "El poder jurídico necesario para obtener el aprovechamiento total o parcial de cosa determinada, con exclusión de cualquiera otra persona, protegido por los derechos de persecución y preferencia". (27)

Refiriéndonos a las cosas susceptibles de apropiación, diremos que "cosa es la realidad corpórea o incorpórea susceptible de ser materia considerada como bien jurídico". (28)

Aguilar Carbajal nos dice: "todo lo que sea susceptible de servir -- para calmar o extinguir una necesidad, será una cosa y las cosas -- apropiadas o susceptibles de apropiación serán los bienes". (29)

## 2.2 Concepto de posesión.

Dentro de la doctrina, existen diversos criterios acerca de la naturaleza de la posesión.

Etimológicamente, la palabra posesión proviene de cualquiera de estos dos orígenes: "a) Viene de "possiedere", vocablo formado de "sedere", que significa sentarse y "pos", prefijo de refuerzo, por lo que es como hallarse establecido o establecerse, b) se origina en el vocablo "posee", que significa "poder", con lo cual significa un se-

(26) Araujo Valdivia, Luis, op. cit., p. 185.

(27) Idem, p. 187.

(28) Pina Vara, Rafael de, Diccionario de Derecho. p. 184.

(29) Aguilar Carbajal, Leopoldo, op. cit., p. 55.

norío". (30)

"históricamente, los romanos definían la posesión, según Savigny, - como una relación o estado de hecho que permitía ejercer un poder - físico exclusivo, para ejecutar actos materiales sobre una cosa, -- animus domini o rem sibi habendi". (31)

Para Planiol, la posesión: "Es un estado de hecho, que consiste en retener una cosa en forma exclusiva, llevando a cabo sobre ella los mismos actos materiales de uso y de goce que si fuera del propietario de la misma". (32)

Julien Bonnecase indica: "La posesión es un hecho jurídico consistente en el dominio ejercido sobre una cosa mueble o inmueble, que se traduce por actos materiales de uso, de disfrute o de transformación, realizados con la intención de comportarse como propietario - de la cosa o como titular de cualquier otro derecho real". (33)

Araujo Valdivia, al hacer un estudio comparativo de lo que es la -- propiedad y la posesión, manifiesta: "La propiedad es un derecho y la posesión no es más que un hecho; la propiedad puede conservarse aunque se pierda la posesión, y la posesión puede conservarse así - mismo aunque se pierda la propiedad". (34)

Concluye diciendo que: "La propiedad y la posesión suelen ir juntas, así que el poseedor de una cosa se presume propietario, mientras no

(30) Gutierrez y González, Ernesto, El Patrimonio, p. 233.

(31) Rojina Villegas, Rafael, Compendio..., p. 182.

(32) Ibarrola, Antonio de, Cosas y sucesiones, p. 134.

(33) Bonnecase, Julien, Elementos de Derecho Civil, T.I., p. 632.

(34) Araujo Valdivia, Luis, Derecho de las cosas y de las sucesiones, p. 181.

conste que estas dos cualidades están separadas". (35)

Nos parece más acertada la definición del maestro Rojina Villegas al decir: "La posesión es un poder físico que se ejerce en forma directa y exclusiva sobre una cosa para su aprovechamiento total o parcial, o para su custodia, como consecuencia del goce efectivo de un derecho real o personal o de una situación contraria a derecho".(36)

Con base en lo anterior, debemos analizar primeramente los elementos de la posesión. El elemento material llamado "corpus" y el intencional o psicológico llamado "animus".

El "corpus", es el elemento representado por el conjunto de hechos que revelan la posesión y por "animus", entendemos que es la intención en el autor de los actos materiales relativos a la cosa, de manejarse como propietario de ésta.

Con los elementos antes analizados, se está en posibilidad de concluir con el análisis de los aspectos esenciales de la posesión que se desprenden de la definición del maestro Rojina Villegas:

1.- La posesión es un poder físico, es decir, un conjunto de actos directos sobre la cosa, para su aprovechamiento.

Es lo que constituye el elemento material denominado corpus.

Desde este punto de vista, la posesión es un hecho, un contacto físico del poseedor con el bien objeto de la posesión, el cual puede ejercitar actos materiales de uso, goce o transfor-

---

(35) Ibid., p. 182.

(36) Rojina Villegas, Rafael, Compendio..., p. 214.

mación.

Por otro lado, cuando se reúnen en el poseedor los dos elementos, corpus y animus, se presume que posee por ser propietario de la cosa. Esta es llamada "posesión jurídica", considerada -- como verdadera posesión y por lo tanto, la única que está amparada por la Ley.

- 2.- El animus o elemento psicológico de la posesión en otras palabras, el concepto con que se ejerza tal posesión.

Desde este punto de vista, podemos distinguir la posesión originaria o primaria y la posesión derivada.

Puede el poseedor, ejercer el corpus por derecho propio, por -- que es propietario o considera serlo, puede su posesión ser subordinada o derivada, cuando el titular original se la concede. El artículo 768 del Código Civil para el Estado de México, nos habla de una posesión derivada al establecer: "Cuando se demuestre que una persona tiene en su poder una cosa en virtud de la situación de dependencia en que se encuentra respecto del propietario de esa cosa, y que la tiene en provecho de éste, en -- cumplimiento de las órdenes e instrucciones que de él ha recibido, no se le considera poseedor". (37)

En consecuencia, la posesión meramente corpórea, es llamada detentación, como es el caso del comodatario, arrendatario, mandatario o depositario que poseen por otro, sin la intención de hacer suya la cosa, a esta posesión también se le dá el nombre de

(37) Art. 768, Código Civil para el Estado de México, p. 181.

precaria.

Finalmente, la posesión puede ser también derivada de un delito o acto ilícito, caso en el cual el poseedor se sabrá sin título alguno para sus actos, y en violación del derecho los lleve a cabo.

- 3.- Un último aspecto será que el hecho físico de la posesión y el ánimo de la misma, deriven de un título válido, de un título -- que carezca de legalidad o finalmente, que no derive de título alguno, sino que constituya un acto contrario a derecho.

Por otro lado, el mismo Código Civil no define la posesión, -- sino al poseedor, así el artículo 765 considera que: "Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, y -- concluye diciendo que posee un derecho el que goza de él". (38)

Por otro lado, dado que la posesión es considerada como el interés jurídico protegido por el derecho, está tutelada por la -- garantía individual plasmada en el artículo 14 Constitucional -- que establece: "Nadie podrá ser privado de la vida, de la liber-  
tad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante-  
juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos en-  
el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento  
y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho". --  
(39). Asimismo, el artículo 16 del mismo ordenamiento estable-  
ce: "Nadie puede ser molestado en su persona, domicilio, pape--

(38) Art. 765, Código Civil para el Estado de México, p. 180.

(39) Art. 14, Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, p. 13.

les o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la -  
autoridad competente que funde y motive la causa legal del pro-  
cedimiento". (40)

### 2.3 Adquisición de la posesión.

Sobre el modo de adquirir la posesión, la doctrina establece que pue-  
de ser por medio de un acto o de un hecho jurídico.

En relación con los actos jurídicos, varios ejemplos los encontramos  
en los contratos traslativos de dominio, tales como la compra-venta,  
que como recordamos, puede suceder que el vendedor se quede en la po-  
sesión de la cosa, hasta en tanto se perfeccione el contrato, otro -  
ejemplo lo constituye la herencia, entendiéndose por tal, la transmi-  
sión de un patrimonio, por causa de muerte, que pertenecía al autor-  
de la sucesión, transmitiéndose por ende la propiedad de dichos bie-  
nes.

Según el art. 1533, del Código Civil vigente en el Estado de México:  
"El derecho de la posesión de los bienes hereditarios, se transmite,  
por ministerio de Ley, a los herederos y a los ejecutores universa-  
les, desde el momento de la muerte del autor de la herencia". (41) -  
Salvo que sobreviva uno de los cónyuges, continuará éste en la pose-  
sión, hasta en tanto, no se verifique la partición.

El arrendamiento es otro ejemplo de posesión derivada, puesto que -  
las partes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso y el go

(40) Art. 16, *Ibid.*, p. 14.

(41) Art. 1533, Código Civil para el Estado de México, p. 309.

ce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un -- precio cierto, caso en el cual el arrendatario ejerce el elemento -- corporal por un tiempo determinado. El comodato, en el cual uno de -- los contratantes se obliga a conceder gratuitamente el uso de una -- cosa no fungible y el otro contrae la obligación de restituirla indi -- vidualmente.

En cuanto a los hechos jurídicos, estos pueden ser voluntarios o in -- voluntarios. El primer caso se da cuando una persona llega y por vía de hecho toma posesión de la cosa y el poseedor no ejercita las de -- defensas establecidas en la Ley para recuperarla, o bien: "La cosa ca -- rece de dueño y es de aquellas cuyo dominio se adquiere por la ocupa -- ción, según las disposiciones legales, la posesión quedará adquirida con la mera aprehensión". (42)

El segundo caso, se presenta por ejemplo en el caso de avulsión, en -- donde es necesario que haya transcurrido el plazo de dos años sin -- que el dueño las reclame y pasado ese tiempo el propietario del pre -- dio ejerza actos de posesión sobre las mismas.

Una vez que hemos establecido las formas de adquirir la posesión, de -- bemos observar, que no siempre la posesión se adquiere como conse -- cuencia de la reunión del elemento corporal e intencional, en una -- misma persona como lo expresa Rojina Villegas en la definición que -- nos dá de posesión en el inciso 2.2, de este Capítulo.

En efecto, en el caso de los incapaces (locos, sordomudos, menores -- de edad, etc., ) el representante realiza por él y por cuenta de --

---

(42) Valiente Noailles, Luis M., Derechos Reales y Privilegios, p. 51.

aquéllos, el elemento intencional.

Por otra parte, tratándose del elemento corporal, los actos de goce no es necesario que los tenga la misma persona que tiene el animus: "Desde los romanos se ha admitido que se puede adquirir la posesión de una cosa "corpore alieno", es decir, por intermediación de cualquier mandatario, gestor de negocios, etc.". (43)

Al respecto, el artículo 770 del Código Civil para el Estado de México, establece: "Puede adquirirse la posesión por la misma persona que va a disfrutarla, por un representante legal, por su mandatario y por un tercero sin mandato alguno; pero en este último caso no se entenderá adquirida la posesión hasta que la persona a cuyo nombre se haya verificado el acto posesorio, lo ratifique". (44)

En este precepto legal, se abarca tanto la posesión originaria que se adquiere y disfruta a título de dueño como la derivada que se adquiere y disfruta por cualquier título de los que sólo dan derecho al aprovechamiento de una cosa sin transferir su dominio. Así el artículo 766 del mismo ordenamiento legal determina: "Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario y otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro una posesión derivada". (45)

(43) Planiol, Marcel y Georges Ripert, Tratado Elemental de Derecho Civil, T. - III, p. 100.

(44) Art. 770, Código Civil para el Estado de México, p. 181.

(45) Art. 766, Código Civil para el Estado de México, p. 180.

En resumen, decimos que la posesión puede adquirirse por la misma -- persona o por un tercero que tenga la posesión derivada como puede -- ser el caso del inquilino, el acreedor pignoraticio, usufructuario, -- los cuales adquieren el uso y disfrute de la cosa por un derecho per-- sonal.

#### 2.4. Prescripción.

Etimológicamente, la palabra prescripción proviene del vocablo latino, "Praescriptio", que significa: "Mandato, orden determinada y pre-- cisa, introducción, proemio o epígrafe con que se empieza una obra o escrito". (46)

En el derecho Romano nace esta Institución, considerada importante -- para el orden público, con el objeto de que la propiedad no permanez-- ca largo tiempo incierta, la cual se define por medio de un castigo-- aplicado al propietario negligente: en efecto, la prescripción pone-- fin a esta incertidumbre al expirar el término suficiente para que -- el propietario pueda buscar y recobrar la cosa que le ha sido arreba-- tada, así como obligar al deudor a que cumpla su obligación.

Su finalidad, es evitar complicadas y laboriosas búsquedas tendien-- tes a legitimar el derecho de propiedad de una persona, lo cual se-- ría imposible, pues se puede suponer que esa investigación, llevaría a encontrar el primer propietario del bien, y al momento que cual-- quiera de los propietarios no pudiera acreditar su derecho de propie-- dad, saldría victorioso el poseedor del inmueble por la imposibili-- dad material del propietario de presentar esa probanza que fue llama

(46) Enciclopedia Universal Ilustrada Europea Americana, Espasa Calpe, S.A. T. -- XLVII, p. 210.

da con toda certeza "prueba diabólica".

El orden jurídico está interesado en dar seguridad a la propiedad, - estableciendo al efecto la prescripción, la cual se logra mediante - la posesión durante el transcurso de cierto tiempo.

Con esta institución encontramos el deseo de interesar al propietario en la vigilancia de sus bienes, castigándosele, si así se puede - decir, con la pérdida de los mismos.

