

321909



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO

CENTRO DE ESTUDIOS UNIVERSITARIOS A.C.

LA PRESCRIPCION POSITIVA E INMATRICULACION JUDICIAL
COMO MEDIOS PARA ADQUIRIR LA PROPIEDAD EN EL
CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL

TESIS PROFESIONAL
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A
LUIS ALEJANDRO ESPINOZA CAMPOS

COYOACAN, DISTRITO FEDERAL

1994

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



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.

A MI PADRE:

Quien demostro tener la
paciencia y comprensión
para formar a un hombre
de provecho.

A MI MADRE:

Quien siempre me alento
para continuar hacia adelante.

A:

Antonio Ernesto.

In Memoriam.

A mi hermana Nora Elia
y a su esposo José Leopoldo
con gran cariño fraternal.

A TODOS LOS PROFESORES
DEL CENTRO DE ESTUDIOS
UNIVERSITARIOS.

A MIS COMPAÑEROS:

Ricardo Cervantes, Jorge Ayala,
Mary Theima, Norma Elvia, Ana T.
Claudia Niño, quienes demostraron
tenerme confianza.

A:

Lic. Javier Castro Sánchez, y a
la Lic. María de los Angeles Rojano
Zabalza, quienes apoyaron este trabajo,
con singular afecto.

A la Familia Villamar E.

I N D I C E

TEMA: LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA E INMATRICULACIÓN JUDICIAL
COMO MEDIOS PARA ADQUIRIR LA PROPIEDAD EN EL CÓDIGO
CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL

INTRODUCCION.....4

CAPITULO I: ANTECEDENTES HISTORICOS.

A) Derecho Romano.....	10
B) Derecho Español.....	13
C) Derecho Francés.....	17
D) Derecho Mexicano.....	21

CAPITULO II: MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD.

A) Concepto de propiedad.....	27
B) Modos de adquisición de la propiedad.....	30
1. Adquisiciones a título universal y a título particular.....	30
2. Adquisiciones primitivas y derivadas.....	31
3. Adquisiciones a título oneroso y a título gratuito.....	31
4. Transmisiones por acto entre vivos y por causa de muerte.....	32
5. El Contrato.....	33
6. La ocupación.....	34
a) Adquisición de un tesoro.....	36
b) Captación de aguas.....	37

c) Adquisición de determinados animales o bienes por medio de la caza y la pesca.....	37
7. La accesión.....	38
1. Accesión natural.....	40
a) Aluvión.....	40
b) Avulsión.....	41
c) Nacimiento de una isla.....	41
d) Mutación del cause de un río.....	43
2. Accesión artificial.....	43
8. Adjudicación.....	45
9. Extensión del derecho de propiedad.....	47

CAPITULO III: PROTECCION JURIDICA DEL DERECHO DE PROPIEDAD.

A) Nociones preliminares.....	51
B) Usucapión y prescripción.....	57
C) Quiénes pueden prescribir.....	63
D) Qué bienes se pueden prescribir.....	66
E) Contra quiénes se puede prescribir.....	69
F) La Inmatriculación Judicial.....	72

CAPITULO IV: PRESCRIPCION E INMATRICULACION.

A) Dinámica del artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles y 3049 del Código Civil.....	82
B) Inscripción de la propiedad por resolución judicial.....	88
C) La oposición y casos en que procede.....	92

D) Organo Jurisdiccional competente para conocer de la intervención del opositor.....	96
E) Atribuciones del Organo Jurisdiccional de Inmatriculación Judicial.....	101
F) El Registro Público de la Propiedad y del Comercio en relación a la inscripción de resoluciones judiciales.....	103
G) Análisis Procedimental de los Procedimientos de Prescripción Positiva e Inmatriculación Judicial..	106
CONCLUSIONES.....	111
BIBLIOGRAFIA.....	113

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

Antes de entrar a analizar los antecedentes históricos del derecho de propiedad, estimamos necesario hacer un comentario breve respecto de éste derecho que consiste, en términos muy generales, "en el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo posible este poder a un sujeto pasivo universal". (1) En virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto pasivo universal. Lo cual determina que el derecho de propiedad es un derecho que tiene su titular ante todo el mundo y que indica una relación de proximidad entre el titular del derecho, llamado propietario y la cosa sobre la que se ejerce ése derecho lo que indica con la propia palabra "propiedad", que viene del vocablo latino prope, que significa "cerca de", o sea, que propiedad es lo que está cercano a nosotros, cerca de una cosa, lo que da la idea de vinculación de la cosa misma con el sujeto activo, propietario, y que nos da la noción de pertenencia proyectada hacia las cosas que nos rodean y que nos sirven como satisfactores de nuestras necesidades, lo que constituye la propiedad en sentido económico, y que adquiere significado jurídico cuando en derecho de propiedad se encuentra debidamente reglamentado y protegido.

Este derecho de propiedad, al cual nos venimos refiriendo se divide en subjetivo y objetivo. "En sentido subjetivo el derecho de propiedad es la facultad o protección legítima que

(1) Rogina Villegas, Rafael.
Compendio de Derecho Civil,
Tomo II, Antigua Librería Robredo.
México, 1983, pág. 78.

el derecho objetivo nos confiere sobre la relación económica para aplicarla a nuestras necesidades, asimilándonos así los objetivos naturales del mundo exterior. En sentido objetivo, el derecho de propiedad es el conjunto de normas que reglamenta imperativamente dicha relación y la hace posible y efectiva". (2)

En relación al derecho de propiedad, múltiples tratadistas, entre ellos, economistas, juristas y filósofos, han esbozado muy diversas teorías, las cuales vamos a exponer en forma somera y que podríamos clasificarlas en dos grandes grupos: antiguas y modernas. Respecto a las antiguas, justifican el derecho de propiedad, bien en un acto individual como la ocupación y el trabajo, o, en un acto colectivo o social como el contrato y la ley. Las teorías modernas buscan un principio racional o sociológico.

Grocio Puffendorf esboza la teoría de la ocupación en un primitivo estado de aislamiento anterior a la organización de la sociedad en la cual las personas sólo tenían que ocupar las cosas mediante su apropiación por lo que lo fundamentaba el derecho de propiedad era la ocupación o aprehensión de las cosas, lo cual fue respetado con posterioridad por los grupos sociales que se iban constituyendo. La teoría citada es contraria a la naturaleza humana, ya que el hombre nunca vivió en el aislamiento porque siempre lo hizo formando socialidades más o menos numerosas, por lo que el sistema de ocupación no puede implicar el fundamento del derecho de propiedad.

Adam Smith, Stuart Mill, Thiers, Bastiat y Portails, estudiosos de la economía del siglo XVIII suponen que la propiedad se deriva únicamente del trabajo y por él, se justifica el derecho de propiedad, manifestando que mediante el trabajo el hombre se apodera de los

(2) Muñoz, Luis-Salvador, Castro Zabaleta.
Comentarios al Código Civil.
Tomo I, Cárdenas Editor y Distribuidor.
México, 1974, pág. 830.

objetos del mundo físico, los transforma, aumenta su utilidad y los hace aptos para satisfacer sus necesidades. Esta teoría tampoco justifica el derecho de propiedad, porque el trabajo es un hecho, y no justifica la propiedad de las personas que no han trabajado para detentar lo que poseen.

Juan Jacobo Rousseau, Kant, Fichte, así como otros filósofos del siglo XVIII, esbozaron la teoría de la convención, la que hicieron consistir en un pacto o convenio colectivo por el cual todos los hombres se comprometieron a respetar el derecho adquirido por la ocupación en el estado natural, por lo que no sería más que el resultado del consentimiento mutuo de la sociedad, a lo que llaman teoría de la convención o contrato social. La mencionada teoría de la convención tampoco justifica el derecho de propiedad puesto que no se da, por lo que se ha demostrado la existencia de dicha convención o pacto social, y de haber existido sólo hubiera sancionado o reconocido el derecho de propiedad, pero sin fundamentarlo.

Montesquieu, Mirabeu, Bentham, Toulieu y demás precursores de la Revolución Francesa nos dicen que basados en la convención como voluntad general se deduce de ella, que la voluntad general no puede ser otra que la ley. La ley constituye sola, la propiedad, porque no hay más que la voluntad política que pueda afectar la renuncia de todos y dar un título común, una garantía para el goce de uno solo. Para los legistas la Ley es superior para todas las demás normas; es emancipación suya el derecho y por tanto ella es anterior a todos los actos del hombre. Esta teoría no justifica tampoco el derecho de propiedad, puesto que éste derecho existió antes de que la sociedad organizada en Estados pensase en promulgar leyes, pues el derecho es anterior a éstas. La ley solamente regula, garantiza y defiende el derecho de propiedad, pero no lo crea y por tanto no puede servirle de fundamento.

Ahora bien, las teorías modernas que tratan de justificar el derecho de propiedad, las podemos dividir en: A).- Las que entienden que la razón del derecho de propiedad descansa en la personalidad humana o en la libertad del individuo como extensión necesaria de éste; y B).- La que pone el fundamento del derecho de propiedad en el derecho a la vida y perfección a la misma, es decir, en las necesidades humanas de todo orden. En cuanto al sistema marcado como A), Ahrens nos dice que la propiedad no más que el reflejo, el desenvolvimiento de la personalidad en la esfera de los bienes materiales, por lo que la propiedad se justifica al combinar éstos dos principios que la historia y las doctrinas filosóficas nos ofrecen: el principio individualista y el principio social. Esta doctrina la apoya, asimismo, Hegel y Miraglia.

En cuanto al apartado B), en líneas anteriores señalado, que fundamenta el derecho de propiedad en el derecho a la vida y perfección de la misma, o sea, en la satisfacción de necesidades humanas en todo orden, se encuentra apoyada por los positivistas, quienes manifiestan que el individuo sufre un desgaste adecuado al esfuerzo que realiza para mantener el sistema funcional en la vida, por lo que necesita por imperativo natural reponer dicho desgaste, asimilándose lo necesario del mundo físico que lo rodea, lo cual se consolida en la sociedad humana y en ella encuentra el fundamento de su derecho. Estos principios racionalistas convierten al hombre en el punto central del ordenamiento social y jurídico sin relación armónica y adecuada de sus semejantes.

De las anteriores teorías esbozadas podemos llegar a la conclusión de que el derecho de propiedad sufre, a través de la historia, "las mismas vicisitudes que las demás manifestaciones jurídicas del género humano, por lo que es conveniente su conocimiento para mejor apreciar el momento actual de éste derecho, el que ha sufrido múltiples mudanzas en su

ordenamiento y que ellas han sido resultado de la constante lucha entre el individuo y la sociedad, entre el egoísmo del hombre y el altruismo de los principios sociales o socialistas, pero el más grave problema que se plantea en la propiedad, no es determinar el fundamento jurídico de la misma, sino establecer el medio adecuado de su ordenación, su reglamentación y distribución, para que todos los hombres y todos los pueblos tengan acceso proporcional a sus necesidades en el acervo general de los bienes existentes en el planeta". (3)

En el presente trabajo, pretendemos analizar las diferentes formas en que ha sido regulado el derecho de propiedad de los bienes inmuebles, así como describir los diferentes procedimientos para adquirir la misma, valorar cada una de las formas que están reguladas en el Código Civil, compararemos finalmente las formas de la inmatriculación judicial y la prescripción positiva, por lo que finalmente analizaremos la eficacia jurídica de los juzgados de inmatriculación judicial, por lo que concluiremos haciendo un análisis procedimental de ambos procedimientos para adquirir la propiedad en el Distrito Federal.

(3) Muñoz, Luis.
Op. cit., pág. 836.

CAPITULO I
ANTECEDENTES HISTORICOS

D E R E C H O R O M A N O

El derecho de propiedad no fué definido por los jurisconsultos romanos debido a su sencillez y extensión, dado que es el derecho más completo que se puede tener sobre una cosa corporal, limitándose a estudiar los beneficios que dicho derecho de propiedad procura, los que fueron precisados y desarrollados y que pueden resumirse en: a) Uso, b) El fruto y c) El abuso, los cuales se explican de la siguientes manera: a) El Jus Utendi o Usos, que es la facultad de servirse de la cosa y de aprovecharse de los servicios que pueda rendir fuera de sus frutos; b) El Jus Fruendi o Fructus, derecho de recoger todos los productos, y c) El Jus Abutendi o Abusus, es decir, el poder de consumir la cosa, y por extensión, de disponer de ella de una manera definitiva, destruyéndola o enajenándola. De lo anterior se advierte en conocimiento que la facultades de las que esta investido el propietario, y a las que ya hemos hecho referencia, le confieren un poder absoluto, teniendo derecho para hacer lo mejor que mejor le plazca, aunque ello con algunas limitaciones, de las que a manera de ejemplo manejaremos la prohibición al propietario para cullivar su campo o edificar, hasta la línea divisoria de los fundos vecinos, dado que debía dejar libre un espacio de dos ples y medio, y la propiedad no podía adquirirse por usucapción, situaciones que se consignan en la Ley de las XII Tablas. Asimismo, el propietario de un fundo de tierra no puede hacer trabajos que puedan cambiar el curso de las aguas de lluvia y que puedan dañar a los fundos superiores o inferiores.

En Roma no existía la expropiación por causa de utilidad pública pero si se consideraban las servidumbres y la copropiedad. La propiedad sólo podía adquirirse mediante determinados modos tales como la "mancipatio" y la "in jure cesio", y no por simple tradición, ya que ésta última no confiere la propiedad sino la simple posesión y para que aquél a cuyo favor se haya hecho la tradición, llegue a ser propietario, "deberá consumir la adquisición por usucapción, la cual se consume después de un año en caso de bienes muebles y de dos años

en caso de bienes inmuebles. Esta situación desapareció en la época de Justiniano, en la cual ya no es necesario hacer primero la tradición y luego adquirir por usucapión y el beneficiario con la tradición tenían la propiedad plena y entera de la cosa". (4)

El maestro Guillermo F. Margadant no dice que hasta la época de Justiniano, el romano consideraba el derecho de propiedad como perpetuo; por tanto, no se podía conceder a nadie derecho de propiedad sobre determinados objetos, por cierto tiempo. Desde luego, a consecuencia de algún contrato, un propietario puede tener un deber personal de entregar un objeto de su propiedad a otra persona, después de cierto tiempo. Pero tal figura pertenece al terreno de las obligaciones y no de los derechos reales; no se trata de un derecho de propiedad por cierto tiempo.

Siendo la Propiedad el principal de los derechos reales el Derecho Romano garantizaba la eficacia de tal derecho por medio de la reivindicatio y por medio también la actio negatoria. En la actio reivindicatio el vendido tiene que dar al vencedor el valor estimado del objeto o restituir el objeto mismo y por medio de la actio negatoria el propietario podía impedir que cualquier persona turbara el goce pacífico de los bienes de su propiedad. "Otra acción que tenía el propietario lo es la "operis novi nunciatio" la cual se ejercitaba cuando consideraba el propietario que la obra que estaba realizando su vecino ponía en peligro la suya por lo que por medio de ésta acción podía pedir al pretor que ordenara la paralización provisional de la obra, en tanto decidía si podía continuarse, o no su construcción y la actio aquae pluviae aecendae para en caso de que el propietario de un fundo superior cambiara el curso de las aguas que pasaran por su terreno y que le perjudicara éste cambio. Estas son las principales acciones

(4) Petit, Eugene.

Tratado Elemental de Derecho Romano.

Editorial Saturnino Calleja.

Madrid, 1940, pág. 183.

que en el derecho romano garantizaban la eficacia del derecho de propiedad." (5)

En líneas anteriores hemos tratado de describir en forma breve las principales características del derecho de propiedad en el derecho romano, por lo que toca ahora analizar la institución de la propiedad en el derecho español, lo cual haremos en los siguientes párrafos.

(5) Floris Margadant, S. Guillermo.
El Derecho Privado Romano.
Editorial Esfinge, S. A.
México, 1983, pág. 183.

D E R E C H O E S P A Ñ O L

El Doctor D. Benito Gutiérrez Fernández menciona el su libro "que el derecho real por excelencia es el de dominio: Esta palabra en cierto modo es sinónima de la propiedad, representa la mayor suma de utilidades que el dueño puede sacar de sus bienes." (6) Fue definido por el Derecho Romano, con un acierto que han reconocido los Códigos posteriores copiándole, derecho de disfrutar de una cosa, de aprovecharse de todos los productos y accesiones de la misma y de disponer de ella libremente, salvo las limitaciones provenientes de mandato de la ley o de la voluntad del hombre. "La propiedad de una cosa da a su dueño derecho a todo lo que produce que a lo que accesoriamente a ella se una por beneficio de la naturaleza, de la industria o de las dos cosas a la vez." (7) Concurren a formar el dominio, título, causa del mismo, y el modo o la entrega que es, digámoslo así su perfección. Los derechos inherentes al dominio indicados en su definición, consisten: En el goce o posesión de la cosa, del cual nace la facultad de vindicarla de cualquiera que la tenga: El derecho de utilizarla que comprende, además de los productos, todas sus accesiones; y por último, en la facultad de disponer de ella en todo o en parte. Nada hay perpetuo, y por consiguiente que el dominio pueda tener fin. Este derecho se extingue por la total y completa destrucción de la cosa, por prescripción, por el abandono real o voluntario que el dueño haga de la cosa con propósito de desprenderse de ella, por la enajenación, por el cambio de forma o su unión con otra, por la muerte del dueño cuyo derecho pasa a sus herederos, etc.

(6) Gutiérrez Fernández, D. Benito Dr.
Códigos o Estudios Fundamentales Sobre El Derecho Civil Español.
Tomo Sexto, Librería de Gabriel Sánchez.
Segunda Edición. Madrid, 1878, pág. 371.

(7) Idem., pág. 371.

Las legislaciones de Cataluña, Navarra y Vizcaya consagran a éste respecto las máximas y principios del derecho romano y la de Aragón reconoce, que los derechos que constituye la propiedad, pueden modificarse por voluntad de las partes, que hacen sobre ella alguna convención, y por la del testador que dispone de sus cosas, pero en tanto serán obligatorias estas restricciones en cuanto no se opongan a la ley o a la equidad o no sean imposibles.

El Código Civil español, define la propiedad como el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas en la leyes, de lo que se desprende que la propiedad es un poder jurídico que se otorga al propietario, para que éste realice mediante él, sus propios intereses generales, dado que éste derecho está subordinado al interés común como se expresa en la declaración XII del Fuero del Trabajo, en su artículo 30 que contempla a la propiedad como "medio natural para el cumplimiento de los fines individuales, familiares y sociales", y somete su ejercicio a "las necesidades de la nación y el bien común" y el punto X de la Ley de Principios del Movimiento, donde se reconoce la propiedad privada "como derecho condicionado a su función social". Función social que prohíbe la destrucción arbitraria por el propietario de bienes útiles para la economía general, así como la expropiación forzosa, asimismo como la forma y ejercicio y en los límites de derecho de dominio, que ha de ser conforme con el destino económico de los bienes.

La legislación española protege la propiedad por medio de acciones que confiere el propietario, y reprime las violaciones o perturbaciones de que pueda ser objeto, por medio de varias acciones, la acción reivindicatoria, y que es la que compete a un propietario no poseedor contra quién posee la cosa indebidamente, por que tiene objeto recuperar la posesión de la cosa de la que le falta, por lo que es la acción de condena y de carácter restitutorio, dado

que con ella se trata de imponer al demandado la condena a un determinado comportamiento: Dar, restituir la cosa. Es una acción real, como deriva de un derecho real, y ejercitable Erga Omnes. De lo anterior se deduce que los requisitos necesarios para el ejercicio de la acción reivindicatoria pueden resumirse en tres: Dominio del actor, posesión de la cosa por el demandado e identificación de la misma.

