

744
I.g.



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

LA OPERACION DE LA PRESCRIPCION
POSITIVA EN MEXICO

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A I
PEREZ ESPINOZA ANGEL

ASESOR DE TESIS: LIC. ALFREDO G. MIRANDA SOLANO



CIUDAD UNIVERSITARIA

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

1993



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

INDICE GENERAL

INTRODUCCION	3
CAPITULO I. EN QUE CONSISTE LA PRESCRIPCION POSITIVA.	
I.1 Concepto Gramatical	5
I.2 Concepto en el Derecho Positivo Mexicano.	10
I.3 Prescripción Positiva	17
I.4 Prescripción Negativa.	32
CAPITULO II. COMO OPERA EN MEXICO LA PRESCRIPCION POSITIVA.	
2.1 La manera de contar el tiempo para la prescripción positiva.	48
2.2 Requisitos para su registro.	60
2.3 Procedimientos para la obtención.	68
2.4 Derechos y Obligaciones.	106
2.5 Regulación de los Bienes e Inmuebles en la ley.	110
CAPITULO III. COMO DEBE OPERAR LA PRESCRIPCION POSITIVA.	
3.1 Llevar el control de la propiedad -- que tiene cada ciudadano, como lo establece el artículo 36, fracción I - párrafo 1° constitucional.	127

3.2 Que la prescripción operará de acuerdo con los que sean originarios de la comunidad o ciudad.	132
3.3 Los extranjeros no podrán adquirir a través de la prescripción, sino hasta la tercera generación.	140
3.4 La forma de prescribir debe ser más rígida.	158
3.5 Llevar una estadística de las personas que adquieren por medio de la prescripción.	167
3.6 El Catástro y el Registro Público de la Propiedad y del Comercio deben estar en coordinación.	168

CONCLUSIONES 179

BIBLIOGRAFIA 190

INTRODUCCION

A los muchos problemas y satisfacciones que se dan cada día en la ciudad de México y en la grandesciudades, por el crecimiento demografico, que se a originado por varias situaciones y una de ellas es la prescripción positiva. Se debe de tratar de encontrar una solución a este grabicimo problema actual, se debe de hacer una reforma a la CONSTITUCION al artículo 27, ²⁵ ~~25~~, ²⁶ ~~26~~ ya que estos son los que regulan la economía y la tenencia de la tierra.

Dar solución a los problemas que através de ésta reforma la CONSTITUCION como son lo siguiente:

- 1.- Contaminación;
- 22.- Cracimiento de las zanas urbanas;
- 3.- De todos los servicios;
- 4.- La destruccion de la zana ecologica;
- 5.- El comercio en la via pública;
- 6.- De delincuencia;
- 7.- Drogadicción;
- 8.- La deficiencia de servicios públicos.

- 9.- La vigilancia y supervisión, la de promoción y --
gestoria ante las autoridades competentes.

En consecuencia, se debe de analizar los siguientes as
pectos I.

- 1.- Su fundamentación Constitucional;
- 2.- Reglamentación;
- 3.- Su Organización;
- 4.- Su integración;
- 5.- Su procedimiento jurico.

El primer capítulo denominado " En que consiente la --
prescripción positiva" se dan los diversas definición de los-
autores, diccionarios y lo que dice la ley.

En el segundo capítulo se menciona COMO OPERA EN MEXI-
CO, es decir como se hace el procedimeinto que realiza para -
llevar a cabo la prescripción positiva.

El tercer capítulo nos habla COMO DEBE OPERAR, en Mexi
co nos da una prespectiva como se debe realizar el procedi---
miento para obtener la propiedad traves de la prescripción.

CAPITULO I

EN QUE CONSISTE LA PRESCRIPCION POSITIVA

I.I CONCEPTO CRAMATICAL.

Para no errar veamos lo que dice el Diccionario de Derecho de el maestro: Rafael de Pina. Rafael de Pina Vara, - en su pagina 394, que dice lo siguiente;

Préscribir. Preceptuar, ordenar. Transcurrir el plazo legalmente señalado para la prescripción. (1)

PRESCRIPCION. Medio de adquirir bienes (positiva) o de librarse de obligación (negativa) Mediante el transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas al efecto por la ley.

La palabra USUCAPION, el VERBO USUCAPIR, Viene del VOCABLO de CAPERE Y USU; COGER, ADQUIRIR POR EL USO. Esto el maestro Antonio de Ibarrola, en su libro Titulado; COSAS Y -- SUCESIONES en pagina: 525. (2)

(1) Pina Rafael, Diccionario de Derecho. Edición. Editorial Porrúa S.A. México 1985, en su Pag. 394.

(2) Antonio de Ibarrola. Cosas y Sucesiones. 6^a Edición. -- Editorial Porrúa S.A. México 1986. Pag. 525

PRESCRIBIR: Señalar, ordenar, determinar una cosa. - Adquirir por prescripción. Perderse o mermarse una cosa por el transcurso del tiempo. Extinguirse una carga, obligación o deuda, al cabo de cierto tiempo. (del lat praescribere). - Del diccionario LEXICO HISPANO.

PRESCRIPCION. (del Lat. Prescriptio, onis). Acción, y efecto de prescribir. Introducción o ptoemio de una obra o escrito. Modo de adquirir el dominio de una cosa por haber la poseído con las condiciones y durante el tiempo prefijado por la leyes.

Esto señala el Diccionario LEXICO HISPANO TOMO SEGUNDO G.Z. En su pagina 1155. (3)

PRESCRIPCION. Consolidación de una situación jurídica por efecto del trancurso del tiempo; ya sea convertido un hecho en derecho, como la posesión o propiedad; ya perpetuando una renuncia abandono, desidia inactividad impotencia. Precepto orden, mandato. Usucapion o prescripción adquisitiva. Caducidad o preserpcción extintiva. Diccionario de Derecho Usual. Tomo III. Edicones Arayu Guillermo Cabanellas. Buenos Aires. Republica Argentina. Pág. 215. (4)

-
- (3) Diccionario Lexico Hispano. Tomo 2. G.Z.W.M. Jacksen -- Inc. Editores. México D.F. Pág. 1155.
 (4) Cabanellas Guillermo. Diccionario de Derecho Usual. -- Editorial Arayu. Buenos Aires. Republica Argentina. -- Tomo III. Pág. 215-216.

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. Modo de adquirir el dominio y demás derechos reales poseyendo una cosa mueble o inmueble durante un lapso y otras condiciones fijadas por la ley. Es decir, la consecución de la posesión continua en propiedad.

Guillermo Cabanellas. Diccionario de Derecho Usual. - Tomo III. Editorial Arayu. Buenos Aires. Republica Argentina. Pág.216.

EL DICCIONARIO DE LA REAL ACADEMIA. Simplemente especifica que la prescripción es un modo de adquirir el dominio de una cosa por haberla poseído con las condiciones y durante -- el tiempo perfijado por las leyes. (5)

PRESCRIPCIÓN. En una prescripción se ordena, preceptúa o manda algo. Así debe decirse siempre la verdad, "Hay que pedir audiencia en hojas firmadas de puño y letra del -- peticionario", "Hay que cruzar la calle por lo lugares señalados".

"Hay que luchar para acelerar el proceso de liberación de las clases oprimidas," "Debe desenroscarse la tuerca con -- una llave inglesa".

(5) El Diccionario de la Real Academia en su Pág. 252.

PRESCRIPCION: Debe acreditares justo titulo y buena fe, elementos esenciales para que funcione y se consagre esta institucion jurica. Diccionario Moderno de Jurisprudencia, en su pagina numero 196.

PRESCRIPCION ADQUISITIVA: Aquel que adquiere de buena fe y por justo titulo un inmueble, prescribe la propiedad de él por diez años. Diccionario Moderno de Jurisprudencia, en su pagina numero 197. (6)

PRESCRIPCION POSITIVA. Los bienes inmuebles se prescriben:

I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pasifica. Continua y publicamente;

II.- En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesion.

III.- En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es un concepto de propietario, pasifica, continua y publica. Diccionario de Derecho Positivo Mexicano. Autor Jorge Obregon Herredia, Editorial Obregon y Herredia, en su pagina numero 297. (7)

(6) Diccionario Moderno Jurisprudencia en sus pag. 196-197.
 (7) Jorge Obregon Herredia. Diccionario de Derecho Positivo Mexicano Editorial Obregon y Herredia. en sus pag. 279.

PRESCRIBIR. Ordenar, mandar, señalar, determinar. Adquirir el dominio por usucapion o prescripción adquisitiva. Caducar un derecho o extinguirse una obligación por el transcurso del tiempo. Diccionario de Derecho Usual. Guillermo - Cabanellas. Tomo III. Edición Arayu. Buenos Aires. República Argentina. (8)

Puede darse a lo anterior una respuesta afirmativa e - interpretarse tal respuesta de dos maneras, que son las siguientes :

- 1).- Todas las prescripciones son unicamente instrucciones o
- 2).- Además de ser instrucciones son descripciones -- del modo como se llevan a cabo las instrucciones si se quiere conseguir un fin determinado, de modo que las prescripciones son reducibles a descripciones.

Las prescripciones son formuladas como guías para la acción o como expresiones destinadas a persuadir y a convencer.

Las prescripciones pueden ser absolutas como "Haz el -

(8) Cabanellas Guillermo. Diccionario de Derecho Usual. Editorial Arayu. Buenos Aires. República Argentina. Tomo III . p. 215.

bien", Cumple con tu deber"; Llega a ser lo que eres etc.

Prescripción relativa como "Haz caridad al pobre", ---
"respeto a los ancianos",

Las prescripciones absolutas tienen un contenido determinado o cuando no lo tienen por lo menos tienen un imperativo categorico en sentido Kantiano.

La prescripción relativa se entiende a menudo por "norma moral" y también máxima moral". (9)

1.2. CONCEPTO EN EL DERECHO POSITIVO MEXICANO.

Para entrar al tema vamos a analizar los Códigos anteriores para saber como estaba regulada esta figura jurídica.

Como esta regulada actualmente en el Código Civil de - el Distrito Federal. De 1928.

En el Código Civil de 1870, señala en su artículo 1187 que:

(9) Ferrater Mora, José. Diccionario de Filosofía pp. 2674-2675.

"La Posesión necesaria para prescribir, debe ser:

- I.- Fundamento en justo título:
- 2.- De buena Fé:
- 3.- Pacífica:
- 4.- Continua:
- 5.- Pública"

En el mismo Código Civil de 1870, sigue diciendo en su artículo 1188, que:

"Se llama justo título el que es bastante para transferir el dominio". (10)

El Código Civil de 1884, señala en su artículo 1080, - que:

"Se llama justo título el que es ó fundamento se cree bastante para transferir el dominio". (11)

En el Código Civil de 1870, señala para su artículo - 1194.

(10) En el Código Civil de 1870. En sus artículos 1187-1188. En su página. 206.

(11) En el Código Civil de 1884. En su artículo 1080. En su página 180.

"Todos los Bienes Inmuebles se prescriben con buena fe en veinte años y con mala fe en treinta; salvo lo dispuesto en el artículo 1194". (12)

El Código Civil de 1884, en su artículo 1086, dice que

Los Bienes inmuebles se prescriben con buena fe en diez años y con mala fe en veinte años, salvo lo dispuesto en el artículo 1070.

En el Código Civil de 1884, señala en su artículo 1059.

La prescripción es un medio de adquirir el dominio de una cosa o de eliminar una carga u obligación, mediante el transcurso de cierto tiempo y con las condiciones establecidas por la ley. (13)

En el Código Civil de 1928, dice en sus artículos 1135, 1136.

Prescripción es un medio de adquirir bienes ó de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y

(12) En el Código Civil. de 1870. En su artículo 1194. En su pág. 207.

(13) En el Código Civil de 1884. En sus artículos 1086-1059-1069, 181-163.

bajo las condiciones establecidas por la ley. (14)

La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones -- por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa.

La prescripción de cosas ó derechos en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; la exoneración de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento se llama prescripción negativa.

En el Código de 1928, señala en su artículo 1151, que dice;

La posesión necesaria para prescribir debe ser:

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

En el mismo Código Civil de 1928 dice en su artículo - 1152.

(14) En el Código Civil de 1928. En su artículo 1135-1136.p.24

Los bienes inmuebles se prescriben:

I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de -- propietario, con buena fe, pacífica, continua y - públicamente;

II.-En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;

III.En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto propietario, pacífica, continua y pública;

IV.-Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, ó que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, éste ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél. (15)

Para reafirmar estos veamos lo que dice la doctrina:

(15) En el Código Civil de 1928. En sus artículos 1151-1152. En su página 242.

Rafael Bejana Villegas dice en su libro llamado bienes, Derechos Reales y sucesiones".

"La prescripción adquisitiva, llamado por los romanos USUCAPION, es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión en concepto de dueño, pacífica, continua, pública, y - por el tiempo que marque la ley". (16)

El Licenciado: Ernesto Gutierrez González habla en su libro titulado "Derecho de las obligaciones" lo siguiente:

"Prescripción Adquisitiva o Positiva que dice: la forma de adquirir derechos reales mediante la posesión de la cosa si recaen una forma pública, pacífica, continua, y por la apariencia del título que se dice tener a nombre propio por todo el tiempo que fije la ley". (17)

"El maestro Antonio de Ibarrola en su obra titulada -- "cosas y sucesiones de su definición de la usucapion o prescripción positiva" "es un medio de adquirir una cosa por --- efecto de una posesión prolongada por un tiempo determinado". (18)

(16)Rejina Villegas. Rafael. Compendio de Derecho Civil.Tomo II.porrúa.S.A. México 935. pág.19.

(17)Gutiérrez y González, Ernesto, Derecho de las obligaciones. Edit. Porrúa.S.A. pág. 799.

(18)Antonio de Ibarrola. Cosas y sucesiones. 6. Edición. Edit. Porrúa. S.A. México 1986.pág. 523.

El maestro Rafael de Pina Vera dice en su Diccionario de Derecho lo siguiente:

"Medio de adquirir bienes positivo o de librarse de -- obligaciones (negativa) mediante el transcurso del tiempo bajo las condiciones establecidas al efecto por la ley". (19)

Otro autor de Santiago de Chile es: Roberto Freeman - Casares que en su definición dice que la prescripción "es un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones y derechos ajenos por haberse poseído las cosas o no haberse ejercitado dicha acción y derecho durante cierto lapso de --- tiempo y concurriendo los demás requisitos legales". (20)

El diccionario jurídico dice lo siguiente:

"Modo de adquirir el dominio de cosa ajena a través de la posesión de ella, durante cierto tiempo con los requisitos marcados por la ley". (21)

Otra definición "modo de adquirir el dominio y demás - derecho reales poseyendo una cosa mueble u inmueble durante - un lapso y otras condiciones fijadas por la ley". (22)

(19) Pina Rafael. Diccionario de Derecho. 13 Edición. Edit. - Porrúa. S.A. México 1985. pág. 394.

(20) Roberto Freeman Casares. Regularización de la posesión de la Pequeña Propiedad raíz. Editorial Jurídica. Ediar. Conasur. Santiago-Chile. pág. 5.

(21) México. Instituto de Investigación Jurídica. Diccionario - Jurídico Mexicano . pág.

(22) Revista General de Legislación y Jurisprudencia. Tomo --- XXIII. N. 2. Madrid España 1952. pág. 438.

Así los autores coinciden con la legislación hecha en los países del Sur y Europa, porque nuestra legislación está influenciada por la ideología Francesa, Italiano y Española y especialmente por la Española y en el Código de Napoleón. México es un país que agarra ideas de diferentes países. Es un Estado ecléptico, no avanzada la ley, se ha quedado atrasada con respecto a la sociedad y sus problemas.

1.3. PRESCRIPCIÓN POSITIVA EN MÉXICO

Citaremos al jurista Carnelutti Francisco que su obra llamada "naturaleza jurídica de los consorcios industriales" nos dice: "Con la fórmula del *ius in re* (aliena), y del *ius ad rem* (alienam), que hacen referencia al modo de limitación de la propiedad; el derecho es real cuando el dominus le despojado de las facultades correspondientes al *ius in re* o al *ius rem*, frente a todos. De la misma manera que dichas facultades pertenecieran al dominus. Por el contrario, si le son despojadas sólo frente al otro correspondiendo a este último sólo frente a aquel derecho". (23)

Así vemos que la diferencia es técnica únicamente, porque el contenido es económico en las dos situaciones, porque el derecho del locatario es igual ó semejante al derecho

(23) Carnelutti Francisco. Naturaleza Jurídica de los Consorcios Industriales. Edit. Porrúa. S.A. México, 1945. p. 24.

de habitación esto significa que la prescripción positiva. - Se da ó opera cuando frente al propietario inerte se encuentra al titular de otro derecho de propiedad que tiene sobre la misma cosa que el derecho de propiedad. Resumiendo estas líneas se da la extinción por no ejercer el Derecho de Propiedad. Se resuelve en favor del dominus, cuando ambos dos tienen derechos sobre la misma cosa una porque posee la cosa por el uso y goce de la cosa la ley lo protege y el otro porque tiene un título.

Los efectos jurídicos que establecidas en la ley empiezan a operar desde que se declare dicha figura, pero se estima que esta figura. Los efectos se retroceden a la época o al tiempo desde que se interpuso la demanda para declarar la prescripción ya que dicha figura sólo es operante desde el momento en que se invoca, y aparece un nuevo derecho del prescribiente, cumpliendo los requisitos y el plazo que marca la ley, para adquirir un bien inmueble.

Algunos autores dice que esta figura jurídica de la prescripción se da desde el momento que tiene la posesión o sea que no ha sido declarada legalmente, estos autores dicen que el prescribiente puede enajenar el bien inmueble a un tercero sin haber sido declarada por el juez competente, y el propietario no podrá reivindicar. Porque este dejó de ser el dueño del inmueble.

El jurisconsulto Planiol Ripert y Ricard. Respetando en la doctrina dice lo siguiente: que cumpliendo la prescripción el poseedor se transforma en propietario. (24)

El derecho de propiedad, "como se comprueba al analizar la doctrina que considera la prescripción como un modo de adquirir a través de esta figura. El poseedor y no el dueño quien la abandona, y el que tiene la posesión que puede llegar a ser el dueño, si se continúa en la posesión estos son los efectos de la prescripción.

Ricci este autor nos dice en su teoría que "después de expresar que la privación puede ser obra del mismo propietario o de quien no lo es. Considera que la pérdida de la posesión por espacio de un año demuestra que quien estuvo prescribiendo no abrá de tener el bien como propietario. La posesión es sustancial para prescribir; Si el prescribiente no posee no podrá consumir el término que la prescripción exige para reputarlo como nuevo dueño" (25)

Otro autor llamado Pacheco nos dice que no habiendo -- vencido un año de la desposesión no sea iniciado un nuevo periodo posesorio, que supone la pérdida, de la posesión ante--

(24) Carnelutti Francesco. Naturaleza Jurídica de los Consorcios Industriales. Edit. Porrúa. S.A. México 1945. p. 2.

(25) Risci. Revista de Derecho y Ciencias Políticas. Lima Peru. pág. 15.

rior. Por ello, durante ese intervalo, antes de cumplirse el año, se puede recuperar la posesión aunque fuera por la violencia, con el objeto de no perder su continuidad; que es necesaria para los efectos de la usucapion que estaría para cumplirse". (26)

Este autor nos habla sobre la prescripción y dice lo siguiente: La posesión se interrumpe sólo si se pierde por un año la relación con la cosa. Después del año nace otros estatutos posesorio". (27)

Por ello es que antes de que se cumpla un año de posesión por otro, quién dejó de ser poseedor puede recobrar la posesión por la violencia, y no sólo esa recooperación para ser operante deberá hacerse de inmediato sin intervalo como lo exige la ley. La sentencia que dicte el juez deberá ser en un juicio de posesión y no de reivindicatorio ya que el prescribiente no es el dueño.

"El autor Solor nos habla de la palabra posesión etimológicamente dice lo siguiente: "se hace derivar de la voz posesión, posesee sedere, aciento, y de posee, poder; en consecuencia poseidere es poseidere por sentarse. La posesión es

(26) Pacheco. Revista de Derecho y Ciencia Política Lima, Perú pág. 15.

(27) Claro Solar. Revista de Derecho y Ciencia Política. Lima Perú. pág. 54.

según existe cierta relación exterior entre una persona con una cosa, que consiste en hallarse establecida sobre una cosa, en ocupar una cosa, de modo que la noción de posesión sea referido en su origen primeramente a los inmuebles, con respecto a los cuales conserva aun mayor importancia, puesto que las acciones con que la protege la posesión sólo se refiere a la posesión de bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos". - (27)

El que el sujeto que ejerza una acción posesoria tiene el derecho que se le protege por la justicia que lo ampare en la conservación y recuperación del bien inmuebles y tiene el derecho de que se le indemnice e inclusive puede reclamar los daños y perjuicios que se le haya hecho a la cosa sin tener el tiempo que se haya poseído el dominio que sobre la cosa se haya leído.

La prescripción puede ser de dos formas: con justo título o sin él. De estas dos formas de posesión se desprende que se dividen en dos grandes ramas; posesión regular y posesión irregular de esta clasificación que la prescripción tiene que reunir ciertas características que exige la ley para cada posesión.

El jurista del estado de Ecuador Ricardo Cornejo dice -

(27) Ibidem., p.54.

lo siguiente: "Se llama posesión regular la que procede de título justo y ha sido adquirido de buena fe". (28)

Título justo es constitutivo o traslativo de posesión o de dominio sabemos que en la práctica va a variar. Estos son los medios de adquirir el dominio de las cosas que no pertenecen a nadie.

La prescripción por el cual es otro medio de adquirir el dominio de las cosas ajenas por haber poseído por un período de tiempo que la ley establece. Título justo es un modo de acreditar la posesión o también puede ser un medio de prueba. Ahora bien la posesión sin título justo también la puede acreditar la persona que este poseído de esta forma que establece la ley. Un punto muy importante es la buena fe como un título pues cuando la cosa es ajena en el va enjendrando la su puesta posesión.

El jurista Solar nos dice al respecto "en efecto de los títulos constitutivos de dominio sólo la ocupación y la acción sirven para adquirir la posesión. La prescripción al contrario suponer la posesión, es resultado de ella cuando a durado el tiempo señalado por la ley". (29)

(28) Dr. Ricardo Cornejo R. Boletín de la Sección de Investigación de Derecho Comparado. Ecuador pág. 50.

(29) Luis Claro Solar. Boletín de la acción de Investigación de Derecho Comparado. Ecuador. pág. 60.

La prescripción basada en la posesión se adquiere el dominio: La posesión es necesariamente anterior a la prescripción y no puede ser a la vez causa y efecto de ella.

La llamada posesión regular o sea que tenga justo título que es igual a decir que son causas justas, y la ocupación y la acepción, y la prescripción son modos de adquirir el dominio, título en una primera, acepción es la causa en cuya virtud poseemos una cosa.

Título es la razón causal de que el derecho demanda, el profesor Aramburu dice: "Es la creación de un título jurídico con referencia a determinada persona, cuyo nexo se enjendra en virtud de algún hecho fortuito o voluntario, si se quiere, el mismo hecho o acción con que, inconsonancia con el título se da el derecho. Enconces el modo tiene forzosamente el valor o sea causa eficiente o suficiente que produce el mismo modo de el nacimiento del derecho a tal o cual persona".(30)

Es decir un título corresponde un derecho que se concreta individualmente a un modo. La figura jurídica de la prescripción equivaldría a decir que tenemos un título justo. Esto quiere establecer que nuestra posesión es regular o irregular cuando decimos que poseemos a título de prescribiente,

(30) Aramburu. Boletín de la Sociedad de Investigación de Derecho Comparado. Ecuador pág. 60.

es, lo mismo si dijéramos que nuestra posesión es regular. - Porque si fuéramos a buscar un título a la prescripción estaríamos buscando un título del título, lo que sería una contradicción jurídica, si esta diferencia se podría decir que la prescripción como título justifica la posesión, y por otro -- lado se dice que la prescripción es un modo de adquirir dominio.

Porque poseer a título de prescripción no es haber ganado la cosa por prescripción.

Yus semper cuarendum aliquabile neque enim aliter just esset "en el derecho se ha de buscar siempre la igualdad, sino sería derecho". (31)

El maestro Rafael Rojina Villegas en su libro titulado bienes, derechos reales y sucesiones, que nos dicen lo siguiente:

"El acto en juicio de prescripción positivo, debe revelar la causa de suposición, aún en el caso del poseedor de mal la fé, porque es necesario que el juzgador conozca el hecho o acto generador de la misma, para poder determinar la calidad de la posesión, si es en concepto de propietario original o -

(31) Rafael Rojina Villegas. Bienes, Derechos Reales y Sucesiones 17 Edición. Edit. Porrúa. S.A. México I. 1985. pág. 244-246.

derivada de buena o mala fe y para precisar el momento en -- que debe empezar a contar el plazo de la prescripción.

La causa de la posesión es un hecho que necesariamente debe de mostrarse para acreditar la prescripción positiva, -- dado que el título de dueño no se presume, y quien invoca la usucapion tiene la obligación de probar que empezó a poseer -- como si fuera propietario, lo cual constituye propiamente la prueba de la legitimación del propietario en el ejercicio de su posesión, pues no hasta que este se considere a si mismo -- subjetivamente como propietario y afirme tener ese carácter -- sino que es necesaria la prueba objetiva del origen de su posesión como es la existencia del supuesto acto translativo -- del dominio.

El maestro Antonio de Ibarrola, en su libro titulado -- "Cosas y sucesiones, nos dice lo siguiente:

"El distico romano nos da los requisitos comunes exigi dos por casi todas las legislaciones: Sit res apta, fides bona, et titulus quoqu e justus; pos sideas juste, completo tempore legis. (Que la cosa sea apta, la fe buena, y también el título justo; que poseas correctamente el tiempo completo que marca la ley.).

La palabra usucapión, el verbo usucapir, en vano los --

buscariamos en el Código, viene el vocablo de carpare y usu: coger, adquirir, por el uso. No olvidemos que en nuestro -- idioma los verbos adir y usucapir, ambos verbos absolutos, ca recen de conjugación. (32)

Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción (artículo 326). Vemos aquí patente que se necesita la posesión ANIMO DOMINI.

Se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto o en que se adquirió, a menos que se pruebe que ha cambiado la causa de la posesión.