Desde el punto de vista del interés público, si no existiera dicha - institución, a cada instante se pondría en duda la legitimidad de la propiedad, promoviendo juicios sobre su investigación que serían bastante largos y tal vez que no dieran resultado si no logran aclarar la legitimidad de todas las adquisiciones y transmisiones llevadas a cabo; eso sembraría una desconfianza de las familias hacia su propiedad, y provocaría serios problemas sociales, puesto que las - personas no llevarían a cabo transacciones sobre sus propiedades.

Castan Tobeñas la define como: "El modo de adquirir el dominio o los derechos reales por la posesión a títulos de dueño, continuada por - el tiempo señalado en la Ley". (47)

Dunod.- "La prescripción es un medio de adquirir el dominio de las - cosas poseyéndolas y de librarse de los derechos, acciones y obligaciones cuando el acreedor descuida de ejercerlas durante cierto tiempo". (48)

(47) Castan Tobeñas, José. Derecho Civil Español Común y Foral, T. II p.170.

(48) Citado por F. Laurent, Principios de Derecho Civil Francés, T. XXXII, p.7.

La Enciclopedia Espasa Calpe la define como "El hecho jurídico de -- que mediante el transcurso de cierto tiempo, unido al ejercicio o no ejercicio de un derecho en determinadas condiciones, se adquiere o - pierde, respectivamente, el derecho de que se trate". (49)

#### Clases de prescripción.

El Código Civil del Estado de México, en su artículo 910, nos dice:-- "Usucapión es un medio de adquirir la propiedad de los bienes median te la posesión de los mismos durante el tiempo, y con las condicio-- nes establecidas en el Código". (50)

En nuestro Derecho Positivo, la prescripción por la que se adquiere-- un derecho, se encuentra entre los modos de adquirir la propiedad, y se llama prescripción positiva o usucapión, denominación que le dan los tratadistas y algunos Estados de la República, tomada del Dere-- cho Romano; la prescripción por la que se libera uno, se coloca en-- tre los modos de extinción de las obligaciones, y se le llama pres-- cripción extintiva o negativa.

Los efectos de ambas prescripciones son diversos, aún cuando ambas - tienen un mismo elemento esencial, el transcurso del tiempo, pero -- además de esta característica, hay según la definición anterior, - - otras condiciones determinadas por la Ley para que se dé esta pres-- cripción, condiciones que se analizarán más adelante.

El aspecto de prescripción extintiva, prevalece tratándose de obliga

(49) Enciclopedia Universal Ilustrada, op. cit., p. 210.

(50) Art. 910, Código Civil para el Estado de México, p. 204.

ciones, porque lo más saliente es que el acreedor pierde por ella el derecho de ejercitar sus acciones contra el deudor, por lo que suele llamársele prescripción de acciones; en la usucapión o prescripción-adquisitiva, el factor importante que la caracteriza y la explica, no exigido por la prescripción extintiva, es la posesión, por lo cual es importante que se establezcan las siguientes distinciones, que aclaran la terminología:

Usucapión o Prescripción Positiva.- Este concepto de la prescripción que hace adquirir el dominio y derechos reales sobre las cosas-susceptibles de ella, es una idea de hace mucho tiempo, siempre ha sido tomada en cuenta por el legislador; para esta clase de prescripción, es necesaria la posesión por el tiempo que la Ley requiere. Las condiciones de tiempo y posesión siempre se unen por que el tiempo es requerido por razón de la posesión, el cual ejerce una doble función, bien para suplir algún defecto del título de adquisición o-completar el título mismo, o bien para sustituir y reemplazar al título cuando éste falte, sea falso o nulo. Esto da nacimiento a otra-clasificación de la prescripción, la prescripción ordinaria o normal y la prescripción extraordinaria o anormal, pues en la primera, el tiempo debe ir acompañado de otras circunstancias para que la prescripción sea un modo de adquirir la propiedad, y en la segunda, el tiempo es bastante por sí sólo para que la adquisición pueda efectuarse.

La institución de la prescripción en su forma extintiva, para que pueda producir sus efectos y extinguir los derechos, debe reunir estos dos requisitos que son elementos constitutivos de la misma; como son: a) la inacción o negligencia del titular del derecho y b) el --

transcurso del tiempo fijado por la Ley, durante el cual no se haya ejercitado el derecho.

En esta forma de prescripción, la buena fé no es necesaria, puesto que no se adquiere un derecho, es sencillamente que el derecho del acreedor, se hace impotente, perdiendo su eficacia, mediante el transcurso del tiempo, que actúa poniendo fin sobre las relaciones del deudor, ocurriendo de manera distinta en la adquisitiva y permitiendo en ésta última, en algunas ocasiones, que opere la prescripción sin buena fé, sustituyendo la acción del tiempo por la existencia de este requisito.

El maestro F. Laurent en relación con los dos tipos de prescripción-manifiesta: "Cuando la ley prescribe un plazo para la purga o para la postura, no se trata de una obligación ni de un derecho real que tenga que extinguirse por el no uso; es el propietario quien tiene que purgar en el plazo legal, si quiere aprovecharse del medio que le ofrece la ley para borrar los cargos hipotecarios que graven su heredad". (51)

Lo mismo sucede con el acreedor que no hace postura en el plazo legal: no extingue ningún derecho el deudor, no hace uso del derecho que la ley le da y para cuyo ejercicio prescribe un plazo fatal. En efecto, el transcurso del tiempo por sí sólo no la produce, sino que es necesario que se lleven los demás requisitos que exige la ley; esto es, la negligencia del acreedor o propietario y la falta de pago por parte del deudor, cuyas circunstancias no son conocidas de los jueces y necesitan ser ampliamente demostradas.

(51) F. Laurent, op. cit., p. 20

Mi opinión sobre la institución de la prescripción es que se debe -- considerar como una institución unitaria que se manifiesta en dos especies o formas: adquisitiva y extintiva, las cuales son denominadas en el Código Civil, como Usucapión y Prescripción extintiva.

El maestro Sánchez Román F. dice: "Réstanos hacer algunas indicaciones acerca del concepto de la llamada prescripción extintiva o liberatoria; palabras introducidas por el uso de las escuelas de los escritores para distinguirla de la adquisitiva, y cuyo significado tiene más un valor convencional que propio. En realidad, toda prescripción es a la vez adquisitiva y liberatoria por el prescribente, según que se trate del dominio u otros derechos reales que por prescripción adquiere un poseedor con las condiciones de la ley o que el obligado se libera del cumplimiento de la obligación del derecho que el acreedor tenía e interpelarle judicialmente; y extintiva, en cuanto que tratándose del dominio y otros derechos reales, produce su -- pérdida o extinción para el que deja que otro los prescriba en su -- perjuicio, y en relación con los de obligaciones, priva de acción al acreedor para reclamar la prestación que en su favor le estuviera -- otorgada". (52)

## 2.5 Reglas generales para la usucapión.

### 2.5.1 Personas que pueden adquirir bienes por usucapión.

En el inciso anterior se ha hecho mención que la prescripción es de dos formas: 1) Prescripción Positiva, cuyo efecto es convertir al --

---

(52) Sánchez Román, Felipe, Estudio de Derecho Civil y el Código Civil e Historia general de la legislación española, T. III, p. 251.

poseedor en propietario, siempre y cuando esa posesión reúna determinadas cualidades, cumpla ciertos requisitos y transcurra el tiempo - establecido por la ley; y 2) prescripción liberatoria, que libera, o sea extingue obligaciones por el mero transcurso del tiempo.

La única fase que estudiaremos es la prescripción positiva o usucapición como es llamada en el Estado de México, por tener relación con el principal tema de este trabajo; al declararse esta prescripción, el propietario tiene la certeza de que la cosa es suya, por lo que - funge como un modo de adquirir que purga algún vicio o defecto en la adquisición original, por eso, todo el que pueda adquirir por los -- demás modos reconocidos por la ley, debe poder adquirir por usucapición.

Así lo reconoce en nuestro derecho el Código del Estado en su artículo 917, que establece: "Pueden usucapir todos los que son capaces de adquirir por cualquier otro título" (53)

Según el maestro Galindo Garfias "Entendemos por capacidad, tanto la aptitud de una persona para adquirir derechos y asumir obligaciones, como la posibilidad de que dicha persona pueda ejercitar esos derechos y cumplir sus obligaciones por sí mismo. La capacidad comprende dos aspectos: a) La capacidad de goce, que es la aptitud para ser titular de derechos y obligaciones, y b) la capacidad de ejercicio que es la aptitud para hacer valer aquéllas y cumplir éstas, por sí mismo". (54)

Tendrá capacidad para gozar de la prescripción adquisitiva, el po- -

(53) Art. 917, Código Civil para el Estado de México, p. 205.

(54) Galindo Garfias, Ignacio, Derecho Civil, p. 389.

seedor que tenga las cualidades para adquirir la propiedad sobre el bien poseído y por consecuencia, son incapaces de adquirir por prescripción, los que no pueden adquirir el dominio.

La aplicación del supuesto de que la capacidad de goce presupone la aptitud de una persona para adquirir un derecho, se presenta con claridad en las prohibiciones de adquirir inmuebles o derechos reales - constituidos sobre ellos, a que se refiere el artículo 27 Constitucional que impide adquirir el dominio sobre las tierras a los extranjeros respecto de una franja de 100 kms. a lo largo de las fronteras y de 50 en las playas, adquirir, poseer o administrar bienes raíces a las asociaciones religiosas; las sociedades comerciales por acciones no podrán adquirir o administrar fincas rústicas destinadas a la agricultura y respecto a las destinadas a algún objeto distinto de ella, sólo podrán adquirir bienes raíces en extensión necesaria para su objeto.

Podría estimarse que una excepción a esta regla de que los extranjeros no pueden adquirir la propiedad sobre inmuebles ubicados 50 kms. a lo largo de las playas y 100 kms. a lo ancho de las fronteras, se contiene en la facultad que el artículo 18 de la Ley para promover la Inversión Mexicana y regular la Inversión Extranjera, señala para estos de fungir como fideicomisarios en fideicomisos que tengan por objeto el goce y disfrute de inmuebles ubicados en estas zonas.

Nosotros estimamos que esta aparente excepción no es tal, puesto que los extranjeros en éste caso, no adquieren derecho de propiedad alguna sobre los inmuebles, siendo titulares exclusivamente de derechos fideicometidos para el uso y disfrute de los mismos, cuya propiedad-

permanece en favor de la fiduciaria y, al concluirse el término del fideicomiso, que no puede exceder de 30 años según lo prescrito por el artículo 359 fracción III de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, habrá de transmitirse dicha propiedad a quien sí tenga capacidad para ello, y no al extranjero fideicomisario.

La capacidad de ejercicio supone la capacidad de goce, es decir, el poder ser titular de derechos y obligaciones e inclusive la imposibilidad de ejercitarlos en algunos casos, por sí mismos: Tratándose de los incapacitados, pueden ejercitar sus derechos por medio de su representante legal, así lo establece el último párrafo del artículo 917 del Código que se comenta: "Los menores y demás incapacitados -- pueden hacerlo por medio de sus legítimos representantes". (55)

Dentro de este supuesto se encuentran: "Los menores de edad, los mayores de edad privados de inteligencia por locura, idiotismo, imbecilidad, aún cuando tengan intervalos lúcidos: los sordomudos que no saben leer y escribir y por último los ebrios consuetudinarios, y -- los que habitualmente hacen uso immoderado de drogas enervantes".(56)

Por otro lado, la misma ley también admite que la posesión puede ser adquirida por representante legal, por su mandatario y por un tercero sin mandato alguno; pero en este último caso no se entenderá adquirida la posesión, sino hasta que la persona a cuyo nombre se haya verificado el acto transmisorio, lo ratifique. (art. 770, Código en comentario).

Dentro de este supuesto de incapacidad de ejercicio, se podría men--

(55) Art. 917, Código Civil para el Estado de México, p. 205.

(56) Art. 432, Código Civil para el Estado de México, p. 113.

cionar a los tutores o curadores, los cuales no pueden adquirir bienes de los incapacitados o menores de edad, mientras dura la tutela, los ascendentes, durante la patria potestad, respecto de los bienes a que los segundos tengan derecho conforme a la ley; no pueden tampoco adquirir bienes por medio de esta figura, entre consortes y entre copropietarios o coposeedores, respecto del bien común; sin embargo, en relación con estos últimos, la ley permite que se prescriba contra un extraño, caso en el cual la prescripción aprovecha a todos -- los partícipes.

Asímismo, los funcionarios públicos al no poseer con el carácter de propietarios los bienes que les están encomendados, no pueden considerarse capaces para adquirir por prescripción, los mismos.

#### 2.5.2 Plazos necesarios para la Usucapión.

En nuestro Derecho Positivo, el poseedor que reúne los requisitos legales para usucapir, necesita conservar su posesión ininterrumpidamente, por un determinado número de años para adquirir bienes; dicho plazo varía según se trate de muebles o inmuebles, e intervenga la buena o mala fé, estableciéndose un plazo ordinario y uno extraordinario como regla general. El primero comprende el mínimo de tiempo exigido por la ley, por no haber reunido todos los requisitos como son: capacidad en el prescribente y en el dueño, buena fé, pacífica, contfua y pública. La segunda, es la que suple la ausencia de alguna de estas circunstancias, con un aumento de tiempo en la posesión, según los casos.