Existe también la acción declarativa que tiene como fin únicamente la condena al demandado a que reconozca el dominio del actor, sin aspiraciones de reintegración de la posesión que detente éste. Esta acción requiere de la prueba de dominio por el actor y la identificación de la cosa, pero no que el demandado se halle en posesión, por lo que la legitimación pasiva corresponde a los que nieguen o se opongan al derecho de aquél.

La acción negatoria es la que compete al propietario de una cosa para defender la libertad de su dominio y que se declare la ausencia o inexistencia de gravámenes sobre él, por lo que se ejercitará frente a quién pretenda ser titular de la cosa o se esté comportando como titular de tal derecho. En ésta acción el actor debe probar el dominio que ostenta el propietario y la sentencia deberá declarar ése derecho.

"A parte de las acciones posesorias ya citadas, en cuanto a los bienes inmuebles podríamos citar el interdicto de obra nueva y el interdicto de obra ruïnosa. En el primero de los citados, el propietario que pueda sufrir algún perjuicio con una obra que se este construyendo podrá paralizarla provisionalmente y dicha paralización podrá ser confirmada o alzada al resolver el conflicto; y en el segundo, se podrán adoptar medidas urgentes de precaución, a fin de evitar los riesgos o bien la demolición total o parcial de la obra ruïnosa". (8)

(8) Díez Picazo, Luis-Gullón, Antonio.
Sistema de Derecho Civil.
Vol. III Derecho de Cosas.
Editorial Tecnos, Madrid, 1978, pág. 103.

Gutiérrez finaliza su estudio del derecho de propiedad con la siguiente manifestación: "Tan inmediato enlace tienen las cosas con las personas cuyas necesidades satisfacen, que el derecho civil podría llamarse derecho de bienes; es decir, un derecho exclusivamente dedicado a desenvolver este carácter este atributo de toda persona". (9) Por eso los Códigos han definido con tanto acierto, y todos casi con igual sentido, todo lo que a bienes corresponde. Hablar de bienes es haber definido los derechos; pues su relación es tan íntima, que con frase feliz, de las que tan pródiga es la ciencia jurídica, expresa la nuestra "que quién tiene la cosa tiene el derecho". El primero de esos derechos es el dominio, derecho que comprendiendo la suma de las utilidades posibles de una cosa, puede decirse que los encierra todos. Este derecho no es absoluto en el sentido de alguna escuela, que tomando al pie de la letra la definición romana, salva las limitantes de lo racional, haciéndole llegar hasta el abuso: Ninguno hay que sufra limitaciones, y éste las recibe de la esencia misma de las cosas que han recibido de Dios su destino, y de la disposición de la ley que las dirige y ordena a su propio fin.

No tienen puede decirse, objeto el análisis de las leyes, puesto que las mismas única y exclusivamente precisan la forma y condiciones en donde se dan los conflictos sobre el derecho de propiedad, sino que sólo determinan su esencia.

(9) Idem., pág. 130.

D E R E C H O F R A N C E S

La Revolución Francesa da al derecho de propiedad una auténtica significación encuadrándola en el aspecto civil que le corresponde, y desvinculándola de toda acepción política y estableciendo que en la propiedad no la otorga el Estado y que éste no concede privilegios, sino que es simplemente un derecho real de carácter privado para usar y disponer de una cosa, siendo éste derecho absoluto, exclusivo y perpetuo como lo estableció en derecho romano.

"La convención Francesa, en sesión del 2 de octubre de 1789, resume en sus principios, orientaciones que conmovieron la organización social y política existente en dicha época. Formulando la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano, dentro de los cuales haremos breve referencia en lo relativo a la materia de nuestro estudio, como lo son su artículo 2º, el cual menciona que el objeto de toda sociedad política es la conservación de los derechos naturales e imprescriptibles del hombre, a saber: La libertad, la seguridad, la propiedad y la resistencia a la opresión. El artículo 4º, menciona que la libertad consiste en la facultad de hacer todo aquello que no perjudique a otro; por tanto, el ejercicio de los derechos naturales de cada uno no tiene más límites que los que afiancen a los demás miembros de la sociedad el goce de iguales derechos; solamente las leyes pueden terminar éstos límites. El artículo 5º señala, que la ley no puede prohibir más que las sanciones nocivas a la sociedad; no puede impedir hacer lo que la ley no prohíbe, no obligarse a nadie a ejecutar lo que la ley no manda; el artículo 17, señalaba que siendo la propiedad un derecho inviolable y sagrado, no

podía privarse de ella a nadie, salvo cuando lo exigiera evidentemente la necesidad pública, justificada por los medios legales y previa una indemnización equitativa".(10)

La mencionada declaración reconoce al derecho de propiedad como un derecho natural, que todo hombre trae al nacer, el cual el Estado reconoce solamente, pero no crea, puesto que éste es anterior a éste y al derecho objetivo; por lo que la sociedad solamente ampara y reconoce los derechos naturales del hombre como son la libertad y la propiedad, que dicho derecho de propiedad es absoluto e inviolable. "Dicha declaración se plasma en el Código Napoleónico en forma semejante a la concepción romana del mismo en su aspecto jurídico pero ya con fundamento filosófico derivado de la declaración mencionada, privando con ello un concepto individualista al proteger al derecho de propiedad en favor del individuo y para sus personales intereses, situación por la que el Código de Napoleón declara: "Que el derecho de propiedad es un derecho absoluto para usar y disponer de una cosa en forma inviolable", reconociendo en él los tres elementos clásicos del derecho romano como son: Jus Utendi, Jus Fruendi y Jus Abutendi".(11)

La adquisición y transmisión de la propiedad en el derecho francés ya no solamente se realiza en las formas que ya hemos analizado al estudiar el derecho romano, sino que en el derecho francés se transmite la propiedad o se adquiere la misma por medio de compra-venta, donación (entre vivos o entre muertos), ocupación, sucesión testamentaria o legítima y tradición .

(10) Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano.
(Francia) 2 de octubre de 1789.

(11) Rojina Villegas, Rafael.
Sistema de Derecho Civil.
Vol. III. Derecho de Cosas.
Antigua Librería Robredo, México, 1963, pág. 81.

En el derecho francés existen acciones que protegen el derecho de propiedad, entre los cuales debemos destacar la acción publiciana, la cual viene siendo una reivindicatio ficticia del derecho romano, toda vez que la ficción consisten en que el demandante es tratado como si hubiera terminado la usucapión de la cosa que reclama, la cual a obtenido por tradición, y en virtud de una justa causa, por lo que se puede, si es despojado, reivindicarla con sus accesorios como si la usucapión estuviere ya cumplida, por más que en realidad éste únicamente principiada.

Otra de las acciones para proteger el derecho de propiedad es la acción reivindicatoria, que tiene por objeto la restitución de la cosa reivindicada al propietario contra el que la tiene. Esta acción sólo opera en materia de inmuebles y la tiene el propietario que ha perdido la posesión de la cosa contra aquél que la detenta o posee, comprendiendo también sus accesorios así como sus mejoras necesarias y gastos de conservación. "Para el ejercicio de ésta acción, es requisito indispensable que el actor pruebe ser el propietario por alguno de los medios que el Código Civil admite, tales como la herencia, la donación, el testamento, la venta, el cambio, así como que dicha transmisión de propiedad se haya realizado por el anterior propietario, pues nadie puede transmitir lo que no tiene". (12)

Hasta aquí, hemos mencionado las principales características de la propiedad, tanto en el derecho romano, como en el derecho español y en el derecho francés, haciendo alusión tanto al Código de Napoleón como en la Declaración de los Derechos del Hombre,

(12) Laurent, F.

Principios de Derecho Civil Francés.

1ª Edición traducida por Joaquín Guerra y Valle.
Joaquín Guerra y Valle, Editor, México, 1889.

apuntando las principales características de éstos derechos u ordenamientos jurídicos respecto a la Institución objeto de nuestro estudio, que es el derecho de propiedad, tocándonos hasta ahora entrar al estudio de nuestro derecho positivo mexicano, la cual haremos en los siguientes párrafos.

D E R E C H O M E X I C A N O

El primer antecedente de la propiedad que podemos citar en nuestro país, aparece en el año 1232 aproximadamente en el que el Rey Xótlol, caudillo chichimeca reparte las tierras del valle mexicano, dividiéndolas en cuatro clases: Las Pillali o tierras que el Rey concedía a los nobles; las Michimalli o Calcomilli, destinadas al ejército y a los guerreros vencedores; las propiamente del Rey o Realengas denominadas Tecpantlali; y, finalmente las pertenecientes a los habitantes de los pueblos, las que tenían carácter comunal. Aparte de éstas propiedades estaban las de los templos, las cuales eran completamente inalienables y sobre las que los sacerdotes tenían derecho de señorío. Las masas populares disponían de las tierras sobrantes y se adjudicaban a las familias de acuerdo con sus necesidades y posibilidades de cultivo, perdiendo el derecho la familia que abandonara el Calpulli o cuando dejaban de cultivar su parcela durante dos años consecutivos.

Durante la colonia, los españoles respetaron la organización de la propiedad, que habían establecido los indios antes de su llegada en la forma que hemos establecido en el párrafo anterior, protegiéndola jurídicamente por medio de la Legislación Hispana de Indias, la cual tendió a la conservación de la propiedad comunal reconociéndosele ésta, bastando para ello que los indígenas justificaran la posesión de las tierras por medio de testigos o de planos jeroglíficos y pinturas, tal como quedó establecido en la Ordenanza de Intendentes, a tal grado que cuando se trata de fundar pueblos o ciudades por parte de los españoles, se ordeno que los fundadores eligieran sitios adecuados siempre que no causarían perjuicio a los indios.

El profesor Esquivel Obregón realiza un resumen de la Legislación Hispánica de Indias y deduce lo siguiente: 1º Que los Reyes Castellanos reconocieron el derecho de propiedad o dominio directo de las cosas tal y como lo ejercitaban los indios al tiempo del descubrimiento; 2º Que estaba prohibido que bajo ningún pretexto, se quitara cosa alguna a los indios; 3º Que aún para fines tan importantes como la fundación de poblaciones españolas, se exigía que fueran tierras vacantes las elegidas; es decir, que no pertenecieran a los indios; 4º Que incluso sin tomar tierras de los indios, si éstos se oponían a que la fundación se llevara a cabo, los fundadores tenían que persuadirlos de la conveniencia de la fundación y de que serían respetadas sus propiedades; pero que en el caso de persistir los indios en su oposición, se llevara a efecto la fundación sin tomar nada de los indios; 5º Que al tomar posesión de las tierras en nombre del Rey no implicaba despojo de ninguna especie, que el señorío y jurisdicción universal del Rey sobre las Indias se refería únicamente al señorío Real; es decir, al derecho de imponer tributos y al dominio eminente que la Corona tenía sobre todas las cosas de su imperio y en particular sobre las tierras sin dueño.

Durante la conquista existieron las siguientes clases respecto a la pertenencia de las tierras: 1º, Las tierras de la Corona o Baldíos; 2º, Tierras de Comunidades o Parcialidades de Indios; 3º, Tierras, Fincas y Capitales del Clero Secular y Temporales; 4º, Bienes de Cofradías; 5º, Bienes de Corporaciones o Municipios; 6º, Mayorazgos, Censos y Vinculaciones; 7º, Bienes de la Beneficencia; 8º, Fundo Legal y Ejidos; 9º, Propiedad Privada.

Cabe agregar que fue tal el proteccionismo de la Legislación Hispánica en materia de propiedad hacia los indios que dispuso que éstos no podrían vender sus tierras sin permiso judicial, lo cual tuvo por objeto que los indios no fueran engañados por los españoles

que compraban tierras, tutelando a su favor el derecho de propiedad; lo cual aconteció hasta el 11 de enero de 1821 en que por medio de una circular se liberó a los indios de recabar dicha autorización judicial.

A raíz de la declaración de Independencia se expide la Ley de Colonización de 4 de enero de 1823 como primera Ley de México Independiente que reglamentó la propiedad de la tierra, la cual fue dictada por Iturbide y posteriormente la de 18 de agosto de 1824, la cual confía a los Estado la formación de las leyes y reglamentos sobre la colonización. El 4 de abril de 1837 se decretan nuevas bases para la colonización de toda la República y el 11 de marzo de 1840 se fijan las condiciones que deberían de llenar los extranjeros para adquirir bienes raíces.

Más tarde, las Leyes de Reforma que tienen su origen en la influencia liberal de otras naciones, las cuales se caracterizaron por la desamortización de los bienes y por la separación de la Iglesia y del Estado. Los reformadores entendieron que la única forma posible de que la propiedad cumpla la misión social que debe tener, es la de que sea libre, o sea, que pueda ser objeto de transmisión cuantas veces lo quieran sus propietarios o poseedores, mediante el libre principio de la contratación, lo cual se encuentra enmarcado por las leyes promulgadas por Comofort y cuyos principios fueron agregados a la Constitución de 1857, conjuntamente con las leyes de Juárez, dentro de las cuales se encuentran la del 25 de junio de 1856 por la que quedaron desamortizados los bienes de Manos Muertas. (13)

Nuestra legislación mexicana se adelanta a todas las legislaciones del siglo pasado en el concepto de la propiedad al abandonar el concepto Napoleónico y de la

(13) Muñoz, Luis.
Op. cit., pág. 543.

Declaración de los Derechos del Hombre, que esencialmente era el mismo concepto del derecho romano, al limitar el concepto legal que dió carácter absoluto al dominio en nuestro Código de 1870, al manifestar que "La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las que fijan las leyes", declarando que la propiedad es inviolable y que no puede ser atacada sino por utilidad pública y previa indemnización, así como que el propietario es dueño del suelo y subsuelo.

Estos conceptos se trasladan y se perfeccionan en la Constitución vigente la cual declara que la Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como que las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización, modificando con ello el artículo 730 del Código Civil de 1884, en el que se señalaba que debía de ser previa indemnización, por lo que ahora, la indemnización puede ser anterior, al mismo tiempo o posterior a la expropiación.

Del concepto constitucional mencionado se desprende con toda claridad la función social de la propiedad, lo que da al Estado el derecho de intervenir imponiendo obligaciones al propietario tanto de carácter negativo como positivo; lo cual quiere decir, que el propietario no puede abusar de la cosa causando perjuicios a terceros sin utilidad para él, y el Estado podrá obligar al propietario a hacer uso de su propiedad y no mantenerla improductiva, principio que se encuentra expresado con toda precisión en el artículo 16 del Código Civil vigente en los siguientes términos: "Los habitantes del Distrito Federal tienen obligación de ejercer sus actividades y de usar y disponer de sus bienes en forma que no perjudique a la colectividad, bajo las sanciones establecidas en éste Código y en las leyes relativas". Ello quiere decir, que no existe libertad por parte del propietario, para abandonar su propiedad o tenerla improductiva, así como tampoco puede utilizarla para perjudicar a otro.

Se complementa este aspecto social de la propiedad con lo expresado con nuestro Código Civil vigente en sus artículos 830, 840 y 1912, al disponer: Artículo 830.- "El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes"; Artículo 840.- "No es lícito ejercitar el derecho de propiedad de manera que su ejercicio no dé a otro resultado que causar perjuicios a un tercero, sin utilidad para el propietario"; y, Artículo 1912. "Cuando al ejercitar un derecho se causa daño a otro, hay obligación de indemnizarlo si se demuestra que el derecho sólo se ejercitó a fin de causar sin utilidad para el titular del derecho".

En el presente capítulo hemos tratado de hacer un bosquejo general sobre los antecedentes históricos del derecho de propiedad, a partir del derecho romano, siguiendo con el derecho español y el francés, hasta llegar a nuestro derecho mexicano, en la época precortesiana, durante la dominación española, hasta llegar a México independiente, citando las principales características que han orientado cada una de éstas épocas hasta llegar a nuestra época, lo cual hemos realizado en una forma sumariísima y únicamente con el objeto de ubicar el objeto de nuestro estudio para la finalidad del presente trabajo y obtener los elementos necesarios para el mismo, como lo es la prescripción positiva y la inmatriculación judicial como medios para adquirir la propiedad en nuestro derecho; situación por la cual en el siguiente capítulo abordaremos el estudio de los modos de adquirir la propiedad.

CAPITULO II
MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD

A.- CONCEPTO DE PROPIEDAD.

Según el Diccionario de Legislación y Jurisprudencia Escriche, lo define como:

"El derecho de gozar y disponer libremente de nuestras cosas, en cuanto las leyes no se opongan", continua señalando: Esta voz tiene dos acepciones: Tan pronto expresa el derecho en sí mismo, que también se llama dominio, y tan pronto significa la misma cosa en que se tiene derecho. (14)

Dícese que es el derecho de gozar, esto es, de sacar de la cosa todos los frutos que puede producir y todos los placeres que puede dar: De imponer, esto es, de hacer el uso de ella que mejor nos parezca, de mudar su forma, de enajenarla, de destruirla: En cuanto no se opongan a las leyes; es decir, que protegida la propiedad por la ley civil no ha de ser contraria á esta misma ley, ni perjudicar á los derechos de los demás individuos de la sociedad; así es que puede muy bien un propietario derrivar la casa que posee en un pueblo, más no puede pegarle fuego por el daño que ocasionaría a los demás.

"La propiedad está matizada por la idea de función social que supone que la propiedad, como todos los derechos, tiende a un fin. Este fin limita el ejercicio del derecho, de tal modo que, si no se adecua a aquél fin, constituye un supuesto de abuso. En todo momento la propiedad esta subordinada al bien común y al interés social". (15)

(14) Escriche, Joaquín.

Diccionario de Legislación y Jurisprudencia.
Tomo II, Madrid, 1873, pág. 1392.

(15) Díez Picazo, Luis-Gullón, Antonio.

Op. cit., pág. 105.

En un plano teórico, la idea de la subordinación de la propiedad al interés común se encuentra reflejada con todos los ordenamientos modernos.

Asimismo, otro autor señala en su definición de la propiedad lo siguiente: "El derecho real es la facultad reglamentada que el Estado concede a una persona natural o moral de gozar, disponer y enajenar total o parcialmente una cosa determinada no excluida del comercio, con independencia de los cambios de poseedor que pueda tener ésta mientras dura dicha facultad". (16)

En nuestro entender, no puede ser concebido como un resumen de facultades aisladas, sino como un conjunto de poderes que el dueño tiene en razón de su señorío sobre la cosa. Ese conjunto es una unidad general que comprende en sí todas aquellas modalidades que el dueño puede imprimir sobre la cosa objeto de dominio, sin que la falta de una de éstas modalidades quebrante el derecho hasta el grado de destruirlo. Podrá esa unidad general verse debilitada por la carencia de una o más modalidades, pero, siempre existirá el derecho de dominio; siempre podrá el propietario mantener su señorío sobre la cosa; incluso si ésta se halla en su poder, y ni siquiera tiene capacidad inmediata para reivindicarla de la posesión de otro. Por otro lado, Rafael Rojina Villegas señala que: "Aplicando la definición del derecho real a la propiedad, diremos que ésta se manifiesta en el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible éste poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina

(16) Muñoz, Luis-Salvador, Castro Zabaleta.

