

46



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES

"ACATLAN"

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

LA DIFERENCIA DE TRAMITE EN LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA Y JUDICIAL EN EL ESTADO DE MEXICO

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

PRESENTA:

JUANA PATRICIA CARDENAS DIAZ



1994



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 HIJO:**

**ESTRELLA DE TERNURA,  
AMOR Y ALEGRIA QUE  
ME MOTIVA DIA CON DIA  
A SEGUIR SUPERANDOME.**

**A MIS PADRES:**

**CON AGRADECIMIENTO ETERNO  
MORAL Y ECONONICO, POR  
LA DEDICACION Y GRAN  
AYUDA QUE SIEMPRE  
ME HAN OTORGADO Y  
SU CONFIANZA EN VER  
TERMINADA MI CARRERA  
PROFESIONAL.**

**A MIS HERMANOS:**

**CON MIS MAS SINCERO  
AFECTO POR HABER  
DEPOSITADO SU CONFIANZA  
EN MI.**

**AL LICENCIADO ISIDRO MALDONADO RODEA:**

**QUIEN CON BUENA DISPOSICION  
ACEPTO DIRIGIRME EN LA  
ELABORACION DEL PRESENTE  
TRABAJO.**

**A MI JURADO:**

- LICENCIADA MARIA MARTHA LEON ORTIZ
- LICENCIADO ISIDRO MALDONADO RODEA
- LICENCIADO LEONCIO CAMACHO MORALES
- LICENCIADO JOSE MARIA GARCIA SANCHEZ
- LICENCIADO VICTOR I. DOMINGUEZ CHAVEZ

**A NUESTROS MAESTROS:**

**DESDE LA ESCUELA PRIMARIA  
HASTA LA FACULTAD DE  
DERECHO, FORJADORES DE  
PROFESIONISTAS QUE  
BRINDAN PACIENTEMENTE  
SUS CONOCIMIENTOS.**

A MIS AMIGOS:

LOS QUE ME MOTIVARON  
PARA ELABORAR ESTE  
TRABAJO Y LOS QUE  
ME BRINDARON SU  
AYUDA PARA LA  
REALIZACION Y TERMINACION  
DEL PRESENTE TRABAJO.

# I N D I C E

	PAG.
INTRODUCCION.....	I
CAPITULO I.- ANTECEDENTES HISTORICOS.....	1
1.- EN EL DERECHO ROMANO.....	1
1.1.- La Posesión en el Derecho Romano.....	9
1.2.- Elementos de la Posesión.....	10
1.3.-Adquisición y Pérdida de la Posesión.....	14
1.4.- La Propiedad en el Derecho Romano.....	15
1.5.- Tipos de Propiedad.....	18
1.6.- Modos de Adquirir la Propiedad.....	21
2.- EN EL DERECHO POSITIVO MEXICANO.....	33
2.1.- La Posesión en el Derecho Positivo ..... Mexicano.....	35
2.2.- Elementos de la Posesión.....	37
2.3.- Como se Adquiere la Posesión.....	42
2.4.- Clasificación de la Posesión.....	43
2.5.- Pérdida de la Posesión.....	49
2.6.- La Propiedad en el Derecho Positivo..... Mexicano.....	50
2.7.- Medios de Adquirir la Propiedad.....	54

## CAPITULO II.- EL PROCEDIMIENTO DE LA INMATRICULACION JUDICIAL

1.-	REQUISITOS DE PROCEDENCIA DE LA INMATRI..... CULACION JUDICIAL.....	70
1.1.-	Requisitos de Procedencia de la..... Información Ad-Perpetuum.....	73
2.-	PROCEDIMIENTO DE LA INMATRICULACION ..... JUDICIAL.....	76
2.1.-	Procedimiento de la Información ..... Ad-Perpetuum.....	81
3.-	NATURALEZA JURIDICA DE LA SENTENCIA DICTADA EN EL PROCEDIMIENTO DE LA INMATRICULACION JUDICIAL E INFORMACION AD-PERPETUAM.....	84
4.-	INSCRIPCION ANTE EL REGISTRO PUBLICO DE LA.. PROPIEDAD DE LA INMATRICULACION JUDICIAL....	93
4.1.-	Inscripción ante el Registro Público.... de la Propiedad de la Información.... Ad-Perpetuum.....	96

## CAPITULO III.- EL PROCEDIMIENTO DE LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA

1.-	Requisitos de Procedencia de la Inmatri- culación Administrativa.....	100
2.-	Procedimiento de la Inmatriculación..... Administrativa.....	110

3.- Naturaleza Juridica de la Resolución de la... Inmatriculación Administrativa.....	122
4.- Inscripción ante el Registro Público de la... Propiedad.....	127