El Código Civil vigente establece en su artículo 828 - que dice lo siguiente:

La posesión se pierde:

- I. Por abandono;
- II. Por cesión a título oneroso o gratuito;
- III. Por la destrucción o pérdida de la cosa o por quedar esta fuera del comercio;
- IV. Por resolución judicial
- V. Por despojo, si la posesión del despojado dura más de un año
- VI. Por reivindicación de propietario;

(32) Antonio de Ibarrola. Cosas y Sucesiones. 6 Edición. Editorial Porrúa S.A. México 1986. pág. 525.

VII. Por expropiación por causa de utilidad pública".

(33)

El plazo para usucapir es ordinario cuando la posesión reúne todas las características que fije la ley; es extraordinaria cuando le falta a la posesión alguno de los requisitos - previstos.

"El derecho a usucapir se encuentra dentro del patrimonio del posesión. Es un valor que puede enajenar cuando le plazca. Por ello, el artículo 1149 consagra el principio de la acción de la posesión, y dice: "El que prescriba puede -- completar el término necesario para su prescripción reuniendo el tiempo que haya poseído, el que poseyo la persona que le transmitió la cosa, con tal que ambas posesiones tengan los requisitos legales". (34).

"La consumación de la usucapion requiere:

- a) Que el poseedor haya poseído la cosa;
- b) Que el propietario no haya hecho reclamación alguna durante el término necesario para completar la usucapion". (34)

La interrupción de la prescripción puede revestir dos caracteres.

(33) En la Legislación de 1928. En su artículo 828. pág. 192.

(34) En el Código Civil para el D.F. de 1928. En su artículo 1149. p.242.

A) "Interrupción Natural

- a) Por abandono voluntario de la cosa, en el artículo su fracción I de el 828.
- b) Por hecho de tercero. Un tercero se apodera de la cosa. El despojado tiene entonces el interdicto -- dentro del año siguiente. Si el desposeído recupera la posesión, se estima como si nunca la hubiese perdido. El artículo 1. 168 dice en su fracción I: "La prescripción se interrumpe si el poseedor es privado de la posesión de la cosa o del goce del derecho -- por más de un año".
- c) Por destrucción o pérdida de la cosa o por quedar -- ésta fuera del comercio (artículo 828, fracción III)".
- (35)

INTERRUPCION CIVIL

- a) El primer caso es el previsto por la fracción del artículo 1,168. "La prescripción se interrumpe por demanda u otro cualquier genero de interpelación judicial notificada al poseedor, o al deudor en su caso; se considerará la prescripción como no interrumpida por la interpelación judicial, si -- el actor desistiese de ella, o fuese desestimada su demanda".
- (36)

(35) Antonio de Ibarrola. Cosas y Sucesiones. 6° Edición. Edit. Porrúa. S.A. México 1986. página 533-534.

(36) Antonio de Ibarrola. Cosas y Sucesiones. 6° Edición. Edit. Porrúa. S.A. México, 1986. página 534-536.

B) El segundo caso de interrupción civil es considerado por la fracción III del artículo 1,168 y se produce "cuando la persona a cuyo favor corre la prescripción reconozca expresamente, de palabra o por escrito, o tacitamente por hechos indudables, el derecho de la persona contra quien prescribe".

En este caso sí es cierto que empezará a contarse el nuevo término de la prescripción en caso de reconocimiento de las obligaciones, desde el día en que se haga".

En el Código Civil vigente dice en el artículo 1178, - que a la letra dice lo siguiente;

"En efecto de la interrupción es inutilizar, para la prescripción todo el tiempo corrido antes de ella". (37)

Para corroborar el maestro Antonio de Ibarrola cita el artículo de el Código Civil Soviético 51.

"Después de la interrupción, la prescripción de la acción comienza de nuevo; por tanto, el tiempo transcurrido antes de la interrupción no se computa en el nuevo término".

(37)Código Civil para el D.F. en su artículo 1176.pág.247.

En ciertos casos la ley impide que la prescripción nazca o corra en contra de alguien, como una medida de equidad, por ejemplo, en contra de quienes no pueden defenderse; contra non valentem agere non currit prescriptio. (Y contra aquel que no puede actuar, valerse no corre la prescripción).

El Código civil vigente atrado de corregir los abusos que hacían los legisladores que deban más tiempo para la suspensión.

Consumado el término fijado por la ley, el poseedor se convierte en PROPIRARIO.

Tiene derecho, inclusive a que se le extienda el correspondiente título o propiedad.

El código civil vigente establece en su artículo 1157 que "La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor". (38)

La propiedad que adquiere el poseedor tiene dos características:

"Es Retroactiva. Se reputa que es propietario desde el mismo momento en que comienza a poseer. Esto tiene inte-

(38) Antonio De Ibarrola. Cosas y Sucesiones. 6° Edición. Edit. Porrúa. S.A. México, 1986. página 536-538.

interés especialmente en relación con los frutos de la cosa. Igualmente los gravámenes constituidos por el poseedor, quedan retroactivamente convalidados y perfectos los derechos de los terceros titulares sobre la finca" (39)

Es necesario oponer en juicio la prescripción para hacerla valer, pues el juez no podría oponer la prescripción de oficio como sucede en el derecho penal.

La prescripción, cuando se opone, paraliza las acciones del propietario: el propietario pierde su acción a reclamar la cosa,. Recordemos que *prescriptio non tollit actionem ipso jure, sed exceptionis ope*, la prescripción no quita la acción ipso jure, sino en virtud de la fuerza de la excepción perentoria.

En cambio, en el derecho francés el requisito de la posesión pacífica es permanente; el poseedor no debe recurrir a la violencia ni en el momento en que entra a poseer, ni durante la posesión, excepto cuando se trate de una violencia defensiva, para repeler actos de terceros, pero el poseedor no puede recurrir a una violencia ofensiva para recuperar su posesión; si lo hace, este acto de violencia vicia a la posesión

(39) En el Código Civil para el D.F. de 1928. en su artículo 1157. página 243.

y la hace inepta para la prescripción.

"En el Código Civil vigente se acepta el caso de que cese la violencia. Es un hecho sujeto a prueba que posteriormente se acreditará, cuando se ejercite la acción que todo poseedor debe intentar a efecto de que se declare que su posesión se ha convertido en propiedad. En el juicio correspondiente el poseedor puede sostener haber adquirido por violencia, pero que a partir de cierto momento ceso, justificando debidamente esta nueva situación". (40)

En cambio el código anterior establecía un procedimiento más complicado, dice que cuando la posesión se adquiriera -- por violencia, sólo hasta que jurídicamente es hubiera declarado que había cesado, comenzaba la posesión útil; es decir, se requería una declaración judicial para considerar que había cesado la violencia.

1.4 NEGATIVA

Vamos a hacer un breve análisis de la figura jurídica de la prescripción negativa esta figura que nace juntamente -- se deriva de la usucapion que se a llegado a confundir con la prescripción positiva, ya que son diferentes situaciones. Ya

(40) Antonio de Ibarrola. Cosas y Sucesiones. 6° Edición. Editorial Porrúa.S.A. México, 1986. página 539.

que son figuras teniendo función distinta ya que una extingue la obligación y otra adquiere un derecho.

Estudiaremos muy brevemente la prescripción negativa, así como la prescripción positiva se establece un término establecido por la ley. Así se establece también la figura negativa, la situación es sumamente objetiva ya que la inserteza creada por la inercia de; el titular va originando una situación jurídica. El problema consiste que al terminar el término legal se origina una situación de inserteza jurídica, haya una relación de conformidad con las leyes.

Los elementos de la prescripción son el transcurso del tiempo y la de la inercia de titular. Uno de los intereses que la ley protege es el bien común y el interés público, por eso una norma o ley no se puede ser derogada por un interés particular.

En la prescripción liberatoria se extingue o se pretende que desaparezca una obligación por el simple transcurso del tiempo en las leyes, en el derecho escrito se establecen los elementos, que son los siguientes:

- a) Transcurso del término legal
- b) Inacción del acreedor durante ese tiempo
- c) No suspensión del plazo.

- d) Derecho prescriptible.
- e) Término no interrumpido
- f) Descripción opuesta por persona capaz y en tiempo -
útil
- g) Que sea alegada o puesta al deudor.

Así que la prescripción tiene que cumplir aparte de estos puntos, más otros requisitos, para que se de la prescripción para que produzca sus efectos sobre el derecho de algunos. Tiene que cumplir el tiempo que establece la ley, así - que se puede interrumpir por cualquier hecho que afectada promueva la con fundamento en derecho., que pueda originar la - suspensión e interrupción así que la prescripción liberatoria tiene su principio en el interés social para proteger.

Citaremos algunos autores del derecho como son los siguientes: Baudry-Lacantieri, este autor nos . Otro jurista; Troplong dice lo siguiente: "todo derecho debe - tener un fin, y el estado esta interesado que los derechos adquieridor estabilidad" (41)

Bigot - Prampiveu nos dice: "Que manifestado los intereses particulares deben seder frente a la necesidad social y de mantener un orden.

(41) Tropteng. Boletín de la Facultad de Derecho y C.S. Córdoba 1967 p. 10.

(42) Bigot. Boletín de la Facultad de Derecho. C.S. Córdoba --- 1967. pág. 10-1

El maestro de la Facultad de Derecho, Lic. Ernesto Gutierrez González dice lo siguiente:

"La prescripción es la facultad o el derecho que la ley establece a deudor, para exceptuarse válidamente y sin responsabilidad de cumplir con su prestación, o para exigir a la autoridad competente la declaración de que ya no se le pueda cobrar, en forma coactiva la prestación, cuando a transcurrido el plazo que otorga la ley al acreedor". (43)

En el Código Civil de 1870 dice lo siguiente:

En su artículo 1200. "La prescripción negativa se verifica, haya o no buena fe por el sólo lapso de veinte años contados desde que la obligación pudo exigirse conforme a derecho" (44)

El Código Civil de 1884,. En su artículo 1091 repite lo mismo que el Código de 1870. Es decir que tiene las mismas ideas los legisladores que redactaron el Código mencionado. No cambia la mentalidad del legislador a pesar que han transcurrido catorce años, parece que los legisladores son los mismos que los códigos de 70 y 84.

(43) Ernesto Gutierrez, González. Derecho de las Obligaciones pp. 809.

(44) Código Civil 1870. Artículo 1200. pág. 210. Código Civil.

El vigente código civil de 1928. Establece que la ---
prescripción negativa, en su artículo 1158 dice lo siguiente:

La prescripción negativa se verificará por el sólo ---
transcurso del tiempo fijado por la ley". (45)

En el artículo 1159 del mismo código del 28 dice que:

"Fuera de los casos de excepción, se necesita el lap--
so de diez años, contados desde que una obligación pudo exi--
girse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimien--
to".

Rafael Rojina Villegas en su libro titulado: Bienes, -
Derechos Reales y Sucesiones. En cuanto la prescripción ne
gativa o liberatoria, "es un medio de extinguir obligaciones
o derechos por el transcurso del tiempo, en virtud de que el
acreedor no exija el pago en los plazos señalados por la ley
o el titular no ejerza su derecho real. (46)

El artículo 1167 del código civil establece los supues
tos en los cuales no puede comenzar ni correr la prescripción,
pero sin distinguir si se refiere ello a la prescripción posi

(45) Código Civil para el D. F. de 1928. En sus 1158-1159.
Pág. 243-244.

(46) Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil. -
Tomo II. Edición I. Editorial Porrúa S.A. México 1985.
Pág. 234.

tiva o a la negativa. En tal virtud ha de considerarse que la prohibición que contiene resulta aplicable en todos los casos de prescripción ya sea adquisitiva o liberatoria (positiva o negativa). Para corroborar dicha conclusión, ha de atenderse a que en forma expresa, no existe alguna otra disposición legal que regule la inrumpción de la prescripción positiva o negativa en forma exclusiva, entre copropietarios o coposedores respecto del bien común, por lo que, considerando que en donde existe la misma razón debe existir la misma disposición.

La existencia de dos formas de prescripción, según el Código la adquisitiva o positiva, que sirve para adquirir bienes mediante el transcurso del tiempo, y bajo los requisitos establecidos por la ley, y liberatoria, extintiva o negativa, que sirve para librar al deudor en obligaciones, mediante el transcurso del tiempo.

El maestro Ernesto Gutiérrez Gonzalez establece su libro derecho de las obligaciones cuatro observaciones que son las siguientes:

1. "Regula como una sola, dos instituciones jurídicas diversas.
2. No sistematizo la materia, y por consecuencia no

la reunio en dos ordenados, sino que aparecen --- dispersas las normas al respecto el ordenamiento legislativo.

3. No preciso la esencia jurídica de la prescripción, y
4. Establecio plazos que son hoy muy amplios para -- que opere esta figura jurídica". (47)

Otros puntos:

El nombre que tienen las dos figuras jurídicas, siendo que son distintas. Porque cada una regula diferente situa--- ción jurídica. El tiempo, pues las dos requieren de su trans--- curso para operar. Fuera de estas dos semejanzas, no tienen nada en común.

Diferencias entre ambas figuras jurídicas:

La usucapión es la forma que se usaba desde el derecho romano para adquirir derechos reales, por una posesión sufi--- cientemente prolongada y cumpliendo ciertos requisitos.

(47) Ernesto Gutiérrez Gonzalez. Derecho de las Obligacio--- nes. Pág. 823.

La prescripción no sirve para adquirir derechos reales: Sirve unicamente para que el deudor se oponga en forma valida, si quiere, que le cobre coactivamente el crédito a su cargo.

La usucapión, en contrapartida de lo que antes se anota que perder un derecho real a aquel en contra del cual se usucape.

La prescripción no hace perder su derecho personal al acreedor hace perder unicamente el derecho a que se cobre coactivamente al deudor, si este opone la excepción de prescripción.

La usucapión en consecuencia, extingue un derecho real.

La prescripción no hace que se extinga el derecho de crédito se dice que ésta extingue la obligación, y ello es totalmente equivocado.

La usucapión al consumarse deriva un aumento en el patrimonio activo del detentador de un derecho real, y una disminución en el patrimonio también activo del titular de ese derecho.

La prescripción en el momento de consumarse, no hace -

aumentar o disminuir los patrimonios del deudor y acreedor, - pues ese efecto se dio desde el momento de crearse el crédito que prescribe.

La usucapión precisa que el poseedor realice actos positivos de la pasividad del titular del derecho real, por lo al ejercicio de su derecho sobre la cosa.

La prescripción no requiere actividad alguna del deudor; sólo se presenta al transcurrir del tiempo, y la pasividad del acreedor.

La usucapión cuenta para el computo del plazo, a que se posea de buena o de mala intención.

La prescripción no considera para nada el que un deudor de buena o mala intención. Sólo interesa el transcurso del tiempo.

Conceptos doctrinarios y legales de prescripción que se aprecia de varios conceptos sacamos dos que son los siguientes:

La prescripción extingue el crédito, o

La prescripción extingue el derecho de pedir el cumplimiento de la obligación.

El código civil se inclinó por la segunda, en su artículo 1159.- "Fuera de los casos de excepción, se necesita el lapso de diez años, contados desde que una obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento". (48)

Que el derecho personal nace, con un acreedor que puede exigir y un deudor que debe cumplir, puede resultar que éste no cumpla voluntariamente; si se le exige y tampoco cumple, el acreedor tiene derecho a ocurrir ante el poder público a pedir que forzosamente, se le haga cumplir con la prestación; pero este derecho a ejercitar una acción, ya no es parte del derecho de crédito, sino una etapa posterior a la misma, la cual se denota por los alemanes con la palabra "Haftung".

De aquí se desprenden dos relaciones;

- 1.- Su formación y nacimiento.
- 2.- El incumplimiento de ella en su caso, y que fundará la acción o derecho a pedir coactivamente su ejecución al poder público, en vista del hecho ilícito del deudor, al no cumplir.

"La palabra exigir, no se debe entender como "exigir judicialmente". Exigir es sólo pedir imperiosamente, pero no (48) Código Civil de 1928. En su Art. 1159. Pág. 243-244.

necesariamente ante la autoridad judicial". (49)

"El juez, debera resolver en su sentencia que la deuda existe, pero que en vista de haber operado la prescripción y haberla puesto el deudor, el poder público no puede proceder al cobro coactivo el crédito; es hasta este momento en que se pronuncia la sentencia en este sentido, cuando la acción queda extinguida, pero como se aprecia, la acción no la extingue por si sólo la prescripción, sino que precisa una declaración judicial en tal sentido". (50)

El juez en ningún caso, como se explica adelante, puede oponer en materia civil, en nombre del deudor, la excepción de prescripción. Si el deudor no opone, la autoridad judicial no la puede hacer valer de oficio, y de ahí que en tales circunstancias, se debe condenar al pago de lo que se demanda.

La prescripción no seda en materia civil por oficio ya que opera por parte interesada que declare que sea cumplido el tiempo para que la autoridad competente.

Ya que en México ocupan cargos personas ignorantes del derecho y estan ocupando un lugar importante que la justicia, ya que los jueces conocen el derecho (iura novit curia). Al-

(49) Ernesto Gutiérrez Gonzalez. Derecho de las Obligaciones. Pág. 809.

(50) Ernesto Gutiérrez Gonzalez. Derecho de las Obligaciones. Pág. 810

gunos jueces quieren hacerla valer por oficio en materia civil o mercantil.

De todo esto llega un punto que nos lleva a concluir - lo siguiente que no son verdaderas hipótesis de teoría sino de vida jurídica, en los juzgados de cualquier materia de derecho.

De todo esto se puede decir:

a).- La verdadera naturaleza jurídica, la esencia de la prescripción es la de una excepción que la ley crea en beneficio del deudor para que validamente se oponga al pago de su prestación, y la cual puede hacer valer o no, a su arbitrio.

b).- En consecuencia, la prescripción no extingue la acción para demandar judicialmente el pago de la deuda, y

c).- No destruye la relación jurídica entre deudor y acreedor, esto es, no extingue el derecho personal o de crédito.

d).- La prescripción extingue la acción para demandar el pago judicial de la prestación, sólo cuando se opone ante la autoridad competente y opera a través de una resolución de

finitiva, por lo mismo.

e).- La prescripción no opera por sí sólo; precisa -- de una declaración de la autorice y sancione su procedencia.

"El beneficiado con la prescripción no debe de esperar que el acreedor lo demande ya que el interesado si quiere obtener una sentencia donde se declare la prescripción debe de intentar una acción donde determine oficialmente que ésta oporó". (51)

En el código civil de 1870 ya se establecia que la --- prescripción se podía hacer valer en vía de acción en su artículo 1182 decía lo siguiente:

"La prescripción, una vez perfeccionada, puede deducirse como acción y oponerse como excepción". (52)

También el código civil de 1928, dice de una manera extricta un caso de prescripción por vía de acción, en su artículo 2941 fracción VII donde establece lo siguiente:

"Podría pedirse y debería ordenarse en su caso la extinción de la hipoteca. Por la declaración de estar prescri-

(51) Ernesto Gutiérrez Gonzalez. Derecho de las Obligaciones. 5 Edición. Pág. 810-811.

(52) Código Civil de 1870. En su artículo 1182. Pág. 205.

ta la acción hipotecaria". (53)

Así, en Francia, hasta antes de la vigencia del Código Napoleón, en lo que se conoce como antiguo derecho frances, - se consagraban plazos de prescripción de 40 y 100 años a favor de determinados sectores sociales previligados por los - emperadores, como la iglesia y las comunidades.

A la llegada del Código Napoleón, se modifican los términos para usucapión y prescribir, y se aplica el sistema conocido como "treintanario", que rige de manera general, ya que se aplica tanto a la usucapión como a la prescripción, aunque tenga algunas excepciones en su artículo 2262 el Código Frances dice:

"Todas las acciones tanto reales como personales, prescriben en treinta años sin que aquellas que aleguen esta prescripción estén obligados a presentar un título, ni se les puede oponer la excepción derivada de la mala fe".

En México también rigo la prescripción treintanario - de origen frances, y así el Código Civil de 1870 en su artículo 1194 dice lo siguiente:

"Todos los bienes inmuebles se prescriben con buena --

(53) Código Civil de 1928. En su artículo 2911. Pág. 507.

fe en veinte años y con mala fe en treinta años; salvo lo dis-
puesto en el artículo 1176".

El Código Civil en su artículo 1200 dice que:

"La prescripción negativa se verifica, haya o no buena fe, por el sólo lapso de veinte años contados desde que la obligación pudo exigirse conforme a derecho".

En el Código Civil de 1884 repitió los mismos que el código civil de 1870. Pero en relación con los bienes inmuebles acortó el plazo de la prescripción de 20 y 30, a 10 y 20 establecidos en los artículos 1086, 1089 y 1091. (54)

Luego llegó el Código Civil de 1928 y acortó más los plazos, y muchos se opusieron porque había demasiados intereses por gente que tenía varias propiedades territoriales.

En el Código Civil en su exposición de motivos establece que:

"Se abreviaron los términos para las prescripciones, reduciéndolos al mínimo cuando el poseedor, además de tener la posesión necesaria para prescribir, tenía la posesión útil de que se acaba de hablar, pues se considera que conviene es-

(54) Código Civil de 1870. En su artículo 1194. Pág. 207- -
209.

timular el esfuerzo productor, más bien que la lenidad del -- propietario, ya que la colectividad recibe un beneficio directo con el aumento de los productos destinados a su consumo".

(55)

La sociedad camina y cambia su sistema de vida y como consecuencia de esta ideología se acarrear graves y peligrosos problemas que a la larga pueden acarrear dificultades, -- estado. Porque aquí en esta figura jurídica, sea abosado. -- Vemos que en la usucapión que es un modo de adquirir un bien inmueble, mucha gente que se a hecho de 2 o 3 predios o casas a través de esta figura jurídica. Y esto se da en los lide-- res de los que se apropian de terrenos valdicos o abandonados por sus dueños, y estos lideres tienen más de cuatro o más ca sas.

Otro fenómeno que se da en el Registro público de la - propiedad y comercio que los casos que llegan son de prescrip ción positiva.

CAPITULO II

COMO OPERA EN MEXICO LA PRESCRIPCION POSITIVA

LA MANERA DE CONTAR EL TIEMPO PARA LA PRESCRIPCION POSITIVA

Para entrar al análisis veremos los Códigos Civiles -- de los años de 1870, 1884 y 1928, para ver como regulaba la - prescripción en el código civil de 1870 se decía en su artícu- lo 1125, lo siguiente; "El tiempo para la prescripción se --- cuenta por años y no de momento a momento, excepto en los ca- sos en que así lo determine la ley expresamente".

En el artículo 1127, decía lo siguiente:

"Cuando la prescripción se cuente por días, se enten-- deran estos de veinticuatro horas naturales, contadas de doce a doce de la noche". (56)

El artículo 1143, dice lo que sigue:

El día en que comienza la prescripción se cuenta siem- pre entero, aunque no lo sea; pero aquel en que la prescrip-- ción termina, debe ser completo".

(56) Código Civil de 1884. En su Art. 1127. Página, 191.

El artículo 1244 dice:

"Cuando el último día sea feriado, no se tendrá por -- completa la prescripción, sino cumplido el primero que siga, si fuere útil". (57)

Si vemos que los tres Códigos de 1870; 1884 y 1928 siguen decidiendo lo mismo los legisladores del 70. Hasta el Código Actual de 28. Porque los legisladores no han querido legislar en esta materia por temor los terrateniente y casate rrientes y por eso no han querido reformar este capítulo. -- Porque se afectan intereses de políticos inclusive de los mismos legisladores. A pesar que han pasado 121 años y no han cambiado su ideología, los senadores y diputados. Ya que la sociedad a caminado y no se acoplan las leyes con la sociedad. Ya que los problemas son diferentes en cada tiempo. Por eso es una de problemas de la inmigración, que más adelante comen taremos.

Los sistemas que hay para computar los terminos para el cumplimiento de las obligaciones, y por ende, el plazo para que se produzca la prescripción. Son dos sistemas: el español y el frances, el segundo sistema determina no debe considerarse el computo el primer día, cuando se inicia la prescripción.

(57) Código Civil de 1870. En su Art. 1244. Página, 215.

Clausulas que amplian el plazo de prescripción, estas clausulas son nulas, porque son contrarias al orden público, y con ellas se haría negatoria la institución de la prescripción. Siempre el acreedor querra imponer plazos más largos de 45, 128 o más años.

Clausula que abrevian el plazo de la prescripción, estas clausulas si se pueden insertar en los convenios, e inclusive hacen saber a las partes que tienen la libertad de hacerlo ya que no hay prohibición legal alguna al respecto.

Es una figura jurídica que pertenece a una materia de orden público, que tiene la responsabilidad de establecer las relaciones y orden social. No se puede admitir que la voluntad de los particulares la contrarie.

El Código Civil de 28, establece en su artículo 1150 - dice lo siguiente:

"Las disposiciones de este título relativas al tiempo y demás requisitos necesarios para la prescripción, sólo dejarán de observarse en los casos en que la ley prevenga expresamente otra cosa". (58)

La legislación actual, de acuerdo con progresos de la

(58) Código Civil de 1928. En su Art. 1150. Página, 242.

ciencia y de los medios de transporte, ha cuidado de suprimir los larguísimos terminos del antiguo derecho.

En plazos para usucapir es ordinario cuando la posesión reúne todas las características que fije la ley; es extraordinario cuando le falta a la posesión algunos de los requisitos previstos.

Estudiaremos la cuestión según la naturaleza del bien:

Para los bienes inmuebles el tiempo es mas largo y varrea entre trece años un tercio y dos años.

En cuanto al plazo de dos años, el más corto, lo establece el artículo 910, favorece al propietario sobre cuyo predio la fuerza del río lleva una porción considerable y reconocible de otro campo ribereño. Pasado el plazo de dos años -- pierde su propiedad el afectado.

El artículo 910 nos dice lo siguiente:

"Cuando la fuerza del río arranca una porción considerable y reconocible de un campo ribereño y la lleva a otro inferior, o a la ribera opuesta, el propietario de la porción -- arrancada puede reclamar su propiedad, haciéndola dentro de -- dos años, contados desde el acaecimiento; pasado este plazo,

perdera su derecho de propiedad, a menos que el propietario - del campo a que se unio la porción arrancada no haya aun tomado posesión de ella". (59)

Para los bienes muebles el plazo es mucho más corto -- "Se prescriben en tres años cuando son poseidos con buena fe, pacífica y continuamente. Faltado la buena fe, se prescribirán en cinco años".

Cuando la posesión se adquiere en forma violenta son cinco años.