Op. cit., pág. 521.

entre el titular y dicho sujeto. (17)

En las condiciones anteriores señaladas, podemos concluir con lo que la legislación vigente hace respecto de éste concepto. El Código Civil en su artículo 830 señala que: " El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes". De lo que se desprende que los autores anteriores citados coincidan en la idea de la propiedad como el derecho de usar, gozar y disponer de una cosa, ya sea mueble o inmueble.

(17) Rogina Villegas, Rafael.
Compendio de Derecho Civil.
Op. cit., pág. 79.

B.- MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD.

1).- Adquisiciones a título universal y a título particular.

Se entiende por adquisición a título universal, aquella por la cual se transfiere el patrimonio, como universalidad jurídica, o sea, como conjunto de derechos y obligaciones, constituyendo un activo y un pasivo.

La forma de adquisición a título universal reconocida en nuestro derecho es la herencia, ya sea legítima o testamentaria cuando en esta última se instituyen herederos. Cuando se instituyen legatarios, hay transmisión a título particular. En toda herencia legítima llamada sucesión Ab-Intestato, hay una transmisión a título universal por que únicamente se instituyen herederos.

La forma habitual de transmisión a título particular es el contrato. También en los legados hay transmisión a título particular, por lo que el legatario recibe bienes determinados.

Hay ocasiones en que la herencia se distribuye en legados de tal suerte que aún cuando el testador simplemente transmite bienes determinados a sus legatarios, el pasivo se reparte proporcionalmente entre los legatarios, ya que no hay herederos responsables, y en estos casos el legatario se equipara al heredero.

En el contrato se trata de una transmisión a título particular, pues no se puede, en nuestro derecho enajenar por contrato un patrimonio.

2).- Adquisiciones primitivas y derivadas.

Por forma primitiva se entiende aquella en la cual la cosa no ha estado en el patrimonio de determinada persona, de suerte que el adquirente de la misma no la recibe de un titular anterior, sino que ha permanecido sin dueño, siendo el primer ocupante de la misma.

Las formas primitivas de adquisición se presentan en la ocupación, que constituye históricamente el medio principal de adquirir la propiedad; y en la accesión, en algunas de sus formas.

La ocupación supone que el adquirente entra en posesión de bienes que no tienen dueño, y que ejercita esa posesión con el ánimo de adquirir el dominio, por lo cual hay transmisión de un patrimonio a otro. En cambio, las formas derivadas de transmisión del dominio supone una transmisión de un patrimonio a otro. La cosa ha tenido dueño y ha estado en el patrimonio de una persona, que la transmite a otra, por lo cual se llama adquisición derivada. Estas formas derivadas de transmitir el dominio son las que tiene mayor trascendencia jurídica. El contrato, la herencia, la prescripción, la adjudicación, son formas que implican siempre que pasa un bien de un patrimonio a otro.

3).- Adquisición a título oneroso y a título gratuito.

En la primera de las citadas, el adquirente paga un cierto valor en dinero, bienes o servicios, a cambio del bien que recibe, y como ejemplo tenemos a los contratos onerosos: La compra-venta, la permuta, la sociedad, en los que se transmite el dominio de una cosa a cambio de una contraprestación.

Hay contratos a título gratuito traslativos de dominio como la donación, en los cuales el adquirente recibe un bien sin tener que cubrir una contraprestación.

También las transmisiones a título gratuito pueden ser de carácter universal. La herencia, tanto testamentaria como legítima, implica una transmisión a título gratuito de un patrimonio; sólo que en la herencia, como se transmite el patrimonio integrado por el activo y el pasivo, cuando éste es igual a aquél, o superior, no hay propiamente una transferencia de valor.

En el legado existe una transmisión a título gratuito, pero de carácter particular. El legatario recibe bienes determinados.

4).- Transmisiones por acto entre vivos y por causa de muerte.

Esta clasificación se hace en razón de la causa, la transmisión por acto entre vivos comprende el acto jurídico en general y, en especial el contrato. Las transmisiones por causa de muerte pueden revestir dos formas: La herencia legítima y testamentaria y la transmisión por legado.

"Señala el maestro Rafael Rojina Villegas, que independientemente de éstas formas de transmisión de dominio, conviene también hacer una distinción de formas especiales, que encuadran en alguna o algunas de las clasificaciones ya enunciadas, éstas son: El contrato, que es el medio fundamental y de mayor importancia en el derecho para transmitir el dominio; la herencia, la ley, la ocupación, la prescripción, la accesión y la adjudicación". (18)

Por otro lado Enneccerus señala que la propiedad de bienes muebles se adquiere:

(18) Rogina Villegas, Rafael.
Compendio de Derecho Civil.
Op. cit., pág. 89.

- 1.- Por transmisión de la propiedad, existente en virtud del negocio jurídico.
- 2.- Por sucesión universal, especialmente por herencia, por comunidad de bienes.
- 3.- Por usucapión.
- 4.- Por apropiación de cosas nullus o ajenas.
- 5.- Por unión, mezcla, especificación e incorporación a un inventario.
- 6.- Por separación o toma de posesión en virtud de un derecho a adquirir partes integrantes de una cosa, especialmente frutos.
- 7.- Por efecto del silencio del propietario de cosas encontradas o de cosas arrojadas por el mar a la playa.
- 8.- Por hallazgo de tesoro.
- 9.- En ciertos casos, por subrogación real.
- 10.- Por acto del Estado. A ésta categoría pertenecen, además del caso citado de adjudicación de los objetos arrojados al mar, la expropiación y el comiso". (19)

5).- El contrato.

El contrato, como forma de transmisión a título particular puede ser oneroso o gratuito, de manera que encaja en las clasificaciones anteriores. En el derecho moderno y, principalmente en el que se deriva del Código Napoleónico, el contrato es un medio para la

(19) Enneccerus, Kipp y Wolff.
Derecho de Cosas. Tratado de Derecho Civil.
Tomo III, Vol. I.

transmisión de dominio por sí solo, respecto de cosas ciertas y determinadas; es decir, la propiedad se transfiere como consecuencia directa é inmediata del contrato, sin necesidad de recurrir a ninguna forma o solemnemente más, como ocurría en el derecho. Se distinguen los contratos translativos de dominio, los cuales operan en forma inmediata la transmisión de la propiedad, sin que sea necesaria la entrega de la cosa, o traditio en el derecho romano. (20)

Dicho contrato debe de revestir ciertas formalidades, al respecto el artículo 2014 del Código Civil señala:

Artículo 2014.- En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición ya sea natural, ya sea simbólica; debiendo tenerse en cuenta las disposiciones relativas al Registro Público.

Por su parte el artículo 2015 del ordenamiento legal citado señala:

Artículo 2015.- En las enajenaciones de alguna especie determinada, la propiedad no se transferirá sino hasta el momento en que la cosa se hace cierta y determinada con conocimiento del acreedor.

6).- La ocupación.

La ocupación es una forma de adquisición del dominio, de gran trascendencia en el origen de la propiedad y en derecho primitivo. Sociológicamente es, de todas formas, la de mayor valor y más interés para la adquisición del dominio; pero desde el punto de vista jurídico en el derecho moderno ha perdido su importancia. Según explicaremos después, se ha

(20) Rogina Villegas, Rafael.
Compendio de Derecho Civil,
Op. cit., pág., 91.

reservado como una forma para adquirir bienes inmuebles, que es donde tuvo importancia histórica ya no es medio de adquisición en la actualidad.

Desde el punto de vista jurídico, la ocupación supone los siguientes requisitos:

1.- La aprehensión o detentación de una cosa. 2.- Ejecutar esta aprehensión en forma permanente y con ánimo de adquirir el dominio. 3.- Recaer en cosas que no tengan dueño o cuya legítima procedencia se ignore.

Los dos primeros requisitos constituyen, en rigor, la posesión, por que ésta supone la detentación en forma permanente con ánimo de adquirir la propiedad.

El tercer requisito es esencial para que haya ocupación, pues este es una forma primitiva de adquirir la propiedad; no implica la transmisión de un patrimonio a otro; y, además supone que los bienes objeto de ocupación no han tenido dueño. Si lo tienen, la forma de adquirir será distinta (la prescripción) por ejemplo, y entonces se tendrá una posesión también con el ánimo de adquirir la propiedad; pero ésta posesión se fundará con el *animus domini* o en justo título, es decir, en un título que se considere bastante para la transmisión del dominio, o que se reputa fundamentalmente suficiente. De manera que la prescripción, entonces, supone que la cosa ha tenido y tiene dueño, y que el poseedor, fundado en un título de transmisión bastante o viciado, tiene el ánimo de adquirir la propiedad mediante el transcurso del tiempo y ejerciendo una posesión pacífica, continua y pública.

Esta forma de adquirir la propiedad sólo tiene importancia en la actualidad respecto de bienes muebles. El Código Civil reglamenta cuatro formas de ocupación: 1.- Adquisición de un tesoro. 2.- Adquisición de animales por la caza. 3.- Adquisición de animales y otros productos por la pesca. 4.- Adquisición de determinadas aguas que no sean propiedad de la Nación, mediante la captación de las mismas. En materia de inmuebles no existe en nuestro derecho posibilidad de adquisición por ocupación, por que se considera que pertenecen originariamente al Estado. Para los bienes vacantes hay un procedimiento especial

de denuncia, a efecto de que el Ministerio Público es el que ejerza la acción correspondiente y sean declarados bienes del fisco.

a).- Adquisición de un tesoro.

Se entiende por tesoro, el depósito oculto de dinero, alhajas o bienes preciosos cuya legítima procedencia se ignore, en éste último requisito, se funda la ocupación, por cuanto se considera que éstos bienes no tienen dueño, aún cuando en rigor lo hayan tenido; pero por ignorarse su procedencia, por existir una imposibilidad para determinar quién fué el dueño, se reputan, para los efectos de la adquisición del dominio, como cosas sin dueño, y por eso un tesoro se adquiere por ocupación. En los tesoros, la ocupación es una forma limitada para adquirir el dominio, por considerarse que aún cuando se ignore la procedencia la cosa tuvo dueño. Los requisitos que enumera la ley son los siguientes: 1.- Que se trate de un depósito oculto de manera que cualquier depósito que lo este, podrá ser bien mostrenco y estará sujeto a otra reglamentación especial que ya analizamos. 2.- Debe ser un depósito oculto en dinero, alhajas o bienes preciosos, el bien mostrenco en cambio, puede referirse a toda clase de bienes muebles. Como depósito oculto, el tesoro generalmente se encuentra en predios, en los Inmuebles, tanto en terrenos como construcciones; pero puede existir un tesoro oculto, en un bien mueble, como una embarcación abandonada. 3.- Debe ignorarse la legítima procedencia de éstos bienes. Si se conoce aún cuando se trate de un depósito oculto de dinero, alhajas o bienes preciosos, ésta es en el simple caso de la propiedad de una cosa cuyo dueño la ha ocultado y puede justificar en cualquier momento su propiedad.

El tesoro nunca se reputa como fruto del bien en donde se encuentra. Esto tiene importancia desde dos puntos de vista: a) El tesoro no puede adquirirse por accesión, como se

adquieren los frutos; b) El que tenga derecho real o personal de uso o goce no puede adquirir un tesoro si él no lo descubre, y si lo descubre tendrá derecho al tesoro para la partición de que habla la ley.

Cuando el dueño del predio o del bien donde se encuentra el tesoro es el que lo descubre, adquiere íntegramente su propiedad. Cuando se encuentran en terrenos ajenos sean de propiedad particular o del dominio público, corresponderá la mitad al descubridor y la otra mitad al dueño del terreno o al Estado.

b).- Captación de aguas.

Las aguas que pueden ser captadas para adquirir su dominio, no deben pertenecer ni a la Nación ni a los particulares, por que entonces faltaría un requisito fundamental para adquirir por ocupación.

Sin embargo, la adquisición no es absoluta, pues si la corriente atraviesa dos o más predios esto es motivo suficiente para declararlos de utilidad pública, imponiéndose las modalidades que dicta el interés de los distintos propietarios, y esas modalidades impiden el acaparamiento por aquél que ejecuta las obras de captación, para dejar sin agua a los demás predios. El Código Civil en sus artículos 933 al 937 reglamenta esta forma de adquisición.

c).- Adquisición de determinados animales o bienes por medio de la caza o pesca.

La caza y la pesca tienen una reglamentación tanto en el Derecho Civil como en el Administrativo. En el Derecho Civil para determinar los requisitos de ésta forma de ocupación, que es realmente lo que nos interesa; en el Derecho Administrativo, se establece

una reglamentación para determinar las épocas y requisitos necesarios para el ejercicio del derecho de pesca y de caza en terrenos del dominio público.

Desde el punto de vista del Derecho Civil, se aplica el principio mencionado para la ocupación de toda clase de bienes. Se necesita tener una posesión del animal o del bien para adquirir el dominio del mismo.

Para tener la posesión por la caza o por la pesca, es necesario capturar al animal de tal suerte que se tenga presa en las redes o muera en el acto venatorio.

También en cuanto a la pesca establecen los mismos principios para la adquisición o sea capturar al animal. Como las aguas pueden ser propiedad particular o del dominio público, se requiere, en las primeras, permiso especial del dueño, contrato o derecho que conceda su uso y goce. Tratándose de aguas del dominio público, entonces se aplica la reglamentación administrativa que existe, como ocurre con las aguas del mar territorial. En el mar libre también ese derecho de pesca es libre. En nuestro Código Civil dicha adquisición se reglamenta en los artículos 856 al 874.

7).- La accesión.

Este es el medio de adquirir la propiedad mediante una extensión del dominio. Todo lo que se una o incorpora natural o artificialmente a una cosa, pertenece al dueño de esta por virtud del derecho de accesión. Es, por tanto, un medio de adquirir la propiedad mediante la unión o incorporación de una cosa secundaria a una principal. El dueño de la principal adquiere por accesión.

La accesión supone dos cosas que llegan a unirse, mezclarse o confundirse. La adquisición de los frutos y productos supone por el contrario, una cosa que se reproduce o que

se desintegra mediante un consumo parcial , para dar lugar a otras cosas. Hay dos principios fundamentales en ésta materia: 1.- Lo accesorio sigue la suerte de lo principal, 2.- Nadie puede enriquecerse sin causa, o contra, o a costa de otro.

La accesión implica siempre dos cosas que llegan a unirse por éste motivo en la Doctrina se estudia la adquisición de frutos y productos como consecuencia de la propiedad. Como extensión natural de ese derecho, en la accesión, el principal fundamento que nos permite determinar como se adquiere una cosa que se une o incorpora a otra, es, en primer término, el que la cosa accesorio sigue la suerte de lo principal. Según los casos iremos determinando cuando en una unión o incorporación la cosa se reputa principal o accesorio.

El dueño de la principal adquiere, por regla general, la accesorio; pero como esta accesión no puede ser a costa de tercero, y como por otra parte no puede haber enriquecimiento sin causa en detrimento de otro, rige, por equidad, en ésta materia, un segundo principio que ya enunciamos y, por tanto, en toda accesión o enriquecimiento, cuando hay buena fé en ambas partes, debe darse una compensación . El dueño de la cosa principal , al adquirir la accesorio, tiene que indemnizar el valor de ésta. El principio no se aplica en los casos de mala fé y, por tanto, la buena o mala fé es de fundamental importancia para determinar los derechos de las partes en esta forma de adquirir el dominio.

No puede formularse un principio general para establecer la buena o mala fé, por que no son muy diversos los medios para adquirir por accesión; pero si puede establecerse que toda unión o incorporación hecha voluntariamente por una parte, con conocimiento de que una cosa es ajena, supone mala fé en aquél que une o incorpora cosa de su propiedad a costa de otro. En cambio, el desconocimiento de esta circunstancia con la creencia fundada de que las cosas que se unen o incorporen pertenecen a ése que hace la unión, hace presumir la

buena fé y, en consecuencia, para determinar su derecho se tomará en cuenta esta circunstancia para la indemnización.

Con estas reglas generales se pueden, en rigor, resolver todos los problemas que plantea el Código Civil, pues no son sino consecuencias de éstos principios. En el Código, sin clasificarlas, se estudian estas diversas formas de accesión. En la Doctrina se hacen diversas clasificaciones: Se distingue la accesión natural y la artificial. La natural supone la unión o incorporación de cosas sin la intervención del hombre y, por tanto, no puede haber en ella buena o mala fé. En cambio, la artificial supone que la unión o incorporación se lleva a cabo por el hombre, y en ésta sí cabe determinar si hay buena o mala fé.

1.- Accesión natural.

Esta figura presenta las siguientes formas: a) Aluvión; b) Avulsión; c) Nacimiento de una isla; y, d) Mutación del cauce de un río, en las siguientes líneas trataremos brevemente y de manera general de explicar cada una de ellas.

a) Aluvión.

Es el acrecentamiento natural que sufren los predios colindantes a las riberas de los ríos, por el depósito paulatino de materiales que la corriente va formando en las riberas de los mismos. El propietario del predio adquiere por aluvión aquella fracción de tierra que va formándose por ése depósito de materiales arrastrados por el agua.

b) Avulsión.

Se presenta cuando la corriente logra desprender una fracción reconocible de terreno y la lleva a un predio inferior o la ribera opuesta; o cuando arranca árboles o cosas. (21)

Para adquirir esas fracciones de terreno así desprendidas es necesario, primero, que transcurra cuando menos un plazo de dos años sin que el dueño las reclame, y, segundo, que al vencer ese plazo el dueño del predio beneficiado ejerza actos de posesión sobre esas fracciones. Tratándose de árboles o de cosas, se establece un plazo de dos meses. De esta suerte, en este caso de avulsión se combinan los principios de la prescripción negativa y de la posesión.

c) Nacimiento de una isla.

En esta figura jurídica puede ocurrir en tres hipótesis: 1º.- La isla se forma por aluvión, es decir, por el depósito que se hace en el cauce de un río, de materiales que llegan a constituir una fracción de terreno rodeada de agua. 2º.- La isla se forma por avulsión, es decir, cuando la corriente arranca una fracción de terreno de un predio y queda situada en medio del cauce. 3º.- Puede abrirse la corriente del río en dos brazos o ramales, de suerte que quede una porción de terreno rodeada de agua.

En estos casos es necesario determinar a quién pertenece la isla formada, y los principios que regulan la accesión no resuelven el problema, pues, en verdad no se trata de la unión de dos cosas pertenecientes a distintos dueños para constituir una especie. En efecto, se

(21) Castán Tobefias, José.
Derecho Español Civil Común y Foral.
Derechos Reales, Tomo II.
Madrid, 1991, pág. 160.

distinguen los siguientes casos al respecto:

1.- Si la isla se forma en aguas de propiedad de la Nación, pertenece al Estado, cualquiera que sea el procedimiento.

2.- Si se forma en aguas de propiedad particular, es preciso distinguir según sea el procedimiento de formación la isla: Si se formó por aluvión se aplican simbólicamente los principios de ésta forma y se considera que los propietarios de los predios colindantes tienen derecho a la porción de la isla que quede en medio del cause.