**Plazo Ordinario.**- El criterio que fija la ley para establecer el pla

zo para adquirir "la propiedad inmueble es de 5 años, cuando se poseen en concepto de propietarios, con buena fé, pacífica, continúa y públicamente", (57) así como en el caso de que la posesión haya sido objeto de una inscripción de posesión, se aumentará en una tercera parte el tiempo anteriormente señalado si se demuestra por alguna persona que 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. En caso de ser urbano, que se demuestre que ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo.

Asímismo, señala en su artículo 913, para la adquisición de la propiedad de bienes muebles, "un plazo de 3 años, cuando son poseídos con buena fé, pacífica, pública y continuamente". (58)

Cabe hacer notar que el mismo Código incluye un plazo más corto, establecido en el artículo 876, el cual es de 2 años, a favor del propietario sobre cuyo predio "la fuerza del río lleva una porción considerable y reconocible de un campo ribereño y la lleva a otro interior, o a la ribera opuesta..." (59). Pasado el plazo de dos años -- pierde su propiedad el afectado.

Plazos Extraordinarios.- En relación a los bienes muebles, el citado Código señala un plazo máximo de 5 años, cuando se posean de mala fe y con los requisitos legales. Recordamos que, cuando la posesión se adquiere en forma violenta, se necesitan cinco años contados a partir del momento en que la violencia cese. Tratándose de bienes inmuebles, el plazo extraordinario es de diez años, cuando se poseen de -

(57) Art. 912, Código Civil para el Estado de México, p. 204.

(58) Art. 913, Idem., p. 204

(59) Art. 876, Idem., p. 198.

mala fe, si la posesión es en concepto de propietario y demás requisitos legales, en caso de haber sido adquirida por medio de un delito, se empezará a contar a partir de la fecha en que haya quedado extinguida la pena o prescrita la acción penal, contándose para este caso también el tiempo de diez años, toda vez que es considerada la mala fe.

Como se observa, las cualidades y condiciones de la posesión, únicamente influye para aumentar o disminuir el término de prescripción.

Al respecto, el maestro Rojina Villegas manifiesta que: "No es un vicio en la posesión, ni consiguientemente la buena fe es una cualidad de la misma. Se puede adquirir el dominio por prescripción, aún cuando se posea de mala fe. Si fuera un vicio haría inútil la posesión misma..." (60), tampoco se le puede considerar un requisito esencial, toda vez que se puede adquirir la propiedad por prescripción de mala fe y así lo especifican los artículos 912 fracc. III, del Código en comentario.

La ley reputa como poseedor de buena fe: "Al que entra a la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho a poseer..." (61) porque el título justifica la creencia del poseedor de ser dueño en virtud del mismo. Asimismo, considera como de buena fe al que ignora los vicios de su título, presumiendo por otra parte, la existencia de la buena fe, en tanto no existan actos que acreditan el conocimiento del poseedor sobre los vicios.

Así la ley establece una presunción "juris tantum" en favor del po-

(60) Rojina Villegas, Rafael. Compendio..., p. 229.  
 (61) Art. 781, Código Civil para el Estado de México, p. 183.

seedor que pretende prescribir con buena fe, tocando probar al que -  
afirme la mala fe del poseedor; además exige para beneficiarse con -  
el plazo corto, que subsistan los requisitos legales durante todo el  
plazo exigido, pues en cuanto se manifieste la mala fe, se aumentará  
dicho plazo.

En resumen, el principal efecto de la posesión, para algunos autores,  
siempre que haya transcurrido el tiempo de la ley, consiste en confe-  
rir el dominio de la cosa al prescribente. La usucapión se consuma -  
en cuanto la posesión legítima ha llegado al cumplimiento del tiempo  
establecido.

Mi opinión al respecto, es que la prescripción produce un doble efec-  
to, ya que la adquisición de la propiedad por el prescribente, impli-  
ca a la vez una pérdida para el antiguo propietario del bien que ad-  
quiere aquél.

## 2.6 Cualidades de la posesión para adquirir el dominio.

Anteriormente, se dijo que uno de los efectos de la posesión, es el  
de conducir, por medio de la prescripción o usucapión, a la propie-  
dad de la cosa poseída; sin embargo, no toda la posesión es capaz de  
llegar a producir este resultado, sino que debe además reunir cier-  
tos requisitos sin los que la posesión jamás se convertiría en pro-  
piedad.

En efecto, el artículo 911 del Código Civil del Estado, indica que -  
"la posesión necesaria para usucapir debe ser:

1.- En concepto de propietario;

- 2.- Pacífica;
- 3.- Continua;
- 4.- Pública". (62)

A continuación se expondrá brevemente en qué consiste cada una de estas cualidades:

#### 2.6.1 Posesión animus Domini.

Para el Código antes citado y en general para nuestro Derecho Positivo: "Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída, puede producir la usucapión", (63) (arts. 801 y 911). Este Código parece utilizar como sinónimos: A título de propietario y en concepto de dueño, equívoco que considero proviene del requisito exigido en el artículo 919 que dice: "Para los efectos de los artículos 801 y 802, se entiende legalmente cambiada la causa de la posesión cuando el poseedor que no poseía a título de dueño, comienza a poseer con este carácter, y en tal caso la prescripción no corre, sino desde el día en que se haya cambiado la causa de la posesión". (64) Los artículos antes citados, expresan: "sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción", (65) "se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, a menos que se pruebe que ha cambiado la causa de la posesión". (66)

Visto de esta manera, se debe entender que el legislador no exige --

(62) Art. 911, Código Civil para el Estado de México, p. 204.

(63) Art. 801 y 911, *Idem*, p.p. 186 y 204 respectivamente.

(64) Art. 919, *Idem*, p. 205.

(65) Art. 801, *Idem*, p. 186.

(66) Art. 802, *Idem*, p. 186.

como anteriormente, que para prescribir la posesión deba estar fundada en justo título, bastando en la legislación actual, que dicha posesión se lleve a cabo en concepto o a título de propietario, es decir, que el ánimo del poseedor, sea hacerlo como posesión original y no derivada. No se requiere de la existencia de un documento o título, ya que basta que la posesión se lleve a cabo con el ánimo de propietario. Sin embargo, un poseedor derivado que posteriormente pasara ser originario, sólo podrá probar el cambio de la causa de la posesión de derivada en originaria con el título correspondiente. Así, toda posesión: "Da al que tiene la presunción de propietario para -- todos los efectos legales...", (67) según el artículo 773 del Código en comentario, y se presume a título de dueño, salvo prueba en contrario, de manera que es al adversario al que le toca demostrar que es poseedor precario en los términos del artículo 766.

Tratándose de una posesión inscrita en el Registro Público de la Propiedad, se dice que: "Tratándose de inmuebles, es mejor la posesión que está inscrita..." (68) (art. 778), sin embargo, frente a este -- propietario a título de dueño, el poseedor en concepto de propietario gana: "Si hubiere poseído el bien por el tiempo y con las condiciones exigidas por el Código para adquirir por prescripción, promoviendo juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público". (69) (art. 932).

Como se observa, la circunstancia de que el demandado tenga inscrito su título de propiedad sobre el bien, no tiene como consecuencia, -- que el actor esté impedido para adquirir por usucapión, toda vez que

(67) Art. 773, Código Civil para el Estado de México. p. 181.

(68) Art. 778, Idem, p. 182.

(69) Art. 932, Idem, p. 208.

frente a este propietario con título inscrito, un poseedor, en concepto de dueño puede también adquirir el dominio por usucapión.

En conclusión, si junto con esta cualidad de poseer en concepto de dueño, se reúnen las demás, no es necesario que se exija que tal posesión sea conforme a un título que efectivamente le haya transmitido el dominio, toda vez que la usucapión viene a suplir ese defecto con el máximo de tiempo exigido por la ley, al ser considerada como posesión de mala fe, más, este tipo de poseedores deben manifestar la causa de su posesión, a fin de que el juez pueda calcular el tiempo a partir del cual comenzó a correr la prescripción, si es de buena o mala fé, y en su caso, emitir el fallo correspondiente.

En relación con este requisito, (poseer en concepto de propietario)- el maestro Rojina Villegas al igual que el maestro Aguilar Carbajal, manifiestan: "La posesión en concepto de dueño, admite tres formas: a) Poseer con justo título objetivamente válido; b) Poseer con justo título subjetivamente válido y c) Poseer sin título, pero con animus dominii, por virtud de un acto ilícito (generalmente por el robo o la usurpación)". (70)

Debe hacerse énfasis en que, conforme al Código Civil, no se requiere la existencia de un título, para que opere la prescripción, entendido como documento, sino que la posesión se ejerza "a título" o en concepto de propietario, considerándolo al poseedor como dueño, bien derivese esa consideración de un documento o no.

En cuanto a poseer con justo título objetivamente válido, no es apli

(70) Rafael Rojina Villegas, Compendio... p. 222.  
Aguilar Carbajal, Lección, Segundo Curso de Derecho Civil, p. 253.

cable para la prescripción, ya que es un título que reúne todos los requisitos exigidos por la ley, por lo tanto, si se adquirió el bien conforme a derecho, ya no hay necesidad de recurrir a la prescripción.

En este caso, no se consideran como válidos para ese efecto los títulos por los cuales no se pueda trasladar el dominio, como serán el depósito, comodato, prenda, etc., ni en los llamados títulos putativos. "El título pues, para que se repunte justo a los efectos de la prescripción, ha de ser real, verdadero y legítimo, sin que baste la creencia de que lo es, a no ser que del error sea culpable un tercero y no el poseedor; y ha de ser también de los traslativos de dominio, como la Compra-Venta, Permuta, Donación, Herencia, etc". (71)

Por lo que hace al título subjetivamente válido, éste tiene interés en la prescripción: "En virtud de que la ley considera bastante el título que se cree fundadamente suficiente para adquirir el dominio, aunque en realidad no sea bastante para esa adquisición..". (72)

Respecto a el tipo de poseedores precarios, tales como el usufructuario, etc., la ley decide que nunca prescriban. Así cuando la ley dice que es poseedor de buena fe, el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer, significa que aquél que posee a título precario no puede prescribir, sin embargo, a partir de que deje de poseer con dicho carácter y posea en concepto de propietario con las demás características exigidas por la ley, si puede adquirir por prescripción.

(71) Sánchez Román, Felipe, op. cit., p. 260

(72) Rojina Villegas, Rafael, Compendio..., p. 221.

Otra hipótesis es, que el poseedor entre en posesión con la creencia de que su título es bastante para adquirir la propiedad del bien, ya sea por la creencia de que el vendedor fue el propietario del bien, o porque ignore algunos vicios de su título.

Al respecto, la ley establece: "La posesión que se adquirió de buena fé, no pierde ese carácter, sino en el caso y desde el momento en -- que existan actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente". (73) (art. 783). Es preciso recordar que la buena fe se presume, por lo tanto, durante el procedimiento el juez--verificará si es de buena o mala fé la posesión.

En relación a la posesión sin título, ésta debe tener como caracte--rística principal, el animus dominii. Se habla de una posesión de ma la fe, toda vez que carece de título, y que se adquirió en virtud de un acto ilícito o de un delito.

Esta puede originar la prescripción, siempre que sea en concepto de -dueño y tenga las demás cualidades establecidas en la ley, fijándose como hemos dicho anteriormente, el término máximo, según lo establece el artículo 915 del Código en comentario, que dice: "La posesión--adquirida por medio de un delito, se tendrá en cuenta para la usucap--ción a partir de la fecha en que haya quedado extinguida la pena o -prescrita la acción penal, considerándose la posesión como de mala -fe". (74)

En la práctica, muchas personas transmiten su inmueble, sin que - --

(73) Art. 783, Código Civil para el Estado de México, p. 183.

(74) Art. 915, Idem, p. 205.

exista de por medio un documento, ya sea porque el vendedor no escri turó el bien, siguiendo la misma idea de compra-venta o por negligencia e ignorancia de ambas partes, de poner en regla sus documentos, - originando problemas, si alguna de las dos partes obra de mala fe en el momento en que se requieran hacer las escrituras, en caso de que el vendedor no este de acuerdo, ya en la venta que hizo o el comprador quiere ampliar las medidas del terreno que se habían acordado, - etc.

Por tal situación, se dice que la usucapión obra como una medida - - para adquirir la propiedad en contra del dueño o simplemente como un medio de adquirir un título de propiedad, cuando no exista controvers sia entre las partes y el vendedor se allana a la demanda que fue -- entablada en su contra.

Al respecto, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en el APENDICE 1919-1985 CIVIL, Página-631, número 218.- PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, NECESIDAD DE REVELAR LA CAUSA DE LA POSESIÓN.- Es tablece "El actor en juicio de prescripción positiva, debe revelar la causa de su posesión -- aún en el caso de poseedor de mala fe, porque - es necesario que el juzgador conozca el hecho - acto generador de la misma, para poder determinar la calidad de la posesión, si es en concepto de propietario, originaria o derivada, de -- buena o mala fe y para precisar el momento en - que debe empezar a contar el plazo de la pres-- cripción.