Por lo visto nuestra ley, que al suprimir la máxima -- clásica "Dies a quo non computatur in termino" "El primer día no se cuenta" El primer día de un termino es el DIES A QUO, el último el DIES AD QUEM. En contraposición con la máxima transcrita el artículo I, 179... (60) quiso favorecer la institución de la USUCAPION, aquí en cambio trata de agregar al -- termino un día, en beneficio del propietario perjudicado, con evidente violación del sentido común. Tiene interés que no se cuentan los días feriados en terminos judiciales; pero en un termino de usucapión, realmente no hay motivo alguno para insertar en el código un precepto como éste: no es creible -- que si un propietario ha dejado pasar diez años sin reclamar

(59) Código Civil de 1928. En su Art. 910. Página, 204.

(60) Antonio de Ibarrola. Cosas y Sucesiones. 6 Edición. -- Editorial Porrúa. México, 1986 . 529-530.

su bien, quiera utilizar el último día del plazo para interrumpir una prescripción.

El transcurso del tiempo es algo que no deja de contribuir a oscurecer el panorama. Es cierto que algunos autores han tratado de situar a la prescripción precisamente en este punto: en la influencia del tiempo en las relaciones jurídicas o en los derechos subjetivos. Hay se dice un hecho jurídico el mero transcurso del tiempo que altera los derechos -- subjetivos o las relaciones jurídicas. Este modo de pensar -- no es exacto. El tiempo, en si mismo considerado, como mero transcurso, no pertenece a la sustancia de la prescripción. -- Piensese que un crédito puede prescribir a los quince años, -- ciertamente, pero puede prescribir también a los treinta a -- los cuarenta y cinco, más o menos.

El Conde Napoleón, muy influenciado por Domat y por -- Dunod, considerandola como un medio de adquirir o de liberarse y establece, dentro de ella, la trentanaria con carácter -- general, tanto para las acciones reales como para las personales, la de diez y veinte años, como un privilegio del poseedor con buena fe y justo título, y las prescripciones cortas o breves.

El derecho español ha seguido una evolución muy especial y extraordinariamente confusa. Las Partidas engloban en un título, que es el 29 de la Partida tercera, una regulari--

zación dedicada a establecer que las cosas se pierden y ganan por el tiempo. Allí se establecen una usucapión de muebles y otro de inmuebles siempre que exista buena fe, justo título - y tres, diez o veinte años; la usucapión extraordinaria de -- los treinta años, aunque sea sin título. Otra la prescrip--- ción de créditos también en treinta años.

La Ley 63 de Toro vino a complicar este panorama y a -- ser la gran pesadilla de los comentaristas: "el derecho de -- ejecutar por acción personal se prescribe por diez años, la -- acción personal y la ejecutoria dada sobre ella se prescribe por veinte años y no menos pero donde hay la obligación en -- hipoteca o donde la obligación es mixta, personal y real, la deuda se prescribe por treinta años y no menos". (61)

La Novisima Recopilación estableció, además, una serie de prescripciones, breves respecto de lo debido a recaudado-- res, letrados, procuradores, boticarios, joyeros, oficiales, mecánicos y otras profesiones.

Según esta la exceptio o praescriptio temporis praes-- cripto que permite repelar las acciones quae tempore certo - finintur", cuando son ejecutadas fuera del plazo expresamente establecido.

(61) Díez Picazo Ponce de León. Anuario de Derecho Civil. - T. XVI. Madrid España, 1961. Página, 976.

La usucapión y la longi temporis praescriptio confundida, en virtud de las cuales un adquirente de buena fe y con justo título, después de permanecer ininterrumpidamente en la posesión durante tres, diez o veinte años, no sólo puede detener la acción real dirigida contra él, sino que además, se -- convierte en propietario.

"La exceptio triginta vel quadraginta annorum, en virtud de la cual el demandado puede detener cualquier acción dirigida contra él, lo mismo si es de carácter real que personal". (62)

La vetustas que es una posesión de duración muy prolongada, frente a la cual no existe memoria de que haya habido derecho alguno. Esta inmemorialidad constituye un título extraordinario de legitimación del poseedor, a quien se exonera de aportar prueba documental de su derecho.

La praescriptio exceptio temporis, de tal manera que cuando una de estas acciones se promovía después de transcurrido el plazo prefijado, el demandado podía oponer a la acción tardía la llamada exceptio temporis.

La praescriptio longi temporis en virtud de la cual un adquirente de buena fe, con justa causa, que había permanecido en la posesión diez y veinte años según que fuera inter --

(62) Luis Díez Picazo Ponce de León. Anuario de Derecho Civil. T. XVI Madrid España, 1963. Página, 974-972.

presentes o inter absentes, podía detener la tardía acción -- reivindicatoria del verdadero dueño.

Por todo ello no sólo el tiempo es el único aspecto -- a considerar en la prescripción, sino que a él hay que unir -- la inacción del acreedor en la libretoria y la posesión del -- prescribiente en la adquisitiva como exclusión de la posesión que corresponde al titular del derecho en tanto no la ejercita.

La suspensión detiene, el curso de la prescripción durante el tiempo que ella dure y no destruye los efectos que -- venía produciendo, ni borra el tiempo ya transcurrido; el --- cual es computado cuando la suspensión cesa y la prescripción vuelve a correr. Se suman entonces el período anterior y el posterior a la suspensión, hasta completar el total.

La interrupción por su parte aniquila, borra, totalmen-- te el plazo transcurrido quedaron como no sucedida la pres--- cripción a que venía corriendo y comienza una nueva prescrip--- ción a computarse desde el momento en que han desaparecido -- los efectos del hecho interruptivo.

Los jueces entienden que perdurará hasta que la incompetencia sea declarada por resolución firme, y recién a partir de esa fecha comenzará computarse el nuevo plazo de pres-

cripción.

Algún tribunal ha llegado más lejos, disponiendo que el nuevo plazo de la prescripción comenzará a correr recién desde la fecha de la notificación del auto que declaro la incompetencia.

"En primer lugar diremos que la interrupción opera --- cuando se trata de una prescripción en curso, y no cuando la prescripción ya se ha consumado, aunque todavía no haya sido declarada una vez cumplida habría ya hechos definitivamente consumados, que no pueden modificarse, ni borrarse". (63)

"Algunos autores, al señalar las diferencias entre la suspensión y la interrupción de la prescripción, afirman que la primera obedece a un estado de imposibilidad del acreedor de reclamar el cumplimiento de la obligación, y se prolonga mientras ese estado subsista; en cambio según ellos la segunda es un hecho instantaneo que revela la voluntad de uno de los obligados, o de ambos, de mantener vivo el vínculo, y borra todo lo sucedido hasta entonces haciendo que comience a correr de inmediato un nuevo plazo de prescripción". (64)

(63) Luis Moisset de Espanes. Boletín de la Facultad de Derecho y C.S. Dirección General de Publicaciones Cordova - 1967. Página. 11-12-46-60-66-67.

(64) Luis Moisset de Espanes. Boletín de la Facultad de Derecho y C.S. Cordova 1967. Páginas, 67-69-72-73.

Han llegado a sostenerse que cada acto procesal, cada escrito o incidente del juicio, es un acto interruptivo y que el nuevo de prescripción debería comenzar a partir del último escrito. Hay aquí un punto de vista jurídico mal efocado; -- los hechos pueden ser instantaneos o continuados. En el primer caso el hecho nace y se extingue en el mismo momento; en el otro su existencia se prolonga en el tiempo.

Los tres supuestos que dejan sin efecto la interrupción, en los cuales la interrupción de la prescripción se tendrá por no sucedida:

- a).- el desistimiento;
- b).- la perención o caducidad de la instancia, y
- c).- la absolucíon definitiva.

Desistimiento: algunos autores han concluido que no -- puede tratarse de desistimiento de la acción porque si así -- fuera, no quedaría sin efecto la interrupción, sino el derecho mismo, y desaparecido el derecho ya no podría hablarse de prescripción en curso.

Caducidad: este supuesto de hecho que pone fin a la relación procesal; y no solamente se extingue la litis, sino -- que por añadir a ellos se debe a la inactividad de las partes.

Absolución definitiva: este último supuesto. La ley - se refiere aquí a una sentencia firme, pasada en autoridad -- de cosa juzgada que se ha pronunciado sobre los derechos de - las partes, que cierra litis.

En la doctrina y los códigos se hace una distinción entre: interrupción natural e interrupción civil.

Para los civilistas se llama interrupción de la posesión, al hecho que lleve consigo la destrucción de alguna de las condiciones esenciales de la usucapión. Esta idea es de los juristas Mexicanos.

La doctrina y los códigos dicen lo siguiente:

Si la posesión se pierde debido a una reclamación judicial del propietario, se llama civil.

Si se pierde por otro acto que no sea el del propietario, la interrupción se llama natural.

"Según Justiniano la posesión de buena fe y con justo título confiere el dominio al cabo de tres años si la cosa-- prescrita es un mueble, y al cabo de diez o de veinte si es - inmueble. Si falta un requisito que no sea el de la buena fe, el tiempo de prescripción es de treinta años. La posesión de

treinta años faculta para rechazar la acción reivindicatoria del propietario". (65)

"Computación del tiempo puede ser natural y civil:

Natural es aquella en que el tiempo se calcula de momento a momento y dando al día 24 horas desde una hora completa o fraccionada hasta la misma del día siguiente. Determinado así el día, se fija el período de las semanas, de los meses y de los años.

El computo civil es aquel que entiende que el día empieza a las cero horas y termina a las veinticuatro horas. -- En este caso las fracciones del día inicial no se tienen en cuenta y, si a las tres de la tarde". (66)

2.1 REQUISITOS PARA SU REGISTRO

La Oficina Jurídica del Registro Público de la Propiedad y el Comercio, señala como requisitos para la inscripción de una sentencia de prescripción positiva, los siguientes:

1.- Copias certificadas por duplicado de la sentencia.

(65) Revista de Derecho y Ciencias Políticas III. Lima Peru 1945. Jorge Castañeda Eugenio.

(66) Código Civil de 1928. En su Art. 1178. Página, 247.

2.- Auto que declare ejecutoriada la sentencia que se exhibe.

3.- Oficio del C. Juez del conocimiento que ordene la inscripción de la sentencia.

4.- Revisión de documentos anexos entre otros:

- a) Pago del impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles.
- b) Pago del impuesto sobre la renta del adquirente.
- c) Constancia de no adeudo expedida por la Tesorería del Departamento del Distrito Federal.
- d) Avaluo Bancario.
- e) Constancia de no adeudo del pago por servicios de agua.
- f) Certificado de libertad de gravámenes.
- g) Permiso de zonificación.
- h) Si es fracción, permiso de subdivisión.
- i) Generales del adquirente.
- j) Pago de derechos.

Los mencionados requisitos se encuentran previstos de forma general en los artículos 18 y 19 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal. Así el

artículo 18 del ordenamiento en cita indica:

"La solicitud de entrada y trámite provista de la copia o copias que se estimen necesarias, tendrá el doble objeto de servir como instrumento para dar los efectos probatorios en orden a la prelación de los documentos presentados, y como medio de control de los mismos, a los que acompañara en las distintas fases del procedimiento".

El artículo 19 del Reglamento señala:

"En la solicitud de entrada y trámite, deberán incluirse los siguientes datos:

- I.- Nombre del solicitante;
- II.- Ubicación del inmueble, identificación del mueble, o en su caso, la denominación o razón social de la persona moral de que se trate;
- III.- Naturaleza del acto, y
- IV.- Observaciones".

PROCEDIMIENTOS PARA LA OBTENCION DEL REGISTRO.

El procedimiento tiene dos objetivos que son los siguientes:

Principales y accesorios.

El primer objetivo es el inmediato es la publicidad del acto jurídico, la cual se logra con la inscripción de el libro o folio correspondiente;

El segundo es el mediante, es la seguridad jurídica -- que la anotación o inscripción del acto, repota, mediante su legitimación por virtud de la fe publica registral.

El segundo objetivo es el accesorio del procedimiento registral, se traduce como un medio de prueba singular y privilegiado en diversos campos del Derecho Jurídico. Y también todo documento que ha sido objeto de inscripción, ya que dándole la forma correspondiente a su registro produce los efectos plenos que le otorga la ley.

"Los principios registrales que rigen o gobiernan al procedimiento son los siguientes:

1.- Publicidad

- 2.- Inscripción.
- 3.- Especialidad.
- 4.- Consentimiento'
- 5.- Tracto sucesivo.
- 6.- Rogación.
- 7.- Prioridad (calificación), y
- 8.- Sus dos manifestaciones; legitimación, y
- 9.- Fe pública". (67)

I.- La publicidad tiene como objetivo evitar que los -
actos.

"La publicidad tiene como objetivo evitar que los ac-
tos jurídicos, objeto de inscripción que no esten ocultos, --
evitando de esa manera, que el contratante de buena fe adquer
ra sin conocimiento, cargas que pudiera soportar la propie--
dad".

"De ésta se da la segunda consecuencia de la publici--
dad, o sea, que el titular de derecho no inscrito, no puede -
estar contra el derecho inscrito de terceros que haya adquir
do de buena fe y a título oneroso".

"El llamado principio de publicidad se funda en el su-
puesto de que todo titular potencial de derecho reales sobre-

(67) Guillermo Colín Sánchez. Procedimientos Registral de la
Propiedad. 3a. edición. Editorial Porrúa, S.A. México,
1985. Págs. 78-81.

un determinado bien, está en aptitud de conocer el status jurídico del mismo a través de los asientos registrales; lo cual pone a cuerdo de vicios del consentimiento todo posibletrato".

"El principio de inscripción se transforma en la materialización del acto de registro en los libros correspondientes, para que de ese modo nazca a la vida jurídica.

Es una forma establecida por la ley, utilizada para reafirmar el acto, cuando este ha reunido los requisitos legales suficientes para la inscripción".

El principio de consentimiento, para que el registro se lleve a cabo se debe de basar la inscripción en el consentimiento de las partes perjudicadas en su derecho; debe de exhibir el acuerdo de voluntades entre el transferente (P.J.D. D.O.) y el adquirente; sólo el titular puede disponer de su derecho para consentir que se afecte su esfera jurídica o su patrimonio". (68)

Es un elemento de los actos jurídicos para que tengan valides jurídica, as el consentimiento para que no exista de hecho, sino dechecho. Por ello, nada tiene que ver la formalidad del acto en sí, entre las partes, con el procedimiento-

(68) Guillermo Colín Sánchez, Procedimientos Registral de la Propiedad. 3a. edición. Editorial Porrúa S.A. México -- 1985, págs. 81-82.

registral. El procedimiento en México no es de oficio, ya que deben ser solicitado por la parte, interesada en el registro.

"El principio de trato sucesivo y continuo, este principio se traduce en la protección cuando hay cambios en el -- derecho o derechos inscritos, ya que no puede darse sin que - se de la voluntad del titular de derecho".

"El principio de prioridad tiene base de sustentación- en la máxima clásica que dice: EL PRIMERO EN TIEMPO ES EL PRI- MERO EN DERECHO, esto transferido al orden registral en cuan- to a la fecha de presentación del documento, trata de evitar la coexistencia de títulos contradictorios "como la doble ven- ta de una misma cosa", sin que se alteren los rangos de los - derechos inscritos".

"El principio de legalidad es un elemento de indispen- sable en el registro ya que en el orden del tráfico jurídico- de los inmuebles y bienes se presentan diariamente en la vida. Al evitar que sean objeto de registro los actos que no reúnan los requisitos exigidos por la norma que lo regula. Esto --- quiere decir que la función registral cumple su objetivo de - dar origen los actos que sean válidos y derechos perfectos; - que los derechos se garanticen legítimamente adquiridos por - terceros. La legalidad llega a su fin el momento de la cali- ficación, si el acto, es o no inscribible en el registro". (69)

(69) Guillermo Colín Sánchez. Procedimiento Registral de la - Propiedad, 3a. edición. Editorial Porrúa, S.A. México -- 1985, págs. 83-84.

El proceso registral se da sobre algo concreto, algo que tiene una forma y un contenido. La forma se adquiere a través de la actuación del funcionario; pero la actuación no se realiza de manera desordenada se configura a lo largo de una serie de actos. La existencia de un acto jurídico, que el acto en cuestión haya adquirido la forma notarial establecida por la ley y la solicitud de registro. El acto jurídico es el presupuesto para el procedimiento registral, este no se puede ser por falta del acto mismo. Se presume que el acto posee existencia y validez jurídica.

"Para que exista el acto jurídico y sea válido, debe de adquirir la forma instrumental, por medio de la acción del notario. Este da fe del acto, y se manifiesta la voluntad de los interesados, ya sea unilateral de las partes. El acto jurídico llega su realización legal, cuando se reúnan los requisitos que las normas exigen. De que no esté inscrito en el Registro Público de la Propiedad, porque en nuestro país es potestativo, y la no inscripción, no afecta el acto jurídico; el presupuesto del procedimiento, se incluye la solicitud del registro y es el acto por el cual se da origen al procedimiento registral". (70)

Que surge un problema que es de la competencia, en to-

(70) Guillermo Colín Sánchez. Procedimientos Registral de la Propiedad. 3a. edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1985, págs. 85-86-87.

do acto registral exclusivamente puede realizarlo el director del Registro Público, de no ser así estaremos en presencia de un acto inexistente registralmente hablando. La competencia es la capacidad dada por la ley al registrador, para que realice su función para despachar de determinados actos jurídicos.

En el ámbito nacional se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad del lugar donde se ha dado el acto jurídico, y donde se dicto la resolución judicial que la ordene.- Esto va ligado al apotegma que acepta nuestras leyes que dice lo siguiente; LOCUS REGIT ACTUM (el acto se rige por la ley del lugar en donde se ha celebrado).

Los actos del procedimiento se dan por formas y formalidades al decir que formas estamos hablando de lo exterior.- La formalidad se determina por la ley, es importante para que se de la forma y adquiera validéz en el orden que se pretenda. Los documentos para su inscripción deben de reunir los requisitos exigidos por la ley.

"El artículo 3060 del Código Civil del Distrito Federal establece lo siguiente que a la letra dice:

- I.- La fecha y número de entrada;
- II.- La naturaleza del documento y el funcionario que lo haya autorizado;

III.- Los bienes o derechos objeto del título presentado, expresando su cuantía, si constare; y

IV.- Los nombres y apellidos de los interesados". (71)

"En el Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal, establece una serie de requisitos - de forma que no son extrínsecos, sino intrínsecos. Por lo -- tanto FORMA como FORMULA es el medio para que se de la voluntad y se exprese". (72)

La fórmula es ritual y es la observancia de los actos alcancen el fin que la naturaleza del acto demanda.

El procedimiento se expresa a través de formas establecidas por la ley.

"El primer cuerpo de leyes dice que toda inscripción - en general debe expresar los siguientes puntos:

"La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles-objeto de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que debe inscribirse; su medida superficial, nombre y número si - constare en el título, o la referencia al registro anterior -

(71) Código Civil de 1982. En su artículo 3060, pág. 539.

(72) Guillermo Colón Sánchez, Procedimientos Registral de la Propiedad. 3a. edición, Editorial Porrúa, S.A. México - 1985, pág. 88.

en donde constan estos; así mismo constará la mención de ---- haberse agregado el plano o croquis al legado respectivo.

"La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del de recho que se constituya, transmita, modifique o extingue.

"El valor de los bienes o derechos a que refieren las fracciones anteriores. Si el derecho no fuere de cantidad -- determinada, los interesados fijaron en el título, la estimación que le den.

"La naturaleza del acto o contrato".

"La fecha del título y el funcionario que lo haya auto rizado.

"El día y hora de la presentación del título en el Re gistro.

Esto lo establece el primer cuerpo de leyes que es el Código Civil, del Distrito Federal". (73).

Por su parte el Reglamento del Registro Público de la Propiedad. Establece los siguientes requisitos para el proce

(73) Guillermo Colín Sánchez. Procedimientos Registral de la Propiedad. 3a. edición. Editorial Porrúa, S.A. México - Págs. 92-93.

dimiento:

- I.- La mención de los bienes de que se trate;
- II.- Su ubicación, extensión superficial, si la expresare el título y sus linderos;
- III.- Los demás datos establecidos en el artículo 3060;

Los términos registrales, en el plazo dado por la ley, a través de los cuales se lleva el acto registral de los documentos, y de las solicitudes presentadas al registro público de la propiedad.

En el Distrito Federal hay un plazo de tiempo para que se lleve el procedimiento registral. En el Distrito Federal es de cinco días, empesando a correr el tiempo desde que el documento fue entregado al registrador para su calificación.

"Dentro de esos cinco días se hace la calificación fiscal, 'fijación de derechos', avisándole o notificará ha los interesados a través del diario oficial que es boletín del registro público de la propiedad". (74)

Se inicia desde ese momento a correr el término de ---

(74) Guillermo Colín Sánchez. Procedimientos Registral de la Propiedad. 3a. edición, Editorial Porrúa, S.A. México - 1985, págs. 96-97.

diez días, para que se realice el pago. El interesado pague el pago correspondiente y de no ser así se regresaran los documentos sin registrar o no inscritos, la oficialía de parte para que se cancelará del el asiento de presentación.

"En el reglamento del registro público de la propiedad en su artículo 93 dice lo siguiente:

En las certificaciones que se solicitan para hacer --- constar la existencia de asientos en el Registro Público, sólo se hará mención de los cancelados cuando así se solicite - expresamente". (75)

De todo esto se llega en conclusión que el personal -- del registro público dispone en total de quince días para realizar él, la calificación e inscripción de los documentos que lleguen al Registro Público. Esto se realiza en días naturales, hábiles.

Si el interesado no paga los derechos en el término establecido en el reglamento del R.P.P. No se hará el registro del documento, y pierde el derecho de prelación.

En la circular emitida por registro público de la pro-

(75) Reglamento Interior de Registro P.P.C. En su artículo - 94, pág. 625.

piedad el 15-1978 que, para reducir el tramite. Antes de ingresar a la oficialia de partes debería estar pagado el derecho por concepto de registro, esto fue el 18 de abril de 1978.

En otra circular emitida R.P.P.C. expedida el 30 de -- enero de 1978, establece el pago de todo documento que ingrese al R.P.P.C. el registrador desde momento que resive el documento esta obligado que haga la anotación preventiva, al -- margen de la inscripción y tiene la vigencia de 90 días.

"El procedimiento registral se clasifica en:

- 1.- Declarativo, y
- 2.- Constitutivo

El declarativo consiste en que, registrado el acto jurídico, de inmediato produce efectos contra terceros.

Los efectos constitutivos consisten en que, el acto jurídico, sólo se purifica, en cuanto es inscrito en el registro público, lo cual. Esto quiere decir que sólo surte efecto hasta que esté inscrito en el registro público en ese momento se perfecciona legalmente". (76)

(76) Guillermo Colín Sánchez. Procedimientos Registral de la Propiedad. 3a. edición, Editorial Porrúa, S.A. México, 1985 págs. 97-100.

"IL51 que dice.- La posesión necesaria para prescri--
bir debe ser:

I.- En concepto de propietario;

II.- Pacífica;

III.- Continua;

IV.- Pública". (77)

"Los bienes inmuebles se prescriben:

En cinco años cuando se posee en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua, y publicamente;

II.- En cinco años cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;

III.- En diez años cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública.

IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y II, si de demue^{stra}, por quién tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabi^{ta}da la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de ---

aquel". (78)

Daremos un concepto de cada punto, que señala el artículo II51 del Código Civil para el Distrito Federal.

I.- "En concepto de propietario; sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la casa poseída puede producirla prescripción. Esto equivale lo que dice el artículo II51 del Código Civil.

II.- Pacífica; se considera que la posesión es pacífica cuando no se adquiere por violencia. En nuestro derecho - sólo el momento de la adquisición, exige esta. Deberá entrar - la posesión pacíficamente. Si posteriormente se realizan actos de violencia para defender la propiedad. Cuando el dueño hace actos de violencia para recuperla la propiedad.

"III.- Continua; el poseedor debe ejercitar sobre la casa una posesión continuada. Debe de ejercer los actos normales de un poseedor. Evidentemente no es necesario para que - alguien posea jurídicamente un terreno, que no salga de él durante las 24 horas del día; pero si debe, ejercitar en él los actos normales que acostumbre hacer él propietario". Posesión

(78) Rafael Rojina Villegas. Compendio de Derecho Civil. Tomo II, 17a. edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1985, págs. 223.

continua es la que no se ha interrumpido". (79)

IV.- Pública; este requisito, la posesión pública para el Código Civil vigente debe ejercitarse de modo que tenga -- conocimiento de ella no sólo los que tengan interes en la interrupción, sino también todo el mundo.

Además por el tiempo exigido por la ley para que se de la prescripción, por medios que la produzcan convicción, entre los cuales será indispensable el testimonio de tres testigos que sean vecinos del inmueble cuya inmatriculación se solicite.

El Director del Registro Público podrá ampliar el examen de los testigos con preguntas que estime pertinentes para asegurarse de la veracidad de su dicho, y". (80)

VI.- La resolución administrativa del Director del Registro Público de la Propiedad será dictada dentro de los --- ocho días siguientes a la celebración de la audiencia a que se refiere la fracción anterior, consediendo o denegando la inmatriculación y declarando en el primer caso que el poseedor ha hecho constar los antecedentes y circunstancias que --

(79) Rafael Rojina Villegas, Compendio de Derecho Civil. Tomo II. 17a edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1985. pág. 224-227.

(80) Código Civil de 1928. En su artículo 3052, pág. 536.

conforme a este Código se requieren para adquirir por virtud de la prescripción; dicha resolución deberá expresar los fundamentos en que se apoya.

II.- A la solicitud a que se refiere la fracción anterior el interesado deberá acompañar:

- a) El documento con el que se acredite el origen de la posesión, si tal documento existe;
- b) Un plano autorizado por ingeniero titulado en el -- que se identifique en forma indubitable el inmueble; y
- c) Constancias relativas al estado catastral y predial del inmueble, si existieren.

III.- Recibida la solicitud el Director del R.P.P. la hará del conocimiento, por correo certificado y con acuse de recibo, de la persona de quién se obtuvo la posesión y de su causante, si fuere conocido, así como de los colindantes, señalándoles un plazo de nueve días hábiles para que manifiesten lo que a sus derechos convenga.

El Director del Registro Público de la Propiedad, además mandará publicar edictos para notificar a las personas -- que pudieren considerarse perjudicadas, a costa del interesado por una sola vez en la Gaceta Oficial del Departamento del

Distrito Federal, y en un periódico de los de mayor circulación, si se tratare de bienes inmuebles urbanos. Si los predios -- fueren rusticos, se publicaran además por una sola vez en el Diario Oficial de la Federación;". (81)

IV.- Si existiere oposición de alguna persona el Director del R.P.P. dará por terminado el caso y el procedimiento y turnará al juez competente para que resuelva la controversia (litis).