Si la isla se formó por avulsión, el propietario del predio que ha sufrido el desprendimiento puede, durante el plazo de dos años, ejercitar actos de posesión para recuperar la propiedad sobre aquella fracción de terreno. Si no lo hace dentro del término de los dos años, y nadie ha tomado posesión de aquella isla que esta en aguas que son objeto de propiedad particular, el propietario tiene en cualquier momento expedito su derecho para poder recuperar aquella fracción de terreno, pero si el propietario del predio colindante, que es el único que puede beneficiarse por la avulsión ejecuta actos de posesión sobre esas fracciones de terreno, resultarían dos resoluciones que tampoco establece el Código Civil. Una de ellas, sería otorgar el dominio pleno sobre la isla al propietario del predio colindante que ha ejecutado actos de posesión después de transcurrido el término de dos años de abandonada la isla. La otra sería combinar el principio del caso anterior para trazar una línea divisoria imaginaria a la mitad del álveo, y atribuir el dominio por virtud de la posesión que ejerce el propietario del predio colindante sólo en aquella fracción que le corresponda por virtud de la división de la línea y reservar al propietario de la fracción desprendida el derecho que tiene sobre la otra parte. En ambos casos existen razones para fundar una y otra resolución.

3.- Por último la Isla puede formarse cuando la corriente del río se abre en dos ramales o brazos, rodeando una porción de tierra que originariamente no estaba ocupada por el agua.

Esta porción de tierra que constituye la Isla pertenecerá al dueño del predio inundado; perderá las tierras que queden ocupadas en forma permanente por el río, si se trata de aguas nacionales. Si se trata de aguas propiedad particular el dueño de la Isla ocupada seguirá manteniendo su dominio.

d) Mutuación del cause de un río.

En éste caso es preciso distinguir si la corriente es Nacional o de propiedad particular. Si es de la Nación, el cause abandonado sigue siendo propiedad de la Nación, y el que se ocupe también lo será.

Si es propiedad particular, el cause abandonado pertenecerá al dueño del mismo predio, que simplemente ve restringida su posesión por la inundación o cambio de corriente; pero puede ejercer sobre esas aguas que estan dentro de su predio el dominio dentro de las posibilidades físicas que existan. A ésto se refieren los artículos 908 al 915 del Código Civil.

2.- **Accesión artificial.**

En la accesión artificial, debemos de distinguir primeramente si se trata de bienes muebles o inmuebles, ya que por lo que respecta a los inmuebles existen tres formas de accesión las cuales son: La edificación, la plantación y la siembra, y por lo que respecta a los

muebles, existen cuatro formas las que son: La incorporación, la confusión, la mezcla y la especificación.

Hablaremos de la accesión artificial de inmuebles, en éstos casos de accesión supone, que se edifica, siembra o planta en terreno propio, con materiales, semillas o plantas ajenas, o bien, que se edifique, plante o siembre con elementos propios en terreno ajeno, o, finalmente, que un tercero lo hace en predio ajeno y con materiales de otro. En todo caso, se considera principal el terreno y accesoria la construcción, plantación o siembra.

Por tanto como principio fundamental habrá de establecerse que el dueño del predio adquirirá la edificación, plantación o siembra, pero como puede mediar buena o mala fé, el derecho de indemnizar o no indemnizar quedará supeditado a ésta circunstancia. Se entiende que hay buena fé cuando una edificación se hace en terreno propio con materiales ajenos, ignorándose que los materiales lo son, y lo mismo puede decirse para la siembra y plantación.

Por el contrario, se presume mala fé, cuando lo edificado en terreno propio se hace sabiendo el dueño que los materiales son ajenos, habrá buena fé, si se desconoce la propiedad ajena y fundamentalmente se cree que el terreno es propio, y eso puede ocurrir en los casos en que hay dificultad para fijar límites; y habrá mala fé, cuando se edifica con materiales propios a sabiendas de que el terreno es ajeno. El Código Civil consagra un principio (artículo 985), que se funda en una doble presunción juris-tantum, consistente en reputar que si un tercero hace la construcción, plantación o siembra, lo hará en nombre y por cuenta del propietario, de manera que se considera que esa obra ha sido costeada por el dueño. Habrá que destruir mediante prueba expresa en contrario las dos presunciones justificando lo siguiente: 1º.- Que se ejecuto por un tercero en nombre propio; 2º.- Que lo hizo no por cuenta del dueño, sino costeando de su peculio la obra, plantación o siembra.

Toca el turno a la **accesión artificial de muebles**, en los que existe incorporación cuando dos cosas muebles pertenecientes a distintos dueños se unen por voluntad de éstos, por casualidad o por voluntad de uno de ellos.

El Código Civil estudia los casos de mezcla y de confusión a la vez. La mezcla se refiere a sólidos y la confusión a líquidos.

Los artículos 926 a 928 del Código Civil vigente, regulan las formas de adquisición por incorporación, mezcla y confusión.

La especificación consiste en dar forma a una materia ajena, o sea, en transformar por el trabajo ésa materia. La nueva especie formada por virtud de ese trabajo, ¿a quién pertenece? ¿al dueño de la materia o a aquél que le dió forma?. El derecho nuevamente aplica el principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal, y dice que la materia se considerará principal cuando el mérito artístico sea inferior al valor de la misma, y viceversa, que el trabajo se reputará principal cuando el mérito artístico sea superior al valor de la misma materia. Pero también es necesario distinguir, según se proceda de buena o de mala fé.

Si se procede de mala fé por el especificador, no importa que el mérito artístico sea superior al valor de la materia: el dueño de ésta adquiere la nueva especie y tiene derecho de exigirle daños y perjuicios; o bien, si prefiere, puede exigir la materia empleada entregándose una equivalente, o el precio señalado por peritos. (22)

8).- Adjudicación.

Esta, en rigor, no es una forma atributiva de dominio, sino simplemente declarativa. Por virtud de la adjudicación el juez simplemente declara que con anterioridad una

(22) Castan Toboñas, José.
Op. cit., pág. 168.

persona ha adquirido el dominio de una cosa. Por ésto la adjudicación no tiene efecto atributivo, sino sólo declarativo. Esta situación ocurre principalmente en los siguientes casos:

1º.- Herencia: Los herederos adquieren el dominio y posesión de los bienes desde el momento de la muerte del autor de la sucesión. Es, por tanto, la herencia el medio de adquirir el dominio; pero terminado el juicio sucesorio, una vez que se llega a la partición y división de los bienes, el juez adjudica cosas determinadas o partes alicuotas, determinando la proporción que corresponda a los herederos.

2º.- Venta judicial y remate: Cuando se pide por el acreedor la adjudicación de los bienes objeto de la subasta debido a que no se presentaron postores, el juez dicta una resolución adjudicando ésos bienes.

También aquí la adjudicación judicial tiene efecto declarativo y no atributivo. El ejecutante ha adquirido el dominio en la subasta pública al ofrecer un precio por los bienes rematados; existe una adquisición de carácter judicial y en el momento de la almoneda se realiza con modalidades especiales, por cuanto se lleva a cabo sin o contra la voluntad del ejecutado. Fundamentalmente hay una adquisición (no un contrato de compra-venta) que hace el ejecutante pagando un precio que puede ser en dinero o por el importe de su crédito, base del juicio.

En el remate es un tercero quien adquiere, pagando un precio en dinero. En ambos casos se trata de un acto jurídico mixto por que intervienen un particular y un órgano del Estado.

9).- Extensión del derecho de propiedad.

Analizaremos sobre que clase de bienes se extiende el derecho de propiedad, cuál es su alcance natural y cuál el que por vía de accesión puede originarse.

a).- En lo relativo a la extensión y límites del derecho de propiedad, es necesario hacer una distinción que comprende, por una parte, lo que podríamos llamar su consecuencia natural, que es un dominio sobre los frutos y productos, y tratándose de inmuebles sobre el subsuelo y el espacio aéreo; por otra parte, lo que es una consecuencia del dominio por vía de accesión.

b).- Frutos: El estudio de los frutos y productos es una consecuencia natural del derecho de propiedad y, por tanto, debe referirse a la adquisición del dominio por accesión, como impropriadamente dice el Código Civil. Los frutos y productos no se adquieren por accesión, pues no hay la unión o incorporación de cosas para constituir una nueva especie. Se adquieren como consecuencia necesaria del dominio, que en uno de sus elementos (jus-fruendi) permite a su titular adueñarse de todo aquello que la cosa produce en forma natural o artificial, es decir, sin la intervención del hombre o con ella.

En el Código Civil se hace la clasificación de los frutos, sin referirse a los productos. Esta clasificación distingue frutos civiles, naturales e industriales. Tiene importancia no solo desde el punto de vista del derecho de propiedad, para determinar sobre que bienes se extiende el dominio, sino en cuanto a la posesión. Ya en su oportunidad veremos que el poseedor de buena fé hace suyos los frutos, y que el de mala fé, por regla general, no los adquiere.

c).- Subsuelo y espacio aéreo: En materia de bienes inmuebles el derecho de propiedad se extiende no solo sobre los frutos y productos de la cosa, sino también sobre el subsuelo y el espacio aéreo.

Independientemente de las limitaciones que en cada legislación se imponen, desde un punto de vista administrativo para reconocer en favor del Estado el dominio sobre ciertos metales y metaloides y en general sobre toda clase de minerales y de los componentes que no sean los normales del terreno, el Derecho Civil crea restricciones que son ya consecuencia del concepto moderno de la propiedad. En el Código Civil vigente, se considera que aunque se tiene la propiedad sobre el subsuelo con las limitaciones que fija la ley, y específicamente el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y las leyes mineras, no puede ejercerse este derecho en forma libre como decía la legislación anterior, permitiendo la ejecución de toda clase de obras y excavaciones.

"La propiedad inmobiliaria no está limitada en su dirección vertical hacia arriba y hacia abajo, si se extiende al espacio de encima y de debajo de la superficie, sin embargo, la falta de límite afecta únicamente al núcleo positivo de la propiedad; es decir, al libre arbitrio de la propiedad. En cambio, su derecho de excluir las intromisiones de los demás (núcleo negativo), está limitado por su interés en la exclusión, o sea que el propietario debe tolerar las influencias de otros sobre la cosa que hayan de practicarse a tal altura o a tal profundidad, que no tenga para él interés el prohibirles". (23)

"En el Código actual el propietario del subsuelo, ya no puede hacer toda clase de excavaciones o de obras sin tomar las precauciones necesarias para evitar perjuicios al vecino, debiendo ejecutar las obras de consolidación que la técnica aconseja para no afectar la

(23) Enneccerus, Kripp y Wolff.
Op. cit., pág. 306.

estabilidad de los predios contiguos". (24)

En relación al artículo 27 de la Constitución, el mismo dispone que: La Nación tendrá un dominio directo que se considera inalienable e imprescriptible, y los particulares sólo podrán explotar esos bienes mediante concesión. Pero en aquellos lugares en que el subsuelo no este integrado por esos componentes, el propietario del suelo es dueño del subsuelo y podrá con las limitaciones que fije el Código Civil, aprovecharse de éste, practicando obras o excavaciones y enajenando las mismas partes del subsuelo, como ocurre en la explotación de minas de arena, cantera, etc. En cuanto al espacio aéreo se había reconocido tradicionalmente el dominio absoluto del dueño del suelo en la zona especial correspondiente sin que hubiere interés en limitarlo.

"Nuestro Código enuncia, en el artículo 850, el principio de que el propietario de un terreno es dueño de su superficie y de lo que esta debajo de ella y puede hacer en él las obras, plantaciones y excavaciones que le convengan, salvo las servidumbres y con sujeción a lo dispuesto en las leyes sobre minas y agua y en los reglamentos de policía". (25)

(24) Lafaille, Héctor.
Derecho Civil, Tomo III, Vol. I.
Tratado de Derechos Reales.
Buenos Aires, 1944, pág. 386.

(25) Castán Tobeñas, José
Op. cit., pág. 83.

CAPITULO III
PROTECCION JURIDICA DEL
DERECHO DE PROPIEDAD

A) NOCIONES PRELIMINARES.

Los ordenamientos jurídicos contienen normas de diversas clases, según su generalidad mayor o menor, su menor o mayor coerción, en atención a su rango y su procedencia y todavía las hay de una máxima concreción e individualización, como acontece con las disposiciones de la sentencia judicial o de una resolución administrativa. El ordenamiento jurídico civil, los códigos civiles, han sido concebidos como complementos normativos establecidos para que total, exhaustiva y sistemáticamente regulen de una vez y para siempre o al menos mientras las situaciones jurídicas que se susciten puedan resolverse, de suerte que los ordenamientos jurídicos civiles no representan una suma de decisiones parciales tomadas a medida que surgen las situaciones, sino que se trata de un sistema de normas. Respecto a la propiedad numerosos Códigos Civiles admiten que el dueño puede destruir la cosecha que otro planta en su predio, sin que en la destrucción tenga aquél interés alguno, ni material, ni moral, ni espiritual, y así, en cambio, el interés malévolo de causa un daño. Siendo esto así, el derecho subjetivo puede ser definido según Luis Muñoz como la facultad o protección que el derecho objetivo confiere a una persona o al representante legal de la misma, para hacer o no hacer algo o no exigir determinada cosa material o inmaterial. Siendo el derecho objetivo público o privado, los derechos subjetivos serán a la vez públicos y privados, según estén garantizados por la norma de interés público o por las que protege el interés privado. (26)

(26) Muñoz, Luis-Salvador, Castro Zabaleta.
Op. cit., pág. 91.

La anterior situación la señalaremos en virtud de que tratándose de particulares la relación jurídica será privada y en cuanto a la relación que guardan los particulares frente al Estado será también de derecho privado, pero en éste caso en particular el Estado actuó como particular y no como ente soberano.

Por lo que se refiere al aseguramiento de la propiedad, trátese de bienes muebles o inmuebles el artículo 1º del Código Civil señala:

"Artículo 1º.- Las disposiciones de éste Código regirán en el Distrito Federal en asuntos del orden común, y en toda la República en asuntos del orden federal".

Esta forma de analizar nuestro Código Civil básicamente señala la protección que tiene sus nacionales en cuanto a la regulación de las relaciones o posibles conflictos que puedan suscitarse por cuestiones de carácter civil, en consecuencia los bienes muebles o inmuebles que se encuentren dentro del territorio nacional se regirán por las disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia del fuero federal.

La legislación mexicana inspirándose en el principio de territorialidad dimanante del domicilio (ubicación de la cosa), como lo comprendió el Congreso de Montevideo en el año de 1888, por lo que la legislación mexicana no admite que la ley extranjera pueda regir en México ninguna relación jurídica en relación a sus nacionales, su patrimonio de éstos, ya que deberá aplicarse estrictamente la ley del lugar donde se encuentre la cosa, lo citamos en esta forma porque específicamente nos estamos refiriendo a los bienes inmuebles.

Por otra parte el Estado en uso de sus facultades que tiene, puede hacer que la propiedad la haga suya, afectando a algún particular, como lo es el caso de la expropiación, que se encuentra debidamente regulada en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 27, señalando las características específicas para tomar dicha

determinación, ante tal situación el Código Civil que no puede contravenir las disposiciones de la misma, señala en su artículo 833 la contemplación de ésta situación manifestando lo siguiente:

"Artículo 833.- El Gobierno Federal podrá expropiar las cosas que pertenezcan a los particulares y que se consideren como notables y características manifestaciones de nuestra cultura nacional, de acuerdo con la Ley especial correspondiente".

Como consecuencia de la aplicación de éste precepto (artículo 27 Constitucional) se declara de utilidad pública la adquisición que haga el Gobierno Federal de dichos bienes inmuebles, por lo que los particulares no podrán gravar, enajenar o alternar su estructura, de forma tal que pierdan sus características, lo cual sólo podrán hacer mediante autorización del C. Presidente de la República, concedida por la Secretaría de Educación Pública y Bellas Artes. No obstante ésta situación los particulares podrán recuperar sus predios, si el Gobierno Federal no realiza los objetivos que se plantearon para que diera lugar a la expropiación, lo cual podrán hacer a los cinco años de la publicación del decreto expropiatorio emitido por el Ejecutivo Federal, lo que deberá realizar ante las autoridades correspondientes.

El cuestionamiento planteado en el párrafo precedente lo manejamos en cuanto a que la propiedad de los particulares se encuentra debidamente asegurada por las leyes que integran el ordenamiento jurídico mexicano, y por consiguiente en el Código Civil, tal vez dicha situación se encuentre debidamente delimitada por las autoridades y las reglamentaciones administrativas, pero es cierto que el Código Civil la contempla y puede hacerse valer de conformidad con las leyes.

En cuanto a las formalidades que deben de revestir todos los actos jurídicos y tratándose del aseguramiento de la propiedad, el artículo 1796 del Código Civil para el Distrito Federal manifiesta:

"Artículo 1796.- Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben de revestir una forma establecida por la Ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fé, al uso o a la Ley".

En las condiciones apuntadas, el aseguramiento o la protección jurídica de la propiedad en México, deberá hacerse mediante contrato, llámese de compra-venta o de cualquiera otra que haga presumible un título que haga al poseedor también propietario, aunque en algunas ocasiones el poseedor no sea el propietario, en virtud de que como ya citamos, por algún contrato (ejemplo: Arrendamiento) tiene la posesión pero no tiene el derecho de propiedad que goza única y exclusivamente el propietario de la cosa, quien tiene título suficiente para acreditarlo.

Por lo que se refiere al cuestionamiento planteado en el párrafo anterior, citaremos que aún cuando se tenga en poder el hecho generador del cual da derecho a la propiedad, y como citábamos no tener la posesión, es decir la detentación material de la cosa o bien de que se trate, la propiedad como derecho real, es susceptible de ser atacada por algún medio legal, ante tal situación, todos los actos jurídicos deben de revestir sus formalidades, en cuanto a la propiedad, debe tenerse justo título, y hacerlo valer ante el Estado, es por esto que el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, es el medio por el cual los particulares tienen asegurada frente a terceros su derecho de propiedad, dicho Registro Público, como organismo público, se encargará de llevar un registro y hacer las anotaciones respectivas de todos los actos jurídicos que se realicen en relación con un bien inmueble que se inscribe, mediante la publicidad que se hace en los libros correspondientes, con ésto el propietario de un bien inmueble esta plenamente garantizado de que su propiedad esta debidamente inscrita en

dicho lugar, lo cual hace posible defenderla a toda costa contra aquellas que traten de realizar un acto jurídico en relación con éste bien.

En cuanto a lo que se refiere al título de propiedad, éste asegura a su tenedor puesto que es el instrumento legal por medio del cual se acredita su derecho de propiedad, el Código Civil en su artículo 803 en relación a éste punto señala lo siguiente:

"Artículo 803.- Todo poseedor debe ser mantenido o restituido en la posesión contra aquellos que no tengan mejor derecho para poseer

Es mejor la posesión que se funda en el título y cuando se trate de inmuebles la que este inscrita. A falta de título o siendo iguales los títulos la más antigua.

Si las posesiones fueren dudosas, se pondrá en depósito la cosa hasta que se resuelva a quien pertenece la posesión".

El anterior artículo es claro que se refiere a la posesión, pero lo aplicamos en relación con el artículo 798 del citado ordenamiento legal, al señalar el citado precepto:

"Artículo 798.- La posesión da al que la tiene la presunción de propietario para todos los efectos legales...".

Dichos artículos son la base para la acción de prescripción, por lo que hace a la posesión de la cosa y nuevamente volviendo a la protección jurídica del derecho de propiedad, dicha posesión hace que el poseedor de la cosa por el transcurso del tiempo se convierta en propietario de la cosa.