**CAPITULO IV.- DIFERENCIAS Y SEMEJANZAS QUE EXISTEN EN EL PROCEDIMIENTO DE LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA JUDICIAL E INFORMACION DAD-PERPETUAM.**

1.- EFECTOS DE LA RESOLUCION DE LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA JUDICIAL E INFORMACION AD-PERPETUAM.....	136
a) Efectos de la resolución de la inmatriculación administrativa.....	136
b) Efectos de la resolución de la inmatriculación judicial.....	137
c) Efectos de la resolución de la información.... ad-perpetuam.....	137

CONCLUSIONES.....	142
BIBLIOGRAFIA.....	148



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

En el Estado de México, el problema del elevado índice de Asentamientos Humanos Irregulares que existe ha causado grandes conflictos por ser considerada la tierra como uno de los principales satisfactores de la familia; es por éso que toda persona al darse cuenta que su predio no se encuentra regular recurre a los procedimientos de inmatriculación administrativa, judicial y en algunos casos de las informaciones ad-perpetuam, creyendo que a través de los mismos asegura jurídicamente su patrimonio familiar, pero en la mayoría de los casos no son informados de los efectos que produce y más aún no es orientado el promovente respecto a que en el supuesto de que exista alguna otra persona que alegue tener mejor derecho puede éste nulificar la resolución que ha sido dictada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad; es por éso en el presente trabajo la iniciativa de que a este tipo de resoluciones (inmatriculación administrativa, judicial e información ad-perpetuam), se les conceda plena validéz jurídica, dado que en la mayoría de los casos las personas beneficiadas con este trámite son de escasos recursos económicos y si a ello agregamos el hecho de que la mayor parte de ellas son personas que por algún motivo han sido defraudadas por gente que trafica con la tierra, aprovechándose de la falta de cultura que en algunos casos tienen los ciudadanos

## II

necesitados de una vivienda. Es por ello que debemos tomar en cuenta el problema que afronta el Estado de México principalmente en la zona conurbada con el Distrito Federal.

LA DIFERENCIA DE TRAMITE EN LA INMATRICULACION  
ADMINISTRATIVA Y JUDICIAL EN EL ESTADO DE MEXICO

CAPITULO I  
ANTECEDENTES HISTORICOS

I.- EN EL DERECHO ROMANO

Para hablar de lo que es el derecho de posesión y el -  
derecho de propiedad, tanto en el Derecho Romano como en el  
actual tenemos que partir de lo que son las cosas y en térmi-  
nos jurídicos son todos los objetos susceptibles de un derecho  
patrimonial, ya sean corpóreas e incorpóreas. La primera cla-  
sificación de las cosas que hacen los Romanos, es la siguien-  
te:

- a) Res Intra Comercium
- b) Res Extra Comercium

Res Intra Comercium: Son aquéllas cosas que se encuen-  
tran dentro del comercio, ejemplo: un esclavo.

Res extra commercium.- Son aquellas cosas que están -  
fuera del comercio, ejemplo: un templo, una calle.

Del grupo que forman las cosas que están fuera del comer-  
cio encontramos las dispuestas por el Derecho Divino y el --  
Derecho Humano.

Las del Derecho Humano a su vez se clasifican en:

- a) Res communes omnium
- b) Res publicae
- c) Res universitatis
- d) Res privatae
- e) Res nullius

Res communes omnium.- (cosas comunes) Son aquellas cosas que por su propia naturaleza no son susceptibles de ser apropiadas por particulares y son reguladas por el Estado para evitar abusos de particulares.

Res públicas.- (cosas públicas) son aquellas cosas que mediante una ceremonia especial formaban parte del Estado; como son las playas, teatros, bibliotecas.

Res universitatis.- (cosas de universidad).- Son aquellas cosas que por su objeto pertenecen al patrimonio de la comunidad y son destinadas para el uso común; como son las plazas, los baños públicos, los foros.

Res privatae.- (Cosas privadas) son aquellas cosas que forman parte del patrimonio de los particulares y tienen la facultad de transferir la propiedad; ejemplo: el bona que constituye la riqueza de las personas.

Res nullius.- (Las cosas que no son de nadie) Son aquellas cosas que no tienen dueño, ejemplo: los animales salvajes y sus productos, las islas.

Las del Derecho Divino se clasifican en:

- a) Res sacrae
- b) Res religiosae
- c) Res Sanctae

Res sacrae.- (Cosas sagradas) Son las cosas que se encuentran bajo el cuidado de los dioses y son sagradas por la ceremonia religiosa, ejemplo: los templos, los terrenos y utensilios que se utilizaban en las ceremonias religiosas; así como los donativos otorgados por los fieles a favor de los dioses.