V.- Si no existiera oposición el Director del Registro Público de la Propiedad señalará día y hora para celebrar una audiencia. En esta audiencia se deberá acreditar la posesión del solicitante que debe cumplir con los requisitos establecidos por el artículo.

En México todos los actos del procedimiento registral son declarativos; el acto existe jurídicamente y no requiere del registro para ser perfecto; vale por sí sólo, independiente que este registrado. Si el acto no se registra, vale sólo entre las partes, que lo hicieron nacer y nunca contra terceros.

En el artículo 3046, esta regulada la figura de la ---

(81) Código Civil de 1928. En su artículo 3052. pág. 536.

prescripción, positiva o usucapion. Por la cual se adquiere propiedad que establece el artículo 1135, que dice lo siguiente prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo, y bajo las condiciones establecidas por la ley.

El artículo 3052, que a la letra dice:

Quién se encuentre en el caso de inciso d) de la fracción II del artículo 3046, podrá ocurrir directamente ante el Registro Público de la propiedad para acreditar que ha operado la prescripción conforme al siguiente procedimiento". (82)

I.- El interesado presentará solicitud que exprese.

- a) Su nombre completo y domicilio;
- b) La ubicación precisa del bien, su superficie, colindancias y medidas.
- c) La fecha y causa de su posesión, que consiste en el hecho o acto generador de la misma,
- d) Que la posesión que invoca es de buena fe.
- e) El nombre y domicilio de la persona de quién la obtuvo el peticionario en su caso, y los del causante de aquella si fuere conocido, y
- f) El nombre y domicilio de los colindante.

La posesión puede registrarse tanto en su principio, - como durante el tiempo para prescribir. De aquí se desprende dos casos:

- 1.- Antes que transcurra este término, de prescripción;
- 2.- Una vez pasado este plazo.

En el segundo caso se van a distinguir dos hipótesis:

- a) Los bienes inmuebles objeto de la inscripción, aparecen registrados a favor de determinada persona.
- b) Los bienes no se encuentran inscritos en el registro público de la propiedad.

Antes que se de la prescripción el que esta en la posesión puede ir al registro público de la propiedad y solicitar que la inscripción de el inmueble que esta poseyendo. Con -- los requisitos que la ley establece para prescribir, y otros que son los siguientes; que el inmueble no este inscrito en - favor de otra persona en el registro público.

Para este requisito se solicita un certificado de no - inscepción en el registro público de la propiedad, en el certificado especifica si esta inscrito a favor de otra persona el inmueble.

Además de este requisito se debe de justificar que esta poseído en concepto de dueño como lo establece el artículo 1151. Para esto se deberá exigir tres testimonios de tres -- testigos de 1 lugar; donde se encuentre ubicado el bien inmueble. Además de todo esto se publicará en el Diario que indique el juez que esta llevando el asunto. Todo esto se lleva en presencia del Agente del Ministerio Público y el Director del Registro Público de la Propiedad.

Si ya se ordeno a que se inscriba; si su oposición se presente después de haber hecho la inscripción si la oposición se da ya registrada la posesión, su efecto será que se haga una anotación al margen de la partida.

"En el Código Civil en su artículo 3030, que dice lo siguiente: Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas o por orden judicial . Pondrán no obstante ser canceladas a petición de parte, sin dichos requisitos, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se practica la inscripción o anotación, debido a hecho que no requiera la intervención de la voluntad.

El artículo 3032 del ya citado Código Civil dice lo siguiente: La cancelación de la inscripción y anotación preven

tivas podrá ser total o parcial.

En el artículo 3033, establece los requisitos para la cancelación total:

En las dos primeras fracciones se establece que se extingue por completo. En la tres y cuatro se declara la nulidad. En la fracción V, cuando sea vendido jurídicamente el inmueble. Y la fracción VI no nos interesa.

En el artículo 3934, establece para la cancelación parcial:

I.- Cuando se reduzca el inmueble objeto de la inscripción o anotación preventiva; y

II.- Cuando se reduzca el derecho inscrito y anotado".

(83)

En segundo caso, se trata cuando se transcurrido el término para prescribir, se declare que poseedor se ha convertido en propietario.

a) Cuando el bien aparece registrado en el Registro Público de la propiedad a favor de determinada persona. Aquí -

(83) Código Civil de 1928. En su artículo 3030-3032-3033-3034. págs. 528-529.

se inicia un juicio ordinario civil para comprobar que sea -- poseído con todos los requisitos legales contra quien aparesca inscrito en el Registro. Cuando sea convertido en propietario el poseedor, y cancelar la inscripción del propietario anterior, y se registre el dominio en favor del poseedor actual que ocupa el terreno.

b) Cuando el inmueble no aparece inscrito en el registro público de la propiedad a nombre de ninguna persona el -- bien. El procedimiento será de inscribir a favor del que esta en posesión, y no será un juicio contencioso, sino un procedimiento de jurisdicción voluntaria. Esto se justifica con el certificado expedido por el Registro Público de la Propiedad, que se inmueble no esta inscrito o registrado en favor de ninguna persona. Con una información y testimonios de personas del lugar del inmueble, donde esta ubicado y con todos los requisitos establecidos por la ley.

En el artículo 828; del Código Civil para el D.F. dice lo siguiente: La posesión se pierde;

I.- "Por abandono;

II.- Por sesión a título oneroso y gratuito;

III.- Por la destrucción o pérdida de la casa o por -- quedar esta fuera del comercio;

IV.- Por resolución judicial;

V.- Por despojo, si la posesión del despojado dura --
más de un año;

VI.- Por reivindicación del propietario;

VII.- Por expropiación por causa de utilidad pública".

(84)

Tomando en cuenta la naturaleza objeto y fines de la -
institución del Registro Público de la Propiedad, la fase de
ejecución recaerá sobre inscripciones, anotaciones y certifi-
caciones y cancelaciones.

"Si el documento o solicitud ya se califico, lo indica
do es ejecutar a través de un acto concreto, lo procedente en
relación con lo colicitado, más para este fin, será necesario
tomar en cuenta el resultado de la mencionada calificación; -
en tal virtud si procede inscribir el documento, la manera y
forma de llevar a cabo el acto de inscripción no será unifor-
me, porque habrá necesidad de atender a la naturaleza del ac-
to, de sus elementos de validéz, y de su contitución, para --
así de esa manera, proceder a inscribirlo". (85)

"En el artículo 14 de el Reglamento Interior de el Re-

(84) Código Civil de 1928. En su artículo 828. En su pág. 192.

(85) Guillermo Colín Sánchez. Procedimientos Registral de la
Propiedad. 3a. edición. Editorial Porrúa, S.A. México,
1985, págs. 175-176.

gistro Público de la Propiedad y del Comercio. Señala lo siguiente:

Son atribuciones de los registradores:

I.- Realizar un estudio integral de los documentos que les sean turnados para determinar la procedencia de su registro, según resulte de su forma y contenido y de su legalidad en función de los asientos registrales -- preexistente y de los ordenamientos aplicables. Citamos la fracción de el artículo 14". (86)

Es requisito necesario para inscribir los actos o documentos, exigir, no sólo el pago por concepto de derechos de registro, sino la comprobación de haber sido cubierto en las oficinas correspondientes los impuestos por concepto de las operaciones consignadas en el documento.

"En el documento en los que conste la transmisión del dominio de bienes inmuebles. Ya sea por adquisición o readquisición, como en el caso de informaciones de dominio, usucapion remate judicial o administrativo. El calificador exigirá la comprobación correspondiente al pago del Impuesto Sobre Traslación de Dominio. También el calificador estará atento a que se haya timbrado las hojas del documento, salvo en los casos en que la ley exima del cumplimiento de ese requisi- --

(86) Reglamento Interior de el Registro P.P.C. En su artículo 14. En su pág. 609.

tos". (87)

Verificado todo lo anterior se procederá a formular la cotización de los derechos que cause el documento presentado a registro, con arreglo a las tarifas vigentes, y de acuerdo, según queda dicho, con la naturaleza de los actos consignados.

El servicio prestado por el Estado, a través de las -- oficinas del Registro, esta condicionado al cumplimiento de -- una contraprestación; el pago de los derechos. Sino hay con-- traprestación no puede haber prestación, en otras palabras, -- no hay registro.

En este momento es en donde se cumple, propiamente --- hablando con la esencia del acto registral. Con la instrip-- ción en los libros destinados al efecto, culmina practica-- mente la función registral, como con la sentencia ejecutoria cul-- mina el juicio.

La calificación fiscal es el acto, a cargo de personas especializadas, se lleva a cabo tomando en cuenta la naturale-- za del documento a inscribir y los actos en él consignados, -- para así proceder a cuantificar el monto de los respectivos -- derechos con arreglo a las leyes fiscales aplicables al caso-- concreto.

(87) Guillermo Colín Sánchez. Procedimientos Registral de la Propiedad. 3a edición, Editorial Porrúa, S.A. México - 1985, págs. 170-171-173 .

"En el Registro Público de la Propiedad del Distrito - Federal todos los documentos son pre-pagados es decir, el que solicita el servicio, antes de hacerlo ingresar en oficialia de partes, formula su liquidación, atendiendo para ello, el tipo de acto. Esto significa que para ser admitidos en Oficialia de Partes, todas las operaciones, actos o documentos deben haber sido pagados, por ello la circular número 21, indica que: El registrador practicará la calificación y, en el supuesto de que el documento sea admitido para su inscripción verificará que la cantidad pagada por concepto de derechos sea correcta". (88)

En el caso que el interesado no este de acuerdo con el pago hecho en la oficina correspondiente. En tal caso, la incoformidad se manifestará verbalmente o por escrito, ente la Sección Jurídica de la Institución.

En este caso se podría aplicar el artículo 8, de la -- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que dice lo siguiente: "Los funcionarios y empleados publicos respetarán el ejercicio del derecho de petición, siempre que ésta formule por escrito, de manera pacífica y respetuosa. En su segundo parrafo dice a toda petición deberá recaer un acuerdo escrito de la autoridad a quien se haya dirigido la cual -

(88) Guillermo Colín Sánchez. Procedimiento Registral de la Propiedad. 3a. edición. Editorial Porrúa S.A. México - 1985, págs. 168-169.

tiene obligación de hacerlo conocer en breve término al peti-
cionario". (89)

La primera tarea del registrador o calificador regis-
tral es la confrontación con los antecedentes registrales. --
Esto obedece a una disposición expresa contenida en los re-
glamentos respectivos y constituye la parte especial de la --
función del registrador.

El examen, es el referente a la comprobación de si el
acto que se pretende inscribir se ajusta a no a las disposi-
ciones legales sobre la materia.

El registrador se debe de ajustarse a lo que diga la -
norma jurídica y no salirse de ella la primera norma por or-
den jerarquía es la Constitución, y las leyes federales, las
constituciones de los estados, las leyes ordinarias, sustanti-
vas y adjetivas, las disposiciones reglamentarias, las leyes
municipales y las normas individuales.

De comparar con claridad y precisión los fundamentos -
legales en que se apoya el rechazo de un documento, así como
los motivos. Y dar una concreta y explícita base legal a la
negativa a de inscripción, porque de podrá el interesado recu-
rrir a la acción del artículo 3022, del Código Civil del Dis-

(89) Constitución Mexicana de la República Mexicana. En su --
artículo 8, pág. 12.

trito Federal.

El ya citado artículo 3022 dice lo siguiente:

"La calificación hecho por el registrador podría recurrirse ante el director del Registro Público. Si éste confirma la calificación el perjudicado por ella podrá reclamarla en juicio. En su primer parrafo del artículo citado". (90)

"Etimologicamente, calificar "del latín qualificare" - significa literalmente, (cual hacer) o, en otras palabras, -- (que hacer), como proceder ante una situación determinada. - Ahora bien, siendo el registro una institución de derecho, la calificación registral define cual es el hacer o el quehacer del registrador". (91)

Todos los ordenamientos legales en materia de registro, imponen al registrador la obligación de calificar bajo su responsabilidad los documentos presentados para su anotación o inscripción.

El Tribunal, en ejecutoria contenida en el tomo CXXV, - p, I, 846, del Semanario Judicial de la Federación, en el sentido de que, en el sistema vigente en México no rige el prin-

(90) Código Civil de 1928. En su artículo 3022, pág. 527

(91) Guillermo Colín Sanchez. Procedimientos Registral de la Propiedad. 3a. edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1985, págs. 162-166.

cipio de calificación registral; puesto que el funcionario -- encargado del Registro no califica ni juzga, simplemente inscribe.

Sería muy difícil entrar en detalles sólo diremos que el registrador se debe de ajustar a lo siguiente principios -- para registrar los actos o títulos.

- 1.- Confrontación del documento con sus antecedentes -- registrales.
- 2.- Comprobación de que el o los actos que se pretenden inscribir se ajusten a las disposiciones legales sobre la materia.
- 3.- Jerarquización de las normas jurídicas aplicables -- para cada caso concreto.
- 4.- Determinación por escrito sobre la improcedencia -- de la inscripción, fundamentada jurídicamente, la negativa para practicar el registro.

Calificación Registral, misma que se inicia a partir -- del momento en que los documentos son sometidos al examen del registrador responsable de su inscripción y concluye con el -- dictamen correspondiente. Es por lo tanto un acto justamente considerado como de control jurídico para determinar la proce -- dencia o improcedencia del Registro.

En el Código Civil en su artículo 3021, dice lo siguiente: "Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación, la que suspenderán o denegarán. Esto dice en el parrafo primero". (92)

En su reglamento interior del Registro Público de la Propiedad, establece en su artículo 9, que dice lo siguiente: "Registrador, es el servidor público auxiliar de la función registral, que tiene a su cargo examinar y calificar los documentos registrables y autorizar los asientos en que se materializa su registro. Para ser registrador, se requiere:

I.- Ser licenciado en derecho, con título legalmente expedido y registrado en la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública.

II.- Haber ejercido por un mínimo de tres años, la profesión de licenciado en derecho.

III.- Acreditar haber ejercido dicha profesión en actividades relacionadas con el Registro. Por el notariado, por lo menos un año, y

IV.- Haber aprobado el examen de oposición correspon--

(92) Código Civil de 1928. En su artículo 3021. En su pág. 526.

diente". (93)

"En el Distrito Federal, una vez, que se ha recibido - el documento con la solicitud de inscripción en el folio Diario de Entrada y Tramite, el documento a inscribir se remite al jefe de la sección de calificación e inscripción, quién lo asigna al registrador que corresponda anotando el número o -- clave de éste en el encasillado". (94)

"En el reglamento interior del Registro Público de Propiedad y del Comercio establece en su artículo 19 dice lo siguiente: "En la solicitud de entrada y trámite, deberían incluirse los siguientes datos:

I.- Nombre del solicitante.

II.- Ubicación del inmueble, identificación del mueble, o en su caso, la denominación o razón social de la persona moral de que se trate.

III.- Naturaleza del acto, y

IV.- Observaciones.

"En el Reglamento Interior del registro público de la propiedad en su artículo 20.- Al ingresar la solicitud se le

(93) Reglamento Interior de el Registro P.P.C. atr. 9, pág. 602.

(94) Guillermo Colín Sánchez. Procedimientos Registral de la Propiedad. 3a. edición. Editorial Porrúa S.A. México - 1985, pag. 161.

irán agregando los siguientes datos;

- I.- Número de entrada del documento por riguroso orden progresivo, según el ramo del registro a que corresponda.
- II.- La fecha y hora de presentación.
- III.- Area a la que se turna el documento.
- IV.- Nombre del registrador, fecha de calificación -- del documento y, si es el caso, causa de la suspensión o denegación del servicio.
- V.- La expresión de haber sido cancelado un asiento y fecha de la cancelación cuando proceda, y
- VI.- Observaciones." (95)

El Registro Público de la Propiedad y del Comercio del D.F. primer acto formal es el que realiza el Oficial de partes al anotar en el Folio Diario de Entrada y Tramite presentado por el interesado, la hora y fecha en que lo recibió. - Expresamente la ley entiende que un documento ha sido presentado, cuando obra anotado en dicho libro o folio ya que, en lo referente a prelación y en relación con los avisos preventivos de los Notarios.

"En el artículo 301b en su párrafo 6 dice lo siguiente:

Si el testimonio respectivo se presentara al Registro

Público dentro de cualquiera de los términos que señalen los dos párrafos anteriores, su inscripción surtirá efectos contra terceros desde la fecha de presentación del aviso y con arreglo a su número de entrada. Si el documento se presenta re fenecidos los referidos plazos, su registro sólo surtirá efectos desde la fecha de presentación". (96)

La distribución es el acto por el cual, los documentos son puestos a disposición de los registradores que se avocaran a la calificación fiscal y registral y, en su caso, a la correcta inscripción de dichos documentos en los folios o libros respectivos.

"Por su parte, el clasificador de los documentos, sin entrar a fondo en el análisis de los documentos, deberá, no obstante, determinar la naturaleza del acto consignado para estar en aptitud de turnarlos a la sección correspondiente, por que el remitir un documento a sección distinta de aquella en que debe registrarse o tramitarse, se traduce en dilación para su despacho y aun puede ser causa de extravío con las consecuencias que ello trae aparejadas". (97)

"En términos generales, el Folio Diario consta de una

(96) Código Civil de 1928. En su art. 3016. pág. 524.

(97) Guillermo Colin Sánchez. Procedimientos Registral de la Propiedad. 3a. Edición. Editorial Porrúa.S.A. México --- 1985. pág. 160-161.

na hoja, cuyo averso esta dividido en un número determinado de casillas horizontales que, a su vez, se subdividen en tantos espacios como se hacen necesarios para contener los datos que deben constar agrupados bajo un mismo rubro.

Dinámica del folio diario de Entrada y Trámite contiene, al propio tiempo la Solicitud de Inscripción y conta de un original y seis copias por cada documento a inscribir, --- siempre y cuando no se trate de varios testimonios.

El empleado anotará en la parte superior del rubro, lo siguiente:

- 1.- El número de la ventanilla receptora.
- 2.- El número del documento si es de los que se otorgan seriados, o, en su caso, el número del oficio de la Autoridad Ordenadora de la inscripción.
- 3.- La fecha y el número ordinal de entrada, y si es el caso, el número del Notario autorizante.

Lo asentado en este libro representa el primer momento del procedimiento registral, en el cual se patentiza el llamado principio de instancia o rogación y cobra vida el principio de prioridad.

También se registra el último acto del procedimiento -

el libro para constancia, o bien de que se ha alcanzado el objetivo de la relación jurídica registral. Bien de la disolución del vínculo por impedimento de orden legal o judicial: debiéndose en todo caso, poner a disposición del interesado el o los documentos respectivos descargándolos del libro de presentación". (98)

.Al referirse a la fecha que se presentó el documento, el empleado receptor, deberá poner la fecha, hora y día que fue recibido el documento en la institución en la oficina tiene un reloj donde marca, la fecha, hora y día en lugar visible del documento y tiene la obligación el registrador de poner el sello de la institución, departamento a que corresponda el documento.

Debe de llevar un número progresivo donde señale la entrada del documento, y el registrador deberá calzar su firma que deberá de contener los datos estampados en los documentos presentados en la boleta que debe entregar al interesado. Dicha boleta es necesaria para exigir la devolución del documento respectivo, bien sea que se haya dado curso a lo solicitado o que se haya denegado a la inscripción. Por las causas previstas en la ley o, simplemente, cuando el interesado desee

(98) Guillermo Colín Sánchez. Procedimientos Registrales de la Propiedad. Edición. Porrúa. S.A. México 1985.pág.149.

retirar su documento sin que se realice ninguna operación registral". (99)

Es de capital importancia señalar que la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, en fecha anterior a la expedición del reglamento vigente en circular número 21. La función, Forma, Contenido y Dinámico del Folio Diario de Entrada y Trámite establece el sistema a seguir.

El fundamento jurídico de esta circular es el acuerdo por la Jefatura del Departamento del Distrito Federal.

El folio diario los espacios son para anotar los datos que deben constar para facilitar el procedimiento registral. Esta es la función del folio diario.

La primera etapa del mencionado acto lo señala el artículo 3018 del Código Civil para el D.F. que a la letra dice - lo siguiente:

"La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público pueden pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va inscribir o anotar, o por el notario que haya autorizado la escritura al que los presento, con nota de quedar registrados en tal fecha y bajo tal número." (100)

(100) Código Civil de 1928. Para el D.F. en su art. 3018, p. 525.

Pero debe de haber acuerdo de voluntades entre las partes. Pero aquí en este registro no aparece toda voluntad de las partes, porque uno pierde y otro gana en la usucapión. -- Por eso hay que ver si no afectan intereses que pueden deteriorar el patrimonio de una persona.

El catastro debe de llevar un registro o control de -- las propiedades que existen en las diferentes entidades (delegaciones).

Definición de Catastrp: Se define de la siguiente manera;

"Sistema que permite captar y registrar en los libros correspondientes, la información sobre deslindes y avalúos de la propiedad urbana y de la rústica o rural ya sea federal, - estatal, municipal, particular o ejidal, para conocer oportunamente los cambios que en ella se operen, a efecto de llevar un control exacto de la propiedad raíz". (101)

Debe de haber un malyor énfasis y darle un enfoque que lleve a la realidad que se vive en una ciudad y de cada ciudano.

(101) Diccionario de Filosofía. José Mora Ferrater. Pág. 19.

Para que se de inicio a las etapas para registrar un bien inmueble a otro título se requiere una serie de requisitos establecidos tanto en el reglamento interior del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del D.F.

"Haremos un análisis del libro del Maestro Guillermo Colin Sánchez; que en su libro llamado procedimientos registral de la propiedad que menciona los siguientes puntos:

- 1.- Presentación del documento.
- 2.- Anotación en el libro de entrada y salida.
- 3.- Distribución de los documentos presentados con arreglo a las secciones a que correspondan.
- 4.- Calificación registral.
- 5.- Calificación fiscal.
- 6.- Ejecución del acto solicitado, ya sea inscripción, anotación, constancia o certificación.
- 7.- Devolución del documento al interesado".(102)

Así cada punto que hemos mencionado vamos a desglosarlo:

El primer punto se refiere a la presentación registral se manifiesta a través de la presentación del documento. Es un

(102) Guillermo Colin Sánchez. Procedimiento Registral de la Propiedad. 3a. Edición. Editorial Porrúa. S.A. México 1985. pág. 146.

acto particular que pasa hacer jurídico. Ya que sin la presentación de dicho documento no se puede iniciar el procedimiento, sin el cual (sin cuanon) no se puede iniciar el procedimiento. Porque no hay motivo para dar paso al procedimiento.

La primera etapa del mencionado acto lo señala el artículo 3018 que a la letra dice lo siguiente:

La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público.

La libertad de gravámenes es el acto por el cual el registrador da fe del estado de gravámenes que guarda una finca y en relación a cualquier situación concerniente a los gravámenes o limitaciones de dominio.

La certificación de inscripción es el acto que realiza el registrador dando fe de algunos asientos, en concreto, en el libro de la oficina y en relación con la propiedad o derecho derivado de la misma.

La certificación de no inscripción, es un acto a cargo del registrador para dar fe de lo que no esta inscrito en el libro de un bien determinado; y de acuerdo con los datos proporcionados por el interesado.

"La certificación de planos o cualquier otro documento de el archivo es el acto por el cual el registrador DA FE, -- del plano o planos que están agregados en los legajos o apéndices del archivo. La búsqueda de cualquier de estos documentos se deberá dar los siguientes;

- 1.- El nombre del solicitante;
- 2.- Número de partida;
- 3.- Volúmen donde este inscrito;
- 4.- El tiempo o periodo a que se deba referir la certificación.

Sino esta requisitada en los términos exigidos se devolver;a". (103)

La certificación es el acto a través del cual, el registro dar DA FE de los actos o constancias inscritos en los folios o en el libro correspondiente, o de que no existen, así como también del contenido de los documentos de los archivos - de la institución a su cargo.

Las certificaciones son de distintas clases, y en razón de ello, las clasificamos de la manera siguiente:

(103) Guillermo Colin Sánchez. Procedimientos Registral de la Propiedad. 3Edo. Edit.Porrúa.S.A. México,1985,133- - 134.

- "I.- Certificación de gravámenes;
 - II.- Certificación de libertad de gravámenes;
 - III.- Certificación de inscripción;
 - IV.- Certificación de planos o documentos de archivo"
- (104)

La certificación de gravámenes, es el acto por medio del cual el registrador de la propiedad da fe sobre el estado registra que guarda una finca, en relación con los gravámenes o limitaciones de dominio.

El gravámen no es un elemento indispensable porque no altera el fondo del acto jurídico, es un cumplimiento reglamentario. El certificado no se expide para seguridad del registro. Mas bien para seguridad del interesado en negocio jurídico que se vaya a realizar. El registrador sólo deberá dar informes de lo que esta inscrito en los libros y apéndices.

El artículo 24, dice lo siguiente:

"la primera parte del folio o de inscripción se dividirá en dos columnas, la de la izquierda del ancho necesario para obtener los datos de los asientos de presentación y la de la derecha de mayor proporción servirá para las inscripciones que conforme al Código Civil deban practicarse. Cada una de las cuales será firmada por el registrador. Este artículo es del reglamento del Registro Público de la Propiedad.

(104) Guillermo Colín Sánchez. Procedimientos Registral de la Propiedad. 3Edic. Edit. Porrúa. S.A. México, 1985. pág. 130-131, 132.

"El artículo 25, dice que la segunda parte del folio - es para los gravámenes y se dividirá en las mismas parte que el anterior para las inscripciones de garantía reales, lo relativas a las limitaciones de propiedad. El registrador autorizará con su firma cada asiento". (105)

"El artículo 26, del reglamento del registro público - de la propiedad dice, que la tercera parte del folio se divide en las mismas partes que los anteriores, las que se refieren las anotaciones preventivas, las que serán autorizadas - por el registrador".

"El artículo 29, del reglamento del registro público, dice lo siguiente:

"El registro público llevará un sistema de índices que contendrá todos los inmuebles, muebles y personas morales registrados".