La misma situación sucede con la figura jurídica de la Inmatriculación Judicial, ya que en la misma, entre algunos de sus requisitos que en capítulos más adelante se explicarán, se tiene que comprobar ante el juez del conocimiento que se tiene la posesión, de manera pacífica, continua, pública y de buena fé, respecto de un bien que carece de antecedentes registrales, es decir no existe ninguna anotación en dicho registro respecto del

inmueble que se pretende adjudicar una persona y que éste entre en su patrimonio, y el efecto que anteriormente se daba a ésta situación era única y exclusivamente hacer la anotación de que una persona tenía la posesión de un bien inmueble, y que esta situación se realizaba ante el propio Registro Público de la Propiedad.

B) USUCAPION Y PRESCRIPCION.

Antes de analizar las figuras jurídicas como son la usucapición y la prescripción, debemos decir que básicamente nos estamos refiriendo a un sólo concepto, ya que si bien es cierto que son palabras bastante diferentes, son sinónimas, esto es, que nos estamos refiriendo a la misma institución jurídica, en la que sólo por el transcurso del tiempo es posible adquirir la propiedad de bienes inmuebles o muebles, por lo que analizaremos ésta figura lo que nos llevará a la conclusión que citamos.

Joaquín Escriche en su Diccionario de Legislación y Jurisprudencia, señala definiendo a la usucapición de la siguiente forma: "Usucapición. La adquisición de la propiedad de alguna cosa por la posesión continuada durante el tiempo que la Ley prescribe; Usucapio est adjectio dominio per continuatorem possessionis temporis lege definiti". (27)

El citado autor señala que la prescripción es: "Un modo de adquirir el dominio de una cosa o de liberarse de una carga ú obligación mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones señaladas por la Ley". (28)

Guillermo Cabanellas por su parte señala en su Diccionario de Derecho Usual que la usucapición es: "Un modo de adquirir la propiedad o el dominio y los demás derechos reales, por la posesión continuada de alguna cosa durante el tiempo que la ley determine y con ánimo adquisitivo. (29)

(27) Escriche, Joaquín.
Op. cit., pág. 1520.

(28) Idem., pág. 1368.

(29) Cabanellas, Guillermo.
Diccionario de Derecho Usual,
Editorial Heliasta, S.R.L., 7ª Edición.
Buenos Aires, 1972, pág. 339.

El último autor citado manifiesta en su obra en relación a la prescripción lo siguiente: "Consolidación de una situación jurídica por efecto del transcurso del tiempo; ya sea convirtiendo un hecho en derecho, como la posesión o propiedad; ya sea perpetuando una renuncia, abandono, desidia, inactividad o impotencia". (30)

Ante tales preceptos plasmados en líneas anteriores llegamos a la conclusión de que la usucapión y la prescripción son la misma figura jurídica, es decir, que se da cuando aparece el elemento más importante que lo es el simple transcurso del tiempo, que trae como consecuencia el adquirir el dominio o el derecho sobre una cosa.

Debemos de señalar que la prescripción se encuentra regulada en el artículo 1135 del Código Civil para el Distrito Federal el cual señala lo siguiente:

"Artículo 1135.- Prescripción es el medio de adquirir bienes o de liberarse de obligaciones mediante el transcurso de cierto tiempo, y bajo las condiciones establecidas por la Ley".

En atención al análisis realizado por lo que respecta a los conceptos en comento, es prudente señalar que las legislaciones de algunos Estados contemplan a la usucapión como figura jurídica para adquirir la propiedad, tal es el caso del Código Civil para el Estado libre y soberano de México, el cual señala en su artículo 910 que a la letra dice:

"Artículo 910.- La usucapión es el medio de adquirir la propiedad de los bienes mediante la posesión de los mismos, durante el tiempo y con las condiciones establecidas en éste Código". (31)

(30) Idem., pág. 357.

(31) Código Civil de México.
Editorial Cajica, S.A.
Puebla, México, 1987, pág. 204.

Por las consideraciones anteriores citadas, debemos de concluir que la prescripción y la usucapión son figuras jurídicas idénticas en cuanto a su contenido y significado, por lo que en lo sucesivo hablaremos de la prescripción, ya que es la denominación que le da nuestro Código Civil.

En atención a lo señalado en el párrafo anterior, la prescripción tiene dos formas, las cuales son: a) la positiva; y, b) la negativa, al respecto el Código Civil señala lo siguiente en su artículo 1136 el que señala:

"Artículo 1136.- 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 positiva o también llamada prescripción adquisitiva es la que será objeto del presente trabajo, y por lo tanto, la que estudiaremos en éste punto, en contraposición con la prescripción negativa que consiste en liberarse de obligaciones, situación por la que ocupa un ámbito jurídico distinto a las pretensiones del presente trabajo.

Toca ahora hablar de los elementos de la prescripción positiva los cuales se enuncian en el artículo 1151 del ordenamiento legal invocado, el cual señala:

"Artículo 1151.- La posesión necesaria para prescribir debe ser:

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

Además de los citados elementos que cita el precepto legal en comento, es necesario como ya citamos el elemento tiempo necesario para poder hacer que opere de pleno derecho la prescripción positiva, es el transcurso del tiempo; y al respecto el artículo 1152 del multicitado ordenamiento legal invocado, señala que los bienes inmuebles prescribirán en cinco años, si su posesión es de buena fé, o de diez, si es de mala fé. Estos términos se aumentarán en una tercera parte si se demuestra, por quien tenga interés jurídico con ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél.

Cuando la posesión se adquiere por medio de violencia, aunque esta cese y la posesión continúe pacíficamente, el plazo para la prescripción de inmuebles será de diez años contados a partir desde que cese la violencia (artículo 1154 del Código Civil). La posesión adquirida por medio de delito se tendrá en cuenta para la prescripción, a partir de la fecha en que haya quedado extinguida la pena o prescrita la acción penal, considerándose como de mala fé (artículo 1155 del Código Civil).

En cuanto a lo que se refiere a una vía procesal, aquél que posee como propietario, en forma pacífica, continua y pública, adquiere el dominio del inmueble y se convierte en propietario del mismo por el sólo transcurso del tiempo que corresponde según sea su posesión de buena o de mala fé, adquirida o no por medio de violencia o de delito, sin que se requiera declaración o reconocimiento alguno por parte de las autoridades judiciales o administrativas. Empero, ésta situación en cuya virtud los derechos del antiguo titular del dominio se han extinguido para dejar sitio a los del poseedor requiere una constatación formal: De otro modo, quién es dueño por prescripción adquisitiva permanecería prácticamente imposibilitado para el efectivo ejercicio de sus derechos de propietario como son el vender,

hipotecar, etc; y a su vez perdería la incertidumbre acerca de los derechos del anterior titular. De ahí la necesidad de una vía procesal que establezca esta situación incierta y ponga término a un estado de cosas, contrario al interés individual y al bien común, proporcionado a quien adquirió por prescripción un título de propiedad oponible a terceros.

El Código Civil se refiere a éste problema en los artículos 1156 y 1157. De los que se infiere que quien hubiese poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por el Código Civil para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad. La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor.

En cuanto a esto la prescripción puede verse perturbada en lo que se refiere al transcurso del plazo señalado por el Código Civil. Una de las causas de perturbación es la interrupción de la prescripción, como lo señala el artículo 258 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el cual enuncia lo siguiente:

"Artículo 258.- Los efectos de la presentación de la demanda son: Interrumpir la prescripción si no lo está por otros medios...".

El citado numeral en su parte conducente, se refiere a la interrupción de la prescripción por la situación de demandar al poseedor del bien, reclamándole el bien que se encuentra poseyendo, por lo que el actor en dicho juicio deberá acreditar tener mejor derecho sobre ese bien, en el que el juez valorará los elementos de convicción de ambas partes y fallará a favor de quien acredite tener mejor derecho. Si el actor no consigue sentencia favorable en dicho procedimiento se seguirá corriendo el tiempo para prescripción a favor del demandado, situación por la cual, en éste caso, no se tendrá por interrumpido el término para la prescripción.

Para corroborar la anterior idea, el Código Civil en el artículo 1168 fracción II y párrafo último señalan en relación a éste punto lo siguiente:

"Artículo 1168.- La prescripción se interrumpe: ...

II.- Por demanda u otro cualquiera género 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 desistiere de ella o fuese desestimada su demanda; ...".

Como analizamos, el Código Civil concede acción para obtener título de propiedad a quien posea inmuebles inscritos en el Registro Público, a favor de persona distinta al poseedor, lo que da derecho a éste para promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en dicho Registro, de lo que se desprende claramente que la acción deberá intentarse en juicio contencioso, seguido en contra del titular de la inscripción y así poder obtener su título de propiedad.

C) QUIENES PUEDEN PRESCRIBIR.

La capacidad de la persona para celebrar actos jurídicos, depende de su desarrollo físico o intelectual, que a su vez se determina por los factores peculiares de raza, de clima, de costumbre, de tradiciones, de idioma, etc. Por lo que puede prescribir todo hombre que tenga entendimiento, es decir, ambas capacidades: la de goce y la de ejercicio, la primera es la aptitud o disposición legal en que se halla una persona para ejecutar determinados actos, es decir, que se encuentra protegido por la ley aunque renuncie expresamente a la misma, y por lo que respecta a la segunda, es la facultad que tiene todo individuo mayor de dieciocho años, en pleno uso de sus facultades físicas y mentales. "Todo aquel que tenga menos de dieciocho años es considerado menor de edad. Por lo tanto, necesitará de un representante para poder realizar los actos y negocios jurídicos que requiera la plena capacidad civil. Se exceptúa de esa representación al menor emancipado por el matrimonio". (32)

En lo relativo a la prescripción el Código Civil para el Distrito Federal enuncia en su artículo 1138 lo siguiente:

"Artículo 1138.- Pueden adquirir por prescripción positiva todos los que son capaces de adquirir por cualquier otro título; los menores y demás incapacitados pueden hacerlo por medio de sus legítimos representantes".

Del análisis del anterior artículo 1138 del citado ordenamiento legal invocado, se deduce que, cualquier persona con el pleno uso de sus facultades mentales y físicas puede solicitar ante el órgano jurisdiccional competente la prescripción positiva de los bienes que

(32) Muñoz, Luis-Salvador, Castro Zavaleta.
Op.cit., pág. 198.

posee, en consecuencia solamente dichas personas pueden realizarla, con la excepción de que los menores o incapacitados no lo podrán hacer, sino por medio de un representante que vigile el estricto cumplimiento de ésta situación. Por lo que en caso de los menores o incapacitados, la representación legal en un procedimiento de esta naturaleza, como lo es la prescripción, es uno más de los elementos necesarios para poder prescribir a su favor.

El artículo 1° del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal establece:

"Artículo 1°.- Sólo pueden iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario.

Podrán promover los interesados, por sí o por sus representantes o apoderados, el Ministerio Público y aquellos cuya intervención esté autorizada en casos especiales".

Del anterior artículo procesal deducimos que en la última parte del mismo, señala que el Ministerio Público promoverá é intervendrá en los procedimientos judiciales en los casos que conforme a la ley a su interés competa, sobre todo respecto de menores o incapacitados, cuando ellos no tengan otra forma de ser representados, lo cual se hace en virtud de tener salvaguardados sus derechos, y para evitarles daños y perjuicios en el patrimonio de la persona a quien se este representanto, llámese menor de edad o incapacitado legalmente para promover por su propio derecho. Asimismo, siguiendo con éste planteamiento de la capacidad de las personas, quienes pueden prescribir a su favor un bien Inmueble, el artículo 44 del último ordenamiento legal invocado, señala lo siguiente:

"Artículo 44.- Todo el que, conforme a la ley, éste en pleno ejercicio de sus derechos civiles puede comparecer en juicio".

Y en relación a éste último, el artículo 45 del citado ordenamiento establece:

"Artículo 45.- Por los que no se hallen en el caso del artículo anterior comparecerán sus representantes legítimos, o los que deban suplir su incapacidad, conforme a derecho. Los ausentes o ignorados serán representados como previene el título décimo primero, libro primero del Código Civil.

De los anteriores cuestionamientos y de los preceptos legales citados, se infiere, que cualquier persona puede prescribir a su favor determinados bienes, es decir que prescribirá a su favor, para sí, siempre y cuando llene las condiciones y requisitos que señala el Código Civil y el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

D) QUE BIENES SE PUEDEN PRESCRIBIR.

El Código Civil señala genéricamente que "la prescripción es un medio de adquirir bienes o de liberarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo, y bajo las condiciones establecidas por la ley", (artículo 1135) no señalando específicamente cuales son los bienes que son susceptibles de prescripción positiva. Es ciertamente correcto lo señalado, pero en diversos artículos del citado ordenamiento legal, se señalan las condiciones propias para la realización de la prescripción positiva, por lo que analizaremos en el presente apartado lo referente a los bienes en forma general, en el artículo 1137 del Código Civil se manifiesta lo siguiente:

"Artículo 1137.- Sólo pueden prescribirse los bienes y obligaciones que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas por la ley".

Por lo que se refiere a los bienes muebles, el artículo 1153 del multicitado ordenamiento legal señala:

"Artículo 1153.- Los bienes muebles se prescriben en tres años cuando son poseídos con buena fé, pacífica y continuamente. Faltando la buena fé, se prescribirán en cinco años".

En cuanto a los bienes inmuebles el Código citado en el artículo 1152 refiere:

"Artículo 1152.- Los bienes inmuebles prescriben:

I.- En cinco años, cuando se posean en concepto de propietario, con buena fé, 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 posean de mala fé, 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 III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la haya cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél".

De los anteriores preceptos legales se infiere que la prescripción adquisitiva o positiva, como lo señala el artículo 1156 de la misma ley, es un medio de adquirir bienes, en el presente caso inmuebles, por lo que todos los bienes son susceptibles de apropiación por prescripción.

Pero para que ésto sea posible, es necesario tenerla posesión material de la cosa, es decir ejercer actos de dominio sobre la misma, y con un carácter de propietario, y por el tiempo y con las condiciones que fija nuestra legislación.

A contrario sensu, los objetos que no estan dentro del comercio, no son objeto de apropiación, ni se puede en ninguna forma ejercer actos de dominio sobre los mismos, ya que los mismos son del Estado y son de su propiedad única y exclusivamente, aunque los mismos se encuentren deshabitados y sin desempeño de ninguna de sus funciones. Por lo que toca a éstos últimos, es decir los bienes que son propiedad de la Nación, los mismos se encuentran regulados en la Ley General de Bienes Nacionales, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 22 de diciembre de 1981, la cual entró en vigor a los cinco días después de su publicación y en la cual se señalan los bienes que son propiedad de la Nación,

específicamente, una de las características de estos bienes es que son imprescriptibles, por lo tanto, no pueden ser bienes susceptibles de prescripción positiva. (33)

(33) Ley General de Bienes Nacionales.
Diario Oficial 22 de diciembre de 1981.

E) CONTRA QUIENES SE PUEDE PRESCRIBIR.

Este es el principal problema de la figura jurídica de la prescripción el cual trataremos de abordar de manera concreta, ya que éste es el punto más importante en relación a la prescripción, por sus características tan específicas que tiene dicha figura sobre la adquisición de bienes inmuebles, ya que la misma dará como resultado el planteamiento de la demanda, es decir, contra quién ejercitaremos la acción de prescripción.

Al respecto el artículo 1156 del Código Civil para el Distrito Federal señala:

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

Este artículo nos señala en relación con el régimen jurídico de la prescripción de bienes inmuebles las bases para llevar a cabo un juicio prescriptorio para adquirir la propiedad y obtener el registro al favor del promovente. Si quien tiene, es decir compra un inmueble, tiene derecho a inscribirlo en el Registro Público, mediante la cancelación de la inscripción que a su favor tenía el vendedor. Por la misma razón el que ha tenido sentencia favorable al ejercitar una acción de prescripción positiva en la que se declare que se ha convertido en propietario, podrá pedir al Registro Público que sea inscrita su sentencia.

Del anterior razonamiento deducimos que aquél que posee como propietario, en forma pacífica, continua y pública adquiere el dominio del inmueble y se convierte en propietario del mismo, por el sólo transcurso del tiempo que corresponda según su posesión de buena o mala fé, adquirida o no por violencia o de un delito, sin que se requiera declaración o

reconocimiento alguno por parte de las autoridades judiciales o administrativas. Empero, ésta situación en cuya virtud los derechos del antiguo titular del dominio se han extinguido para dejar sitio a los del poseedor, requiere una constatación formal: De otro modo, quien es dueño por prescripción adquisitiva permanecería prácticamente imposibilitado para el efectivo ejercicio de sus derechos dominiales (vender, hipotecar, etc.) y a su vez, perdería la incertidumbre acerca de los derechos del anterior titular.

Por las consideraciones anteriores, se infiere, que para poder promover una demanda de prescripción ante un juzgado en materia civil, ésta se hará en contra de quien aparezca como titular en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, situación que puede verse afectada, en virtud de que al intentarse frente a éste sujeto, el actor no conoce si éste vendió a otra persona el bien inmueble y el comprador no ha realizado la cancelación de dicha inscripción ni asentado su nombre como titular de ése derecho, es decir del bien inmueble. Ciertamente se afectarían sus derechos, pero el comprador, el adquirente de buena fé, la adquirió sin cerciorarse debidamente si el predio está desocupado ú ocupado por la persona que le transmite la propiedad por el acto jurídico de compra-venta. En todo caso el que deberá responder por ésta situación es el vendedor, es decir el titular de la inscripción en el Registro, por existir mala fé de su parte, en virtud de que éste no lo habita, ni mucho menos lo ha ocupado en algo, como lo expresa nuestro Código Civil en sus artículos 1119 y siguientes.

Se resalta el anterior cuestionamiento, ya que el mismo es importante para la tramitación de la prescripción frente a quien es titular de ése derecho, o quien es el propietario, en virtud de que el Registro Público es un archivo público, donde cualquiera que lo desee puede ocurrir al mismo, para el efecto de conocer el nombre o nombres de las personas a cuyo favor esta inscrito el mismo, es decir, frente a quién haremos valer nuestra acción de prescripción, por lo que el Código Civil lo señala claramente en el precepto legal citado en párrafos anteriores, en

el que se concede acción para obtener título de propiedad a quien posee inmuebles inscritos en el Registro.

En cuanto a los que respecta al caso de que el bien inmueble que pretendemos adquirir, no se encuentra inscrito en el Registro Público, el artículo 3049 establece lo siguiente:

"Artículo 3049.- Cualquiera que se considere con derecho a los bienes cuya propiedad o posesión solicite inscribir por resolución judicial, podrá hacerlo valer ante el juez competente".

A mayor abundamiento sobre ésta situación del caso del inmueble no inscrito, el artículo 3047 en su parte final señala:

"Artículo 3047.- ...Comprobados debidamente los requisitos de la prescripción, el juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público de la Propiedad".

En las condiciones apuntadas, para finalizar, debemos entender que la figura de la prescripción, en relación al punto que tratamos, es decir, contra quienes se puede prescribir, debemos puntualizar que debe de intentarse contra el titular registral, esta situación la acreditamos mediante el certificado de inscripción que expedirá el Registro Público y que se deberá acompañar a nuestro escrito de demanda.