Sexta Epoca, Cuarta Parte: Vol. XI, Pág. 146. A.D. 2038/57. Manuel - M. Lozano 5 votos.- Vol. XII Pág. 148 A.D. 2733/57. Tomás Domínguez, Unanimidad de 4 votos.- Vol. XII, Pág. 354 A.D. 4509/58 Isidora Jerónimo González 5 votos.- Vol. XXXIV, Pág. 141 A.D. 7140/58. Wilfrido-Herrera Valle y Coag. Unanimidad de 4 votos.- Vol. XL. Pág. 146. A.- D. 5552/58. Miguel Sáinz Herrera. 5 votos.

#### 2.6.2 Posesión pacífica.

La posesión necesaria para adquirir la propiedad además de ser en -- concepto de propietario, debe ser también pacífica, según lo establece la fracción II, del artículo 911 del Código en cuestión.

No obstante, el artículo 798 señala que: "posesión pacífica es la -- que se adquiere sin violencia" (75), no es la forma de adquisición -- de la posesión la que califica a ésta como apta para la prescripción, sino el mantenimiento de la relación corporal del poseedor con la cosa en la forma prevista por la ley.

En efecto, el art. 914, prevee que cuando la posesión se adquiere -- por medio de violencia, si se mantiene pacíficamente, el plazo será de 10 años para los inmuebles y de 5 para los muebles.

Todavía más, el art. 915 prevee la adquisición de la posesión por -- medio de un delito, estableciendo que el plazo para la prescripción -- contará a partir de la fecha en que haya quedado extinguida la pena -- prescrita la acción penal.

Del texto expreso de estos dos artículos, se desprende con claridad

(75) Art. 798, Código Civil para el Estado de México, p. 186.

la afirmación que hicimos al inicio de este inciso, en el sentido de que la posesión apta para la prescripción, es aquella que se ejerce en forma pacífica y no solamente la que se adquiere con esta característica.

La posesión pacífica puede interrumpirse, bien sea por vías de hecho o de derecho.

En el primer concepto, la posesión se interrumpirá para los efectos de la prescripción, por la sola existencia de acontecimientos que interrumpen la relación física directa entre el poseedor y la cosa poseída, desprendiéndolo de ese contacto físico, como sería el caso de una desposesión por desalojo.

Por vías de derecho, la posesión pacífica se interrumpe por el reclamo legal formulado por quien discuta esa posesión, por ejemplo: por una demanda de recuperar la posesión, por una interpelación judicial o por cualquier otro medio legal de reclamo o discusión de la posesión.

La ausencia de estas vías, de hecho o de derecho, debe existir durante el tiempo previsto por la ley, para ser apta esa posesión para la prescripción: en unión de los demás requisitos que la propia ley señala.

### 2.6.3 Posesión continua.

El citado artículo 911 en su fracción III nos dice que: "la posesión necesaria para prescribir, deberá ser... continua". (76)  
(76) Art. 911, Código Civil para el Estado de México, p. 204.

Debe ser continúa, nos dice Sánchez Román: "Porque cualquier legítima interrupción, concluye con la presunción de dominio en que se funda el poseedor, y crea un hecho contradictorio de la prescripción -- que aquél estaba realizando" (77).

Al respecto, el Código Civil mencionado, en su artículo 799 establece: "Posesión continúa es la que no se ha interrumpido por alguno de los medios ennumerados por la ley", entendiéndose por interrupción -- "la supervinencia de un hecho que, destruyendo alguna de las condiciones esenciales de la usucapión (permanencia de la posesión, inacción del propietario), corta el curso de aquélla, haciendo inútil -- el tiempo ganado". (78)

En nuestro derecho, un poseedor con las condiciones necesarias, goza del beneficio de la prescripción, mientras no se vea interrumpida su posesión por alguno de los supuestos limitativamente enumerados por él y lo protege con algunas presunciones, tales como la establecida en el artículo 776 del Código que dice: "El poseedor actual que prueba haber poseído en tiempo anterior, tiene a su favor la presunción de haber poseído en el intermedio, presunción que se establece como ayuda para la prueba de la posesión del prescribente". (79)

El Código no exige una posesión constante, la cual deba ser gozada -- de un modo incesante, sino hasta que durante el tiempo requerido para la prescripción, "el poseedor haya hecho actos de posesión que -- llamen la atención del propietario y lo pongan en apremio de interrumpir la prescripción que corre contra él". (80)

(77) Sánchez Román, Felipe, op. cit., p. 260.

(78) Art. 776, Código Civil para el Estado de México, p. 182.

(79) Castán Tobeñas, José, op. cit., p. 262.

(80) F. Laurent, op. cit., p. 313.

Debe utilizarse el bien cuando sea oportuno y posible, pues muchas veces una cosa da la apariencia de estar abandonada, pero no es así. Podría hablarse de abandono si se dejaron intervalos bastante grandes sin aprovechar el terreno o si no se opone a que los extraños se aprovechen de él indebidamente, pero no en virtud de que no esté - - constantemente ejercitando actos posesorios.

Finalmente, decimos que: "El efecto de la interrupción es inutilizar para la prescripción todo el tiempo transcurrido antes de ella". - - (81), (art. 926), anteriormente, se dijo que esta interrupción debe hacerse por quien tenga interés jurídico en ello, y que la interrupción sólo ocurre cuando se llenan algunos de los supuestos enumerados en la ley, pero suponiendo que esta interrupción no se ha probado plenamente, entonces "se reputa como nunca perturbado o despojado el que judicialmente fue mantenido o restituído en la posesión" (82) (art. 780), con lo cual nuestro legislador evita toda interrupción - improcedente, protegiendo al poseedor apto para prescribir sobre el propietario moroso o sobre el despojador.

#### 2.6.4 Posesión Pública.

El artículo anteriormente citado, en su fracción IV, establece que - la posesión necesaria para prescribir debe ser... pública.

Se entiende por posesión pública la que se disfruta de manera que -- pueda ser conocida por todos, así como también la que está inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

(81) Art. 926, Código Civil para el Estado de México, p. 207.

(82) Art. 780, Idem., p. 183.

La ausencia de esta cualidad da lugar al vicio de clandestinidad, o sea aquella que no se ha disfrutado a la vista de todos.

En efecto, el poseedor debe obrar sin ocultación, para que ésta no se traduzca en perjuicio de los que tienen interés en interrumpir la posesión, pues si bien es cierto que muchas veces conociéndola no hicieron nada, no habiéndola conocido no pudieron promover para interrumpir la prescripción, con lo cual se hace imposible presuponer uno de los requisitos para que la prescripción se cumpla; a saber, el abandono de la cosa por el titular del derecho, pues como nos dice Sánchez Román: "La posesión debe ser pública, porque sin esta publicidad no cabe la presunción de abandono por el propietario, que es preciso conozca la posesión que otro tiene de sus cosas y no reclame contra ella". (83)

Por otro lado, el vicio de clandestinidad, no puede ser invocado sino por quien, teniendo interés en interrumpir la prescripción, no haya estado posibilitado para conocer la usurpación de los derechos que debe defender. En conclusión, si la prescripción está establecida para consolidar la posesión del poseedor, es necesario que ésta presuponga la idea de un derecho, en este caso que el poseedor realice actos externos, con los cuales dé a conocer a todos su posesión.

Dado que en nuestro sistema uno de los medios de hacer pública la propiedad o la posesión, es por medio del Registro Público de la Propiedad, se considera la posesión como pública cuando se ha inscrito en dicha institución, según lo establece el art. 800 del Código Civil.

(83) Sánchez Román, Felipe, op. cit., p. 260.

El mismo en sus artículos 911 y 912 fracción I al enumerar las calidades que debe revestir la posesión para adquirir la propiedad de -- bienes inmuebles exige entre otras cosas que se posea en concepto de propietario, como se dijo anteriormente, y en cuanto a los bienes -- muebles nos dice el art. 913 simplemente que: "Los bienes muebles se prescriben en 3 años cuando son poseídos con buena fe, pacífica y -- continuamente...", sin hacer alusión al concepto de propietario, por lo que considero que se debe completar con el art. 801 que dice: "Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la usucapión", aunque no haga alusión al concepto de propietario, dicho requisito es indispensable.

Es de advertir que el citado precepto no exige la cualidad de p<sup>ú</sup>blica en la posesión, ya que como cita el maestro Aguilar Carvajal esta clase de posesiones es en donde debe exigirse con mayor razón la p<sup>u</sup>blicidad, puesto que los bienes muebles son fácilmente ocultables, - por lo que en el artículo 913 debe tenerse por reproducida esta cualidad enumerada en el citado artículo 911.

## **C A P I T U L O 3**

### **PROCEDIMIENTO JUDICIAL DE LA INMATRICULACION EN EL ESTADO DE MEXICO**

### 3.1 Naturaleza del procedimiento.

El procedimiento judicial de Inmatriculación es eminentemente de jurisdicción voluntaria, entendiéndose ésta como "un conjunto de procedimientos a través de los cuales se solicita a una autoridad que fix calice, verifique o constituya una situación jurídica de trascendencia social en beneficio del o de los participantes, situación que se mantiene en tanto no cambien las circunstancias del negocio que les dio origen y mientras no surja una cuestión litigiosa o controvertida" (84), en palabras del Dr. Héctor Fix-Zamudio.

Del anterior concepto deducimos que: a) es un procedimiento mediante el cual un particular solicita que la autoridad judicial verifique - que la persona tiene la posesión como medio para acreditar el dominio de un inmueble y, b) la resolución dictada en el procedimiento - no presupone cosa juzgada, a diferencia de las pronunciadas en los procesos contenciosos.

Fix-Zamudio sostiene que: "La eficacia de las resoluciones de jurisdicción voluntaria consiste en declarar o constituir una situación jurídica en beneficio de los solicitantes, en tanto que su autoridad, o sea la cualidad de tales efectos, se traduce en un estado preclusivo, que implica la inmutabilidad formal de tales efectos, en tanto, no cambien los supuestos que le dieron origen". (85)

(84) Ovalle Favela, José, Derecho Procesal Civil, p. 346.

(85) Idem., p. 349.

Respecto del procedimiento en cuestión, podemos también comentar que por no ser vencido en él ningún tercero que pudiera alegar tener derechos sobre el inmueble objeto del mismo, la resolución puede ser materia de un juicio de amparo y carece de valor probatorio en un proceso contencioso contra ese tercero, al respecto, citamos 2 jurisprudencias de la Suprema Corte de Justicia de la Nación:

"JURISDICCION VOLUNTARIA.- Las resoluciones dictadas en jurisdicción voluntaria, son actos fuera de juicio y contra ellas cabe el amparo".

Jurisprudencia. Poder Judicial de la Federación, Tesis de Ejecutorias 1917-1975, Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Cuarta Parte, Tercera Sala, México, 1975. Tesis 218, p. 693.

"INFORMACION AD PERPETUAM, VALOR PROBATORIO DE LA. - La información ad perpetuam, 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 lo solicita, no puede surtir efectos definitivos contra tercero, ni puede ser estimada en juicio contradictorio, como una información testimonial ofrecida y rendida con arreglo a la ley, puesto que la misma ordena que esa clase de pruebas se rindan siempre con citación contraria, entregando una copia del interrogatorio a la contraparte, para que ejercite el derecho de repreguntar a los testigos".

Jurisprudencia, Poder Judicial de Federación, Tesis de Ejecutorias 1917-1975, Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Cuarta -

Parte, Tercera Sala, México, 1975. Tesis 210. pp. 661-662.

En conclusión, la naturaleza del procedimiento es sólo de carácter declarativo y no constitutivo de derechos.

### 3.2 Elementos del procedimiento judicial de Inmatriculación.

Entendiendo el concepto elemento, como una de las partes que integran a la totalidad del procedimiento en estudio, se hacen dos clasificaciones, denominándolas como partes directamente interesadas o primarias, y partes indirectamente interesadas o secundarias:

Dentro de las primeras se encuentran:

- 1.- La autoridad judicial, que es la que emite su resolución.
- 2.- El promovente, y
- 3.- Los terceros perjudicados que se llegaran a oponer.

Como partes secundarias:

- 1.- El Ministerio Público, al cual se le da vista con el fin de que manifieste si se violan algunos derechos que a su representación competen.
- 2.- Los testigos, que serán tres de notorio arraigo en el lugar de ubicación de los bienes y por último,
- 3.- La autoridad municipal en caso de que se presuma que el inmueble forma parte de los bienes del Estado.

El conjunto de estos elementos y de ciertos actos realizados conforme a las normas establecidas para el caso, serán la base para lograr el objetivo que se pretende.

Es importante diferenciar que la inmatriculación, puede promoverse - mediante información de dominio o información posesoria, e inmatriculación judicial, pues aunque ambas son una forma de inmatricular, -- este último tipo, establecido en la fracción III, del artículo 2897- del Código Civil Vigente, difiere en que se requiere el título probatorio de la posesión o propiedad.