En el artículo 30, del reglamento del Registro Público dice que lo referente los índices se utilizarán según los --- asuntos de que se trate, en la siguiente forma:

- 1.- "Tratándose de inmuebles:
 - a).-Por nombre de la finca, si lo tuviera
 - b).-Por calle, avenida o número de ubicación;

(105) Reglamento Interior, Registro Público. En sus arts. 24, 25, 26, 29, 30 pág. 607, 608.

c).- Por lote, mansana y fraccionamiento o colonia, y

d).- Por nombre, apellido y fecha de nacimiento y de los propietarios;

II.- En caso de personas morales, por denominación o razón social;

III.- En caso de muebles, por los datos contenidos en facturas.

IV.- Las demás que determine el Director General.

Las anotaciones se realicen en el folio de derechos -- reales hara en la parte tercera del folio. Para que se haga esta operación, se requiere orden judicial, que cubrirá los -- siguientes requisitos que establece el Código Civil, del Distrito Federal son:

El artículo 42, del reglamento del Registro Público -- que señala lo siguiente:

I.- "Autoridad remitente

II.- Expediente;

III.- Naturaleza del procedimiento;

IV.- Acción deducida;

V.- Resolución a cumplimentar, y

VI.- En su caso, suerte principal y accesorios legales.

Si lo establece el artículo 3043, el Código Civil del

En el artículo 43, del Código Civil para el Distrito Federal señala lo siguiente:

En las anotaciones preventivas que se asientan por su pensión o denegación de las inscripciones, se consignarán las causas que originaron la determinación suspensiva o denegatoria.

El artículo 23, describe como esta el folio, cada parte del folio se debe de utilizar, para la fecha de la autorización; sello y firma del servidor público que autoriza;

- III.- Número registral o de la matrícula
- IV.- Antecedentes registral;
- V.- Tratándose de bienes inmuebles;
 - a).- Descripción del mismo;
 - b).- Ubicación;
 - c).- Denominación, si la tiene;
 - d).- Superficie, y
 - e).- Rumbos, medidas y colindancias
- VI.- Tratándose de personas morales deberían establecerse los datos esenciales de las mismas.
- VII.- En el caso de bienes muebles se contendrá su -- descripción". (106)

(106) Reglamento Interior Registro Público, En su art. 42, pág. 612, ext. 43 pág. 612.art.23 pág.606.

2.4. DERECHOS Y OBLIGACIONES

El diccionario Mexico Hispano, dice respecto a la definición dice que:

"Vínculo que estrecha a dar una cosa a ejecutar una acción imposición y exigencia moral que nos impele al cumplimiento de los deberes. Correspondencia que uno debe tener al beneficio que ha recibido de otro. Escritura por la que uno se obliga a cumplir una cosa". (107)

En el Diccionario Pequeño Larousse Ilustrado, señala lo siguiente definiciones:

"Vínculo que nos impone la ejecución de una cosa: cumplir con sus obligaciones. Escritura por la cual se compromete una a efectuar una cosa". (108)

El Diccionario de Derecho señala lo siguiente definición de obligación:

"La relación jurídica establecida entre dos personas, por la cual una de ellas (LLAMADA ACREDOR), a una prestación o a una obtención de carácter patrimonial, que el acreedor pueda exigir del deudor". (109)

-
- (107) Diccionario Mexico Hispano. 6 Edición, Impresora y Editora Mexicana, S.A. Tomo II, México D.F. Pág. 1025.
 (108) Diccionario Pequeño Larousse Ilustrado. Ediciones Larousse. Editorial Larousse. México 6, D.F. Pág. 1474.
 (109) Rafael de Pina. Diccionario de Derecho. 13. Edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1985. Pág. 366.

En el Código Civil del Distrito Federal señala lo siguiente: Definición de Obligación.

"El que obrando ilícitamente o contra las buenas costumbres causes daño a otro, está obligado a repararlo, a menos que demuestre que el daño se produjo como consecuencia de culpa o negligencia, inexcusable de la víctima". (110)

El concepto de obligación en las instituciones de Justiniano o si la definen a la obligación como:

"Iuris Vinculum, que necessitate adstringimur alicuius solvendae rei, secundum nostrae civitatis iura. Vinculo jurídico es una relación triangular entre un acreedor, un deudor y una comunidad pagar dinero sino cumplir en general".

Combinando todo lo anterior daremos una definición que dice lo siguiente:

Como un vínculo jurídico entre dos o más - personas, de las cuales una o más (sujetos activo o sujeto activos) están facultadas para exigir de otras cierto comportamiento positivo o negativo (dare, facere, praestare, non facerepati), mientras que el sujeto o los sujetos pasivos tienen el deber jurídico de observar este comportamiento, deber sancionado mediante una acción personal.

Los elementos de la obligación son; una o más sujetos

(110) Guillermo Floris Margadant S. Derecho Romano. Edición. Editorial Esfinge, S.A. México 7, D.F. 1983. pág. 307.

activos (CREDITORES, REI CREDENDI), uno o más sujetos pasivos (DEBITORES, REIMEDEBENDI) y un objeto". (110)

La obligación es un vínculo jurídico por el cual quedamos constrinidos a cumplir, necesariamente, de acuerdo con el derecho de nuestra comunidad política.

"Como garantía del cumplimiento de la profesión, miembro de la familia del culpable quedaba obligatus, o sea, "atado" en la domus de la víctima como una especie de rehén. Por tanto, la obligación antigua era una "atadura" en garantía -- del cumplimiento de prestaciones nacidas de delitos" (111)

Obligación es la relación jurídica entre dos personas en virtud de la cual una de ellas, llamada deudor, queda sujeta para con otra, llamado acreedor, a una prestación o a una abstención de carácter patrimonial que el acreedor puede exigir al deudor.

"Para Pothier hace una definición diciendo que: es un vínculo de derecho que nos sujeta respecto de otro a darle alguna cosa o hacer alguna cosa" (112)

(110) Guillermo Floria Margadant S. Derecho Romano. Décima Edición. Editorial Esfinge, S.A. México 7, D.F. 1983.p.307.

(111) Guillermo Floria Margadant S. Derecho Romano. Duodécima Edición. Editorial Esfinge, S.A. México 7, D.F. 1982.p.308.

(112) Pothier. Derecho de las Obligaciones pág. 254.

La relación jurídica se da únicamente entre personas - el poder de ejercicio sobre una cosa, se llama posesión. Pues bien, ya que el derecho real es una posesión deberá existir - un sujeto activo es el propietario, el pasivo somos todos los demás que tenemos la obligación de abstenerse de molestar y - perturbar al propietario.

Derecho real es la facultad correlativa de un deber general de respecto que una persona tiene de obtener directamente de una cosa todas o partes de las ventajas que esta es susceptible de producir.

El derecho real, hay una cosa como objeto indirectamente que es el bien sobre el que se ejerce el poder jurídico.

La facultad jurídica es una forma de que se manifieste dos de interferir en la conducta o esfera jurídica ajenas por virtud de una autorización expresa normativa y la de impedir - que otro interfiera en la conducta o esfera jurídica propias, si no exista, dicha autorización. Si se nos objeta que hasta la aptitud para aprovechar económicamente una cosa, no será la economía sino su fondo jurídico.

Los derechos reales sobre cosa ajena, existe una facultad jurídica, que se deriva de una norma jurídica objetiva, - por la cual el titular está autorizado para intervenir lícita

mente en la esfera jurídica del propietario.

En la propia ordinaria el titular tiene una facultad jurídica, que se deriva de una norma jurídica objetiva que -- evita la intervención de un tercero que se meta en su esfera jurídica para evitar que usar, gozar y disponer del bien objeto de la propiedad ordinaria.

En el Código Civil de 1884, acepta la teoría clásica -- que establece lo siguiente: "Obligación reales la que afecta a la cosa y obra contra cualquier poseedor de ésta, el Código Civil actual no establece ningún criterio.

La realción externa, lo que aparece es la obligación -- general que tiene por fin hacer respetar la situación del -- titular respecto de la cosa, obligación pasiva que es distinta de la individual.

"La obligación en el sentido amplio, es la necesidad -- jurídica de cumplir voluntariamente una prestación, de carácter patrimonial (pecuario o moral), en favor de un sujeto -- que eventualmente puede llegar a existir, o en favor de un sujeto que ya existe.

La obligación stricto sensu, o en sentido estricto o -- restringido, es la necesidad de mantenerse en aptitud de cum-

plir voluntariamente una prestación, de carácter patrimonial, (pecunario o moral), en favor de un sujeto que eventualmente pueda llegar a existir".(113)

"Existen dos clases de obligaciones que son los siguientes;

- 1.- Obligaciones Naturales
- 2.- Obligaciones Civiles o Jurídicas

Obligaciones naturales. Aquella que, fundada en el derecho natural, no se encuentra sancionada, en caso de incumplimiento, por el derecho positivo, por lo que no puede ser exigido mediante un proceso judicial.

La obligación perfecta, el acreedor tiene una doble facultad .

- a).- La de exigir.
- b).- La de recibir u obtener el pago

Esta es la situación completa, por cuanto que implica una protección jurídica absoluta respecto del crédito, una sanción íntegra, Desde el momento en que el derecho parte de un

(113) Ernesto Gutierrez y González. Derecho de las Obligaciones pág. 32.

supuesto condicionante, cumplimiento voluntario de un deber - moral, para imputar una consecuencia jurídica irretibilidad - del pago, ya no podemos afirmar que estamos en el ámbito de - la moral, sino que por el contrario, nos vemos forzados a con - cluir que hemos entrado, en el instante mismo en que se hace el pago, a los dominios del derecho.

En la obligación prescrita. Esta hipótesis tampoco -- puede implicar en rigor la existencia de una obligación natu - ral, dadas las consideraciones que anteceden, ya que la extin - ción de la obligación o de la acción, por no exigirse el cum - plimiento de la primera, dentro de cierto plazo, no es abso - luto y necesario, sino simplemente contingente, desde el mo - mento en que si el deudor descuida oponer la excepción relati - va.

En la Doctrina de Bonnecase; este aturo dice "que la - noción de obligación natural es exclusivamente técnica, empo - rando una obligación civil imperfecta o condicionada, o me - jor dicho, una obligación civil virtual de doble grado". (114)

"Obligación natural es la necesidad jurídica que tiene una persona denominada obligado-deudor, de cumplir a favor de

(114) Rafael Rojina Villegas. Compendio de Derecho Civil. To - mo III. 17 Edición. Editorial Porrúa.S.A. México 1,D.F. 185 pág. 30,33,35.

otra persona, denominada acreedor que le puede exigir, una -- prestación de carácter patrimonial, pecunario o moral sin que esa exigencia pueda hacerse coactivamente si el obligado-deudor como el hecho ilícito de no cumplir voluntariamente, pues el hecho de que no cumplir por culpa, no engendra una acción o bien generandola, ésta se destruye con una conducta que la ley faculta a asumir al obligado-deudor y que irresponsabiliza a ésta.

Obligación Natural: Características.

Se le puede enumerar las siguientes:

- 1.- Tiene un fundamento no sólo en el derecho, sino -- también en la equidad y en la moral, que lo sanciona la ley.
- 2.- No genera si se viola, para el acreedor, acción para demandar su cumplimiento ante el poder público, o si la genera, esta acción puede ser destruida -- por el deudor en los términos que la ley se lo autorice.
- 3.- Si el deudor cumple esta obligación, no puede aducir que su acreedor se enriqueció indebidamente o que hay una entrega indebida". (115)

(115) Ernesto Gutierrez y González. Derecho de las Obligaciones. Pág. 880,881.

"Algunos autores del siglo pasado como son los siguientes: Aubry y Rau, Huc, y Laurent que son los de la doctrina clásica, establecen y señalan; reconocen en las obligaciones naturales una obligación civil degenerada o abortiva". (116)

En la obligación civil degenerada sería el de la deuda prescrita; fue, en su tiempo, una obligación con plena eficacia coactiva, mas por efecto de la prescripción se transforma en una obligación natural; dejo de ser obligación civil, al punto que el deudor pueda resistirse al pago sin responsabilidad de su parte.

La obligación natural existe siempre que objetivamente se considere que el deudor está sujeto a pagar por un deber de conciencia.

"Los deberes u obligaciones, como es obligar al propietario a realizar determinados actos o abstenerse de otros. - Son inherentes a los poderes del dueño y por lo tanto comprometen su cumplimiento mientras se es titular, de ahí que las considere obligaciones propter rem. El elemento central es el poder, la obligación del propietario no es más que el as-

(116) Rafael Rojina Villegas, Compendio de Derecho Civil. Tomo III. 13. Edición. Editorial Porrúa.S.A. México 1.D.F. 85, pág. 23.

pecto negativo del poder; poder y deber". (117)

Clasificación de las Obligaciones se establece de la siguiente manera que es:

Las obligaciones pueden ser; puras, condicionadas, plazo, de dar, de hacer, de no hacer, naturales y civiles.

Daremos las definiciones de las condicionadas y a plazo son las que nos interesa conocer, veremos las de condición que dice lo siguiente;

En la definición de obligaciones que dan diversos autores la definen de la siguiente manera;

Como un vínculo jurídico entre dos o mas personas de las cuales una o mas. sujetos o sujeto), estan facultados para exigir de otro ciertos comportamientos positivo o negativo mientras que el sujeto o los sujetos pasivos tienen el deber jurídico de observar este comportamiento debe sancionarse mediante una acción personal.

Así vemos que el sujeto que pasa a hacer activo está obligado a cubrir todos los requisitos establecidos en el C6-

(117) Manuel Bejarano Sánchez. Obligaciones Civiles. 3a. Edición. Editorial Harla. México D.F. pág. 520, 521.

digo Civil del D.F. y también cubrir los requisitos que establece el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Cubriendo con todos estos requisitos y cubriendo también los derechos de pagos que se deben realizar. Tiene el derecho de poseer como dueño. Entonces tendrá el Derecho de disponer del bien mueble o del inmueble, en el uso, goce disfrute del inmueble, siquiera, venderlo, gravarlo, hipotecarlo, darlo, donarlo, o regalalo. Puede hacer lo que el quiera con su posesión que gana por la USUCAPION o PRESCRIPCION POSITIVA. Ya que la ley lo ampara y protege. En El Código Civil del D. F. en su artículo 799, establece lo siguiente.

"Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo dispuesto en el artículo 793. Posee un derecho el que goza de él. (118)

En el Código Civil del D.F. en su artículo 1953, señala lo siguiente;

"Es obligación a plazo aquella para cuyo cumplimiento se ha señalado un día cierto". (119)

(118) Código Civil de 1928. En su artículo 790, pág. 186.

(119) Código Civil de 1928. En su artículo 1953. en su pág. 50

"En cuanto al plazo, se ha dicho que puede afectar la exigibilidad de la obligación, sin que se de la existencia de la misma. Desde luego que tiene vida jurídica, sólo afectan los plazos o las atrasa. Hay dos clases de plazos que son -- los siguientes:

- 1.- El plazo suspensivo
- 2.- El plazo extintivo;

El plazo suspensivo; es aquel acontecimiento futuro de realización cierta (necesaria), que difiere a plazo los efectos de la obligación o de un acto jurídico.

El plazo extintivo es aquel hecho futuro de realización cierta (necesaria), que extingue los efectos de la obligación o de un acto jurídico".(120)

"La clasificación del plazo es la siguiente y establece que puede ser:

- 1.- convencional
- 2.- legal y,
- 3.- Judicial"(121)

(120) Rafael Rojina Villegas. Compendio de Derecho Civil. Tomo III. 13a. Edición. Editorial Porrúa. S.A. México 1, D.F. 1985. Pág. 508.

(121) Manuel Bajarano Sánchez. Obligaciones Civiles. 3a. Edición. Editorial Harla S.A. de C.V. México, D.F. Pág. 534.

El Plazo convencional; es el que ha sido fijado por la voluntad de las partes en un contrato, o por el autor de una declaración unilateral de voluntad.

El plazo legal es que establece el legislador, sea determinado en la norma jurídica o de observancia general.

El plazo judicial tiene su origen en los actos de autoridad jurisdiccional que lo decreta para la realización de determinados hechos.

2.5. REGULACION DE LOS BIENES E INMUEBLES EN LA LEY.

"Estudiaremos el Código Civil del Distrito Federal a la que se refiere a los bienes e inmuebles, para darle el énfase debidamente, así vemos que en el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 747, nos señala lo siguiente:

Pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio.

En el mismo Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 748, establece lo siguiente:

"Las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley".

En el artículo 750, se clasifica los bienes e inmuebles de la siguiente manera:

"Son bienes inmuebles:

I.- El suelo y las construcciones adheridas a el;

II.- Las plantas y arboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos arboles y plantas, mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares;

III.- Todo lo que esté unido a un inmueble de una -- manera fija, de modo que no pueda separarse sin deteriorar del mismo inmueble o de un objeto a él adherido". (122)

En el artículo 753, señala lo siguiente:

"Son muebles por su naturaleza, los cuerpos que puedan trasladarse de un lugar a otro, ya se muevan por si mismos ya por efectos de una fuerza exterior.

El artículo 754, establece lo siguiente:

"Son bienes muebles por determinación de la ley, las obligaciones y los derechos o acciones que tienen por objeto cosas muebles o cantidad exigibles en virtud de acción personal". (123)

En los conceptos que se han dado por diferentes autores y criterios, que son los siguientes:

- 1.- "Punto de vista jurídico;
- 2.- Punto de vista económico.

Punto de vista jurídico, la ley entiende por bien todo

(122) Código Civil de 1928. En sus artículos, 747-748-750, -- pág. 179-180.

(123) Código Civil de 1928. En su artículo 753, pág. 181.

aquello que pueda ser objeto de apropiación.

Punto de vista económico, pues en este sentido, bien es aquel es útil al ser humano. Entonces bien es aquello que no puede ser apropiación, así sea util para el humano. Desde punto de vista jurídico no es útil al hombre. En la naturaleza hay una mayor cantidad de objetos que no pueden ser apropiación, el aire, el mar, los astros, etc, etc." (124)

En los criterios que han hecho y establecido a través del tiempo ya que el derecho debe estar de acuerdo con la sociedad para regular las relaciones entre los individuos, organiza a estos con modalidades jurídicas distintas.

La clasificación que se hace tanto en la doctrina y legislación se ha originado dos clases especiales, que han regulado los bienes inmuebles que son los siguientes:

- 1.- "Las relativas a las cosas o bienes corporales, y
- 2.- Las relativas a los bienes en general, abarcando tanto las cosas o bienes corporales, como los incorporeales o derechos.

Los bienes corporales se clasifican desde tres puntos

(124) Rafael Rojina Villegas. Compendio de Derecho Civil. - 17 Edición. Editorial Porrúa S. A. México 1985. Pág. - 67.

de vista a que son los siguientes:

- 1.- Fungibles y no fungibles.
- 2.- Consumibles por el primer uso y no consumibles; y
- 3.- Bienes con dueño cierto y conocido y bienes sin dueño, abandonados o de dueño ignorado.

La otra clase de bienes son los que abarcan tanto los bienes corporales y los incorporales de la siguiente manera - los clasifica;

- 1.- Bienes muebles e inmuebles;
- 2.- Bienes corporios e incorporios ;
- 3.- Bienes de dominio público, y
- 4.- De propiedad de los particulares." (125)

"Son bienes fungibles aquellos que tinen un mismo poder liberatorio, es decir, que sirve como instrumento de pago con un mismo valor y que, por lo tanto, pueden ser reemplazado en el cumplimiento de la obligación".

No es necesario que los bienes fungibles sean muebles, se trata de muebles pero es posible hallar fungibles entre -- los inmuebles, porque tiene un mismo valor liberatorio.

(125) Rafael Rojina Villegas. Compendio de Derecho Civil. Tomo II. 17 Edición. Editorial Porrúa S. A. México 1985. Pág. 68.

2.- Cosas consumibles por el primer uso; son aquellas que se acaban en el primer uso que se le da la cosa, por tanto se acaban cumpliendo su función.

Cosas no consumibles son aquellas que permiten un uso continuo y constante.

En el Código Civil del D.F. vigente se establece y se subdivisiones según que trate de bienes muebles o inmuebles. Los muebles abandonados o perdidos, se llaman "mostreos", --- Los inmuebles cuyo dueño se ignore se denominan "vacantes".

De los inmuebles que no tienen dueño conocido y cierto, como no es puede darse la apropiación. El Ministerio Público debe de saber de la existencia de estos, para ejercitar la -- acción correspondiente. Para que estos se pacen hacer parte del patrimonio del Estado, al fisco federal cuando están dentro del Distrito Federal". (126)

Una de las más importantes de las clasificaciones que toma un mayor énfasis en el derecho positivo mexicano. Es la que divide a los bienes en dos clases, que son muebles e inmuebles en sentido lato (en sentido amplio).

(126) Rafael Rojina Villegas. Compendio de Derecho Civil. - Tomo II. 17 Edición. Editorial Porrúa S.A. México, --- 1985. Pág. 68-69.

Definición de muebles e inmuebles:

"Muebles; serán aquellos que pueden trasladarse de un lugar a otro, ya sea por sí mismo como los animales, semovientes o por efecto de una fuerza exterior.

Inmuebles: serían aquellos que no pueden trasladarse de un lugar a otro; la fijeza es lo que les dará la característica, esta caracter de deriva de su construcción física o corporal". (127).

El regimen que se lleva dentro de los inmuebles es un regimen muy especial. Ya que toma en cuenta la fijeza o inmovilización para que nazca el registro, y se de una publicidad y una garantía ya que los muebles no la tienen esta garantía. Para los inmuebles se deben registrar en el Registro Público de la Propiedad, y para ciertos muebles que se señalan con marcas y numeros. Sabiendo cuantas clases de bienes inmuebles que existen.

"En el nuevo derecho se clasifican los bienes inmuebles no sólo por su naturaleza sino por destino y su objeto. Por el cual se aplica, no se toma como criterio la fijeza y la movilidad de los bienes inmuebles, ni tampoco su trasladación -

(127) Rafael Rojina Villegas. Compendio de Derecho Civil. - Tomo II. 17a edición. Editorial Porrúa S.A. México, - 1985, págs. 70-71.

de un lugar a otro". (128)

De esta manera se distinguen tres clases de inmuebles que las siguientes:

- 1.- "Inmuebles por naturaleza.
- 2.- Inmuebles por destino, y
- 3.- Inmuebles por el objeto al cual se aplican.

1.- Inmuebles por naturaleza; son aquellos que por su fijeza no se pueden trasladar de un lugar a otro. Esta clase de bienes inmuebles a que se refiere son los corporales, están adheridos a la tierra, como son los edificios y toda clase de obras, que están en el suelo y en el subsuelo, que por su permanencia impiden su traslado de un lugar a otro. Y incluyendo todo lo que está adherido al edificio, has decir que es un conjunto de todo lo que ya dentro de él y fuera de él.

2.- Inmuebles por destino; son aquellos muebles por su naturaleza son propiedad del dueño de un inmueble, por ser -- accesorio del mismo y necesario para el uso y explotación, -- existiendo cuatro clases de inmuebles y formas de explotación: agrícola, industrial, comercial y civil. Las más importantes para el derecho son las agrícolas e industriales.

(128) Antonio de Ibarrola. Cosas y sucesiones. 6a edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1986, pág. 97.

Siguiendo el criterio del legislador al establecer la numeración de los inmuebles por su destino se basa en la doctrina, hay dos condiciones:

- a) Primera que pertenezcan al mismo dueño del inmueble;
- b) Segunda, que sean necesarias para los fines de la explotación". (129)

"Inmuebles por el objeto al cual se aplica, se refiere a los derechos reales constituido sobre inmuebles. En nuestra legislación existen está clase de inmuebles. Los derechos reales recaen a la vez sobre muebles o inmuebles, o sólo sobre unas u otros. Por lo tanto, puede reputarse, según el caso, mueble o inmuebles". (130)

El artículo 759, señala lo siguiente y dice que:

"En general, son bienes muebles todos los demás no considerados por la ley como inmuebles". (131)

Los muebles se clasifican en el Código Civil para el Distrito Federal en dos clases, y en la doctrina existen tres, clases que son los siguientes:

-
- (129) Rafael Rojina Villegas. Compendio de Derecho Civil. - 17a edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1985, págs. 71-72.
 - (130) Código Civil de 1928. En su artículo 759. pág. 182.
 - (131) Antonio de Ibarrola. Cosas y sucesiones. 6a edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1985, pág. 114.

- I.- "Muebles por su naturaleza;
- II.- Muebles por determinación de la ley, y
- III.- Muebles por anticipación

I.- Muebles por su naturaleza, los cuerpos que se puedan trasladados de un lugar a otro, ya se muevan por sí mismo, o por una fuerza exterior.

II.- Muebles por determinación de la ley, son los derechos y acciones que tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles por acción personal.

III.- Una tercera clase que acepta la doctrina que es la anticipación son aquellos bienes que está destinados a ser separados de un inmueble que habra de adquirir en el futuro - la categoría de muebles". (132)

Bienes corporales e incorporeales; se establecen dentro de la división, primeramente a los que se refiere a las cosas y según da a los bienes en sentido lato, también los bienes corporales e incorporeales, cosas por una parte, y derechos por la otra.

(132) Rafael Rojina Villegas. Compendio de Derecho Civil. -- 17a. edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1985. pág. 75.

CAPITULO III

COMO DEBE OPERAR

LLEVAR EL CONTROL DE LA PROPIEDAD QUE TIENE CADA CIUDADANO COMO LO ESTABLECE EL ARTICULO 36 FRACCION I PARRAFO 10.

En la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos del 5 de febrero de 1917, establece en su artículo 36, - lo siguiente que: Son obligaciones del ciudadano de la República; en sus primeras líneas o renglones de su fracción primera.

I.- "Inscribirse en el catastro de la municipalidad, - manifestando la propiedad que el mismo ciudadano tenga". (133)

Este artículo tiene su origen en varias Constituciones y también en varios artículos que se han basado para redactar este artículo.

Este artículo tiene su objetivo de llevar el control de todas las propiedades que se encuentran dentro de cada entidad federativa. A través de este control también se controlan las propiedades de los extranjeros.

(133) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. - En su Artículo 36. pág. 36.

En el artículo 27, establece lo señala diciendo lo siguiente "El Estado podrá" conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre que convenga ante la Secretaría de Relaciones en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos". (134)

El artículo 32, señala que;

"Los mexicanos serán preferidos a los extranjeros en igualdad de circunstancias, para toda clase de concesiones".

En el artículo 27 Constitucional establece lo siguiente en su fracción primera;

"En caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la nación los bienes que hubiera adquirido en virtud del mismo. En una foja de cien kilometros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre las tierras y aguas". (135)

El artículo 27, Constitucional señala lo siguiente;

(134) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.- En su artículo 27. Pág. 22.

(135) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos -- En su Artículo 32, Pág. 39.