Por lo que se refiere al caso del inmueble no inscrito, es decir, que carece de antecedentes registrales, el Registro Público deberá expedir igualmente, un certificado de no inscripción, es decir, que no existen antecedentes registrales del predio de que se trata, y en consecuencia, el Registro Público desconoce totalmente a nombre de quien se encuentra el predio.

F) LA INMATRICULACION JUDICIAL.

La reforma del 31 de enero de 1964, publicada en el Diario Oficial de la Federación en la misma fecha, se realizó con el propósito de regularizar la situación jurídica de los predios que carecen de antecedentes registrales, es por esto que se crea la figura de la inmatriculación judicial, en efecto, quien prescribe un inmueble que aparece inscrito en el Registro Público a nombre de persona determinada, y aquél que prescribe un inmueble no inscrito en el Registro, se encuentran en realidad en una situación jurídica casi idéntica, siendo la única diferencia que, en el segundo caso, se desconoce la persona en contra de la cual debe de intentarse la acción de prescripción.

Luego es lógico concluir que, en ambas hipótesis, el interesado debe de tener acceso a un juicio contencioso que le permita obtener título sobre la propiedad que ha adquirido por la prescripción positiva., sin más diferencias que las que exige el carácter de desconocido que tiene el demandado en el caso del bien no inscrito. En éste caso el posible interesado cuyo nombre no aparece en el Registro Público, deberá ser notificado en la forma que establece el Código de Procedimientos Civiles, para la citación de personas inciertas o cuyo domicilio se ignora, es decir, por edictos.

"Así lo ha comprendido el legislador mexicano, quien en la nueva fracción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles, establece un juicio contencioso y ordena que se siga el mismo en contra de todo posible interesado, a quien designa como: "Las personas que puedan considerarse perjudicadas". En éste deseo de notificar a todo posible interesado, y no bastándole la definición general de "Las personas que puedan considerarse perjudicadas" el Código exige que se corra traslado de la demanda también a los colindantes y a la persona de

quien obtuvo la posesión, quienes fácilmente pueden encuadrar dentro del concepto genérico de "Personas que puedan considerarse perjudicadas", pues no existe ninguna razón para que se les haga una notificación especial". (34)

El artículo 927 del Código de Procedimientos Civiles, establece que la información Ad Perpeluam podrá decretarse cuando no tenga interés más que el promovente y se trate: I.- De justificar algún hecho o acreditar un derecho; II.- Cuando se pretenda justificar la posesión como medio para acreditar el dominio pleno de un inmueble; y III.- Cuando se trate de comprobar la posesión de un derecho real. La fracción II de éste precepto debe de realizarse en relación con el artículo 3047 del Código Civil el cual señala lo siguiente:

"Artículo 3047.- En el caso de la información de dominio a que se refiere el inciso a) de la fracción I del artículo anterior, el que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos establecidas en el libro segundo, título séptimo, capítulo III del Código Civil, y no tenga título de propiedad o, teniéndolo no sea susceptible de inscripción por defectuoso, podrá ocurrir ante el juez competente para acreditar la prescripción rindiendo la información respectiva, en los términos de las disposiciones aplicables del Código de Procedimientos Civiles.

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

José Becerra Bautista señala que "A las disposiciones señaladas hay que agregar las de contenido procesal se encuentran en el artículo 3023 que ordenaba, ya que el mismo se encuentra derogado, pero señala que ordenaba que a la solicitud se agregará

(34) Zamora-Pierce, Jesús.
El Juicio de Usucapión,
México, 1972, pág. 43.

precisamente certificado del Registro Público que demuestre que los bienes no están inscritos; que la información se recibirá con citación del Ministerio Público, del respectivo registrador de la propiedad y de los colindantes; que los testigos deben de ser por lo menos tres, de notorio arraigo en la población, es decir en el lugar de la ubicación de los bienes, a que la información se refiere; y que se recibirá la información sin que previamente se haya dado amplia publicidad por medio de la prensa y de avisos fijados en los lugares públicos, a la solicitud del promovente". (35)

Dicho razonamiento del celebre tratadista mencionado, tiene plena validez, no obstante la reforma al código procesal, publicado en el "Diario de los Debates" del Senado de fecha 22 de noviembre de 1990, respecto al artículo 122 fracción III, el cual simplifica los trámites y agiliza el procedimiento de inmatriculación judicial al ordenar hacer una sola publicación en los medios de difusión; elimina la diferencia en cuanto a trámite en los predios rústicos y urbanos; ya no requiere la autorización de plano por Ingeniero titulado sino plano autorizado por Catastro; da intervención a la Secretaría de la Reforma Agraria, y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por lo cual observamos la cuestión evidentemente procesal, por lo que esta situación y éstos requisitos han sido plasmados en el artículo 122 en la fracción III del Código de Procedimientos Civiles, el cual transcribimos textualmente:

"Artículo 122.- Proceda la notificación por edictos:

I.- ...

II.- ...

(35) Becerra Bautista José.
El Proceso Civil en México,
Editorial Porrúa, S.A.
México, 1990, pág. 475.

III.- Cuando se trate de inmatricular un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, conforme al artículo 3047 del Código Civil para el Distrito Federal en materia común, y para toda la República en materia Federal, para citar a las personas que puedan considerarse perjudicadas.

El edicto se publicará por una sola vez en el Diario Oficial de la Federación; en el Boletín Judicial, en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal. Sección Boletín Registral, y en periódico de los de mayor circulación. Además se deberá fijar un anuncio de proporciones visibles en la parte externa del inmueble de que se trate en el que se informe a las personas que puedan considerarse perjudicadas, a los vecinos y al público en general, la existencia del procedimiento de inmatriculación judicial respecto a ese inmueble. El anuncio deberá contener el nombre del promovente y permanecer en el inmueble durante todo el trámite judicial.

En la solicitud se mencionará:

a) El origen de la posesión;

b) En su caso, el nombre de la persona de quien obtuvo la posesión el
petionario;

c) El nombre y domicilio del causahabiente de aquélla si fuere conocido;

d) La ubicación precisa del bien y sus medidas y colindancias; y

e) El nombre y domicilio de los colindantes

Asimismo, a la solicitud se acompañarán:

a) Un plano autorizado por la Tesorería del Distrito Federal; y

b) Certificado de no inscripción del inmueble expedido por el Registro Público de la Propiedad. En el escrito en que se solicite dicho certificado, se deberá proporcionar los datos que identifiquen con precisión el predio de que se trate y manifestar que el certificado será exhibido en el procedimiento judicial de inmatriculación.

Realizadas las publicaciones se correrá traslado de la solicitud, para que contesten dentro del término de nueve días hábiles, a la persona de quien obtuviera la posesión o su causahabiente si fuere conocido, el Ministerio Público, a los colindantes, al Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal, para que manifieste si el inmueble a Inmatricular se encuentra o no afecto al régimen ejidal o comunal, y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología para que exprese si el predio es o no propiedad federal.

Producida o no la contestación y sin necesidad de acuse de rebeldía, el juez al vencerse el último término de traslado, abrirá una dilación probatoria por quince días, pudiendo ampliarla a solicitud del interesado hasta por treinta días.

Además de las pruebas que tuviere, el solicitante esta en la obligación de probar su posesión en concepto de dueño por los medios legales y además por la información de tres testigos preferentemente colindantes del inmueble a Inmatricular o, en su caso, que tengan bienes raíces en el lugar de ubicación del predio de que se trata.

En éste juicio no se entregarán los autos originales para formular alegatos, la sentencia es apelable en ambos efectos y el recurso se substanciará como en los juicios ordinarios".

Alcala-Zamora opina que la nueva fracción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles, establece un procedimiento que debe de tramitarse en vía de

jurisdicción voluntaria, como lo revela la denominación "solicitante", empleada por el legislador en lugar de la de "demandante". (36)

No estamos de acuerdo el nuevo procedimiento es claramente de naturaleza contenciosa, como se desprende del hecho de que se ordena que se corra traslado a las partes a fin de que produzcan su contestación, establece un período de pruebas, concede derecho de alegar, características éstas del juicio contencioso. Lo único cierto que podemos además afirmar es que la creación de un procedimiento contencioso es el único acierto indiscutible de esta discutida reforma al Código procesal.

En tales condiciones la Suprema Corte de Justicia de la Nación para evitar problemas sobre éste lógico, en diversas ejecutorias señala que las informaciones Ad Perpetuam no tienen valor probatorio, lo cual corroboramos con las siguientes:

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

Tomo XXXI.- Chavarría Tranquilino.....pág. 1603

Tomo XXXVI.- Orozco Teódulo.....pág. 509

(36) Rojina Villegas, Rafael.
Compendio de Derecho Civil.
Op. cit., pág. 237.

Tomo XXXVIII.- Solórzano Amadeo.....	pág. 1302
Tomo XLI.- Conde Onofre.....	pág. 1259
Tomo XLII.- Miguel Llovera y Cía. Sucs.....	pág. 1539".

"INFORMACIONES TESTIMONIALES DE TERRENOS BALDÍOS O VACANTES EN LAS QUE SIEMPRE HAY UNA PERSONA INTERESADA, QUE PUEDE SER EL ESTADO O UN PROPIETARIO INCIERTO O DESCONOCIDO (LEGISLACION DEL ESTADO DE GUERRERO) .- Con toda justificación la Suprema Corte ha desconfiado de los títulos confeccionados unilateralmente en vías de jurisdicción voluntaria, por medio de informaciones testimoniales complacientes en los que no se observan los principios constitucionales, el artículo 3023 del Código Civil Federal, ordena que la información para demostrar la prescripción se ha de rendir en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles, ahora bien, como éste no creo para el caso un procedimiento especial, se ha creído que deba de aplicarse el capítulo de las informaciones Ad Perpetuam por cuanto que el artículo 951 del Código Procesal Civil de Guerrero, coplado del Código del Distrito Federal como lo han hecho casi todos los Estados, dice: "La información Ad Perpetuam podrá decretarse cuando no tenga interés más que el promovente y se trate: 1.- De justificar algún hecho o acreditar un derecho..." la más ligera consideración es bastante para hacer ver que el procedimiento que legal y constitucionalmente corresponde al 3023 del Código Civil Federal no es ni puede ser el de jurisdicción voluntaria, en efecto, si se alega, que no tenía dueño anterior el terreno de que se trata ni estaba inscrito título alguno a el referente, forzosa y necesariamente tendrá que acontecer una de éstas dos cosas: o el terreno nunca ha tenido dueño y entonces es Baldío (arts. 1º, 2º, 3º, 4º, y 5º) de la ley del veintiséis de marzo de mil ochocientos noventa y cuatro, y 4º de la Ley de Terrenos Baldíos y Nacionales, demacias y excedentecias de treinta de diciembre de mil novecientos cincuenta; o lo tuvo pero es incierto o desconocido y entonces siendo vacante, es del Estado y estará sujeto al denuncia obligatorio (art. 785 y siguientes del citado Código Civil), de todas formas hay una persona interesada en dicho terreno y por lo tanto no se da el supuesto de la información Ad Perpetuam o sea el de que "no tenga más interés que el promovente". En consecuencia debe de seguirse el procedimiento contencioso solemne haciendo el emplazamiento que marca el artículo 124 fracción I del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guerrero, que prevee el emplazamiento de personas inciertas. Y así tiene que ser: Dentro del juicio solamente se abrirá un término de prueba después de la publicación de los edictos para comprobar los extremos que para la prescripción establecen los artículos 826, 1151 y 1152 del Código Civil del Estado de Guerrero, iguales a los del Código del Distrito Federal, tendrá allí que rendirse prueba pericial para determinar, superficie, colindancias y linderos y no conformarse con un croquis o bosquejo de la información sin responsabilidad de firma profesional, por no observar los principios de la Ley que son los mismos de la Constitución General del país se cometen y se han cometido múltiples despojos. La tramitación de jurisdicción voluntaria del procedimiento de inmatriculación a que el mencionado artículo 3023 se refiere, pugna con los artículos 14, 16 y 27 de la Carta Magna.

Amparo Directo 6997/61. Fernando Piñeiro Belard. 1º de mayo de 1962, 5 votos. Ponente: Gabriel García Rojas".

"INMATRICULACION DE INMUEBLES, PROCEDIMIENTO CONTENCIOSO EN LA .- La reforma de la fracción III del artículo 122 del Código Procesal Civil publicada en el Diario Oficial de la Federación de fecha 31 de enero de 1964 establece un procedimiento especial cuando se trata del caso de inmatricular inmuebles previsto en el artículo 3023 del Código Civil, en efecto, independientemente de que el precepto en cuestión hace referencia a la evidente necesidad de precisar y deslindar el inmueble objeto de la pretensión que antes no existía, establece que de la solicitud que formule el promovente se corre traslado a las personas e instituciones que al respecto indica, dispone también que al vencerse el último término del traslado se abrirá una dilación probatoria por treinta días y estatuye, asimismo, que además de las pruebas que tuviere el solicitante está en la obligación de probar su posesión en concepto de dueño por medios legales y además por la información de tres testigos que tengan bienes raíces en el lugar de la ubicación del predio de que se trata, por último, se les concede a las partes la oportunidad de alegar y posteriormente se pronunciará la sentencia la cual es apelable en ambos efectos, por todo lo cual resulta obvio que dicho procedimiento es de carácter contencioso y no simplemente de jurisdicción voluntaria, como acontecía antes de la reforma de que se trata.

Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. Amparo Directo 234/75 Clara Tomasa Morales Fuentes. 29 de agosto de 1975, unanimidad de votos. Ponente Efraín Angeles Senties".

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

Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. Amparo en revisión 162/76 Quintín Ballesteros Castro. 30 de abril de 1976, unanimidad de votos. Ponente: Edmundo Elorduy".

Pero asimismo, de acuerdo con lo manifestado, la inmatriculación de inmuebles reviste características muy diversas a las de la información Ad Perpetuam, de acuerdo con la reforma del artículo 122 fracción III del Código procesal en relación con los artículos 3046 inciso b) de la fracción I y 3048 del Código Civil, tal y como lo han expresado las tesis jurisprudenciales que precedieron al presente párrafo.

**ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

De lo cual deducimos que dicho procedimiento no debe ser, como acertadamente lo indica la reforma, que en materia de inmuebles siempre hay algún interesado, además del promovente, y en consecuencia la sentencia dictada en los procedimientos de información Ad Perpetuam no pueden ser opuestas a terceros, puesto que se dictó sin citarlos a juicio y sin dar la oportunidad de probar su derecho, con violación de las garantías consagradas por los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Hemos señalado en los párrafos precedentes cómo es que debe de tramitarse el procedimiento de la Inmatriculación Judicial, haciendo referencia a los puntos en los que consiste la reforma del artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles, por lo que consideramos que la reforma es acertada, pero no estamos de acuerdo en que deba de conocer un juez especial, como son los jueces de Inmatriculación Judicial, toda vez que la idea de establecer estos juzgados, si bien en principio parecía acertada, en la práctica se ha visto que no operó debido al número de asuntos que se pensaba tendrían, en la realidad fue mucho menor, por lo cual dichos juzgados se encuentran prácticamente vacíos y sin trabajo, por lo que consideramos que estos juicios deben de incorporarse a la Jurisdicción Civil, mediante las reformas legislativas correspondientes al Código procesal y a la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Distrito Federal, lo cual no acontece en el procedimiento de Inmatriculación para su debida tramitación.

CAPITULO IV
PRESCRIPCION E INMATRICULACION

A) DINAMICA JURIDICA DEL ARTICULO 122 FRACCION III DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES Y 3049 DEL CODIGO CIVIL.

El 22 de noviembre de 1990, se publica en el Diario de los Debates del Senado, los motivos por los cuales el artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles debería de ser regularizada, por decirlo así, ya que el mismo hacía muy complejo el trámite referente a la inmatriculación de bienes inmuebles por resolución judicial, por lo que se señala en dicho debate lo siguiente:

La regularización de la tenencia de la tierra que dé certidumbre legal en el uso y tenencia del suelo, es una de las reclamas ciudadanas que ha sido adaptado como lineamiento de la política urbana, de acuerdo al Plan Nacional de Desarrollo 1989-1994.

El mencionado plan prevé que la ocupación legal, planificada y concentrada de los espacios urbanos, y su uso adecuado, es la base del crecimiento ordenado de las ciudades y punto de partida para el impulso habitacional, la regularización de la tenencia de la tierra y la creación de reservas territoriales, que permitan dar certidumbre legal en el uso y tenencia del suelo y evitar la conformación de nuevos asentamientos irregulares.

Sin embargo, no se cuenta, en ocasiones, con los elementos jurídicos suficientes para instrumentar las acciones colectivas de regularización de la tenencia de la tierra previstas en el mismo Plan Nacional de Desarrollo. Es por ello que se requiere de nuevas bases jurídicas que permitan hacer frente a éste grave problema. De esta manera la iniciativa que hoy presento a la digna consideración de esa Representación Nacional, se dirige a reformar

la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, para dar un nuevo impulso a los programas de regularización de la tenencia de la tierra en el Distrito Federal.

Con el mismo propósito de obtener seguridad en la propiedad de los bienes inmuebles, en la presente iniciativa se propone como ya se cito, en el Código de Procedimientos Civiles, con la finalidad de agilizar el procedimiento de Inmatriculación Judicial.

La complejidad del trámite judicial para la inmatriculación de bienes inmuebles carentes de antecedentes en el Registro Público de la Propiedad, es un obstáculo para la regularización de dichos inmuebles, por lo que con la reforma que se propone al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se pretende simplificar dichos trámites con el objeto de agilizar la obtención de la declaración para que surta efectos de título de propiedad y se inscriba en la mencionada institución registral.

La fracción III del artículo 122 de dicho Código adjetivo, prevé un complejo procedimiento judicial que dificulta el trámite tendiente a la regularización de la propiedad de los inmuebles. La mencionada fracción exige que la notificación por edictos que debe efectuarse en el caso de este procedimiento, se realice mediante su publicación por tres veces de tres en tres días, en el Boletín Judicial, en el Boletín del Registro Público y en el periódico de los de mayor circulación, cuando los inmuebles fueren urbanos y, cuando fueren rústicos, deberán publicarse, además, en el Diario Oficial de la Federación.

Lo anterior eleva notablemente el costo de la titulación y la rechaza. Es por ello que la iniciativa tiene como propósito agilizar esta tramitación, exigiéndose solamente una publicación en los citados medios de difusión y eliminándose la diferencia en la regularización de los predios rústicos y urbanos y previniéndose la fijación en el inmueble de que se trate, de un anuncio que señale la existencia del mencionado procedimiento judicial.

Por otra parte se pretende eliminar, el requisito consistente en la autorización del plano del inmueble a cargo de Ingeniero titulado, para que, en su lugar, se requiera el plano autorizado por el catastro.

Asimismo se prevé la intervención de la Secretaría de la Reforma Agraria, a través de su Delegación en el Distrito Federal, con el objeto de que dentro del término establecido, manifieste si el predio que se pretende inmatricular está o no afecto al régimen ejidal o comunal, y de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, para que dentro del mismo término manifieste si el inmueble es o no propiedad federal.

Esta propuesta de reforma al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, recoge algunas sugerencias que planteó el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, cuyos jueces son los encargados de substanciar y resolver el trámite de inmatriculación judicial en esta entidad federaliva, en el sentido de hacer más expedito este procedimiento para dar a los habitantes de dicha entidad certeza jurídica en la tenencia de la tierra.