En efecto, la llamada información de dominio o de posesión, se promueve cuando se carece de título alguno para purgar algún vicio en - el título respectivo.

Una parte del procedimiento, se encuentra señalado en los artículos- 2898, 2899 y 2901 del citado Código, de los cuales se hizo mención - en el Capítulo 1, inciso 1.3. Otra parte del procedimiento se encuentra establecido en el art. 888 del Código de Procedimientos Civiles- que expresa:

Fracción IV... "A su solicitud acompañará certificado del Registro - Público que demuestre que los bienes no están inscritos y otro relativo al estado actual de la finca en los registros fiscales de las- oficinas rentísticas del Estado", así como la boleta predial que esté a nombre del que posee o del anterior poseedor.

"La información se recibirá con citación del Ministerio Público, de- la Autoridad Municipal, del respectivo Registrador de la Propiedad,- de los solicitantes y de la persona a cuyo nombre se expidan las bo- letas del impuesto predial. Los testigos deben ser por lo menos tres de notorio arraigo en el lugar de la ubicación de los bienes a que - la información se refiere". (86)

Fracción V... "Las declaraciones de los testigos versarán sobre el hecho de la posesión, sobre los requisitos que debe tener para servir de base a la prescripción adquisitiva y sobre el origen de la posesión". (87)

La solicitud del promovente debe publicarse por tres veces, de tres en tres días en la Gaceta del Gobierno del Estado, y en otro periódico local de los de mayor circulación, un ejemplar de la solicitud se fijará también en el predio objeto de la información. Una vez transcurrido el plazo de treinta días a partir de que se hizo la última publicación sin que exista oposición y que el juez ha comprobado la posesión, dicta su resolución que puede ser: a) considerada como previa a la declaración de un derecho y b) declara propietario al poseedor. En el primer caso, ordena se inscriba en el Registro Público de la Propiedad dicha resolución, con el fin de tener la posesión inscrita como apta para producir la prescripción al concluir el plazo de cinco años contados desde su inscripción; una vez transcurrido sin que se haya presentado algún opositor alegando un mejor derecho sobre el bien, y en el Registro no aparezca asentado algo que contradiga esa posesión, debe solicitar un certificado de libertad de gravámen ante la oficina registral respectiva, a fin de comprobar ante el juez que no se inscribió alguna oposición, pidiendo se le declare propietario, en virtud de la prescripción y ordene la inscripción de dominio en el Registro Público.

En el segundo caso, comprobada debidamente la posesión, el juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario, en virtud de haber operado a su favor la prescripción y tal declaración se ten

(87) Art. 888, fracción V del Código de Procedimientos Civiles vigente, p. 507.

drá como título de propiedad. Esta información deberá ser protocolizada ante notario público y se inscribirá después en el Registro Público de la Propiedad.

Por otro lado, el procedimiento que se conoce como Inmatriculación Judicial, establecida como hemos dicho antes, en la fracción III, -- del artículo 2897 del mismo Código, es consecuencia de la resolución que dicta el juez con base en una titulación fehaciente que abarque sin interrupción un período por lo menos de cinco años anteriores a su promoción.

Para el análisis de dicha figura, es importante saber que se entiende por título fehaciente, que es el primer elemento necesario para promover esta figura.

Por título se entiende: "El origen o fundamento jurídico de un derecho u obligación; demostración auténtica del derecho con que se posee un bien". (88)

Ahora bien, por la palabra fehaciente se entiende algo que es "digno de crédito verdadero", (89) o bien, "Lo que prueba plenamente la existencia del hecho al cual se refiere. Documento fehaciente es el que hace fe en juicio".(90)

Por lo tanto, debemos entender por título fehaciente, un documento en el cual conste la verdad de un derecho, creyéndolo así, por la au

---

(88) Palomar de Miguel, Juan. Diccionario para juristas, p. 1329.

(89) Idem, p. 592.

(90) Pallares, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil, p. 365.

toridad ante la cual se realiza.

Como segundo elemento, tenemos el que el título ampare o justifique la posesión o propiedad sobre el bien, cuando menos 5 años anteriores a su promoción, en este caso, debe existir un título y la posesión ininterrumpida por el tiempo que se exige para prescribir.

Como tercer elemento, tenemos el que debe probarse que el bien no ha sido inscrito con anterioridad a favor de otra persona.

El procedimiento para este tipo de inmatriculación, se encuentra también establecido en el artículo 888, fracción VI del Código de Procedimientos Civiles y así vemos que los requisitos para promoverla son los mismos que hemos citado para las informaciones de dominio y de posesión o sea, que acompañará a su promoción el título con el que justifique su derecho; certificado expedido por el Registro Público de la Propiedad que acredite que el bien no se encuentre inscrito a favor de persona alguna, boleta predial al corriente y certificado de clave y valor catastral, expedido por las oficinas rentísticas -- del Estado a fin de verificar el estado actual de la finca, y a nombre de quien está registrado. Debe manifestar asimismo, en su promoción el tiempo durante el cual ha poseído el predio o el nombre del poseedor en su caso.

La solicitud de inscripción, debe publicarse en la Gaceta de Gobierno, y en uno de los periódicos locales de mayor circulación, por tres veces, en cada uno de ellos, con intervalos de diez días.

Aquí es conveniente hacer notar que aún cuando los requisitos son --

los mismos que señala el art. 2898 del Código Civil, para las informaciones de dominio y posesión, las publicaciones correspondientes - para éstas, serán realizadas por tres veces de tres en tres días, y en la inmatriculación judicial por tres veces, con intervalos de - - diez días. Otra diferencia entre estos procedimientos, es que ya no es necesaria la testimonial de persona alguna, toda vez que ésta, -- además de basarse en un título fehaciente, manifestará bajo protesta de decir verdad que está poseyendo el inmueble.

Por otro lado, y siguiendo el procedimiento, se citará a la Autoridad Municipal correspondiente, a los colindantes del predio, en su caso a las personas que aparezcan en los registros fiscales de la -- Oficina Rentística y al poseedor si es el caso.

Transcurrido un plazo de treinta días a partir de la última publicación sin que exista oposición al respecto, el juez ordenará se inscriba dicho título de propiedad en el Registro Público correspondiente.

En caso de que alguna persona se "crea con derecho a los bienes cuya inscripción se solicite, podrá alegarlo ante la Autoridad Judicial correspondiente".(91), por escrito.

La oposición se tomará en cuenta si se funda en posesión o titulación fehaciente.

En caso de que el expediente estuviere concluido y aprobado, deberá el juez poner en conocimiento a la Oficina Registral, dicha oposición

(91) Art. 2900 del Código Civil vigente, p. 558.

ción, a fin de que suspenda la inscripción o en su caso anote marginalmente dicha demanda.

Si transcurrido seis meses sin que el opositor promoviere, éste quedará sin efecto, haciéndose la cancelación correspondiente.

### 3.3 Fundamento legal de la Inmatriculación Judicial.

El Supremo Poder de la Federación se divide, para su ejercicio, en Legislativo, Ejecutivo y Judicial, este último se encarga de la jurisdicción, o sea el aplicar el Derecho e impartir justicia.

Etimológicamente, la jurisdicción significa: "Decir o declarar el derecho. Desde el punto de vista más general, la jurisdicción hace referencia al poder del Estado de impartir justicia por medio de los tribunales o de otros órganos"... (92)

Según José de Vicente y Caravantes: " La jurisdicción es la potestad pública de conocer de los asuntos civiles y de los criminales y de sentenciarlos con arreglo a las leyes. Agrega que consiste en conocer y sentenciar los pleitos, porque estos son los dos elementos que constituyen la jurisdicción, la facultad de conocer del negocio y la de sentenciarlo, *notie et iudicium*". (93)

Procesalmente, la jurisdicción es uno de los elementos que junto con la acción y el proceso, forman e integran todo Derecho Público Procesal y además en la Constitución General de la República, el art. -

(92) Vicente Caravantes, José, Tratado Histórico, Crítico, Filosófico de los Procedimientos judiciales en materia civil, p. 120

(93) Pallares, Eduardo, Diccionario de Derecho Procesal Civil, p.506.

14, fundamenta dicho procedimiento al establecer: "Nadie podrá ser - privado de la vida, de la libertad de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales -- del procedimiento"... (94)

Por otro lado, el art. 104, del mismo ordenamiento nos fundamenta el desenvolvimiento de los tribunales de la Federación.

Ahora bien, analizando la jurisdicción concreta del Poder Judicial - del Estado de México, vemos que ésta se funda en la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de México, la cual estipula en su art. 10. "En el Estado de México, corresponde a los tribunales del mismo, la facultad de aplicar las leyes en asuntos civiles y penales del fuero común. También la tienen en asuntos del orden federal, en los casos - en que las federales les confieren jurisdicción expresamente". (95)

La facultad jurisdiccional objetivamente se ejerce por distintos órganos del Estado, como son:

- 1.- Tribunal Superior de Justicia.
- 2.- Jueces de Primera Instancia.
- 3.- Jueces Municipales.

Una vez entendida la definición de jurisdicción y el fundamento en - el que se basan las autoridades para ser tal y emitir con efectos an - te los gobernados sus resoluciones, pasaremos a fundar el procedi -

(94) Art. 14, Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, p. 13.

(95) Art. 104, Idem., p. 86.

miento judicial de inmatriculación.

El Código Civil en sus artículos 2897, fracciones I, II y III, fundamenta el Procedimiento Judicial de Inmatriculación, al establecer en su artículo 2898: "El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso, si no está en el caso de deducir la acción que le concede el artículo 932, por no estar inscrito 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 establezcan el Código de Procedimientos Civiles". Lo mismo sucede en los artículos 2899 y 2903, en los cuales se establece que podrá registrarse la posesión a favor de alguna persona, aún antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, mediante resolución judicial que dicte el juez y por lo que respecta al segundo, podrá inmatricular su predio el que tenga un título fehaciente que abarque cuando menos un período de cinco años anteriores a su promoción, mediante resolución judicial que dicte el juez.

Ahora bien, los requisitos y procedimientos que deberán seguirse para promover este tipo de inmatriculación, se establecen en el libro III, Jurisdicción voluntaria, Título Unico, Cap. V.- Información Ad-Perpetuam, Artículo 888, del Código de Procedimientos Civiles vigente; requisitos que hemos visto en el inciso anterior de este mismo capítulo.

## C A P I T U L O 4

### PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE LA INMATRICULACION EN EL ESTADO DE MEXICO

#### 4.1 Antecedentes del procedimiento administrativo de Inmatriculación.

Con fecha 28 de diciembre de 1978 (D.O. 3 de enero de 1979), por decreto del C. Presidente de la República en uso de las facultades que le otorga la Constitución General, y demás cuerpos legales de la materia, se reformó el Código Civil vigente para el Distrito Federal, - en todo lo relativo al Registro Público, estableciendo que se modificaba el Título Segundo de la Tercera parte del Libro cuarto del Código Civil, y al efecto, dentro del Capítulo III del Título Segundo relativo al Registro Público, se incluyó un rubro denominado "De la Inmatriculación", en el que se reglamentaron tanto los medios para - - llevarla a cabo, como el procedimiento relativo a algunos de esos - - medios, y lo más importante para nuestro objeto de estudio es que se estableció la Inmatriculación de inmuebles en virtud de medios administrativos, así lo establecía el numeral 3046 del propio cuerpo legal que en su parte conducente a que nos interesa reza: Art. 3046- "La inmatriculación se practicará:

- ... IV.- Mediante la inscripción del decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación - que convierta en bien de dominio privado - un inmueble que no tenga tal carácter, o - títulos que se expidan con fundamento en -

aquél decreto; y

V.-Mediante la inscripción del contrato privado de compra-venta autenticado en los términos del art. -- 3005, fracc. III), acompañado de certificado de no - inscripción de la finca y de un plano de la misma".

Los siguientes artículos: 3053, 3054, 3055, 3056, 3057 y 3058, establecían el tratamiento normativo de la inmatriculación.

El 17 de enero de 1979, apareció en el Diario Oficial, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad de 15 de enero del mismo año, - en el cual de acuerdo con las reformas al Código Civil, se estableció el procedimiento para llevar a cabo la Inmatriculación Administrativa de inmuebles. Este reglamento fue sustituido por el vigente de 16 de abril de 1980, (publicado en el D.O. de mayo del mismo año) en éste se incluyó simplemente lo relativo a la oficina del Archivo de Notarías, sin variar lo referente al procedimiento inmatriculatorio de bienes inmuebles que fijaba el anterior reglamento.

Años después, el 7 de enero de 1988, el Diario Oficial de la Federación, publica un decreto por el que se reforman y adicionan diversos artículos del Código Civil en materia común para el Distrito Federal y materia federal para toda la República; por lo que respecta a la - Inmatriculación Administrativa; este decreto en su art. III, establece que se reforman los artículos 3046 al 3058 del Código Civil.