"La cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares constituyendo la propiedad privada". (136)

Este Control también nos sirve para saber que propiedad esta registrada en el catastro de su localidad. Existe un principio en el derecho que dice lo siguiente; que todo asunto surja en cada entidad federativa deberá resolverse conforme a la ley del lugar. Esto nos dice que el refistro catastral se llevará a cabo en cada entidad federativa, y que cada ciudadano deberá registrar en el catastro su propiedad. El gobierno deberá cordinar todos los catastros de la República Mexicana para llevar un control de todas las propiedades, que tienen los ciudadanos. Por medio de los sistemas abanzados como son; la COMPUTACION Y SATELITE, Y EXTENDER LAS VIAS DE COMUNICACION DE TELEFONOS, directos a las computadoras y satélites para dar información.

Sería factible que se legislara sobre un artículo donde se estableciera que todo mexicano, que tuviera una sola propiedad como garantía constitucional. Que este control se hiciera mas rígido para controlar todas las propiedades, y que el Estado regula los impuestos, para que el gobierno pue-

(136) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. En su Artículo 27. Pág. 22.

de satisfacer sus necesidades y las de sus gobernados. Exis-
tiendo leyes que establecen los impuestos, ya que hay mucha-
gente que por miedo no manifiesta su propiedad porque le va-
yan a cobrar arbitrariamente, el impuesto de su predio.

En el artículo 31, Constitucional señala lo siguiente
en su fracción IV;

"Contribuir para los gastos públicos, así de la Fede-
ración como el Estado y municipios en que residan, de la ma-
nera proporcional y equitativa que dispongan las leyes". - -

(137)

Daremos dos definiciones de catastro que quiere decir-
lo siguiente;

Sistema que permite captar y registrar en los libros -
correspondiente, la información sobre deslindes y avaluos de-
la propiedad urbana y de la rustica o rural, ya sea federal,-
estatal, municipal, particular o ejidal, para conocer oportu-
namente los cambios que en ella se operen, a efecto de llevar
un control exacto de la propiedad raíz.

La segunda definición de catastro;

(137) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.-
En su Artículo 31. Págs. 38 y 39.

"El término "catastro" deriva de la voz greco-bizantina KATASTIKHON que significa "lista", "relación". Esta voz- (catastro, en francés antiguo; catastro, en italiano; y ahí a la forma dialectal "catastro"), esto está relacionado con el patrón de propiedad inmobiliarias para facilitar la exacción del impuesto territorial". (138)

Ma.Roca Sastre lo define de la siguiente manera;

"El Catastro es un registro, padrón, catalogo o inventario de la riqueza territorial de un país, en el que se determina las fincas, rusticas o urbanas, del mismo, mediante su descripción gráfica, así como su evaluación o estimación económica administrativa, social y civil".

El control en los libros de los predios urbanos, rusticos o rurales ya sean federales, municipales, particulares o ejidales.

Así para cobrar a cada ciudadano el correspondiente impuesto por concepto de la propiedad.

También sirve para llevar un control y una estadística de la tierra que esta ociosa y la tierra que esta produciendo.

(138) Guillermo Cólín Sánchez. Procedimiento Registral de la Propiedad. 3a. Edición. Editorial Pfrúa S.A. México --- 1985. Pág. 339.

3.2. QUE LA PRESCRIPCIÓN OPERARA DE ACUERDO CON LOS QUE SEAN ORIGINARIOS DE LA COMUNIDAD O CIUDAD.

Para poder introducirnos en el tema de la figura jurídica de la prescripción positiva se han originado graves problemas en el Distrito Federal y otras ciudades grandes metropolitanas. La Macropolis del Distrito Federal, en la ciudad de México, frena el desarrollo de un país. Quienes sostienen esta tesis y atacan las excesivas concentraciones. El impacto de la migración al Distrito Federal se puede medir con el dato estadístico de 1960 que señala que a partir de 1950, más del 37% de la población del Distrito Federal procedía del interior del país. Este flujo de población es el que ha contribuido espectacularmente a la expansión de los llamados cinturones de meseria, donde la tasa de crecimiento, durante las últimas décadas, asendió en ocasiones, hasta un 26% anual. - En 1966 se calculaba que casi dos millones de personas más de un tercio de la población que en ese momento tenía la Ciudad. Creyendo que van a encontrar todos los servicios que ofrecen las grandes ciudades, se establecen al rededor de las grandes ciudades creando los cinturones de miseria.

Regulando esta gente que migra del campo a la ciudad - llevando un registro de la que entra a las macropolis, a través de una oficina, establecida en cada entrada de las carreteras y de los Estados. Con personal capacitado para atender

a la gente de campo y de darle una explicación porque no se le deja pasar a la ciudad. La gente que va a establecerse o a radicar en las ciudades.

Esta oficina llevará un control a través de un reglamento regulado por el catastro y el registro público de la propiedad y otras leyes.

El catastro debe de llevar un registro de todos los catastros de cada estado de la república para así estar enterado de que persona tiene su propiedad su estado original. No vayan a las grandes ciudades a establecerse en terrenos que se encuentran abandonados, por sus dueños, que son asentamientos deprecaristas estos no poseen en forma legal por eso medios desagradables son sucios, desordenados y decadentes, y hacen sus casitas de lamina y se quedan a vivir en el medio, después llega a surgir un lider y los manipula, a veces son miembros de un partido político. Que se hacen ricos y tienen hasta 10 predios que han adquirido por la figura jurídica de la prescripción positiva.

La mayoría de esta gente, es ignorante que no tiene estudios, que sabe trabajar en el campo.

El Catastro y el Registro Público de la Propiedad, llevará un control de los ciudadanos que adquieran por prescripción positiva estas serán originarios de las metropolis y que

son verdaderos originarios. Deberán comprobar con documentos como pueden ser los siguientes;

- I.- Acta de nacimiento
- II.- Acta de matrimonio
- III.- Si es profesional, su cédula profesional
- IV.- Si es obrero su cédula cuarta o su credencial -- del Seguro Social.
- V.- Acta de nacimiento de sus hijos
- VI.- Tres testigos que sean originarios del lugar donde viva o tenga su predio.
- VII.- Acreditar haber ejercido dicha profesión en actividades relacionadas con el registro de documentos o ser notario.
- VIII.- Haber aprobado el examen;

El examen a que se refiere se hará ante jurado con --- puesto de personas eruditas en la materia que se trata.

Este personal en caso que no pudiera resolver en negocio acudirá a los Directores del CATASTRO Y DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD estos dirán que se debe hacer al respecto, o que procedimientos proceden.

También recordemos que el artículo 27 Constitucional señala lo siguiente en su primer párrafo;

"La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponde originalmente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares constituyendo la propiedad privada". (139)

También hay que tener presente la ley general de población dice lo siguiente en su artículo I;

"Su objeto es regular los fomentos que afectan a la población en cuanto a su volumen, estructura, dinámica y distribución en el territorio nacional, con el fin de lograr que participe justa y equitativamente de los beneficios del desarrollo y social. (140)

Si también otros requisitos para la identificación del adquirente, a través de la USUCAPION o de la prescripción positiva como son los siguientes;

I.- Nombre completo del interesado;

II.- Domicilio;

III.- Calle

IV.- Colonia;

(139) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. En su artículo 27. Pág. 22.

(140) Ley General de Poblaciones. En su artículo I Pág. 25.

- V.- Teléfono;
- VI.- Estado Civil;
- VII.- Trabajo;
- VIII.-Que tipo de trabajo
- IX.- Profesional u obrero;

Identificación del inmueble como son los siguientes:

- I.- Por nombre de la finca si lo tuviera;
- II.-Por calle
- III.Avenida
- IV.-Número de ubicación
- V.- Por lote;
- VI. Por manzana;
- VII Por fraccionamiento
- VIII Por Colonia.

Las oficinas que se establezcan en las entradas de las ciudades. El personal que debe entender deben ser profesionales como son los siguientes; Licenciados en derecho, Sociólogos y Economistas, que deberán acreditar.

I.- Con título legalmente expedido por la institución-acreditada para darlo;

II.- Registrado en la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública;

III.- Haber ejercido por un mínimo de tres años, la profesión.

En relación a la ley general de población están también los artículos 25 y 26, el artículo 25, "habla de la justa distribución del ingreso y la riqueza, permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales, cuya seguridad protege esta CONSTITUCION.

El artículo 26, constitucional señala lo siguiente:

"El Estado organizará un sistema de planiación demográfica del desarrollo nacional que imprima solidez, dinámica, permanencia y equidad al crecimiento de la economía para la independencia y la democratización política, social y cultural de la nación". (141)

La migración hacia las grandes ciudades o áreas metropolitanas, esta formada por una corriente de gente que no tiene estudios o sea que es ignorante que proviene de los estados de la república cuyas tierras están empobrecidas e impulsan a sus hijos a las grandes ciudades se ilusionan con la refulgente promesa de la gran urbe.

(141) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.- En su Artículo 26. Págs. 21-22.

Al tocar este tema es necesario hacer hincapié en que se trata de otra área que debe tocarse multidisciplinariamente, ya que la verdadera solución del problema de las migraciones esta en la atención que se de a las personas en su lugar de origen. Acarrear grandes problemas para el Estado como son los siguientes;

- 1.- Fuentes de Trabajo;
- 2.- Transporte de autobuses, metro y tren ligero, - Trolebuses;
- 3.- Habitaciones o viviendas y tierras en las orillas de las grandes ciudades;
- 4.- Luz eléctrica
- 5.- Agua potable;
- 6.- Pavimento;
- 7.- Escuelas primarias, secundarias, bachillerato y universidades;
- 8.- Alimentos;
- 9.- Dar cursos al campo para que este produzca
- 10.- Hospitales;
- 11.- Medicinas;
- 12.- etc y etc.

Por lo tanto se debe de legislar o reformas el título-séptimo de l Código Civil para el Distrito Federal.

Ya que el legislador desde la legislación de 1970-84 - y hasta la de 28 se sigue estableciendo los mismos criterios- respecto a la prescripción positiva. Confunde y junta las -- dos figuras jurídicas ya que una es para adquirir un derecho- y la otra es extinguir una obligación.

El legislador debe de ver esta figura jurídica en el - fondo ya que esta trae el problema del PARACIDISMO, ya que - mucha gente llega del campo a la ciudad y se establece en ba- rrios bajos o se mete a ocupar un predio baldío. El chiste - que es que se mete uno, que llegan otros, se meten y así se - ocupan grandes extensiones de tierras de las grandes ciuda--- des.

Lo mismo que el cáncer no puede existir en un cuerpo - sano, así también el legislador debe de legislar sobre este - problema del PARACIDISMO, pues existe una manía de la gente- del campo que viene a las ciudades a aumentar los grandes cin- turones de miseria, el legislador es el único que puede de--- sarraigarlos y eliminarlos.

Todos estos problemas que trae los asentamientos de gen- te que imigra de toda la República. Aunque la propiedad es - una garantía que marca la Constitución de la República Mexica- na en el artículo 27, dice que en esta tiene el derecho de -- transmitir particulares la tierra y así se constituye la pro-

piedad particular,

3.3. LOS EXTRANJEROS NO PODRAN ADQUIRIR A TRAVES DE LA PRES CRIPCION SINO HASTA LA TERCERA GENERACIÓN.

Para introducirnos al tema propiamente dicho, vamos a ver lo que dice nuestro ordenamiento jurídico que es el fundamento básico para garantizar las garantías establecidas en la constitución Mexicana.

En el artículo I Constitucional señala lo siguiente:

"En los Estados Unidos Mexicanos todo individuo gozará de las garantías que otorga esta Constitución, las cuales no podrán registrarse, ni suspenderse, sino en los casos y con las condiciones que ella misma establece".

En el artículo 2 Constitucional establece en su segundo párrafo lo siguiente;

"Los esclavos del extranjero que entren al territorio nacional alcanzarán por esa sólo hecho, su libertad y la protección de las leyes". (142)

(142) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.- Editorial Porrúa S.A. México, 1989. Artículos (1-2)

El artículo primero de la Constitución nos señala dos-supuestos que se pueden dividir en dos, que son;

Se entiende que toda persona goza de las garantías individuales que otorga la Constitución. Esto quiere decir no se hará distinción de;

- I.- Raza;
- 2.- Ideologías
- 3.- Nacionalidad;
- 4.- Religión
- 5.- Sexo
- 6.- Edad;

El segundo supuesto se refiere a que el goce de estas-garantías deben ser continuas e ininterrumpidas, los derechos-deben ser íntegros, y sólo se suspenderan conforme la misma -constitución.

En el artículo 30. de la Constitución señala lo siguiente en su fracción I. II. en su inciso 3; Son mexicanos por naturalización:

- I.- "Los extranjeros que obtengan de la Secretaría de -Relaciones carta de naturalización;
- II.- La mujer o el varón extranjero que contraiga matri

monio con varón o con mujer mexicana y tengan establecido dentro del territorio nacional.

Son las partes que nos interesan por el momento".

En el artículo 33, de la Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos establece en segundo párrafo;

"El Ejecutivo de la Unión tendrá la facultad exclusiva de hacer abandonar el territorio nacional, inmediatamente y - sin necesidad de juicio previo, a todo extranjero cuya permanencia juzgue inconveniente". (143)

Los extranjeros no podrán, de ninguna manera, inmiscuirse en los asuntos políticos del país.

El artículo II, de la Constitución Mexicana señala el libre tránsito por toda la República y dice lo siguiente;

"Todo hombre tiene derecho para entrar en la República, salir de ella, viajar por su territorio y mudar de residencia, sin necesidad de carta de seguridad, pasaporte, salvoconducto u otros requisitos semejantes. El ejercicio de este derecho estará subordinado a las facultades de la autoridad judicial.

(143) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Editorial Porrúa, S.A. 86 Edición. México 1989. Artículos 30-33-II págs. 38,39,40,12 y 13.

Las limitaciones que impongan las leyes sobre emigración, -- inmigración y salubridad".

En el artículo 8, se la Constitución Mexicana señala lo siguiente;

"Los funcionarios y empleados públicos respetarán el ejercicio del derecho de petición, siempre que éste se formule por escrito, de manera pacífica y respetuosa; pero en materia política sólo podrán hacer uso de ese derecho los ciudadanos de la República.

A toda petición deberá recaer un acuerdo escrito de la autoridad a quien se haya dirigido, la cual tiene obligación de hacerlo conocer en breve término al peticionario". (144)

En sus derechos de el extranjero, por una parte, tiene las mismas obligaciones y derechos que los mexicanos. También tienen que contribuir al gasto público, y así también sujetarse las leyes jurídicas del orden mexicano.

Respecto a la prohibición de meterse en asuntos políticos del país, son medidas que sólo debe que decidir los mexicanos quienes tienen el derecho de decidir respecto, los des-

[144] Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.- Editorial Porrúa, S.A. 86, Edición. México 1989. artículo II-S. Pág. 12.

tino del país.

El extranjero tiene la obligación de sujetarse y obedecer y respetar.

- I.- Las instituciones;
- II.- Leyes;
- III.- Autoridades;
- IV.- Sujetarse a los fallos y;
- V.- Sentencias de los tribunales.

Y no tiene otro recurso ni más ni menos que los que -- tienen los mexicanos, que los que las leyes les otorgan yq -- que si les conceden otros derechos que darían en desventaja - los mexicanos.

En caso que la justicia se les niegue o se retarde notoriamente maliciosa de su administración se le otorga el derecho de apelar la protección de sus diplomáticos de su país. Se trata, de un derecho especial.

Se le concede al extranjero el derecho y facultad de - adquirir la posesión y la propiedad de inmuebles con limita-- ciones, así también de obtener concesiones y contratar con su autoridades públicas que esten de acuerdo con las leyes que rigen al país, y renuncie a invocar la protección de su respec-

tivo gobierno.

Se le concede el derecho de domiciliarse en el territorio mexicano, y tiene la obligación de contribuir al pago de las contribuciones, cuando sea de carácter obligatorio y general.

Se les exenta de dar el servicio militar, pero se les obliga a vigilar por causas emergentes que sean necesarias en su población de su residencia.

Los extranjeros que quieran adquirir bienes inmuebles en el territorio mexicano deberán manifestar que renuncian a su nacionalidad.

Si escoge la nacionalidad mexicana ocurrirá a la Secretaría de Relaciones Exteriores para llenar los requisitos que estan en el artículo 19, y ser tenido por mexicano.

"Para la adquisición de terrenos baldíos y nacionales de bienes inmuebles y bosques no es necesario que vivan en el país. Pero si que tendrán que sujetarse a las leyes y a las restricciones que imponga el régimen vigente. Se reputa enajenación todo arrendamiento de inmuebles hecho a un extranjero, y que el plazo del contrato no sea de diez años." (145)

(145) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.- Editorial Porrúa, S.A. 86 Edición. México. 1989 Art. 27.-- P. 22.

"El régimen jurídico sobre la propiedad inmueble del extranjero, por primera vez se establece en la Constitución de 1917 en su artículo 27, Constitucional. Donde se dan una serie de requisitos que limitan la propiedad del extranjero, en su fracción I del artículo citado". (146)

De esta norma se entiende que el Estado tiene el derecho de otorgar la posesión al extranjero sobre las tierras y aguas y sus accesiones; que se otorgan concesiones a los extranjeros sobre los citados bienes.

Régimen jurídico actual sobre la propiedad inmueble del extranjero en nuestra Constitución de 1917, en su artículo 27 en su fracción primera.

"Solo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones, o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas. El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquellos; bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la nación los bienes que

(146) Leonel Perzniente Castro. 3 Edición. Editorial Harla. México 4, D.F. Pág. 123.

hubieren adquirido en virtud del mismo. En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre las tierras y aguas". (147)

Del artículo 27, se desprende que estos bienes quedarán sujetos lo siguiente;

I.- Que convengan ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes.

2.- A no invocar, por lo que toca a esos bienes, la protección de sus gobiernos; en caso contrario, los perderán en beneficio de la Nación (CLAUSULA CALVO)

3.- Dentro de una zona de cien kilómetros a lo largo de las fronteras, y de cincuenta en las playas, existe tal prohibición para que adquieran el dominio directo sobre bienes.

Ni tampoco ser miembros de sociedades mexicanas que adquiere tal dominio en la misma faja.

De el artículo 27, Constitucional se desprende que -- los extranjeros no pueden adquirir el dominio de tierras y --

(147) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. 86 Edi. Editorial Porrúa, D.S. Art. 27. Pág. 26.

aguas sobre la zona prohibida, ya que no tienen la capacidad para adquirir. Si también no podran ser socios de las sociedades mexicanas que adquieren dentro de esta zona.

De la ley orgánica de la fracción I del artículo 27 - Constitucional de 1926 en su artículo 2, se establece que;

"Para que un extranjero pueda formar parte de una sociedad mexicana que tenga o adquiriera el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones, o concesiones de explotación - de minas, aguas o combustibles minerales en territorio de la República, siempre y cuando esten fuera de la zona prohibida, tendrá que satisfacer el requisito que señala la misma y del artículo 27 de la Constitución, a saber, el de hacer convenio ante la Secretaría de Relaciones exteriores en considerarse como nacional respecto de la parte de bienes que le toca en la sociedad y de no invocar, por lo mismo, la protección de sus gobiernos"...etc.

La ley orgánica en su artículo 6, señala lo siguiente;

"Cuando alguna persona extranjera tuviere que adquirir por herencia derechos cuya adquisición estuviese prohibida a extranjeros por la ley, la Secretaría de Relaciones Exteriores dará el permiso para que se haga la adjudicación y se registre la escritura respectiva". (148)

(148) Leonel Perzniente Castro. 3 Edicion. Editorial Harla, S.A. México, 4, D.F., Pág. 125.

En el caso de que alguna persona extranjera tenga que adjudicarse, en virtud de derecho preexistente adquirido de buena fe, un derecho de los que están prohibidos por la ley, la Secretaría de Relaciones Exteriores podrá dar permiso para tal adjudicación.

En el artículo 34, L.N.Y.N. señala que;

"Las personas morales extranjeras no pueden adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones, obtener concesiones para la explotación de minas, aguas o combustibles minerales en la República Mexicana, salvo en los casos en que expresamente lo determinen las leyes". (149)

"En el Código de Comercio en su artículo 13, regula a las personas morales y dice lo siguiente;

"Los extranjeros serán libres para ejercer el comercio, según lo que se hubiere convenido en el tratado con sus respectivas naciones, y lo que dispusieran las leyes que arreglen los derechos y obligaciones de los extranjeros".

En el Código de Comercio en su artículo 14, también las regula y señala que;

(149) L.N.N. En su artículo 34.

"Los extranjeros comerciantes en todos los actos de comercio en que intervengan, se sujetarán a este código y -- además leyes del país".(150)

"El artículo 766, de la ley general de población, - establece "que los actos que se contratan para la adquisi--- ción de bienes inmuebles, derechos reales sobre las partes - sociales de las empresas, se requerirá, por parte de los ex- tranjeros, un permiso previo de la Secretaría de Goberna--- ción". (151)

En efecto, el derecho a la propiedad es una garantía constitucional que el artículo 27, constitucional le impone restricción en los extranjeros para adquirir bienes inmue--- bles. El artículo 66, de la ley general de población, ya -- que es una ley secundaria y pone limitaciones a la adquisi--- ción de bienes inmuebles. La Constitución es la ley que tie ne mayor jerarquía para imponer toda clase de restricciones. Debe de establecerse un registro para controlar toda clase - de bienes inmuebles, que dependa de la Secretaría para no -- violar la constitución.

Que el registro nacional de extranjeros lleve un con- trol de estos bienes inmuebles.

(150) Código de Comercio. 48, Edición. Editorial Porrúa, S.A.- México 1987. En sus artículos 13-14, pág. 5.

(151) Ley General de Población. 13 Edición. Editorial Porrúa. México 1986. En su Artículo 66. p. 44.

- 1.- Llevar el registro de los cambios de estado civil
- 2.- Domicilio
- 3.- Actividades de los extranjeros
- 4.- Hacer las anotaciones procedentes los documentos migratorios.
- 5.- Investigar si los extranjeros cumplen con las --- obligaciones migratorias establecidas. Caso de violación a las disposiciones sobre la materia -- se presentará ante autoridad competente.

Ya vimos como esta regulada en nuestra constitución a los extranjeros y también como esta regulada en las leyes secundarias y como estan regulados los bienes inmuebles del extranjero y también como estan reguladas las inversiones que hacen los extranjeros.

Por lo tanto hay que hacer un análisis de nuestra historia desde la época que fue conquistado México por los españoles. Fueron los primeros en saquear a nuestro país, sacaron mucho oro y plata que es un recurso no renovable, piedras preciosas de todas clases , explotaron a los hombres de México. Cambiando todo esto por espejos, por chucherías que no valían la pena.

"En 1829, Mr. Poinsett, ministro de los Estados Unidos en México, por recomendaciones del Presidente Jackson intento negociar la compra de Texas, estando autorizado para -- ofrecer al gobierno mexicano hasta cinco millones de dólares. Siempre los extranjeros han estado interesados en el territorio de México, porque hay recursos renovables y no renovables, recurriendo a la violencia para apoderarse de los lugares más productivos.

Los Estados Unidos ya tenían el propósito de expresión territorial a costa de nuestro país, pretendiendo fijar sus -- límites en la embocadura del Río Bravo y apoderarse de las -- provincias de Texas, Nuevo México y California." (152

La lucha que había entre el sur esclavista y el norteamericano fue el primer acto de independencia, de Texas y se anexó este territorio a los Estados Unidos. A pesar de las -

(152) Angel Miranda Basurto. La Evolución de México. Vigésima Edición. Editorial Herrero S.A. México, 5, D.F. Pág. -- 285.

protestas de nuestro gobierno.

El congreso americano rechazó el tratado al principio, pero luego fue aceptado por el congreso americano y sancionado por el Presidente Pplk, no obstante las protestas de --- nuestro ministro en Washinton.

En aquella época estaba nuestro gobierno por el General Herrera, al recibir la noticia rompió su relación con el presidente norteamericano Wilson Shanon. Se complicó el problema de la cuestión de los límites, el gobierno americano -- pretendía establecer sus fronteras hasta el río Bravo. Las - cuales nunca habían pasado el Río Bravo.

El secretario de Relaciones de México y el ministro -- de los Estados Unidos, James Gaisden, realizaron un nuevo --- tratado por el cual el gobierno mexicano VENDIA al norteamericano el territorio de la Mesilla, situado en los condines de - Chihuahua y Sonora esto fue en el 13 de diciembre de 1853. --- Las condiciones de pago y la entrega del dinero sería siete - millones de pesos al rectificarse el tratado de otros tres al-

marcarse la nueva línea divisoria. México pierde en poco -- tiempo más de la mitad del territorio que le pertenecía. De bido a la ambición de los Estados Unidos y la torpeza de --- Santa Anna.

El régimen porfirista concedió preferente protección-- a los fuertes capitales sobre los menos desarrollados. Así-- fue como las poderosas compañías internacionales pronto ad-- quirieron predominio en todos los aspectos de la economía na-- cional:

- 1.- Agricultura;
- 2.- Minería;
- 3.- Industria;
- 4.- Comercio.

"Al amparo del porfirista, los capitales europeos e -- ingleses, fueron vencidos por los capitales norteamericanos-- que en 1911 alcanzaban la suma de 1, 044 millones, en tanto-- que Inglaterra tenía invertido 231 millones y sólo el 25 de-- la riqueza del país esta en manos de mexicanos.

La construcción del ferrocarril fue esta la cuarta -- del siglo XX cuando empezaron a construirse vías ferreas gra-- cias a las concesiones otorgadas a compañías extranjeras. In-- teresados en que las vías mexicanas se conecten con las vías norteamericanas. Para así fomentar el comercio de los Esta--

dos Unidos hacia México, para la exportación de la materia prima a la nación vecina y importación de maquinaria y otros artículos de manufactura norteamericana. En 1910 la extensión del ferrocarril alcanzaba unos 20.000 kilómetros.

El gobierno mexicano adquirió el 51% de las acciones que se encontraban en manos de FRUST y Compañía y el 49% restantes quedó en manos de extranjeros. Sólo era dueño de propiedad sobre las vías y los inmuebles de las estaciones, pero el material rodante quedó en manos de los accionistas privados". (153)

Desarrollo industrial del país fue a través del medio de comunicación que se hacía por vías de tren, que beneficiaba completamente a los Estados Unidos. Porque transportaba la materia prima de México como son;

- 1.- Metales;
- 2.- Petróleo;
- 3.- Caucho;
- 4.- Henequén;
- 5.- Madera fina;

La explotación de la minería, Consideramos que las inversiones de capital extranjero serían benéficas para el país,

(153) Ángel Miranda Basurto. La Evolución de México. Vigésima-Ed.. Editorial Herrero S.A., México 5, D.F. Pág. 296.

cualesquiera que fuesen las condiciones en que se hicieran, - las administración del general Porfirio entregó en manos del extranjero la minería mexicana. con las cuales se enriquecieron los extranjeros dejando al país miserable en todos los recursos naturales.