Lo anteriormente señalado en los párrafos precedentes, como se cita, fué realizado con el propósito de agilizar el trámite de la Inmatriculación Judicial en el Distrito Federal, en la que como acertadamente se anotó en dicho debate, las notificaciones por edictos a que se refiere el artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal hacían que el trámite, o propiamente dicho el procedimiento sobre el que cuestionamos se alargaba, amén de que las publicaciones, tan sólo las que se refieren a realizarlas en un diario de mayor circulación, son muy costosas, por lo que también por este lado, la economía de las personas que realizan este trámite o procedimiento, carecen de recursos económicos. Por otro lado, si bien es cierto que la inmatriculación se realiza porque no puede efectuarse de otra forma, ya que no existen antecedentes registrales del predio que se pretenda inmatricular y así

obtener el título de propiedad sobre el citado bien inmueble, el Registro Público de la Propiedad, deberá expedir un certificado en que se señale como se encuentra ese predio, es decir, que el mismo carece de antecedentes en el citado registro, y por ende procede, para la regularización, la inmatriculación judicial a que nos venimos refiriendo.

Cabe hacer mención, que el citado artículo 122 en su fracción III del Código de Procedimientos Civiles, señala que a la solicitud deberán acompañar una serie de requisitos que enumera, dentro de los cuales que se deberá acompañar a dicha solicitud, el certificado de no inscripción del inmueble que se pretende inmatricular, mismo que deberá ser expedido por el Registro Público de la Propiedad y que además en la citada solicitud deberá de señalarse los datos que identifiquen con precisión el predio que se trate y manifestar que el citado certificado será exhibido en el procedimiento de inmatriculación judicial. Este punto debe de realizarse previo a la presentación de la solicitud que se haga ante el juez de inmatriculación, por la que señalaremos una breve referencia sobre éste particular

Si bien el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Distrito Federal es un archivo público, la solicitud del certificado de no inscripción, para la realización de la solicitud de inmatriculación judicial, deberá realizarse ante el propio Registro, éste realiza un papel importante en el trámite o procedimiento, ante tal situación el Registro Público de la Propiedad se encuentra realizando funciones que interesan a los particulares, de los que podemos señalar, que la tramitación del citado certificado de no inscripción, es una labor muy tardada, ya que si bien en el Diario de los Debates citado con anterioridad, se realizan las reformas para que se agilice el trámite de la inmatriculación judicial, pero el Registro Público no realiza sus funciones como debieron de ser, sino por contrario, sus funciones son lentas, y hacen que la expedición del certificado que hemos mencionado sea una verdadera labor de

espera, por lo que consideramos, que ante tal situación, el Registro Público debería realizar sus funciones en forma más eficiente y rápida, ya que no solamente para la expedición del citado, sino que en cualquier trámite que se realice ante tal Registro sucede lo mismo.

La citada polémica es un verdadero punto de discusión, pero no es materia entrar al estudio de las funciones del Registro Público, sino que única y sencillamente quisimos hacer notar este cuestionamiento, ya que si se trata de agilizar trámites, el Registro Público definitivamente no cumple con este aspecto.

Por otra parte el artículo 3049 del Código Civil vigente señala lo relativo a la oposición en cualquiera de los procedimientos de información judicial, el cual señala la siguiente:

"Artículo 3049.- Cualquiera que se considere con derecho a los bienes o posesión se solicite inscribir por resolución judicial, podrá hacerlo valer ante el juez competente".

La presentación del escrito de oposición suspenderá el curso del procedimiento de información si este estuviese ya concluido y aprobado, deberá el juez poner la demanda en conocimiento del Director del Registro Público de la Propiedad para que suspenda la inscripción y si ya estuviese hecha para que anote dicha demanda.

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

Del anterior artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, como lo señala en su parte conducente el mismo: "para citar a personas que puedan considerarse perjudicadas", que no solamente hay que citar a las personas que puedan considerarse como perjudicadas, ya que el artículo 3049 del Código Civil es más amplio en éste

punto, en virtud de como se señala en el propio artículo que en lo relativo prescribe: "cualquiera que se considere con derecho a los bienes cuya propiedad o posesión se solicite inscribir por resolución judicial". En las condiciones anteriormente apuntadas, podemos señalar que el artículo 122 fracción III del Código procesal tiene un gran contenido, en el que se enumeran los requisitos para promover un procedimiento de inmatriculación judicial, así como el artículo 3049 del Código Civil, es más genérico y amplio, en relación a las personas que puedan considerarse con derecho para ejercitar acciones y excepciones sobre derechos reales y además señala que la oposición deberá acreditarse, en caso contrario dicha oposición no se tendrá por hecha. De lo que debemos concluir que uno señala el procedimiento para la inmatriculación y el segundo da derecho para oponerse a la misma.

B) INSCRIPCION DE LA PROPIEDAD POR RESOLUCION JUDICIAL.

La inscripción que se realice sobre la propiedad, es decir, sobre los bienes inmuebles, deberá constar en los archivos que al efecto tenga el Registro Público de la Propiedad, para que dicha inscripción y por ende el título que se inscriba, surta efectos legales contra terceros, por lo que para que conste fehacientemente esta anotación deberá el juez que conozca del procedimiento ordenar su inscripción, como lo es en el caso de prescripción positiva y de la inmatriculación judicial, siendo que estos procedimientos esten totalmente concluidos, es decir que tengan sentencia firme, por lo que al respecto el artículo 1157 del Código Civil prescribe lo siguiente:

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

El registrador, señala Salvador Castro y Luis Muñoz que debe de velar por que los documentos que inscriba sean precisamente aquellos que, por las solemnidades de forma de que están revestidos, representan el contenido auténtico del acto que les dió vida. En consecuencia para nada tendrá en cuenta todos aquellos escritos que dimanen exclusivamente de los particulares, sean estos interesados o no, aunque vengan unidos al documento inscribible; ni tampoco las manifestaciones que los interesados puedan hacer, salvo aquellas que constituyan actos autenticados por el registrador a efectos registrales. Por lo tanto, son

documentos inscribibles solamente aquellos que sean revestidos de las formalidades solemnes exigidas por la ley para hacer fé auténtica de los fenómenos de vida que afecten al dominio, a la posesión, a los derechos reales o a las personas morales. (37)

Salvo lo dispuesto en diversas líneas, en el Segundo Título de la Tercera Parte del Código Civil, en lo referente a la inmatriculación de bienes inmuebles por resolución judicial el artículo 3046 del citado ordenamiento legal señala lo siguiente en su parte conducente:

"Artículo 3046.- La inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales. Para cualquiera de los procedimientos de inmatriculación a que se refieren los artículos siguientes, es requisito previo que el Registro Público emita un certificado que acredite que el bien de que se trate no está inscrito, en los términos que se precisan en las disposiciones administrativas que para el efecto se expidan.

El Director del Registro Público de la Propiedad podrá allegarse información de otras autoridades administrativas.

El interesado en la inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble podrá optar por obtenerla mediante resolución judicial o mediante resolución administrativa, en los términos de las disposiciones siguientes:

I.- La inmatriculación por resolución judicial se obtiene:

- a) Mediante información de dominio, y
- b) Mediante información posesoria".

(37) Muñoz, Luis-Salvador, Castro Zavaleta.
Op. cit., pág. 1414.

Asimismo, el artículo 3047 del citado ordenamiento legal invocado manifiesta:

"Artículo 3047.- En el caso de la información de dominio a que se refiere el inciso a) de la fracción I del artículo anterior, el que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos establecidas en el Libro Segundo, Título Séptimo, Capítulo II del Código Civil, y no tengan título de propiedad o, teniéndolo no es inscribible por defectuoso, podrá ocurrir ante el juez competente para acreditar la prescripción rindiendo la información respectiva, en los términos de las disposiciones aplicables del Código de Procedimientos Civiles.

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

Los anteriores artículos citados hacen alusión a que las determinaciones que se tomen, ya sea por haber realizado un procedimiento de prescripción positiva o un procedimiento de inmatriculación judicial, señalan concurrentemente que la determinación que se tome, deberá anotarse en el Registro Público de la Propiedad y que ésta les servirá como título de propiedad que los acreditara como tales.

Del análisis anteriormente realizado podemos concluir que la prescripción, en sentido jurídico, es la toma de razón en algún registro, de los documentos o declaraciones que han de asentarse en él, según las leyes, la inscripción en el Registro Público es, pues, el que toma de razón de todos aquellos documentos o declaraciones que contengan un negocio jurídico o acto suficiente para originar uno de los fenómenos de vida de los derechos reales o de las personas morales. Ahora siendo múltiples las modificaciones registrales en cuanto a las inscripciones, ya que estas tiene distinto valor material o formal según el acto que representen.

Pero queda únicamente precisar que la inscripción de las resoluciones judiciales, como se llamen, según su naturaleza jurídica, son verdaderamente necesarias para hacer valer los derechos que en ellas se contienen, de conformidad con las leyes y reglamentos respectivos.

C) LA OPOSICION Y CASOS EN QUE PROCEDE.

Eduardo Pallares, en su Diccionario de Derecho Procesal Civil señala que la oposición es difícil de definir porque no tiene contornos precisos, y existe lo mismo como categoría del Derecho procesal y del Derecho sustantivo. En muchos casos, es evidente que la oposición no tiene las características de una impugnación (esto es, de un recurso). Por lo que la oposición es un acto procesal de alguna o de las dos partes, por el cual declara su inconformidad en que se lleve a cabo una determinada diligencia o respecto de una resolución judicial, para el efecto de que no se ejecute. (38)

Lo anterior se traduce en el legítimo derecho de defensa que tiene cualquier persona interesada en cualquier procedimiento, atendiendo a la garantía de seguridad jurídica, la cual se encuentra consagrada en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, por lo que el derecho de defensa en juicio, en el ordenamiento jurídico mexicano, se deriva del segundo párrafo del artículo 14 Constitucional, que expresa: "Nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad, de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento".

De la misma manera como se ha reconocido que existe un derecho de acción, como un derecho abstracto para promover la actividad del órgano jurisdiccional con el objeto de que resuelva sobre una pretensión litigiosa, también se ha estimado que hay un derecho genérico de defensa en juicio, como el derecho del demandado de ser oído en defensa en juicio,

(38) Pallares, Eduardo.
Diccionario de Derecho Procesal Civil,
Porrúa, México, 1983, pág. 583.

para que tenga oportunidad de contradecir las pretensiones del accionante y de ofrecer y practicar pruebas que respalden su defensa. "Ambos derechos, de acción y de defensa, los cuales se encuentran reconocidos constitucionalmente, no son considerados como opuestos, en el sentido de que uno excluya al otro, sino como aspectos complementarios, pues el derecho de acción implica el derecho de defensa". (39)

Couture ha señalado, con gran precisión, que, con este derecho genérico de defensa, "lo que se da al demandado es la eventualidad de la defensa, en cuanto a su contenido, podrá ser fundada o infundada; podrá ejercerse o no ejercerse; podrá ser acogida o rechazada en la sentencia. El orden jurídico no pregunta si el demandado tiene o no buenas razones para oponerse. Sólo quiere dar, a quien es llamado a juicio, la oportunidad de hacer valer las razones que tuviere". De esta manera el derecho de defensa en juicio "no es el derecho sustancial de las defensas; sino el puro derecho procesal de defenderse". (40)

La parte demandada puede limitarse a negar que los hechos afirmados por el actor son ciertos. Esta actitud de negación de la veracidad de los hechos, que se aduce para oponerse a las pretensiones del actor, tiene fundamentalmente dos consecuencias:

1.- En primer lugar, evita que se produzca la confesión ficta sobre los hechos afirmados por el actor en su demanda, en los términos previstos en los artículos 266 y 271 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

(39) Fix-Zamudio, Héctor.
Constitución y Proceso Civil en Latinoamérica.
U.N.A.M., México, 1974, pág. 60.

(40) Couture, Eduardo J.
Las Garantías Constitucionales del Proceso Civil.
Edlar, Buenos Aires, 1946, pág. 174.

2.- En segundo término, impone al actor la carga de probar los hechos negados expresamente por el demandado, ya que, con las salvedades que fija la propia ley procesal, la carga de la prueba corresponde al que afirma los hechos y no al que los niega.

De manera similar a la actitud de negar los hechos, y regularmente como consecuencia de tal actitud, el demandado puede negar también la existencia de los derechos reclamados por el actor.

José Ovalle Favela señala que: "En la práctica procesal mexicana, la actitud de negar los derechos reclamados por la parte actora se concreta en la denominación *exceptio sine actione agis* o excepción de falta de acción, que consiste precisamente, en la negación, que el demandado formula, de que el actor tenga efectivamente los derechos que reclama en juicio". (41)

En general, en la doctrina se considera que tanto la actividad de negar el derecho, si bien implica una resistencia del demandado frente a la pretensión del actor, no tienen el mismo significado que el de la oposición de excepciones. "Cuando el demandado o el imputado -escribe Devis Echandía- se contenta con negar los elementos de derecho o de hecho de la demanda o de la imputación o con afirmar su inexistencia, ciertamente hay discusión de la pretensión, pero no existe excepción, sino una simple defensa". (42)

(41) Ovalle Favela, José.
Derecho Procesal Civil.
Segunda Edición, Colección Textos Jurídicos.
Haría, México, 1980, pág. 75.

(42) Devis Echandía, Hemando.
Compendio de Derecho Procesal.
Tomo I, Editorial ABC, Bogotá, 1972, pág. 198.

2.- En segundo término, impone al actor la carga de probar los hechos negados expresamente por el demandado, ya que, con las salvedades que fija la propia ley procesal, la que se refiere a las personas que se ignore su domicilio, también podrán acudir a juicio a hacer valer sus derechos por el emplazamiento por medio de edictos. Lo que finalmente se traduce en que la oposición procederá cuando la o las personas que acrediten tener Interés directo sobre el predio a inmatricular se funden en algún título que sea suficiente y bastante para desvirtuar los hechos y los elementos del actor accionante.

Asimismo, el Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal, al ser emplazado para que comparezca en el procedimiento de inmatriculación judicial, el cual deberá manifestar si el predio a inmatricular esta o no afecto al régimen ejidal o comunal, y por otra parte al emplazar, a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, hoy Secretaría de Desarrollo Social, ésta deberá manifestar ante el juez de inmatriculación si el predio en cuestión es o no propiedad federal. Del cuestionamiento anteriormente plasmado inferimos, que éstos también son casos en que procede la oposición en el procedimiento de inmatriculación judicial, ante tal situación el actor por los cuestionamientos planteados se verá impedido para adquirir quizá temporalmente dichos predios a inmatricular, por las consideraciones que hemos plasmado, en atención a que una de las características de los bienes del Estado, es que son imprescriptibles.

D) ORGANO JURISDICCIONAL COMPETENTE PARA CONOCER DE LA INTERVENCION DEL OPOSITOR.

La competencia del órgano jurisdiccional para conocer de los juicios a que nos venimos refiriendo, y los criterios para determinar dicha competencia según Chioyenda es: "El poder jurisdiccional, en cada uno de los órganos investidos de él se nos presenta limitado; éstos límites constituyen su competencia. La competencia de un órgano es, por lo tanto, la parte del poder jurisdiccional que puede ejercitar. Los límites, con los cuales la Ley distribuye la jurisdicción entre los órganos, son de distinta naturaleza". (43)

En nuestro derecho la competencia de los tribunales se limita por la materia, la cuantía, el grado y el territorio, tal como lo expresa nuestro Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en su artículo 144, que a la letra dice:

"Artículo 144.- La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio".

Asimismo, el artículo 156 fracción III del ordenamiento legal invocado, manifiesta lo siguiente:

"Artículo 156.- Es juez competente:

III.- El de la ubicación de la cosa, si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles...".

(43) Chioyenda, José.
Principios de Derecho Procesal Civil.
Tomo I, Instituto Editorial Reus,
Madrid, 1922, pág. 821.

Ahora bien, en el Distrito Federal el Pleno del Tribunal Superior de Justicia de dicha entidad federativa por acuerdo plenario de fecha ocho de mayo de mil novecientos noventa y uno de conformidad con las facultades que le confiere el artículo 28 fracción I parte final de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal acordó el funcionamiento de cinco juzgados civiles de nueva creación, especializados en la Inmatriculación Judicial de Inmuebles que conocerán de los asuntos de esa materia a partir del día trece de mayo de mil novecientos noventa y uno, lo cual se hizo del conocimiento público por medio del Boletín Judicial que edita dicho Tribunal de fecha trece de mayo de mil novecientos noventa y uno.

En la práctica es notorio que la creación de los juzgados de Inmatriculación Judicial de Inmuebles, no fué una medida acertada pues se ha visto notoriamente disminuida la carga de trabajo que éstos juzgados civiles de nueva creación al grado tal que los acuerdos y sentencias que emiten, día con día se ven disminuidas en su número, y tan es así que por acuerdo plenario de fecha diecisiete de septiembre de mil novecientos noventa y dos, a sólo dieciséis meses de la creación de dichos juzgados, dicho alto cuerpo incorporó el conocimiento, o sea, amplió la competencia de dichos juzgados para que en los mismos se ejercite acciones de prescripción en relación con bienes inmuebles sitos en el Distrito Federal, a que se refiere el Capítulo Segundo del Título Séptimo, Libro Segundo del Código Civil, dicha ampliación de competencia, si bien es un esfuerzo tendiente a equilibrar las cargas de trabajo que se registran en los juzgados civiles, con ello no se ha podido lograr el equilibrio esperado, pues los juzgados civiles se encuentran saturados cada vez más de nuevas demandas mientras que los juzgados civiles de Inmatriculación Judicial siguen con una carga de trabajo ínfima en relación con los anteriormente citados, lo cual a nuestro juicio revela que los tribunales especializados en la Inmatriculación Judicial de Inmuebles, no se han dado los resultados que se esperaban.

El acuerdo plenario a que nos venimos refiriendo que incorpora los juicios de prescripción en relación con bienes inmuebles a la competencia de los juzgados especializados en inmatriculación judicial de inmuebles, fué publicado en el Boletín Judicial de nuestro Tribunal Superior de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal el día ocho de octubre de mil novecientos noventa y dos.

En los párrafos anteriores hemos tratado de dar aunque en forma somera un concepto de competencia respecto de la materia de nuestro estudio apoyados en los preceptos legales que rigen a la misma, tocando ahora a nuestro estudio abordar el tema de la intervención del opositor, lo cual haremos de la siguiente manera:

En el capítulo tercero de la presente tesis, al tratar lo relativo a la inmatriculación judicial, sostuvimos que quien prescribe un Inmueble que aparece inscrito en el Registro Público a nombre de persona determinada y aquél que prescribe un inmueble no inscrito en el Registro se encuentran en realidad en una situación jurídica casi idéntica siendo la única diferencia que, en el segundo caso, se desconoce la persona en contra de la cual debe de intentarse la acción de usucapión. Por lo que concluimos que, en ambas hipótesis, el interesado debe de tener acceso a un juicio contencioso que le permita obtener un título de propiedad que ha adquirido por medio de prescripción positiva, sin más deficiencias que las que exige el carácter de desconocido que tiene el demandado en el caso del bien inmueble no inscrito, asimismo dejamos asentado que en éste caso el posible interesado cuyo nombre no aparece en el Registro deberá ser notificado en la forma que establece el Código de Procedimientos Civiles para la citación de personas inciertas o cuyo domicilio se ignora, es decir, por edictos, en la forma que específicamente señala la fracción III del artículo 122 del ordenamiento citado, situación que cumple perfectamente con las formalidades esenciales del procedimiento en los términos del artículo 14 de nuestra Constitución Política.