Tomando como ejemplo estas reformas al Código Civil para el Distrito Federal, el Gobierno del Estado se vio en la necesidad de implantar la misma figura reguladora de bienes inmuebles a fin de resolver los problemas que sobre asentamientos humanos se presentaban en la -

entidad, fue el día 2 de julio de 1980, cuando se adiciona el art. - 2897, del Código Civil para el Estado libre y soberano de México, la fracción V que establece "La inmatriculación se verificará: ... V.-- Mediante resolución administrativa que la ordene y que se haya dictado como consecuencia de la presentación de la solicitud del interesado".

Se adicionan por lo tanto, los numerales 2903-A, 2903-B, 2903-C, - - 2903-D, 2903-E y 2903-F, del mismo ordenamiento legal, que estable-- cen las bases normativas para solicitar la Inmatriculación de inmuebles ante el Registro Público.

En cuanto al procedimiento de esta forma de inmatricular, lo encon-- tramos en los artículos del 137 al 148 del Reglamento del Registro - Público de la Propiedad vigente a la fecha.

Las reformas antes apuntadas obedecen al interés que siempre ha ma-- nifestado el Gobierno por regularizar la propiedad, posesión y tenen-- cia de la tierra, creando figuras a fin de erradicar toda irregula-- ridad que sea fuente generadora de inseguridad jurídica, falta de -- planificación urbana y evasión fiscal.

Dentro de esta problemática, la inmatriculación es de gran importan-- cia para que el Registro Público de la Propiedad que es una Institu-- ción que cuenta con capacidad técnica y material, concerniente a la-- propiedad inmobiliaria, logre regularizar la propiedad de los bienes inmuebles.

#### 4.2. Fundamento legal de la Inmatriculación Administrativa.

Entendiendo por fundamento el principio o base de una cosa, fundamentar, fundar es la razón o motivo de un juicio, es la apreciación y apoyo con motivos y razones del orden moral o ético. Toda posición surge de un fundamento de la recta razón, congruente con la naturaleza espiritual y física de la persona humana; porque la justicia y el derecho se dedican esencialmente a las virtudes, también las proposiciones jurídicas deben tener su fundamento en la recta razón y ser congruentes con la naturaleza de la persona, pues no es posible fundar correctamente el derecho objetivo o subjetivo, careciendo de nociones precisas sobre la esencia de cada uno de ellos, pues bien, el derecho subjetivo depende del derecho objetivo y se deduce de éste. En efecto, aquéllo por lo que una cosa es lo que es, tiene con ella la misma relación que hay entre la causa y el efecto.

Atendiendo a la fundamentación del Derecho Objetivo vigente, la Constitución General de la República en su art. 14, párrafo segundo fundamenta el procedimiento administrativo de que se trata, al señalar: "En todo proceso se tienen que cumplir las formalidades esenciales del procedimiento conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho".

El procedimiento administrativo de inmatriculación cuenta con un procedimiento definido en el Registro Público de la Propiedad, en cuanto a la eficacia de la inscripción lograda por este procedimiento, la encontramos en el art. 121 del mismo ordenamiento legal al expresar: "En cada Estado de la Federación, se dará entera fe y crédito a los actos públicos, registros y procedimientos"... (96)

Por su parte, la Constitución Política del Estado de México en su -- (96) Art. 121, Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, p. 111.

art. 217 establece: "En el Estado serán obligatorias las instituciones del Notariado y del Registro Público de la Propiedad"; en este sentido la Ley Orgánica de la Administración Pública Estatal, en su artículo 18 estipula que para el estudio, planeación y despacho de los asuntos, en los diversos ramos de la Administración Pública del Estado, el titular del Ejecutivo se auxiliará entre otras dependencias, de la Secretaría de Gobernación, que tiene entre otras atribuciones la de organizar, dirigir y vigilar el ejercicio de las funciones del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, establecida en la fracción XVI, del artículo 21 de la citada ley.

El Código Civil en su artículo 2897 fracción V, fundamenta el procedimiento administrativo al sostener "La Inmatriculación se verificará, V.- Mediante resolución administrativa que la ordene y que se -- haya dictado como consecuencia de la presentación de la solicitud -- del interesado, en este sentido el artículo 2903 A y B establecen la facultad del Registro Público de la Propiedad de conocer de este procedimiento.

El Registro Público de la Propiedad en sus artículos 139 a 138, contempla los requisitos para dicho procedimiento.

#### 4.3 Descripción del procedimiento.

Para referirnos al procedimiento en cuestión, haremos inicialmente dos clasificaciones de partes, especificándolas como partes directamente interesadas o primarias, y partes indirectamente interesadas o secundarias.

En las primarias, tendríamos: 1.- a la autoridad administrativa que-

en este caso lo es el Registro Público de la Propiedad, y 2.- al solicitante que es el gobernado quien por el principio de rogación pide se abra el registro y se inscriba su título de propiedad carente de inscripción. Las partes secundarias o indirectamente interesadas son: 1.- el Comisario Ejidal o de Bienes Comunales, a fin de excluir el bien de que se trate del tipo de régimen y naturaleza de propiedad que regula esta autoridad; 2.- el Municipio, representado por su Ayuntamiento que es el Síndico Municipal por ser su representante legal, a fin de que el mismo inmueble no esté comprendido dentro de los bienes de uso público.

El procedimiento debe iniciarse por la persona legitimada para ello, ante la oficina registral que corresponda a la circunscripción del inmueble, por escrito, en el que se exprese su nombre y domicilio, la naturaleza y descripción del inmueble con su nombre si lo tiene, superficie, medidas, colindancias actuales, su población, Municipio y Distrito, la causa y origen de su posesión y tiempo que tiene de poseer el inmueble mencionado, el nombre de la persona de quien adquirió la posesión y acompañando los siguientes documentos:

- 1.- Constancia del Registro Público de la Propiedad que demuestre que el inmueble no está inscrito a nombre de persona alguna.
- 2.- Constancia que acredite que se está al corriente en el pago del impuesto predial.
- 3.- Plano descriptivo y de localización.

- 4.- Constancia del comisariado ejidal o comunal de que el inmueble no tiene esa naturaleza, cuando se encuentre localizado en zonas próximas sujetas a ese régimen.
- 5.- Constancia de la autoridad municipal de posesión del inmueble, de que no forma parte del dominio del poder público y,
- 6.- Los documentos con los que justifique su derecho a inmatriculación.

Reunidos esos requisitos, se formará el expediente respectivo y se notificará su trámite a los colindantes mencionados en la solicitud, a efecto de que manifiesten lo que a su derecho convenga.

Enseguida, de acuerdo con el examen, que se haga de los documentos, se hace la publicación de un extracto de la solicitud a costa del interesado por tres veces, de tres en tres días, en la Gaceta de Gobierno y en otro periódico local de los de mayor circulación, en el lugar de la ubicación del inmueble. Asimismo, en caso de estimarlo necesario, el registrador está facultado para recabar mayores datos a fin de comprobar debidamente el derecho del solicitante.

Una vez recibidas las constancias de las publicaciones anteriores, el registrador enviará a la Dirección del Registro Público para su resolución el expediente, con el fin de que sea analizado por peritos en la materia.

El Director con vista en los documentos recibidos, dictará su resolución, aquí es conveniente hacer notar que no se fija en la ley, un plazo en el cual deba ser dictada dicha resolución, sin embargo, el Director la expedirá lo más pronto posible, enviando el expediente completo a la oficina registral que corresponda.

La Inmatriculación de un inmueble por resolución del Director del Registro Público de la Propiedad no prejuzga sobre los derechos de propiedad o posesión que puedan existir en favor de los solicitantes o de terceros, por lo cual dicha resolución debe llevar la siguiente leyenda "Esta resolución deja a salvo derechos de tercero".

Una vez obtenida la Inmatriculación se procederá a efectuar su inscripción en el Registro Público correspondiente, y realizada la inscripción no podrá ésta ser modificada ni cancelada, sino en virtud de resolución judicial contenida en sentencia ejecutoriada. Asimismo cualquier persona que se crea con derecho a los bienes materia de esta inmatriculación, podrá oponerse, siempre y cuando acredite su personalidad y su respectivo interés en el asunto; debe oponerse antes de que se haya dictado la correspondiente resolución.

Si a juicio del registrador se estima fundada la oposición, dará por terminado el procedimiento, dejando a salvo el derecho de los interesados, comunicándolo así al Director del Registro.

## CAPITULO 5

### EFFECTOS JURIDICOS DE LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA

### 5.1 La resolución de Inmatriculación como título de propiedad.

Para analizar el presente inciso, objeto de nuestro estudio, considere ramos pertinente hacer alusión a lo que establece el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, en cuanto a las facultades del Director del Registro Público, así el Artículo 10 de ese ordenamiento jurídico establece:

"Corresponde al Director General:

Organizar, Programar, Dirigir, Controlar y Evaluar los servicios del Registro Público de la Propiedad y del Archivo General de Notarías, conforme a los ordenamientos en la materia", (97), estableciendo sus facultades en el Art. 12 del mismo ordenamiento que a la letra dice:

"Son facultades del Director General:

- 1.- Proponer al Secretario de Gobierno, a través del Subsecretario - del ramo, los nombramientos, ascensos y remociones del personal de la Dirección General y de las oficinas del Registro Público - de la Propiedad.
- 11.- Girar instrucciones y circulares tendientes a uniformar la práctica registral en el Estado, así como la prestación de los ser-

---

(97) Art. 10, Reglamento del Registro Público de la Propiedad, para el Estado de México, p. 596.

vicios a cargo del Archivo General de Notarías.

- III.- Dictar las providencias necesarias para facilitar y agilizar las actividades en todas las oficinas registrales.
- IV.- Proponer en los casos que estime necesarios, el otorgamiento de subsidios para el pago de derechos de inscripción en el Registro Público.
- V.- Resolver los recursos que previene este Reglamento.
- VI.- Ordenar la inmatriculación de predios y aprobar la constitución del patrimonio familiar, en los procedimientos que establece este Reglamento.
- VII.- Autorizar definitivamente los instrumentos públicos que regularice el Archivo General de Notarías.
- VIII.- Las demás que le otorguen otras disposiciones jurídicas".

Abundando en el tema, por facultad entendemos: "La atribución fundada en una norma de derecho positivo vigente. Posibilidad jurídica -- que un sujeto tiene de hacer o no hacer algo". (98)

Asentadas las facultades del Director General del Registro Público, procederemos al análisis de las facultades del órgano jurisdiccional, toda vez que debemos comparar ambas, en cuanto al tema materia de -- nuestro estudio.

(98) de Pina Vara, Rafael, Diccionario de Derecho, p. 265.

Para ello, es preciso recordar que por Jurisdicción, entendemos: "La función soberana del Estado, realizada a través de una serie de actos que están proyectados o encaminados a la solución de un litigio o controversia, mediante la aplicación de una ley general a ese caso concreto, controvertido para solucionar o dirimirlo". (99)

Con esta definición, queda claro que la jurisdicción es una función-soberana del Estado, por lo cual decimos que la jurisdicción es una-actividad por la que el Estado, a través de los órganos especializa-dos, trata de administrar justicia, mediante la aplicación de normas adecuadas a la realidad del proceso correspondiente.

Ahora bien, la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de México, establece la jurisdicción del Poder Judicial de esa entidad, en su artículo 2o. que a la letra dice: "Corresponde a los Tribunales de Justicia del Estado, en los términos de la Constitución Política Local, la facultad de aplicar las leyes en asuntos civiles y penales - del fuero común, lo mismo que en los asuntos del orden federal, en - los casos en que expresamente los ordenamientos legales de esta mate-ria les confieren jurisdicción". (100)

La facultad jurisdiccional objetivamente se ejerce por distintos ór-ganos de impartición que son:

- I.- El Tribunal Superior de Justicia.
- II.- Los Juzgados de Primera Instancia.
- III.- Los Juzgados Municipales.

(99) Gómez Lara, Cipriano, Teoría General del Proceso, p. 111.

(100) Art. 2; Ley Organica del Poder Judicial del Estado de México, p. 619

IV.- Los demás servidores y auxiliares de la administración de justicia.

Estas facultades las podemos resumir en: "Facultad de hacer justicia: que tiene potestad de querer: facultades decisorias que se condensan en la sentencia, y poderes adecuados para realizar su voluntad soberana: los medios de coacción en contra de los renuentes". (101)

Así vemos, que la autoridad administrativa y la jurisdiccional, emiten opinión respecto a cualquier problema jurídico, ambas analizan la norma abstracta, para llegar a una conclusión que es precisamente la adecuación de esa norma abstracta al caso concreto.

La diferencia está en la fuerza que tiene para las partes esa decisión y en que la obligatoriedad de esa determinación provenga del Estado a través del órgano judicial, por cuyo imperio se resuelve la contienda.

En cambio, el órgano administrativo está encargado de lograr una unidad de acción, de dirección y de ejecución en la actividad propia de administración, encaminada a la consecución de los fines que le tiene encomendados el Estado. En este caso, las facultades del Director del Registro Público, que hemos dejado establecidas en párrafos anteriores, están dirigidas a realizar su actividad de una manera más organizada, rápida y eficaz, a fin de dar una mejor solución a los problemas sobre tenencia de la tierra, que es entre otros, uno de los objetivos del Registro Público de la Propiedad.