"En el año 1901 el General Díaz expidió la primera ley de petróleo, en la que se concedía a las compañías extranjeras para explotar mantos petrolíferos, se excentó de impuestos para la exportación de maquinaria, y se libró de tributo a los capitales extranjeros. Compañías inglesas, norteamericanas y olandesas invirtieron sus capitales, también haciendo uso de violencia e inclusive creando fuerzas de militares para su defensa. Surgieron varias compañías extranjeras, como la "PEARSON SON LTD LA HUASTECA PERROLEUM" y la "TRASCONTINENTAL DE PETROLEO S.A.". (154)

En materia de crédito, el régimen que se levanta en -- aquella grandes oportunidades las concesiones a banqueros extranjeros, que controlaron las principales instituciones bancarias establecidas en el país con capitales;

- 1.- Norteamericanos;
- 2.- Inglesas;
- 3.- Francesas;
- 4.- Españoles;

(154) Ángel Miranda Basurto, La Evolución de México. Vigésima -
Edi. Edi. Porrúa S.A. México 5, D.F. Pág. 280.

5.- Holandeses.

Como el Banco Nacional y el Banco Mercantil Mexicano.

El Casiquismo y el sistema de gobierno, tanto el Presidente de la República, los jefes políticos y los presidentes municipales fomentaron el casiquismo y dieron la propiedad a los extranjeros a los más allegados, políticos, presidentes municipales, y que los extranjeros se allegaban al presidente de la República Mexicana.

Otro problema fue el pequeño propietario y comercio que fue acaparado por los extranjeros, y desplazaron a los mexicanos que después fueron asalariados, por los mismos extranjeros.

"Así fue como la pequeña burguesía encabesó a las masas populares que tenía hambre y sed de justicia, y el capitalista extranjero la apoyó para que pudiera destruir las barreras y abrir amplios campos a sus ESPECULACIONES FINANCIERAS, Y SUS ASPIRACIONES DE MEJORAMIENTO Y DE PARTICIPACION EN EL GOBIERNO". (155)

Por todo esto que nos revela la historia y por lo que vemos que todos los que ocupan el gobierno, tanto presidentes, senadores, diputados, gobernadores y presidentes municipales

(155) Ángel Miranda Basurto. La Evolución de México. Vigésima-Edi. Editorial Herrero. México 5, D.F. Pág. 282.

pales y todos los que ocupan un puesto o cargo público con excepción de algunos que tienen conciencia mexicana. Han saqueado el país en diferentes maneras por eso se creó la Secretaría de Relaciones Exteriores, para regular toda clase de emigración que nos invade del extranjero.

En la esfera jurídica de nuestro régimen que nos rige existe una figura jurídica llamada prescripción positiva o sea la USUCA PION, que hay que tener mucho cuidado con ella que no caiga en esfera jurídica del extranjero. Ya que ninguna ley toca este punto ni los legisladores porque tienen intereses en ello, deben de tomar conciencia de esta figura jurídica y deben de hacer una legislación especial tomando en cuenta opiniones de expertos en los ramos que se vean para contar con todos los elementos necesarios como son los siguientes;

- 1.- Economistas;
- 2.- Psicólogos;
- 3.- Licenciados en derecho;
- 4.- Licenciado especializado en derechos humanos.
- 5.- Auxiliandose de todas las instituciones relacionadas con todo esto como son:

- a).- En primer lugar la Secretaría de Relaciones Exteriores.

- b) El Registro Público de la Propiedad y el Comercio;
- c) El Catastro;
- d) Y de otras Instituciones.

Y como característica de este personal debe ser mexicano de Padre y Madre Mexicanos sin tener las de sangre extranjera. En la constitución en su artículo 32, señala que todos los mexicanos serán preferidos entre los extranjeros - en todos los empleos y cargos o comisiones, donde no sea indispensable la calidad de Mexicano. Yo creo que en esta legislación de legislar sólo Mexicanos, para hacer una REFORMA A LOS CAPITULOS Y TITULO SEPTIMO O HACER UNA NORMA O LEY O - QUE SALGA UN REGLAMENTO DE LA CONSTITUCION, donde regule esta figura jurídica e indique que sólo puede operar esta figura en extranjeros, que hay an nacido de la tercera generación o si se pudiera esta cuarta o quinta generación. Para que tuvieran una con consciencia de mexicano y que les interesaran los problemas de México y que les diera solución, - para así salir de este problema que es la regulación de esta figura jurídica.

3.4. LA FORMA DE PRESCRIBIR DEBE SER MAS RIGIDA.

Se debe hacer una ley o en su defecto hacer una reforma tanto en la ley fundamental, como en el Código Civil para el Distrito Federal en su título séptimo.

Para que se realice esto es necesario que concurran - los organos del Estado y que sometan a consideración del Congreso un proyecto de ley. El derecho de iniciar leyes o decretos compete según el artículo 71 de la CONSTITUCION.

En el artículo 71, de la Constitución Mexicana señala lo siguiente;

"El derecho de iniciar leyes o decretos compete:

I.- Al Presidente de la República;

II.- A los diputados y senadores al Congreso de la -
Unión.

III.- A las legislaturas de los Estados". (156)

La legislación se encuentra en determinados momentos - que el legislador debe de regular, las necesidades económi--cas o culturales de las personas y también la de la tierra, - por eso de debe de regular esta figura jurídica.

Su definición de legislación de la siguiente manera;

"Como el PROCESO POR EL CUAL UNO VARIOS ORGANOS DEL - ESTADO FORMULAN Y PROMULGAN DETERMINADAS REGLAS JURIDICAS DE OBSERVANCIA GENERAL, A LAS QUE SE DA EL NOMBRE ESPECIFICO DE

(156) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. 86, Edi. Editorial Porrúa. S.A. México, 1989. En su -- Artículo, 71. Pág. 54.

LEYES". (157)

En el proceso legislativo existen seis diversas etapas, a saber:

- 1.- Iniciativa;
- 2.- Discusión;
- 3.- Aprobación;
- 4.- Sanción;
- 5.- Publicación;
- 6.- Iniciación de la Vigencia.

Daremos una breve explicación de cada uno de estos puntos con los cuales se inicia una ley:

1.- Iniciativa de ley se puede iniciar por el Presidente de la República, por los Diputados y Senadores al Congreso de la Unión, y las legislaciones de los Estados, y los ciudadanos pueden sugerir indistintamente a algunas de las citadas autoridades, presentar un proyecto de ley, y que se someta la revisión del Congreso. Pero dicha sugestión puede ser o no atendidas, de acuerdo con el reglamento para el gobierno interior del Congreso General de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 61 que a la letra dice lo siguiente:

(157) Edua de García Maynes. Introducción al Estudio de Derecho 36 Ed. Editorial Porrúa S.A. México 12, D.F. P. 52

"Toda petición de particulares, corporaciones o autoridades que no tengan derecho de iniciativa, se mandará pasar directamente por el ciudadano Presidente de la Cámara a la Comisión que corresponda, según la naturaleza del asunto de que se trate. Las Comisiones dictaminarán si son de tomarse en consideración estas peticiones". (158)

En el artículo 8, de la Constitución, señala lo siguiente.

"Los funcionarios y empleados públicos representarán el ejercicio del derecho de petición, siempre que éste se formule por escrito, de manera pacífica u respetuosa; pero en materia política sólo podrán hacer uso de ese derecho los ciudadanos de la República". (159)

A toda petición deberá recaer un acuerdo escrito de la autoridad a quien se haya dirigido, la cual tiene obligación de hacerlo conocer en breve término al peticionario.

2.- "Discusión; es el acto de las Cámaras, que consiste en examinar un proyecto o iniciativa de ley polimizando sobre él para decidir, por medio de la votación mayoritaria, si debe ser aprobado o no, esto se puede iniciar en am-

(158) Eduardo García Maynes. Introducción al Estudio de Derecho. 36 Ed. Edit. Porrúa S.A. México 12, D.F.p.54-54.

(159) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos- 86 Ed. Edit. Porrúa S.A. México. En su Art. 8 p.9.

bas Cámaras y pudiendo empezar en cualquiera de ellas.

3.- La aprobación; la aprobación consiste en dar las Cámaras asentamiento o conformidad a una iniciativa de ley.- La aprobación se presenta a través de los votos afirmativos al proyecto que previamente se ha discutido. Debe ser aprobado por las dos Cámaras y de ser aprobado por las dos Cpamaras se enviará al C. Presidente del poder Ejecutivo.

4.- La sanción; Se llama sanción al acto por medio del cual el C. Presidente de la República manifiesta, bajo su firma, su conformidad con una iniciativa de ley aprobada por las Cámaras. Pero existe el derecho de voto que tiene el C. Presidente". (160)

5.- La publicación; Una vez que el proyecto de ley obtiene la sanción del Poder Ejecutivo, tiene lugar la publicación o promulgación, que consiste en dar a conocer la ley a quienes deban cumplirla.

6.- Iniciación de la vigencia; para determinar la fecha a partir de la cual las leyes entran en vigor, existen dos sistemas:

a).- SUCESIVO:

b).- SIMULTANEO.

a).- SUCESIVO: Funciona de la siguiente manera: las leyes, reglamentos, circulares o cualquier otras disposiciones de observancia general, obligan y surten sus efectos --- tres días después de su publicación en el periódico oficial. Se necesita que, además del plazo que fija el párrafo anterior, transcurra un día más por cada cuarenta kilómetros de distancia o fracción que exceda de la mitad. Este sistema - lo establece el Código Civil del Distrito Federal y Territorios Federales, mas no dice si es en linea recta que hay que medirse, ya que México tiene sus carreteras en curvas". - --
(161)

b).- SIMULTANEO: Las leyes, y reglamentos, etc., entran en vigor en todo el territorio a partir del mismo día: - la fecha que en la misma disposición legal señale, siempre - que la publicación se haya hecho con anterioridad. Este procedimiento, lo establece el Código Civil, en su artículo 4, y es que se utiliza más. Por ser el más fácil de interpretar".
(162)

"El lapso comprendido entre el momento de la publicación y aquel en que la norma entra en vigor, recibe, en la terminología jurídica el nombre de VACATIO LEGIS. LA VACATIO

(161) Eduardo García Maynes. Introducción al Estudio del Derecho 36 Ed. Edit. Porrúa S.A. México 12, D.F.p. 55.
(162) Código Civil de 1928. En su Artículo 4. p. 41.

LEGIS EL TERMINO O DURANTE EL CUAL RACIONALMENTE SE SUPONE -
QUE LOS DESTINATARIOS DEL PRECEPTO ESTARAN EN CONDICIONES DE
CONOCERLO Y, POR ENDE, DE CUMPLIRLO". (163)

Yo propongo que se forme un jurado popular donde esté representada toda la comunidad que afecte esta iniciativa de ley o reforma, sobre la figura jurídica de la Prescripción Positiva y, tomar en cuenta todas las opiniones formuladas - en este jurado popular, donde esten representadas todas las clases media, media baja y baja, que sean originarios de la comunidad, para saber si están de acuerdo con esto.

8.- Que se lleve a cabo una visita domiciliaria a cada familia de la comunidad, explicándole cada punto del proyecto de ley o reforma con personal capacitado que sepa tratar a las personas ya que se va a tratar con gente que no -- tiene estudios.

9.- Por último consultar a las Cámaras de Diputados y las Cámaras de Senadores de cada Estado de la República -- que la conforman, siendo esto importante para saber a nivel nacional cuales son los problemas respecto a esta figura jurídica. Hacer lo mismo que se hace en las grandes ciudades, tomando en cuenta las opiniones de toda la gente que se consulte, formar un jurado popular.

(163) Eduardo García Maynes. Introducción al Estudio del Derecho 36.Edi.Edit. Porrúa.S.A. México 12, Pág. 57.

El mejor cuidado de legislar sobre esta figura jurídica cuidando siempre la protección de los débiles y los ignorantes en sus tratos con los fuertes y los ilustrados.

Ocupándose especialmente de legislar sólo de esta figura jurídica, para que los particulares gocen de una seguridad en su esfera jurídica, y no afecten esta figura jurídica directamente a la sociedad. Por lo tanto dicha figura jurídica debe ser regulada con mayor rigidez por el legislador, por lo mismo, al reglamentar dicha figura debe de tomar en cuenta esos intereses.

Para legislar el legislador no debe de ver solamente las necesidades actuales, que ha originado esta figura. Trayendo males a las metropolis, y por lo tanto a la sociedad, porque hay necesidades ficticias, y una de ellas es la inmigración del campo a la ciudad y llegan a la ciudad y se instalan en un terreno vacio, luego pasa el tiempo se convierte en dueño de el terreno que esta ocupando, y acarrea gravísimos males. Hay que descubrir y remediar necesidades, latentes como es esta figura jurídica. Porque el legislador debe de tener la vista en el futuro de la sociedad. Hay figuras jurídicas que no están de acuerdo con la realidad y necesidades que a veces son injustas. Que el legislador debe de combatir con valentía y sacar leyes de a cuerdo a la realidad, no debemos de copiar las leyes de otros países, que tienen -

las mismas situaciones y también recoger las reivindicaciones de los oprimidos y de los vejados. Para legislar conforme a esta realidad.

Se ha tenido la opinión que las leyes no hacen las -- condiciones del mundo social, y solamente las expresan. Por lo tanto la legislación no debe de considerarse como un conjunto de leyes teóricas y muertas y plasmadas en papel. No olvidemos que es un conjunto de conductas que se deben de reglamentar con esta figura jurídica.

También hay que ver que las personas tengan un lugar donde habitar, pero que no tenga más de una habitación para vivir. Yo estoy de acuerdo que tengan su casa, que hayan adquirido por la prescripción positiva. Pero que agarren esta figura para hacerse ricos adquiriendo terrenos para después venderlos a personas que llegan del campo a otras personas - extranjeras.

Que esta ley sea aplicable en toda la República, que no sea de carácter local, que sean incorporadas, y que formen parte de las leyes Federales, y por tanto sean obligatorias en todo el Territorio.

Que no se le niegue el derecho de amparo a ninguno ya sea nacional o extranjero, porque sería una violencia a las

garantías individuales.

En el artículo 103 constitucional, en su fracción I, señala lo siguiente:

"Por leyes o actos de la autoridad que violen las garantías individuales". (164)

3.5 LLEVAR UNA ESTADISTICA DE LAS PERSONAS QUE ADQUIERAN POR MEDIO DE LA PRESCRIPCION.

Definiremos la palabra estadística que nos da el diccionario pequeño LAROUSSE ilustrado 1982, que dice lo siguiente;

Ciencia que tiene por objeto agrupar metodicamente todos los hechos que se pretan a una evaluación numérica.

Debe de haber un control o estadística de todas aquellas personas que han adquirido a través de esta institución, del Registro de la Propiedad y el catastro y crear una especie de Unión.

Se va a plantear en el tema 3.6 que debe de haber una estrecha comunicación entre el Registro Público de la Propie-

dad y catastro, la Secretaría de Relaciones Exteriores y la Secretaría de Gobernación.

Que surja esa institución regulada a través de esas cuatro dependencias del Gobierno Federal, para llevar una estadística de control de las personas que han adquirido por esta figura jurídica.

El personal que este a cargo de estas funciones debe de ser personal sumamente capacitado, como se planteó en los temas anteriores. Estas oficinas deben de estar entre las fronteras o límites de cada Estado. También debe de tener comunicación con cada Registro o catastro de cada Estado de la República Mexicana, así para controlar a nivel nacional toda aquella gente que ha adquirido a través de esta institución. Por que así solamente se podrá controlar a esta figura jurídica.

3.6. EL CATASTRO Y EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL COMERCIO DEBEN ESTAR EN CORDINACION.

Haremos un breve recordatorio como surgió el catastro en el tiempo pasado y para que servía el catastro; Tan antiguo tanto como los documentos que sirvieron para llevar un control de todo lo que tenían los hombres y tener una memoria gráfica de los bienes que habidos y producidos; como son los

siguientes el ganado, el grano, algunos incipientes géneros de mercancías, y por último los fondos agrícolas, desde la época del florecimiento de las grandes ciudades sumarias.

"En el Código de Hamurabi se llevaba un control de inspecciones de bienes territoriales, los egipcios y griegos llevaron un orden a través de un registro, si bien con un propósito de controlar el tributo.

Los romanos hacían un censo establecido por Servio Tulio y se llevaba cada cinco años a la práctica en las ceremonias lustrales. Con el objeto de imponer el *tritutum soli* (tributo sobre la propiedad raíz)" (165)

En la caída del Imperio Romano de Occidente, los catálogos le sirvieron de base para los reyes bárbaros para imponer los impuestos.

Durante la edad media, los registros catastrales tenían un largo tiempo, aún cuando los señores feudales recurrían a los catastración de sus bienes o dominios para llevar un control de todas sus aforos, rentas y cargas fiscales.

(165) Guillermo Colin Sánchez. Procedimiento Registral de la Propiedad. 3 Ed. Edit., Porrúa S.A. México, 1985. pág. 340.

En España se estableció el catastro desde la época de Pedro I de Castilla y León (1334-1368), y éste catastro se -- constituyó para las "Beheterías" Las Beheterías son un género de heredades.

En el Código Mendocino o en la relación de Zurita se -- señala la división que se hizo en el territorio de Tenochti-- tlán que crea a los Calpullec, y además circunscripciones te-- rritoriales que afectaba a la posesión del rey y de la noble za, del templo y de la comunidad.

Se calcula que había las que habría de ser capital del gran Imperio de Iturbide, contaba con 17,000 habitantes y, se gún el padrón general de casas, los productores de alquileres ascendían a la suma de \$1.911, 201. 26.

El Catastro de la Propiedad Urbana, Rústica, se creó -- para controlar la riqueza nacional, se creó para fines mera-- mente estadísticos. Existía la necesidad de un Catastro.

En el régimen de Porfirio Díaz, el 22 de diciembre de 1896, se dá el Decreto señalando que se formule un Catastro, para el Distrito Federal con el objeto de describir la propie dad inmobiliaria, y constar su cambio, repartir equitativamen te el impuesto respectivo. Este Catastro dependía de la Se-- cretaría de Hacienda.

Debe de existir una estrecha conexión y coordinación, el Catastro y el Registro Público de la Propiedad, reservando la formulación de las disposiciones legales respectivas para cuando las prácticas catastrales se extendiesen a todo el territorio nacional.

Tiene la obligación el Registro Público de la Propiedad dar a la Dirección del Catastro, copia autorizada de cada una de las inscripciones que afectarán de cualquier manera la propiedad inmueble del Distrito Federal, así como copias de cada uno de los documentos que se n indispensables para los fines.

Tiene la obligación de realizar cada quince años se hiciera una revisión general de todos los predios rústicos, también cada cinco, respecto a los predios urbanos. El Catastro se estableció para fines fiscales, de manera incipiente la -- prioridad que aún para esos fines tiene el Registro Público de la Propiedad.

"El Catastro establece el procedimiento para realizar los avalúos que sirven para pagar el pago del Impuesto Pre---dial del Distrito Federal". Este instructivo se publicó en la gaceta oficial del Departamento del Distrito Federal del 31 de Julio y 15 de agosto de 1936.

De todo esto se concluye que es tiempo que establezca una perfecta coordinación, también una interacción orgánica, entre Catastro y Registro de la Propiedad. También establecer la cuantitativamente y determinable de las fincas, y de el orden jurídico que puedan afectarlas, por lo que toda al interés privado como al público.

En general la acción coordinada, en mayor o menor grado, entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, se debe de llevar acabo de manera exitosa. Con respecto al Registro de la Propiedad como elemento de publicidad con todos los efectos jurídicos.

Es necesario que el Registro y el Catastro se comuniquen, que vivan en armonía y que cada uno dé al otro lo que según su naturaleza pueda darle: el Catastro al Registro, -- sustancia física, material, corporal; el Registro al Catastro sustancia jurídica, derechos de pertenencia de los predios en el Distrito Federal. Si se estableciera una sola institución única capaz de producir todos los efectos estadísticos, tributarios y jurídicos bajo un solo nombre. Debería ser tomado en cuenta dentro de los planes de las reformas administrativas que estan realizando actualmente en nuestro país.

Es urgente y necesario que tanto como en la ciudad de México, como en las entidades federativas, el Catastro se rea

lice con su objetivo y fines empezando a la Catastral todas las zonas y no realizando en partes. La ciudad de México no está Catastrada en su totalidad y lo mismo ocurre con el de la República Mexicana.

Se discute en la doctrina que si el Catastro debe depender de la hacienda pública o deberá depender de los registros jurídico de bienes. Basta con la coordinación que hemos mencionado.

Cuando se forme una técnica, que a través de esta sea correcta el funcionamiento del Catastro y Registro de la Propiedad, que la Legislación legisle sobre este tema lo más rápido que se pueda.

El término "catastro" deriva de la voz greco-bizantina Katastik-hon que significa "Lista", "Relación". Siempre está relacionado con la idea de un padrón o inventario de propiedad es inmobiliarias.

Daremos la definición de Catastro de el tratadista español don Ramón Ma. Roca Sastre, que señala lo siguiente:

Catastro es un registro, padrón, catálogo o inventario de la riqueza territorial de un país, en el que se determinan las fincas rústicas o urbanas, del mismo, mediante su descrip-

ción o expresión gráfica, así como su evaluación o estimación económica administrativa, social y civil.

De todo que se ha dicho se desprende lo siguiente:

Sistema que permite captar y registrar en los libros correspondientes la información sobre deslindes y avalúos de la propiedad urbana y de la rústica o rural, ya sea federal, estatal, municipal, particular o ejidal, para conocer oportunamente los cambios que en ella se operan, a efecto de llevar un control exacto de la propiedad raíz.

Definición de el Registro Público de la Propiedad, señala lo siguiente:

Tiene por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil, cuya forma ha sido realizada por la función notarial, con el fin de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal, cuya consecuencia es, en síntesis la seguridad jurídica.

El Catastro tiene la obligación de administrar y controlar el uso del suelo y a establecer las medidas fiscales o para la financiación en general del urbanismo, con el conocimiento de la realidad urbana, en sus aspectos físicos, económicos, y jurídicos. En un documento escrito donde recoja todos

los datos que revelen las necesidades de la urbanización.

Todo esto se logrará cuando los catastros y registros se coordinen. El cual debe mantenerse en estrecha correlación con el Registro General de la propiedad inmobiliaria. De existir un Registro de Bienes Inmuebles llevando este control el catastro y el Registro resultaría mucho más sencillo. Que consiste en recopilar una serie de datos. Pero si el Registro y Catastro es altamente insuficiente para resolver los problemas, porque se desarrollo en un sistema sumamente imperfecto, ya que no se recoge los datos en base a los planos y levantamientos topográficos. Si el Catastro y Registro es imposible controlar el uso de la tierra, y mucho menos aún establecer un sistema tributario adecuado.

Datos que deben estar en coordinación en relación con el Registro y el Catastro, que son los señalados;

- 1.- Identificación del inmueble y del propietario;
- 2.- Derechos reales y accesorios que se ejercen sobre el inmueble;
- 3.- Personas naturales o jurídicas a quienes el inmueble pertenece;
- 4.- Uso de la tierra
- 5.- Número de plantas o apartamentos que integran cada edificación;

- 6.- Instalaciones;
- 7.- Características ornamentales;
- 8.- Estado de conservación o condiciones de la edificación;
- 9.- Valor de la edificación;
- 10.- Valor del terreno;
- 11.- Zonificación.

Los esfuerzos para el establecimiento de una coordinación entre Registro y Catastro, para ello deben dirigirse los recursos necesarios, para tener un Catastro y un Registro con todos los aparatos necesarios para dar un buen servicio a los que soliciten utilizando los mejores aparatos modernos;

- I.- Computación;
- II.- Satelite;
- III.-Teléfono;
- IV.- Máquinas electrónicas
- V.- Microfotografía;
- VI.- Marcadores de reloj;
- VII.-Fotocopias;
- VIII.Microfilmado;
- IX.- Microfolio;
- X.- Microficha;
- XI.- Radio;
- XII.-Personal capacitado

XIII.- Instalaciones adecuadas;

XIV.- Tener una red de comunicación con todas las dependencias de gobierno y con todos los Estados de la República.

El impuesto debe ser dirigido hasta las necesidades de las dependencias para cubrir todos estos gastos. Porque la sociedad crece y también debe de crecer el derecho, debe de utilizar los aparatos modernos para su fin.

Los fines tanto de el Registro y el Catastro son los siguientes:

- 1.- La identificación de todas las personas y de todos los bienes jurídicos inscritos;
- 2.- La comprobación de cualquier momento de la existencia y procedencia de los derechos y obligaciones de las personas.
- 3.- La movilización rápida y segura de la riqueza;
- 4.- La regulación justa de los impuestos fiscales;
- 5.- Una estadística oficial al corriente.

Todo acto o hecho jurídico registrable no escrito en el Registro y en el Catastro se tendrá por inexistente.

Todo acto hecho jurídico registrable inscrito en el re

gistro, se tendrá por existente.

Las inscripciones y los certificados del registro se tendrán por prueba plena. Excepto cuando fueran declarados nulos por ejecutoriada.

La mayoría de ordenamientos jurídicos que nos rige es dependiente de otros ordenamientos de otros países, con distintas necesidades a las nuestras. Por esas normas no ha podido salir normas adecuadas a la realidad de nuestro país, -- porque no son aplicables las necesidades de la sociedad. Por eso muchos de estas leyes son anticonstitucionales, porque -- sin objeto de muchas reformas. Ya es justo que el legislador cambie de idea y vea más allá de su alrededor, y que legisle sobre este problema.

La unión del Registro y el Catastro sería una sola organización. Resultaría menos gravoso para el erario que lo que actualmente se gasta en el mantenimiento de las dos instituciones existentes. Desde luego se necesitaría gente de pro fesionistas de carrera bien preparados y bien remunerados, ho nestos, y escogidos a través de un examen de oposición, y sólo removidos por causa grave comprobada judicialmente.