El artículo 3049 del Código Civil señala que: "Cualquiera que se considere con derecho a los bienes cuya propiedad o posesión se solicite inscribir por resolución judicial, podrá hacerlo valer ante el juez competente".

El mencionado enunciado nos plantea el problema de saber cuál es el juez competente para dirimir la oposición, lo cual a nuestro juicio lo resuelve el propio artículo en mención en su segundo párrafo, el cual establece:

"La presentación del escrito de oposición suspenderá el curso del procedimiento de información; si este estuviese ya concluido y aprobado, deberá el juez poner la demanda en conocimiento del Director del Registro Público de la Propiedad para que suspenda la inscripción, y si ya estuviese hecha, para que anote dicha demanda".

Tomando en consideración que el artículo 259 del Código de Procedimientos Civiles nos señala:

"Artículo 259.- Los efectos del emplazamiento son:

- I.- Prevenir el juicio en favor del juez que lo hace;
- II.- Sujetar al emplazado a seguir el juicio ante el juez que lo emplazo, siendo competente al tiempo de la citación, aunque después deje de serlo con relación al demandado porque éste cambie de domicilio, o por otro motivo legal;
- III.- Obligar al demandado a contestar ante el juez que lo emplazó, salvo siempre el derecho de provocar la incompetencia".

Hemos sostenido en el cuerpo del presente trabajo que el juicio de inmatriculación judicial es el procedimiento contencioso en el cual las notificaciones se realizan en los términos de la fracción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles, situación que armoniza con la garantía de audiencia consignada en nuestra Carta Magna, por lo que tal

notificación y emplazamiento a las personas que pudieran considerarse perjudicadas se realiza en términos perfectamente legales por lo que para todas las personas interesadas les surten efectos de emplazamiento en los términos del artículo 259 del Código de Procedimientos Civiles los mencionados en el citado artículo transcrito en su parte conducente, las publicaciones de los edictos a que se refiere la mencionada fracción III del artículo 122 del mismo ordenamiento por lo que ahora afirmamos categóricamente que con base en los preceptos legales mencionados, el órgano jurisdiccional competente para conocer de la investigación del opositor, lo es el juez que conoció de la demanda de inmatriculación judicial promovida por el interesado.

E) ATRIBUCIONES DEL ORGANO JURISDICCIONAL DE INMATRICULACION JUDICIAL.

En cuanto a las atribuciones del órgano jurisdiccional de Inmatriculación Judicial, las mismas no se encuentran plasmadas en donde debieran encontrarse, en efecto, la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, no contempla las atribuciones de éstos juzgados, por lo que deberemos de tomar en cuenta el acuerdo del Pleno del Tribunal publicado el 10 de mayo de 1991, así como el de fecha 8 de octubre de 1992, atento a que son unos juzgados civiles de nueva creación como lo señala el primero de los citados, y en el segundo a que conocerán también de los juicios de prescripción positiva, sitos en el Distrito Federal, por lo que en cuanto a sus atribuciones, las mismas lo son, de acuerdo a la Ley Orgánica citada, el artículo 54 en su fracción II la cual señala lo siguiente:

"Artículo 54.- Los jueces de lo civil conocerán:

II.- De los juicios contenciosos que versen sobre la propiedad o demás derechos reales sobre inmuebles, siempre que el valor de éstos sea mayor de ciento ochenta y dos veces el salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal, excepto si se controvirtieren cuestiones relacionadas con el patrimonio de familia, en que la competencia corresponda a los jueces de lo familiar".

Del artículo anteriormente citado, inferimos, que los jueces de inmatriculación judicial conocerán de los asuntos a que se refiere el citado artículo, y, además de las cuestiones que señalamos contempla el acuerdo del Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito

Federal, por lo que en las condiciones anteriormente señaladas, técnicamente las atribuciones de los juzgados civiles de inmatriculación judicial son las que enuncia el artículo 54 en su parte conducente, siendo propio destacar, que esta situación no debería de existir, ya que los juzgados a que nos venimos refiriendo se encuentran básicamente sin atribuciones, por no encontrarse las mismas contempladas en la Ley Orgánica que citamos.

F) EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN RELACION A LA INSCRIPCION DE RESOLUCIONES JUDICIALES.

La Institución del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, específicamente el el Distrito Federal, en lo referente a la inscripción de resoluciones judiciales, en virtud de haber adquirido, perdido, modificado en relación a los bienes inmuebles, los que se encuentren en su folio real de inmueble, inclusive, como es el caso de la inmatriculación judicial, carente de antecedentes registrales, repetimos nuevamente, se verificará según lo establezca el Reglamento de esa H. Institución Registral, para corroborar la situación señalamos los artículos que al efecto señalan este punto, por lo que primeramente hablaremos del reglamento y posteriormente haremos alusión a lo que señala nuestro Código Civil.

El artículo 38 del ordenamiento primeramente enunciado refiere lo siguiente:

"Artículo 38.- El registrador no calificará la legalidad de la orden judicial o administrativa que decreta un asiento, pero si a su juicio, concurren algunas circunstancias por las que legalmente no deba de practicarse, pondrá el caso en conocimiento del área jurídica, para que por su conducto, se dé cuenta a la autoridad ordenadora. Si a pesar de ello ésta insiste en que se cumpla su mandato, se procederá conforme a lo ordenado, tomándose razón del hecho en el asiento correspondiente. Las resoluciones judiciales ejecutoriadas que ordenen una inscripción, anotación o cancelación en un juicio en que el registrador o el Director General sean parte, se cumplirán de inmediato".

El anterior artículo lo señalamos en virtud de que nos estamos refiriendo a la situación jurídica concreta de un bien que si tiene antecedentes registrales, pero al respecto de la inmatriculación de inmuebles el artículo 49 del ordenamiento legal en consulta manifiesta lo siguiente:

"Artículo 49.- Salvo los casos de inmatriculación a que se refiere el capítulo VII del Título Tercero del Presente Reglamento, todo documento asentable hará referencia expresa a los antecedentes registrales, relacionando la última inscripción relativa al bien o derecho de que se trate y las demás que fueren necesarias para establecer una exácta correlación entre los contenidos del documento y los del folio respectivo".

Los artículos a que alude el artículo precedente nos llevan a la regulación jurídica de la inmatriculación judicial, lo cual hemos realizado en el presente capítulo al hacer el análisis de los artículos 3047 a 3049 del Código Civil por lo que nos remitimos a ellos en obvio de repeticiones inútiles e innecesarias.

Ahora bien el Código Civil, en cuanto a lo que se refiere a la prescripción positiva el artículo 1156 del citado aduce lo siguiente:

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

Por otro lado el artículo 1157 señala lo siguiente:

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

El anterior razonamiento que enuncia el artículo precedente sobre la inscripción en el Registro Público de la sentencia ejecutoria como lo citan los artículos del reglamento del mismo, ya que se trata de una orden judicial, emitida de conformidad con las leyes y los preceptos legales aplicables al caso concreto, por lo que la función del Registro Público en relación a este punto, es verdaderamente necesaria, para que ése título adquirido por prescripción positiva o por el procedimiento especial de inmatriculación judicial surta definitivamente efectos frente a terceros.

G) ANALISIS PROCEDIMENTAL DE LOS PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA E INMATRICULACION JUDICIAL.

Para hablar del análisis procesal, es decir, de la equiparación jurídica de ambas figuras, ya que como hemos analizado en los capítulos precedentes, las mismas revisten casi en su totalidad situaciones jurídicas concretas que se tienen que acreditar, es por eso, que hablaremos primeramente de la prescripción positiva, para después hablar finalmente de la inmatriculación judicial.

En relación a los documentos necesarios para promover un procedimiento de prescripción positiva esencialmente se necesitan dos:

a) Certificado de inscripción del bien inmueble de que se trate, expedido por el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Distrito Federal.

b) Documento que haya generado que la persona que posee dicho bien tenga la posesión material del mismo.

Por lo que se refiere al tipo de juicio, el mismo se tramita en la vía ordinaria.

Por cuanto se refiere al emplazamiento, el mismo se tendrá que realizar en contra de:

a) Titular de la inscripción en el Registro Público.

b) Persona de quien obtuvo la posesión (si se trata de persona que no se conoce su domicilio, deberá de realizarse en términos de la fracción II del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles).

c) El C. Registrador de la Propiedad.

Puede suceder que tampoco conozcamos el domicilio del titular de la inscripción, por lo que deberá realizarse el emplazamiento en los mismos términos del artículo 122 fracción III del ordenamiento citado.

En virtud de ello, la policía con previo informe informará al juzgador que no tiene conocimiento del domicilio de las personas que se enuncia en los incisos a) y b), por lo que el juez ordena que se realice por edictos, los cuales se publicarán tres veces de tres en tres días, realizándose estos en : Boletín Judicial y en el periódico de mayor circulación, en el edicto deberá de señalarse el término para contestar que no será menor de quince días ni mayor de sesenta, lo cual deberán de realizar las personas a quien van dirigidos los citados edictos en términos del artículo 260 del citado ordenamiento.

Producida o no la contestación en los términos del edicto, se abrirá el juicio a prueba por el término de diez días, como lo dispone el artículo 290 del Código procesal, los cuales serán comunes para ofrecerlas, por lo que el juez dentro de los treinta días siguientes a la revisión de dichas pruebas, citará para audiencia de desahogo de las misma, las cuales deberán de estar preparadas en términos del artículo 385 procesal, podrán ofrecerse todas las pruebas que se estimen pertinentes, las cuales deberán de reunir los requisitos a que alude el artículo 298 del Código Invocado, desahogadas las pruebas, las cuales deberán de acreditar la posesión del poseedor de manera pacífica, continua y pública, independientemente de la buena fé o mala fé, la cual sencillamente es la que determinará el tiempo para poder prescribir un bien inmueble.

La sentencia que declare consumada la propleda a favor de quien promovió tal procedimiento, será apelable en ambos efectos, la que deberá de dictarse dentro de los quince

días siguientes a la citación de la sentencia, pudiendo ampliarse por ocho días cuando el expediente contenga documentos muy voluminosos, atento a lo dispuesto por el artículo 87 del Código procesal.

El auto en que se declara que la sentencia a causado o no ejecutoria, no admite más recurso que el de responsabilidad.

Ahora bien hemos citado paso a paso el procedimiento de prescripción positiva, la forma de emplazar, las pruebas, aunque de forma muy somera, pero específica, por lo que hablaremos del procedimiento especial de inmatriculación judicial.

En relación a los documentos necesarios para promover un procedimiento de inmatriculación judicial esencialmente se necesitan los siguiente:

a) Certificado de no inscripción, expedido por el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Distrito Federal.

b) Documento que haya generado que la persona que posee dicho bien tenga la posesión material del mismo.

c) Plano autorizado por la Tesorería del Distrito Federal.

Por lo que se refiere al tipo de juicio, el mismo se tramitará en la vía especial de inmatriculación.

En cuanto al emplazamiento el mismo deberá de realizarse en contra de las siguientes personas:

a) De quien obtuvo la posesión o su causahabiente si fuere conocido.

b) Colindantes.

c) Ministerio Público.

d) Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal.

e) Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, hoy Secretaría de Desarrollo Social.

f) Al C. Director del Registro Público de la Propiedad y Comercio en el Distrito Federal.

Hemos analizado hasta aquí a las personas que deberán ser emplazadas en el procedimiento de inmatriculación judicial, por lo que hablaremos con las personas como cita el artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles que deberá emplazarse a "quienes puedan considerarse perjudicados", por lo que se deberá de publicar por una sola vez un edicto a efecto de emplazar a las citadas personas, lo cual deberá de realizarse en los siguientes medios informativos:

a) Diario Oficial.

b) Boletín Judicial.

c) Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, sección Boletín Registral.

d) Periódico de mayor circulación.

Realizadas las publicaciones, se correrá traslado con la solicitud a las personas que citamos en la hoja precedente en su parte superior, por el término de nueve días. Por lo que respecta al Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria, esta deberá informar al juez del conocimiento si el predio a inmatricular se encuentra o no afecto al régimen comunal o ejidal; y en cuanto al la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, -hoy Secretaría de Desarrollo Social-, ésta deberá informar igualmente al juzgador si el predio a inmatricular se encuentra o no dentro de propiedad federal.

En cuanto a las demás personas, las mismas podrán oponer las excepciones y defensas que juzguen convenientes siempre que comparezcan al procedimiento de inmatriculación, lo cual deberán de realizar en términos del artículo 260 del Código Procesal.

Producida o no la contestación, el juez al vencer el último día de traslado abrirá una dilación probatoria por el término de quince días, pudiendo ampliarla hasta por treinta a petición del interesado, en donde igualmente que en el procedimiento de prescripción el promovente, deberá de acreditar su posesión pacífica, continua, pública amén de buena o mala fe, extremos idénticos como citamos a los de la prescripción positiva. Las pruebas que se ofrezcan igualmente deberán de reunir los requisitos de los artículos 298 y 385 del Código Procesal. La Sentencia deberá de dictarse en términos de que el promovente ha consumado la inmatriculación y por ende se ha convertido en propietario del bien que posee.

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

1). El derecho de propiedad ha sido regulado desde los tiempos más lejanos y ha sido además, contemplado como un derecho que tiene todo individuo.

2). Las legislaciones de todos los países han adoptado el derecho de propiedad como un derecho real, sobre el que se ejerce el dominio directo e inmediato a efecto de preservarlo.

3). Asimismo, las formas de transmisión del dominio son diversas, pero siempre enfocadas a la posesión material del bien mueble o inmueble.

4). La protección jurídica del derecho de propiedad se encuentra regulada en ordenamientos de orden público y por lo tanto irrenunciables.

5). La propiedad siempre atenderá a lo que dicte el interés público, como es el caso de la indemnización por causa de utilidad pública.

6). Todos los actos relativos a la propiedad siempre deberán revestir las formalidades que dicte la ley, para que surtan efectos jurídicos plenos.

7). La prescripción positiva y la inmatriculación judicial son procedimientos tendientes a la obtención de título de propiedad que acredite la misma.

8). Como la ha sustentado la Suprema Corte de Justicia de la Nación, siempre existirá una persona interesada en los procedimientos de Inmatriculación Judicial, por lo que ahí se derive que se trata de un procedimiento contencioso y no de una simple información de dominio.

9). Los Juzgados de Inmatriculación Judicial, no fue tan acertada su creación debido a que los asuntos que se pensaba tendrían, no han sido los esperados de ahí su base para que, o desaparezcan o se incorporen como Juzgados Civiles o se reduzca el número de los mismos.

10). No se ha cumplido el objetivo de regularizar la tenencia de la tierra debido a la tardanza del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, por lo que el Congreso de la Unión debería tomar el asunto con más seriedad y hacer más expeditos los trámites administrativos.

11). En el caso de la inmatriculación judicial solamente podrán oponerse aquellos que tengan interés, lo cual deberán hacer ante el juez civil de inmatriculación judicial fundándose en ello un documento fehaciente para acreditarlo.

12). Las facultades de los juzgados civiles de inmatriculación judicial deberían contenerse en la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, en la que se conste con precisión la competencia y atribuciones de los mismos.

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

- 1) Becerra Bautista, José
El proceso Civil en México.
Porúa, S.A. México, 1990.
- 2) Chioyenda, José
Principios de Derecho Procesal Civil.
Tomo I, Instituto Editorial Reus,
Madrid, 1922.
- 3) Couture, Eduardo J.
Las Garantías Constitucionales del Proceso Civil.
Ediar, Buenos Aires, 1946.
- 4) Castan Tobefias, José
Derecho Civil Común y Foral.
Derechos Reales, Tomo II,
Madrid, 1991.
- 5) Devis Echandía, Hernando.
Compendio de Derecho Procesal.
Tomo I, Editorial ABC,
Bogotá, 1972.
- 6) Díez Picazo Luis-Gullón Antonio.
Sistema de Derecho Civil.
Vol. III. Derecho de Cosas,
Editorial Tecnos, Madrid, 1978.
- 7) Eugene, Petit
Tratado Elemental de Derecho Romano.
Editorial Saturnino Calleja
Madrid, 1940.
- 8) Enneccerus, Krípp y Wolff
Derecho de Cosas. Tratado de Derecho Civil.
Tomo III, Volúmen I.
- 9) Fix-Zamudio, Héctor
Constitución y Proceso Civil en Latinoamérica.
U.N.A.M. México, 1974.

- 10) Floris Margadant, Guillermo
El Derecho Privado Romano.
Editorial Esfinge S.A. México, 1963
- 11) Gutiérrez Fernández, D. Benito Dr. .
Códigos o Estudios Fundamentales sobre el Derecho Civil Español.
Tomo Sexto, Librería de Gabriel Sánchez,
Segunda Edición, Madrid, 1878.
- 12) Laurent, F.
Principios de Derecho Civil Francés.
1ª Edición, traducida por Joaquín Guerra y Valle,
Editor Mexicano, 1889.
- 13) Lafaille, Héctor
Tratado de Derechos Reales.
Derecho Civil.
Tomo III, Volúmen I.
Editor, Buenos Aires, 1944.
- 14) Muñoz, Luis-Salvador, Castro Zavaleta
Comentarios al Código Civil.
Tomo I, Cárdenas Editor y Distribuidor
México, 1974.
- 15) Muñoz, Luis
Comentarios al Código Civil.
Cárdenas Editor y Distribuidor, México, 1972.
- 16) Ovalle Favela, José
Derecho Procesal Civil.
Segunda Edición, Colección Textos Jurídicos
Haría, México, 1980.
- 17) Rojina Villegas, Rafael
Compendio de Derecho Civil.
Tomo II, Antigua Librería Robredo,
México, 1963.
- 18) Rojina Villegas, Rafael
Sistema de Derecho Civil.
Volúmen III. Derecho de Cosas
Antigua Librería Robredo,
México, 1963.
- 19) Zamora-Pierca, Jesús
El Juicio de Usucapión.
México, 1972.

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

- 1) ESCRICHE JOAQUIN
Diccionario de Legislación y Jurisprudencia.
Cárdenas Editor y Distribuidor, Tomo II, Madrid, 1873.

- 2) CABANELLAS GUILLERMO
Diccionario de Derecho Usual.
Editorial Hellasta S.R.L., 7ª Edición, Buenos Aires, 1972.

- 3) PALLARES EDUARDO
Diccionario de Derecho Procesal Civil.
Porrúa, México, 1983.

ORDENAMIENTOS JURIDICOS LEGALES

- 1) Código Civil de México.
Editorial Cajica, S.A. Puebla, México, 1987.

- 2) Ley General de Bienes Nacionales.
Diario Oficial, 22-XII-1981.

- 3) Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

- 4) Código Civil para el Distrito Federal.

- 1) Boletín Judicial No. 88 - 10 de mayo de 1991 -.
- 2) Boletín Judicial No. 57 - 8 de octubre de 1992 -.
- 3) Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano.
(Francia) 2 de octubre de 1789.
- 4) Diario de los Debates del Senado No. 7 - 23 de septiembre de 1987 -.
- 5) Diario de los Debates del Senado No. 8 - 22 de Noviembre de 1990 -.
- 6) Diario Oficial del 5 de abril de 1989.
- 7) Diario Oficial del 3 de enero de 1979.
- 8) Diario Oficial de 9 de enero de 1991.