(101) Becerra Bautista, José, Derecho Procesal Civil en México, p. 7

De acuerdo con lo anterior, el Director del Registro Público, en el Estado de México, al conocer de los procedimientos de Inmatriculación Administrativa, para la inscripción de los contratos privados - tiene jurisdicción de carácter administrativo.

Por lo tanto, las resoluciones que dicta el Director General del Registro Público, no constituye un título de propiedad, toda vez que - al declarar propietario a un individuo respecto de un bien, implica el ejercicio de la jurisdicción propia del poder judicial.

Al respecto, el maestro Sánchez Medal manifiesta: "Es notoriamente - ilegal y en contra del Art. 3052 del Código Civil, que el Director - del Registro Público, que carece de competencia de un Tribunal Judicial y es sólo un funcionario administrativo, proceda a practicar a - la ligera, sin necesidad de cumplir aquélla serie de imprescindibles requisitos la inmatriculación de propiedad del referido predio con - la sola observancia de las mínimas formalidades que determinan los - art. 191 a 194 del Reglamento, proque la aplicación de estas destina das disposiciones "contra legem" puede abrir fácilmente las puertas - a los más escandalosos fraudes y abusos en grave detrimento de la se guridad que debe ofrecer al publico el Registro de la Propiedad" - - (102)

En efecto, es la autoridad judicial a quien corresponde la declara - ción del derecho con la intervención del Ministerio Público, que con la representación que ostenta, debe proteger y vigilar en el proce - dimiento los intereses de la sociedad. En cambio en el procedimiento administrativo de inmatriculación no se contempla la intervención --

del representante social.

En suma, la inmatriculación para otorgar la propiedad de un bien inmueble sin antecedentes registrales, sólo la puede decretar en todos los casos, una resolución judicial (art. 2899, 2901, 2903 del Código en comentario), y no un acuerdo del Director General del Registro -- Público de la Propiedad, el cual sólo está facultado por el Código - Civil para acordar la "inmatriculación" de una posesión del inmueble que no sirve como título de propiedad, porque a la referida "inmatriculación" se agrega la siguiente leyenda: "La presente resolución dejará siempre a salvo derechos de tercero" (art. 2903-C del Código -- Civil vigente en el Estado de México).

Decimos que no es título de propiedad, en virtud de que en el cuerpo de la resolución no aclara si se reconoce la propiedad o posesión -- del solicitante, por lo cual considero debe reformarse el Código Civil en lo conducente a la Inmatriculación Administrativa, para que - con base en esto, se aclare la redacción vaga y ambigua de las resoluciones emitidas por el Director General del Registro Público de la Propiedad.

Para tal efecto, observamos una resolución que otorga el Director -- General del Registro Público de la Propiedad.

## 5.2 La resolución de Inmatriculación como título de legitimación.

Para dar inicio al presente inciso, es importante saber qué se entiende por legitimación, así vemos que por ésta, entendemos: "La situación en que se encuentra una persona con respecto a determinado -

acto o situación jurídica para el efecto de poder ejecutar legalmente aquél, o de intervenir en ésta". (103)

Llamamos legítimo a lo que está conforme a las leyes, o bien, a "lo que es genuino, auténtico o verdadero" (104)

El maestro Carral y de Teresa, diferencia la legitimación en Ordinaria y Extraordinaria, y a su vez, subdivide la Ordinaria en directa e indirecta, definiendo la legitimación, como: "Aquella que considera los actos que respetan la esfera jurídica sobre la cual inciden"- (105), y con base en esto, señala como legitimación directa: "Aquella en que el acto es ejecutado por el autor, que es titular de la esfera jurídica en que el acto produce sus efectos" (106), (Ejemplo: vende el verdadero dueño), por legitimación indirecta, nos dice que es: "Aquella en que el acto es ejecutado en nombre propio o ajeno -- eficaz y lícitamente, pero sobre esfera jurídica ajena, sólo que representando esta titularidad (ejemplo: poder, gestión de negocios, etc.)". (107)

Por legitimación extraordinaria, señala: "Es aquella en la cual el acto jurídico es eficaz sobre una esfera jurídica ajena que no respecta y que se ejecuta en nombre propio, basado en una apariencia de titularidad, en este caso la ley legitima al que parece ser el titular o sea al titular aparente". (108)

(103) Pallares, Eduardo, Diccionario de Derecho Procesal Civil, p. 531

(104) Diccionario El pequeño Larousse, Ilustrado, p. 621

(105) Carral y de Teresa Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral, p. 251

(106) Idem, p. 251

(107) Idem, p. 252

(108) Carral y de Teresa Luis, op. cit., p. 253

A mayor abundamiento, el maestro Pérez Lasala, opina que los derechos reales pueden estar frente al registro en tres situaciones:

"Primera.- El registro y la realidad jurídica están en absoluto -- acuerdo, por existir los derechos reales tal como los proclama el registro;

Segunda.- En situación de discordancia entre la realidad jurídica y lo que establecen los libros de registro; y

Tercera.- Las fincas que nunca han tenido acceso a los libros registrales". (109)

Cabe hacer la observación que esta última hipótesis carece de interés para nuestro tema objeto de estudio, ya que no entran en juego -- los efectos de las inscripciones, por lo tanto, nos referimos a los -- restantes, y en relación con la primera, cuando hay concordancia entre la realidad y lo inscrito en el registro, la esfera jurídica -- produce todos sus efectos.

En la segunda situación, hay que resolver si prevalece la realidad -- jurídica o lo que expresan los libros registrales, pero mientras no -- se demuestre lo contrario, el derecho inscrito presupone que es del -- titular registral, con base en que el Derecho Registral habla de un -- Principio de legitimación registral, que consiste en darle una pre -- sunción de veracidad a los asientos, hasta que no se demuestre la -- discordancia entre el registro y la realidad.

---

(109) Pérez Lasala, José Luis, Derecho Registral Inmobiliario, p. 189

En efecto, se habla de legitimación cuando se presume que el derecho existe y que pertenece al titular inscrito, en el caso de la Inmatri-  
culación Administrativa, se presume que el titular de la inscripción  
es el verdadero poseedor del inmueble, hasta que no se demuestre lo  
contrario, pudiendo hacer valer por todo el tiempo que dure la pre-  
sunción su condición de poseedor.

Corroboramos lo anterior con lo establecido en el primer párrafo --  
del art. 2862 del Código Civil, del Estado de México, en vigor, que  
establece: "El derecho registrado se presume que existe y que perte-  
nece a su titular de una inscripción de dominio o de posesión del -  
inmueble inscrito, "presunción juris tantum", que existe mientras --  
que la persona que afirme que no es legítimo poseedor, acredite que  
no está poseyendo el bien, o que está obrando de mala fe, poseyendo-  
la cosa indebidamente.

En este tema, también entra en juego la mala y la buena fe del posee-  
dor, en virtud de que la ley toma muy en cuenta la forma de adquirir  
el bien, al establecer que: "Es poseedor de buena fe el que entra en  
posesión, en virtud de un título suficiente para darle derecho de --  
poseer. También lo es, el que ignora los vicios de su título que le  
impiden poseer con derecho.

Es poseedor de mala fe, el que entra en posesión sin título alguno -  
para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que  
le impiden poseer con derecho, entendiéndose por título la causa --  
generadora de la posesión". (110)

Con base en estos modos de adquirir la posesión, se presume la buena

(110) Art. 781 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de México. p. 183

fe del poseedor y al que afirma la mala fe del mismo le corresponde probarla, así lo exige el art. 782, del mismo ordenamiento legal.

En resumen; la resolución de inmatriculación, que dicta el Director General del Registro Público de la Propiedad, hace constancia de -- que se realizó un acto jurídico, conforme a lo previsto por el Códo Civil, al cual una vez inscrito, el registro le otorga publici-- dad, considerando al titular registral como verdadero poseedor, legitimándolo para los actos basados en el derecho inscrito. Toda vez que produce sus efectos mientras no se declare su inexactitud y la misma autoridad no ordene su cancelación en los términos establecidos por la ley.

### 5.3 La resolución de Inmatriculación como base de la acción de prescripción.

Como lo expresamos anteriormente, las resoluciones administrativas -- dictadas por el Director General del Registro Público de la Propie-- dad, no constituye en la especie un título de propiedad, sino un me-- ro reconocimiento de posesión, toda vez que el declarar propietario a un individuo respecto de un bien, es de Jurisdicción propia y ex-- clusiva del poder judicial.

Ahora bien, de acuerdo con las facultades y obligaciones que tiene -- el Director General del Registro Público, que vimos en incisos ante-- riores, nunca existe la facultad de reconocer un derecho de propie-- dad, sino más bien la inscripción de instrumentos o títulos públicos o privados que contienen un derecho.

Asímismo, ante la inscripción de un título que contempla el derecho--

de propiedad plena, no se reconoce aquél, dado que la inscripción - se hace sin perjuicio de terceros y sin entrar al análisis de si el derecho sustantivo que contiene, es procedente y legítimo.

Más, sin embargo, con la inscripción que se haga de la resolución - en la oficina registral correspondiente, se legitima la posesión, a favor de la persona a cuyo nombre aparece inscrito el bien, y si tomamos en cuenta que la posesión es uno de los elementos fundamentales que constituyen la propiedad plena. Recordemos que, los elementos de la propiedad desde el Derecho Romano son: "El *Ius Utendi*", o sea el derecho de usar, de servirse de la cosa.

"*Ius fruendi* o *Fructus*", o sea el derecho de gozar, esto es, el disfrute de la cosa o aprovechamiento de los frutos .

El "*Ius Abutendi*", que es el derecho de consumir la cosa, el de disponer de ella en sentido material, pudiendo consumirla, enajenándola o gravándola; y que la posesión se traduce en una serie de actos materiales de uso, de disfrute o de transformación, realizados con la intención de comportarse como propietario de la cosa, faltando sólo el último elemento que es el de disponer del bien, ya sea enajenándolo o gravándolo, que es facultad exclusiva del propietario.

Le da también al titular registral, la legitimación de que es poseedor en concepto de dueño, y que posee en forma pública, en virtud de que una vez inscrito dicho documento, el Registro le otorga publicidad frente a terceros.

Esta publicidad debe entenderse, no en el sentido de que se publique

el inmueble a través de los medios de información o comunicación social, sino que por publicidad, entendemos aquello que es conocido por todos.

Así pues, cualquier interesado puede acudir y consultar los asientos de registro y obtener las certificaciones relativas a los mismos, -- así como enterarse de todo lo relativo a los actos, transmisiones, - modificaciones, constituciones, etc., que se relacionan con la situación legal de los bienes inscritos.

Por otro lado, y toda vez que por este procedimiento administrativo, se inscribe el derecho de posesión, puede obtenerse la propiedad del bien, por el transcurso del tiempo, cumpliendo los requisitos que la ley exige para adquirir los bienes por usucapión, recordando que por esta figura se entiende el medio de adquirir la propiedad de los bienes, mediante la posesión de los mismos, durante el tiempo y con las condiciones que establece el Código Civil del Estado de México, en su art. 912 y que son las siguientes: Que haya transcurrido el término de "5 años, cuando se posee en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua, y públicamente, esta última circunstancia se demuestra con la inscripción del título que se hace en la oficina registral;

En 5 años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;

En 10 años cuando se posee de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, en forma pacífica, continua y pública..." (111)

(111) Art. 912, Código Civil para el Estado de México, p. 204

Según la fracción II de este ordenamiento, se impone la obligación-- de aceptar que el acto de dar publicidad del registro a la posesión; ésta nunca podrá ser de mala fe, pues por su naturaleza, ningún acto público puede estar viciado de nulidad por este concepto, dado que - en principio todo acto de autoridad es de buena fe y no cabe la mala fe en las instituciones.

Por otro lado, y corroborando este medio de matriculación, el art. - 2898 de este mismo ordenamiento, establece "el que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirllos y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso... podrá demostrar ante el juez competente que ha tenido la posesión..." (112) entendiéndose en este caso que el título defectuoso a que se refiere este artículo es el que ampara la - propiedad de un inmueble, pero que carece de antecedentes registrales, y en este caso la facilidad que nos brinda este procedimiento - es el de crear una fuente generadora de la usucapión, y otra consiste en que nos brinda la solución a aquéllos títulos que garantizan - la propiedad de un inmueble, pero no tienen antecedentes registrales y que la ley llama defectuosos.

En conclusión, y con base en la posesión inscrita que se obtiene por este medio, transcurridos 5 años, a partir de que se inscribió el título que acredita la posesión, se solicita al juez que en virtud de no haber persona alguna que se haya opuesto a dicha inscripción y -- que en el registro no aparece ningún asiento que contradiga su derecho inscrito, se declare legítimo propietario en virtud de haber operado la prescripción, y ordene se haga la inscripción correspondien-

(112) Art. 2898, Idem., p. 555

te en el Registro Público. Recordando, que con base en los requisitos para prescribir, analizados en capítulos anteriores, por este medio se ha cumplido el requisito de poseer en concepto de propietario, la buena fe y el poseer en forma pública, quedando por tanto por probarse en el juicio los demás elementos de dicha prescripción; a saber, la continuidad, que es una posesión pacífica, y el tiempo por el cual se ha poseído.