CONCLUSIONES

Respecto al fundamento de la USUCAPION o la PRESCRIPCION, los autores no se ponen de acuerdo en su determinación. Se ve que existe un espejismo de despono de los derechos de un individuo a favor de otro; ya que el despojo se considera y es contrario a ideología y pensamiento jurídico, de ahí que se hayan juntado las dos instituciones que estamos estudiando para llegar a un razonamiento lógico y de acuerdo con las que corresponden al Derecho.

Se basa en una falacidad relativa la voluntad del propietario del titular de un derecho y se funda en él, al no hacer ninguna acción; y esto tiene como consecuencia el abandono o de la renuncia él. Así una persona llega y se posesiona del derecho así abandonado o lo adquiere por razón de ocupación, confirmando por el transcurso del tiempo y reafirmado por la ley, para que no se de el despojo injusto.

Es muy difícil afirmar una posición jurídica, ya que se admite prueba en contrario, porque muchas veces el propietario no tiene la voluntad de abandonado, pero sin embargo lo pierde su derecho por no ejercitarlo. La inacción del titular del derecho es un consentimiento tacito y que otra persona adquiriera o prescriba ese derecho, a través de la USUCAPION.

La mayoría de las veces la USUCAPION Y LA PRESCRIP---
CION; se da o se origina en contra del consentimiento del ti-
tular del derecho real, por lo menos, sin esta voluntad.

También se ha basado la USUCAPION Y LA PRESCRIPCION en el interés de la utilidad de la sociedad, sería muy difícil - garantizar la vida jurídica, ya que los derechos serían en ma-
yor parte palabras de el derecho y carecerían de seguridad ju-
rídica, por la incapacidad del titular de una realción jurídi-
ca. Porque se debe de comprobar por otros medios que no sean el transcurso del tiempo su ligitimación de su titularidad.

Tanto el Comercio y en la vida Económica de la socie--
dad, los individuos deben tener la garantía, quien posee una
cosa de manera como marca el artículo 1151 de el Código Civil
de 1928, que dice:

La posesión necesaria para prescribir debe ser:

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

Así se puede crear que es el dueño de la cosa, y que -
puede disponer de la misma. Porque de lo contrario cada nego

cio jurídico que iniciará las personas, ya sean civil y comerciales se produciría un pleito judicial.

De entrar de hecho la posesión se cambia en derecho -- inateestable y se hablará de seguridad y certeza jurídica, -- por el sólo transcurso del tiempo, desde el momento que entra a poseer el poseedor. Entonces es decir que la cosa y el poseedor tienen una relación de dominio jurídicamente hablando. Se hace innecesario la comprobación de documentos y pruebas - de la situación jurídica legal.

Existen desigualdades grandes entre las dos clases de prescripción que son las siguientes:

- 1.- Prescripción positiva ó la usucapión;
- 2.- Prescripción negativa ó la liberatoria;

Que reconoce nuestro Código.

La prescripción positiva y la negativa no son tan distintos entre sí ya que las dos buscan el mismo objetivo, aunque tienen distintas características individuales, ellas dos se rigen por los mismos artículos.

En algunas legislaciones regulan con las mismas normas diferentes situaciones que se dan durante el transcurso de la

prescripción como son:

- 2.- Suspensión;
- 2.- Interrupción;
- 3.- Computo de plazos
- 4.- Renuncia, etc.

Si en la prescripción liberatoria y en la prescripción adquisitiva el tiempo es un elemento indispensable, para ambas instituciones. En la prescripción adquisitiva, la actividad del poseedor debe juntarse con la inactividad del dueño. Para que la prescripción se realice no debe ser interrumpida por una demanda contra el propietario adquiere por medio de la prescripción. Tampoco debe de haber reconocimiento de parte del poseedor del derecho que tiene el dueño.

El Registro Público de la Propiedad y del Comercio, como se señala en su organización dentro del Derecho Positivo - Mexicano, hay muchas clases de registros como es el Federal y Local. Porque en cada estado tiene su registro, y por eso no cumple con función de dar a conocer publicamente la propiedad de cada ciudadano, ni asegura la autenticidad ni el control de los derechos reales inscritos, y por todo esto se dislumbra que le hace falta una reorganización.

Es convenientne que se junten todos los registros de la

República Mexicana en una sola organización federal y autónoma que garantice la:

- 1.- Publicidad;
- 2.- Control y
- 3.- Autenticidad de los datos inscritos.

Por el mejor funcionamiento de la institución conforme a las bases y fines expresados en este trabajo.

Dicho Registro Público General que guardará todos los registros inscritos en él, de todas las personas tanto individuales como colectivas con sus impresiones digitales, tanto nacionales y extranjeras, y todos los bienes corporios inmuebles y los muebles que se puedan identificar como tales, también todos los bienes incorporios derechos reales y los personales que se pudieran identificar, sería el modo especial para la formación y aplicación para los fines del Derecho.

Para que se cree este registro es necesario una reforma al Pacto Federal donde se faculte al Congreso de la Unión para legislar en toda la República Mexicana sobre esta materia, pero sin arrebatarse a los Estados los ingresos por estos conceptos.

Todas las cosas corporias e incorporias identificables

y constitutivas de situaciones que produzcan consecuencias jurídicas inmediatas.

Que sean separados del Poder Ejecutivo y que este al margen de la política y federal, y que se regira por una norma que salga de la Constitución en la que señale las bases y fines de este Registro para hacerlo obligatorio, de efectos absolutos en contra de cualquier otra persona que no sea la que este registrada. Para la formación del Derecho de acuerdo indeocicrasia de nuestro pueblo y para la aplicación del Derecho y eficacia.

Conclusiones # 3

Consideramos de suma importancia que el legislador legisle más exacta, clara y concisa de lo que es la prescripción positiva, ya que la definición de la misma abarca dos distintas figuras jurídicas. ya que una es para adquirir y otra para extinción de una obligación, para que haci quede claramente lo que es la prescripción positiva y la prescripción negativa ya que existen otras figuras llamadas con el mismo nombre en el ámbito jurídico. Así vemos en diversas esferas jurídicas que existen otras prescripciones y el Legislador debe de legislar en las diversas materias, dándole una mayor exactitud en la definición que se utiliza en cada rama jurídica de acuerdo a la materia que este legisla. La ley que salga del pensamiento jurídico del legislador, debe ser más explícita en lo concerniente a la realidad de cada ciudad que forma la república Mexicana. Ya que cada ciudad tiene su propio Congreso y su propia situación económica, social y cultural, debe de hacerse el uso efectivo de la prescripción como lo es de hecho anteriormente, se a hecho uso indebido inclusive sea abuso de esta figura jurídica.

En este hecho un breve y profunda estudio de los Códigos Civiles que anteceden al Código Civil de 1928. Desde el Código Civil de 1870 al Código del 28 el legislador no a cambiado su pensamiento jurídico sobre la figura jurídica ya citada, a cambiado la situación social en los últimos años y el Derecho se a atrasado en el caminar gigantesco de la sociedad, por ese motivo el Derecho debe de avanzar más adelante de las conductas que se realizan por cada individuo. Ya que el Derecho nace ó surgi de un grupo que se acentúan ó se establecen en un lugar determinado y pone sus límites del lugar donde se establecen así vemos que nos dice la historia que el hombre pone sus leyes dentro del grupo cedentario.

Conclusion #4

EL ESTUDIO Y EL ANALISIS DE ESTA FIGURA JURIDICA QUE SE A REALIZADO DURANTE LA INVESTIGACION DE ESTE TRABAJO DE TESIS EMOS LLEGADO A LAS SIGUIENTE CONCLUSION:

HISTORICAMENTE HABLANDO LA FIGURA DE LA PRESCRIPCION NO SE SABE DEDONDE SURGE O DE QUE CONFLICTO O SITUACION NACE ESTA FIGURA YA QUE EN EL CODIGO DE AMURABIS QUE ERA PIEDRA GRABADO, QUE SE PONIA A LA ENTRADA DE LA CIUDAD PARA QUE TODO EXTRAJERO, QUE ENTRARA A LA CIUDAD A ESTABLECERSE SE TENIA QUE SUJETAR A LA LEY QUE ESTABA ESCRITA EN EL CODIGO DE LA CIUDAD. EN ESE CODIGO YA SE ESTABLECIA LOS PRIMEROS BROTES DE ESTA FIGURA. ESTABIA BIEN REGRESAR AL PASADO Y ESTABLECER UN CODIGO A LA ENTRADA DE CADA CIUDAD QUE FORMA LA REPUBLICA MEXICANA. HACI PARA QUE TODA EL QUE ENTRARA A UNA CIUDAD SE SUJETERA A LAS NORMAS ESCRITAS EN ESE CODIGO, Y QUE EN ESE CODIGO SE ESTABLESCA ESTA FIGURA JURIDICA. EL PODER LEGISLATIVO TIENE TODO EL PODER DE CREAR NORMAS Y LEYES PARA EL BUEN FUNCIONAMIENTO DE LA SOCIEDAD. EL PODER LEGISLATIVO DE CADA CIUDAD DEBE DE LEGISLAR CONFORME SU REALIDAD, YA QUE EL DERECHO NO ALCANZA A REGULAR TODAS LAS CONDUCTAS ILICITAS QUE REALIZAN LOS HOMBRES.

Conclusion # 5

COMO YA SE DIJO EN EL TRANCURSO DEL TRABAJO REALIZADO: QUE AY QUE HACER UN ANALISIS A ACERCA DE LA CONGRUENCIA DEL CODIGO CIVIL CON LA LEY DE ACENTAMIENTOS HUMANOS Y LEYES DE DESARROLLO URBANO. PARA ESTABLECER EN SU CASO DE AQUELLAS PERSONAS QUE AN ADQUIRIDO POR LA USUCAPION. A PARTIR DEL MOMENTO QUE SE LLEVE A REALIZAR LA REFORMA DEL CODIGO CIVIL Y LA CONSTITUCION, NO SEAN AFECTADAS — POR LA REFORMA SE REALICE EN EL FUTURO A LAS PERSONAS — QUE AN ADQUIRIDO POR LA USUCAPION. PARA ESO SE NECESITA QUE LOS GOBIERNOS DE CADA ESTADO DEBEN DE CREAR COMISIONES O CUERPOS COLEGIADOS QUE TENGAN POR OBJETO UN PROGRAMA DE INVENTARIO INTEGRAL DE LAS PERSONAS QUE AN ADQUIRIDO SU PROPIEDAD A TRAVES DE LA PRESCRIPCION POSITIVA, TANTO — ESTATAL COMO MUNICIPAL PARA CONOCER LOS BIENES PROPIOS — ADQUIRIDOS POR LAS PERSONAS AFIN DE PROMOVER RACIONALMENTE SU USO Y DESTINO Y LOGRAR LA REGULARIZACION DEFINITIVA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA EN AYUDA DEL DESARROLLO URBANO, Y SE RECOMIENDA A LAS AUTORIDADES DEL REGISTRO PUBLICO — DE LA PROPIEDAD Y DEL REGISTRO DEL PROGRAMA DEL DESARROLLO URBANO Y TODA AUTORIDAD QUE TENGA QUEVER CON ESTO. PARA — QUE ESTUDIEN LAS RELACIONES JURIDICAS ENTRE ESTAS AUTORIDADES Y QUE SURGA UN ORGANISMO, PARA CAMINAR JUNTAMENTE, — CONGRUENCIA, ARMONIA Y FUNCIONALIDAD.

RESUMEN

COMO CONSECUENCIA DE TODO ESTO SEAN ORIGINADO BARIOS PROBLEMAS QUE EN EL TRANSURSO DE LA VIDA DEL HOMBRE Y DEL DERECHO NO ALCANZA A REGULAR LAS CONDUCTAS ILICITAS QUE REALIZAN LOS HOMBRES. REFIRIENDOSE A ESTA FIGURA QUE ESTAMOS ESTUDIANDO — LA CONDUCTA ILICITA QUE REALIZA UN HOMBRE DEBE SER SANCIONADA POR LA LEY CON UNA PENA PECUNARIA O PRIVACION DE LA LIBERTAD, CUANDO REALICEN ESTA CONDUCTA DE OCUPAR UN TERRENO VACIO O ABANDONADO. EN CADA ESTADO DE LA FEDERACION SU CONGRESO DEBE DE LEGISLAR CON FORME A SU REALIDAD, PORQUE NO BAMOS A COMPRAR UNA CIUDAD QUE TIENE LOS SERVICIOS QUE REQUIERE LOS INDIVIDUOS DE UNA CIUDAD. POR ESOBUSCAN LOS BENEFICIOS QUE OFRECEN LAS GRANDES URBES METROPOLITANAS, Y LLEGAN A LA CIUDAD Y SE POCESIONAN DE LOS TERREZOS BALDIOS. POR ESO SURGEN ESTA CLASE DE PROBLEMAS, POR LA GENTE QUE VIENE DEL CAMPO A LA CIUDAD Y SURGEN LOS CINTURONES DE MISERIA, EN LAS GRANDES CIUDADES POR LO TANTO SE DEVEN DE REUNIR EN UN SOLO ORGANISMO QUE TENGA RELACION CON TODAS LAS INSTITUCIONES QUE TENGAN A SU CARGO ESE TIPO DE TRABAJO, Y QUE ESE ORGANISMO REGULE TODOS LOS INMUEBLES QUE AY. QUE DE LA MISMA CONSTITUCIO SE CRE UN RECLAMENTO QUE REGULE EN TODA LA REPUBLICA QUE NO SEA LOCAL NI MUNICIPAL NI ESTATAL QUE SEA FEDERAL. QUE SE CRE ESTE DICHO ORGANISMO REUNIENDO TODAS LAS CARACTERISTICAS NECESARIAS PARA TENER UNA INFORMACION EXACTA DE TODAS LAS PERSONAS, QUE AN ADQUIRIDO POR LA PRESCRIPCION POSITIVA. TAMBIEN TENER UNA CORRECTA INFORMACION DE LOS PREDIOS QUE EXISTEN SIN USO TANTO PERTICULAR COMO FEDERALES, Y FORMAR UN GRUPO DE HOMBRES EXPERTOS COMO YA SEA DICHO EN EL TRANSURSO DEL DESARROLLO DE ESTA TESIS. PERO NO SE PIENSE QUE ESTOY CUARTANDO O LIMITANDO EL LIBRE TRASITO, PORQUE SE PIENSA QUE ESTOY LIMITANDO AL HOMBRE DEL CAMPO, DE TRANSITAR LIBRE Y SOBERANAMENTE EN SU PATRIA. TAMBIEN NO SE PIENSE QUE ESTOY QUITANDO EL DERECHO DE TENER SU RESIDENCIA EN CUALQUIER LUGAR

DE LA REPUBLICA. YO NADA MAS PONGO INCAPIE EN AQUELLAS PERSONAS QUE OCUPAN PREDIOS QUE ESTAN ABANDONADOS, Y NI TAMPOCO QUISIERO QUE SE QUINTE UNA GARANTIA CONSTITUCIONAL QUE ESTA EN EL ARTICULO 123 POR LO YA ESPUESTO.

BIBLIOGRAFIA

- I.- Castro Daniel.
La defensa de prescripcion y el articulo 22I del C.P
- 2.- Castañeda, Jerge Eugenio
La prescripcion y el Registro de la Propiedad
- 3.- Carraza Jerge A.
La accien y la excepcion de nulidad el problema de su prescripcion. Jurisprudencia Argentina numero 4393
Buenos Aires, Argetina
- 4.- Derantes Vela, Cornelio.
Se Interrumpe la prescripcion con la sela presentaci6n de la demanda
- 5.- Demiguez Bonavente, Ram6n.
Algunas Consideraciones sobre la prescripcion
- 6.- Diaz Picaze Ponce de Le6n, Luis.
En terne al concepto de la prescripci6n
- 7.- Diaz Sela Jesus.
La Prescripcion.
Revista Judicial
a6e VI, numero 22, Julio 1982.
San Jese, Cesta Rica
- 8.- Antenio de Ibarrola.
Cosas y Sucesiones. Edit Pevrua.
- 9.- Camara Leal, Antenio Luix Da.
Teoria General de la Prescripcion.
- 10.- Manuel J.
Efectos de la prescripcion cuplida.
Argetina.
- II.- Moltoni Ruben Alberto
Interrupcion de la prescripcion por Interrupcion de demanda judicial.

- 12.- Guillermo F. Margadant S.
Derecho Romano.
Edit. Porrúa. S.A.
- 13.- Miez Velez Angel de.
La buena fe en la prescripción y en costumbre hasta el
sicle XV.
Pamplona, Ediciones universidad de Navarra 1968.
coleccion de la universidad de Navarra cuaderno 10.
- 14.- Carlos Marx. F. Engels.
Obras Escogidas
Edit. Progreso.
- 15.- Leonel Perezniete Castro.
Derecho Internacional Privado.
Edit Harla.
Coleccion Textos Juridicos Universitarias
- 16.- Rafael de Pina.
Diccionario de Derecho.
Edit. Porrúa. S.A.
- 17.- Rafael Rejina Villegas.
Compendio de Derecho Civil.
Bienes, Derecho Reales y Sucesiones.
- 18.- Rafael Rejina Villegas.
Compendio de Derecho Civil.
Teoria General de las Obligaciones.
- 19.- Colin Sanchez.
Procedimientos Registral de la Propiedad.
Edit. Porrúa.
- 20.- Alburquerque Centrerias Rafael.
La prescripcion del Articulo 2262. del Cadige Civil.
- 21.- Acuña Anzerena, Arturo.
El principio "Iura novit curia y su aplicabilidad en
materia de prescripción.

- 22.- **Burgos-Griñuela, Ignacio**
 Garantías Individuales.
 Edit. Perrua.
- 23.- **Barahene Rafael. L.**
 Propiedad Territorial.
 Trabajo Jurídicos.
- 24.- **Manuel Bejarano Sánchez.**
 Obligaciones Civil
 Edit. Harla.
 Colección Textos Jurídicos Universitarios.
- 25.- **Colembres Bernardec Tomás.**
 Interrupción de la prescripción Liberatoria.
 Interrupción de la prescripción en el artículo.3986.
 Revista Jurídica
 Número 22, 1971.
 Tucuman, Argentina.
- 26.- **Colembre Leonardo. A.**
 Cuestiones de fondo y forma relacionadas con las --
 informaciones de prescripción treintaenal.
 La ley. Revista Jurídica Argentina.
 Tema número 53.
 Enero-Febrero-Marzo de 1949.
 Buenos Aires, República de Argentina.
- 27.- **Colombo Leonardo A.**
 La dispensa judicial de la prescripción.
 La ley. Revista Jurídica.
 Martes 4 de Abril de 1944.
 Buenos Aires Argentina.
- 28.- **Díaz Pícazo de León Luis.**
 Protección Registral del Derecho de Retorno.
 Anuario de Derecho Civil.
 Tomo XIV FASC III. Julio-Septiembre de 1961.
 Madrid España.

- 29.- Difernan Bonifacio.
Existencia y Regulacion del Derecho de Propiedad en la
Rusia Sovietica.
Revista General de Legislacion y Jurisprudencia
AÑo CXI. Numero 8. Diciembre de 1963.
Madrid, España.
- 30.- Difernan Bonifacio.
La propiedad Vista a Traves de los Clasicos Agustinianos
Españoles del Siglo XVI.
Anuario de Derecho Civil.
Tomo X.
FASC, I Enero-Marzo de 1957.
Madrid, España.
- 31.- Boca Sastre Ramon , Ma.
Instituciones de Derecho Hipotecario.
2ª Edi
Barcelona Bosch, 1945-47
- 32.- Mexico. Direccion General de Registro Publico de Propiedad
de D.F. 1978.
- 33.- España . Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la
Propiedad.
1951.
- 34.- Campillo S. Antonie G.
La Juridicidad el Derecho Notarial y los Registradores
Publicos.
Vol III Numero 15.
- 35.- Neri, Argentine.
Tratado Teorico y Practico de Derecho Notarial.
- 36.- Cabanellas Guillermo.
Diccionario de Derecho Usual.
- 37.- Quintana Repolles. A.
Diccionario de Dereche Comparado.
- 38.- Nevisima. Juan Landa
Diccionario de la Lengua Castellana.
- 39.- Mexice, Instituto de Investigaciones Juridicas.
Diccionario Juridico Mexicano.

- 40.- Carnelutti Francisco.
Usucapión de la Propiedad Industrial.
- 41.- Gertz Manere, Federico.
La vivienda Congelada en el D.P.
- 42.- Cordere Negren, Lilliam.
Apuntes sobre la fe publica registral.
Revista de Derecho Puertorriqueño.
Año XX, Número 80, Abril-Junio de 1981.
Ponce Puerto Rico.
- 43.- Cardoba Soto, Pablo.
Fundamento del Derecho de propiedad.
Revista de la Facultad de Derecho .
Número 39.
Junio de 1986.
Medellin Colombia.
- 44.- Cerneje R. Ricardo.
La posesion y la prescripcien en el de Derecho Ecuatoriano.
Boletin de la seccion de Investigaciones de Derecho
Comparado.
Año II.
Numero 2.
Diciembre 1952.
- 45.- Colombo C.D.
La propiedad Inmobiliaria Urbana en el Mundo Actual Adqui—
sion y garantias y Limites.
Rev. de la Asociacion de Escribanos del Uruguay.
Tomo 60. Numero II-12. Noviembre-Diciembre de 1974.
Montevideo Uruguay.
- 46.- Colombo Leonarde. A.
Acte Interruptivo de la prescripcien
La ley. Rev. Juridica Argentina.
Teme 67. Julio-Agosto. Argentina. de 1952.
Buenos Aires Rep Argentina.

- 47.- Castañeda Jorge Eugenio.
 Analisis del Derecho de Propiedad sobre la Urea y pariñas.
 Rev. del Fere. Año L. Numero 3 . Sep- Diciembre de 1963.
 Lima Peru.
- 48.- Castañeda Jorge Eugenio.
 La Usucapión Como Acción.
 Rev. de Jurisprudencia peruana.
 Año VI. Numero 50-51. Marzo-Abril de 1948.
 Lima peru.
- 49.- Castañeda Jorge Eugenio.
 Causas que Impiden la Usucapión y sus Efectos.
 Rev. de Derecho.
 Numero I. Año 1967.
 Lima Peru.
- 50.- Castéllé Jose.
 La propiedad en el Registro de la Propiedad Inmuebles.
 Rev. de Derecho y Ciencias Sociales.
 Tomo XV. Numero 85 . Agosto de 1945.
 Mexico D.P. .
- 51.- Castelle Jose.
 Los modos de Adquirir el Dominio y los Dereche Reales y
 el Registro de la Propiedad Inmueble.
 Jus Rev. de Derecho y Ciencias Sociales .
 Tomo XVII. Numero 97. Agosto de 1946.
 Mexico. D.P.
- 52.- Castelle Jose.
 La Finca como unidad basica del Registro de la Propiedad.
 Jus Rev. de Dereche C.S.
 Tomo XVIII. Numero 106. Mayo de 1947.
 Mexico D.P.

- 53.- **Castello Jose y Juan Manuel G. de Quevedo.**
Esquema Teorico Practico para la Organizacion y Reforma del
Registro de la propiedad Inmueble en el D.F.
Jus Rev. de Derecho y C.S.
Tome XVI. E.S.C. Nacional de Jurisprudencia.
Numero 22, Febrero de 1946.
Mexico. D.F. Marzo 1946.
- 54.- **Castello G. Trevijano Jose.**
Las Anotaciones Preventivas en el Registro de la propiedad
Inmueble.
Jus Rev. Escuela Nacional de Jurisprudencia.
Tome IV-V. Numero 16-17.
Octubre de 1942. Marzo de 1943.
- 55.- **Castro Morrequin Martin.**
Conferencia Sobre la Reorganizacion y Unificacion del
Registro Publico.
Fero de Mexico. Numero 79 1^o de Octubre de 1959.
Mexico D.F.
- 56.- **Castro Morrequin Martin.**
Reorganizacion Unificación del Derecho de Registro.
Fero de Mexico. Numero 110-111.
Mayo-Junio de 1962.
Mexico D.F.
- 57.- **Castro Morrequin Martin.**
Reorganización Unificación del Registro Publico.
Rev. de Derecho Notarial Mexicano.
Vol II. Numero 5. Septiembre de 1958.
Mexico D.F.
- 58.- **Selis M. Leopoldo.**
Los Problemas Nacionales.

- 59.- Silva Rafael Euclides.
La Proteccion de las Minerias en el Derecho Societario
Ecuatoriano.
- 60.- Harvey David .
Urbanismo y Desigualdad Social.
- 61.- Currie Lauchlin.
Urbanizacion y Desarrollo un Diseño para el Crecimiento
Urbano.
- 62.- Wagner Philip. L.
El Uso Humano de la Tierra.
- 63.- Eversley David.
El Planificador en la Sociedad
- 64.- Martin Mateo Ramón.
Urbanismo Interdisciplinario
- 65.- Ferrater Mera Jose.
Diccionario de Filosofia.
- 66.- Pallares Eduardo.
Diccionario de Derecho Precesal.
- 67.- Mexico Presidencia de la Republica Cordinacion General
del plan Nacional de Zonas Deprimidas y grupos Marginados.
- 68.- Silva-Herzog Flores J.
Asentamientos Humanos, Urbanismo y Vivienda Cometeido del
Feder Publico en la Segunda mitad del Sicle XX.
- 69.- Oficina Internacional del Trabajo.
Discriminacion en materia de Empleo y Ocupación.
- 70.- Baroja Soriano Manuel.
Teoria General de las Obligaciones.
- 71.- Capitant Henri.
De las Causas de las Obligaciones
- 72.- Gaudent, Eugene.
Teoria General de las Obligaciones.

- 73.- Gutierrez y Genzales Ernesto.
Derecho de las Obligaciones
- 74.- W.M. Jackson.
Diccionario Lexico Hispano.
Tomo 2^o
Inc. Editores. Mexico D.F.
- 75.- El Diccionario de la Real Academia.
- 76.- Obregon Herrédia Jergo.
Diccionario Moderno Jurisprudencia.
Editorial Obregon Y Herredia.
- 77.- Codigo Civil de 1870.
- 78.- Codigo Civil de 1884.
- 79.- Codigo Civil de 1928. para el D.F.
Edit. Ferrua
Edicién 57.
- 80.- Miranda Basurto Angel.
La Evolucion de Mexico.
Vigesima Edicién.
Editorial Ferrua. S.A
México 5, D.F.
- 81.- Eduardo Garcia Maynes.
Introduccion al Estudio del Derecho.
36 Edicién.
Editorial Ferrua S.A.
México 12, D.F.