## CONCLUSIONES

El estudio efectuado en el presente trabajo, nos permite arribar a las siguientes conclusiones acerca de los efectos jurídicos de la Inmatriculación Administrativa en el Estado de México:

PRIMERA.- La inmatriculación administrativa, es la incorporación por primera vez de una finca al sistema registral.

SEGUNDA.- Las resoluciones administrativas, expedidas por el Director General del Registro Público de la Propiedad, no constituyen un título de propiedad, toda vez que el declarar propietario a un individuo respecto de un bien, implica el ejercicio de la jurisdicción propia del poder judicial, atribución que hasta ahora no corresponde a la citada autoridad administrativa.

TERCERA.- Por otro lado, de acuerdo con las facultades y obligaciones que tiene el Director General del Registro Público de la propiedad, no es de su competencia reconocer un derecho de propiedad, sino más bien la inscripción de instrumentos o títulos públicos o privados que contienen un derecho.

CUARTA.- Una vez inscrita la resolución de inmatriculación administrativa, el Registro legitima al titular registral, como poseedor del inmueble.

- QUINTA.- En Derecho Registral, se habla de legitimación, cuando se presume que el derecho existe y que pertenece al titular-inscrito; en el caso de la inmatriculación administrativa se presume que el titular de la inscripción es el verdadero poseedor del inmueble, hasta en tanto no se demuestre lo contrario, pudiendo hacer valer por todo el tiempo que dure la presunción, su condición de poseedor.
- SEXTA.- En virtud de que por medio de este procedimiento se reconoce la posesión a favor del interesado, puede por el -- transcurso del tiempo y cumplidos los requisitos que la -- ley exige para adquirir los bienes por prescripción, obtener la propiedad del inmueble.
- SEPTIMA.- En la práctica, se llevan a cabo operaciones traslativas -- de dominio, teniendo como antecedente una resolución administrativa de inmatriculación, siendo que lo que debe -- transmitirse en realidad, son los derechos de posesión, y no la propiedad como lo establecen los testimonios respectivos; toda vez que la indebida transmisión de propiedad -- antes referida, es consecuencia de que ni el Código Civil para el Estado de México, ni el Reglamento del Registro -- Público de la Propiedad de la misma entidad, especifican -- los efectos jurídicos de la inmatriculación a favor del -- promovente, razón por la cual se encuentran en un estado -- de inseguridad las partes, al propiciar que se dé un efecto jurídico a dicha resolución del cual carece.
- OCTAVA.- Tomando en cuenta que la función de la inmatriculación ad--

ministrativa, es la incorporación y captación de la tierra no inscrita, en una Institución que le otorga publicidad y efectos frente a terceros, propongo que tanto el Código Civil, como el Reglamento del Registro Público del Estado de México, esclarezcan los efectos jurídicos de la inmatriculación administrativa, para que en base en esto, se aclare la redacción vaga y ambigua de las resoluciones emitidas por el Director General del Registro Público, toda vez que las mismas no aclaran si reconocen la posesión o propiedad a favor del interesado.

A N E X O

**GOBIERNO DEL ESTADO DE MEXICO****DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD**

--- EN LA CIUDAD DE TOLUCA, CAPITAL DEL ESTADO DE MEXICO, A LOS  
 DOS. --- DIAS DEL MES DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS  
 NOVENTA Y UNO.

--- VISTO PARA RESOLVER EL EXPEDIENTE INICIADO BAJO EL NUMERO  
 DEL FOLIO DEL LIBRO DE PRESENTACIONES DE LA OFICINA REGISTRAL CO-  
 RRESPONDIENTE AL DISTRITO JUDICIAL DE TEXCOCO, MEXICO, RELATI-  
 VO A LA SOLICITUD DE INMATRICULACION ADMINISTRATIVA PRESENTADA  
 POR: AGUSTINA PERALTA CASTILLO.

EXPEDIENTE No. 6777/89.

**C O N S I D E R A N D O**

--- I. QUE EL PROMOVENTE MENCIONADO SOLICITO LA INMATRICULA-  
 CION ADMINISTRATIVA DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR LOS ---  
 ARTICULOS 2897 FRACCION V Y 2903 - A DEL CODIGO CIVIL VIGENTE EN  
 EL ESTADO. SE LE DIO ENTRADA A LA PROMOCION REGISTRANDOSE EN EL  
 LIBRO DE PRESENTACIONES BAJO EL NUMERO ASENTADO EN EL PROEMIO. -  
 SE NOTIFICO A LOS COLINDANTES DEL PREDIO DE QUE SE TRATA Y SE OR-  
 DENO PUBLICAR LOS EDICTOS CORRESPONDIENTES. TODO LO ANTERIOR, EN  
 RELACION CON EL INMUEBLE QUE SE DESCRIBE COMO SIGUE: ---

Inmueble denominado " PUNTA LA SANJA ", 1a. Sección, Domicilio Conocido, -  
 Barrio de San Juan, del que desprege una parte. Municipio de Chimalhuacán Distrit-  
 o de Texcoco, México, que mide y linda: AL NORTE: 12.55 metros con Rosa ---  
 María Peralta Martínez; AL SUR: 12.55 metros con Calzada; AL ORIENTE: 193.72  
 metros con Anita Castañeda Pedraza; AL PONIENTE: 192.97 metros con Martínla-  
 no Peralta y Fortino Peralta Castillo. Con una Superficie Aproximada de 1,750.28  
 metros cuadrados. ---

--- II. QUE EL PROMOVENTE PRESENTO TODOS Y CADA UNO DE LOS DO-  
 CUMENTOS EXIGIDOS POR EL ARTICULO 141 DEL REGLAMENTO DEL REGIS-  
 TRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD. CON LOS QUE ACREDITA PLENAMENTE SU  
 DERECHO A INMATRICULAR. SE HAN REALIZADO LAS PUBLICACIONES EN  
 LA FORMA ORDENADA. SIN QUE HASTA LA FECHA SE HUBIERE PRESENTADO  
 OPOSITOR ALGÚNO A LA SOLICITUD. EN CONSECUENCIA, ES PROCEDENTE -  
 LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA SOLICITADA POR EL PROMOVENTE.

--- III. QUE NO OBSTANTE EL VALOR DE OPERACION CONSIGNADO EN  
 EL DOCUMENTO, PARA EFECTOS FISCALES CORRESPONDIENTES, REPORTA EN  
 LA ACTUALIDAD UN VALOR FISCAL DE: \$ 1'221,000.00 ( UN MILLON DOSCIE-  
 TOS VEINTIUN MIL PESOS 00/100 M.N.).

CON CLAVE CATASTRAL No. 075 01 863 18

## BIBLIOGRAFIA

- AGUILAR CARVAJAL, LEOPOLDO, Segundo Curso de Derecho Civil, México, 3ra. Edición, Editorial Jurídica Mexicana, 1973, 446 pp.
- ARAUJO VALDIVIA, Luis, Derecho de las cosas y de las sucesiones, - Puebla, 2a. Edición, Editorial Cajica, 1972, 678 pp.
- BECERRA BAUTISTA, José, Derecho Procesal Civil en México, México 4a. Edición, Editorial Porrúa, 1985, 282 pp.
- BRAVO GONZALEZ, Agustín, Derecho Romano, México, 5a. Edición, -- Editorial Pax-México, 1978, 270 pp.
- BONNECASE, Julien, Elementos de Derecho Civil, T. 1, Puebla, sin Edición, Editorial Cajica, 1945, 700 pp.
- CASTAN TOBEÑAS, José, Derecho Civil Español común y foral, T. 11 Madrid, sin Edición, Insituto Editorial Reus, 1943, 78 pp.
- CARRAL Y DE TERESA, Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral, - México, 10a. Edición, Editorial Porrúa, 1988, 251 pp.
- COLIN SANCHEZ, Guillermo, Procedimiento Registral de la Propie-- dad, México, 7a. Edición, Editorial Porrúa, 1972 326 pp.
- COLIN SANCHEZ, Guillermo, Circulares de la Dirección del Registro Público de la Propiedad, Toluca, México, sin Edición, Ediciones - de la Dirección del Registro Público de la Propiedad del Gobierno del Estado de México, 1975, 216 pp.
- Diccionario, El pequeño Larousse Ilustrado, México, Ediciones La- rousse, 1983, 1662 pp.
- Enciclopedia Universal Ilustrada, Europeo Americana Espasa Calpe,

- S.A., T.XLV, Madrid, 1980, 1754 pp.
- Enciclopedia Universal Ilustrada, Europeo Americana Espasa Calpe, S.A. T. XLVII, Madrid, 1980, 1800 pp.
  - F. LAURENT., Principios de Derecho Civil Francés, T. XXXII, sin Edición, Puebla, Barroso, Hermanos y Comp. Sucesores Editores, -- 1900, 730 pp.
  - GALINDO GARFÍAS, Ignacio, Derecho Civil, Mexico, 8a. Edición, - Editorial Porrúa, 1987, 758 pp.
  - GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto, El patrimonio, Puebla, 7a. Edición Editorial Cajica, 1971, 894 pp.
  - GOMEZ LARA, Cipriano, Teoría General del Proceso, México, sin edición, Editorial textos universitarios, 1979, 363 pp.
  - IBARROLA, Antonio de, Cosas y sucesiones, México, 6a. Edición, -- Editorial Porrúa, 1986, 1120 pp.
  - MENDIETA Y NUÑEZ, Lucio, El problema agrario de México, México, - 22a. Edición, Editorial Porrúa, 1989, 645 pp.
  - OVALLE FAVELA, José, Derecho Procesal Civil, México, 1a. Edición, Harla Colección Textos Jurídicos Universitarios, 1981, 372 pp.
  - PALLARES, Eduardo, Diccionario de Derecho Procesal Civil, México, 8a. Edición, Editorial Porrúa, 1975, 877 pp.
  - PLANIOL, Marcel y Georges Ripert, Tratado Elemental de Derecho Civil, T.III, Puebla Pue., sin Edición, José Ma.Cajica Jr., 1946, 527 pp.
  - PALOMAR DE MIGUEL, Juan, Diccionario para juristas, México, 1a. - Edición, Ediciones Mayo, 1981, 1439 pp.
  - PEREZ LASALA, José Luis, Derecho Registral Inmobiliario, Buenos - Aires, 3a. Edición, Ediciones Palma, 1965, 746 pp.
  - PINA VARA, Rafael, Diccionario de Derecho, México, 7a. Edición, - Editorial Porrúa, 1980, 496 pp.
  - ROCA SASTRE, Ramón, Instituciones de Derecho Hipotecario, Vol. II,

- Barcelona, 5a. Edición, Editorial Bosc, Casa Editorial, 1954, --  
920 pp.
- ROJINA VILLEGAS, Rafael, Compendio de Derecho Civil, México, - -  
10a. Edición, Editorial Porrúa, 1980, 497 pp.
  - ROJINA VILLEGAS, Rafael, Derecho Civil Mexicano, T. III, México,  
21a. Edición, Editorial Porrúa, 1976, 491 pp.
  - SANCHEZ MEDAL, Ramón, De los contratos civiles, México, 5a. Edi-  
ción, Editorial Porrúa, 1980, 488 pp.
  - SANCHEZ ROMAN, Felipe, Estudios de Derecho Civil y el Código Ci-  
vil e Historia General de la Legislación Española, T. III, Ma-  
drid, 2a. Edición Estudios Tipográficos Sucesores de Olivales Ri-  
va, Impresores de la real casa, 1900, 1166 pp.
  - VALIENTE NOAILLES, Luis M., Derechos Reales y Privilegios, Buenos  
Aires, 2a. Edición, Ediciones Arayu, 1955, 200 pp.
  - VICENTE Y CARAVANTES, José, Tratado Histórico, Crítico, Filosófi-  
co de los Procedimientos Judiciales en materia civil, Madrid, sin  
Edición, Imprenta de Gaspar y Roig. Editores, 1858, 490 pp.

#### ORDENAMIENTOS JURIDICOS CONSULTADOS

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Editores -  
Mexicanos Unidos, S.A., 6a. edic., 1989. pp. 149
- Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México., Pron-  
tuario de Legislación Fiscal 1990. Gobierno del Estado de México.  
Secretaría de Finanzas y Planeación. pp. 40
- Código Civil para el Estado de México, Editorial Cajica, 6a. edi-  
ción, Puebla, 1989. pp. 534
- Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, 6a. edic.-

Editorial Cajica, Puebla, 1989. pp. 612

- Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, Prontuario de Legislación Fiscal 1990. Gobierno del Estado de México. Secretaría de Finanzas y Planeación. pp. 12
- Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de México, Editorial Cajica, Puebla, 1989. pp. 114
- Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, 6a. edic., Editorial Cajica, Puebla, 1988. pp. 46