Para el Paganismo las cosas sagradas son: los terrenos, edificios y los objetos consagrados a los dioses del cielo;- por una ley, por un senadoconsulto o una constitución.

Para el Cristianismo las cosas sagradas son: la Iglesia y los Vasos Consagrados al culto de los obispos.

Las cosas sagradas pierden su carácter de tal, después - de una ceremonia destinada para hacerlas profanas.

Justiniano aceptaba que para el pago de las deudas se -- podían hacer mediante la venta de los vasos sagrados.

Res religiosas.- (cosas religiosas) son aquellas cosas- destinadas a los dioses inferiores, ejemplo: El sepulcro y la tierra donde se depositaban los cadáveres.

Paulo decía que podían existir cosas religiosas fuera de la ciudad y garantizar la salud pública, evitando que las inhumaciones se hicieran dentro de la ciudad.

Res sanctae.- Son las cosas que se encuentran protegidas y garantizadas de daños por una sanción pública y penal como son las murallas y las puertas.

#### COSAS QUE SE ENCUENTRAN DENTRO DEL COMERCIO

Las cosas que se encuentran dentro del comercio tienen una característica esencial por ser susceptible de pertenecer a los particulares, es decir son objetos de cualquier contrato y por su naturaleza se clasifican en:

- a) Res Mancipi
- b) Res Nec Mancipi
- c) Cosas Corporales
- d) Cosas Incorporales
- e) Cosas Muebles
- f) Cosas Inmuebles
- g) Cosas Divisibles
- h) Cosas Indivisibles

Res Mancipi.- Tiene su origen en la Ley de las XII Tablas donde dice que para transmitir la propiedad se hacía de un modo formal, solemne y mediante la Mancipatio. Cuando se transmitía

la propiedad se hacía con cinco testigos, un libripens, una balanza, un pedazo de bronce y el uso de una serie de fórmulas consagradas por la tradición.

Res Nec Mancipi.- Se hacía con la entrega por simple tradición sin contener ningún requisito de solemnidad y ---- carecía de importancia por lo que se extinguió.- La entrega era de borregos, joyas, cabras, corderos.

Cosas corporales.- Son las que se perciben por el sentido del tacto, como los animales.

Cosas incorporales.- Son las que no se pueden percibir por los sentidos; ejemplo: el derecho de herencia, de servidumbre.

Para los romanos la distinción de las cosas corporales e incorporales parece muy simple; sin embargo, existe controversia, porque en el derecho de propiedad se encuentra en las -- cosas corporales cuando debió ser considerado como incorporal.

De lo anteriormente expuesto, se dice que las cosas corporales son objeto de posesión, mientras que las incorporales no podían ser poseídas.

Las Cosas Muebles.- Son las que pueden moverse de un -- lugar a otro, como los esclavos.

Las Cosas Inmuebles.- Son las que no pueden ser trasladadas, de un lugar a otro o no pueden ser móviles, como los

fundos.

Cosas Divisibles.- Son las que pueden ser divididas sin perder su estado original, como un terreno que después de dividirse sigue siendo terreno y no pierde su estado original.

Cosas Indivisibles.- Son las que no pueden dividirse y al dividirse sufren algún daño.

### DERECHOS REALES Y PERSONALES

Los romanos en su constante lucha se abocaron a construir una categoría de derechos que deberá tener como finalidad --- principal un bien. A lo que nos referimos es a los derechos patrimoniales que tienen el propósito de satisfacer las necesidades económicas y pueden ser valubles en dinero. Estos derechos se encuentran divididos en: Derechos Reales y Personales.

Hablaremos únicamente de lo que son los derechos reales; sin embargo, analizaremos la diferencia que existe entre ambos.

### DIFERENCIA QUE EXISTE ENTRE LOS DERECHOS REALES Y LOS PERSONALES

Los derechos reales cuentan con dos elementos que son:

- a).- Sujeto activo.- Es el titular del derecho.
- b).- La Cosa.- Es el objeto



En los derechos personales su estructura presenta tres elementos que son:

- a).- Sujeto Activo o Acreedor.
- b).- Sujeto Pasivo o Deudor
- c).- Objeto

Los derechos reales recaen sobre una cosa corporal, --- salvo cuando la Ley lo permite y se establece sobre bienes o créditos, como el usufructo y la prenda. Los derechos personales recaen sobre actos ajens de interés patrimonial.

Los derechos reales se hacen valer contra todos; sin --- embargo, los derechos personales solo pueden ser reclamados por la persona que en virtud de un contrato, un delito y el disfrute de los derechos reales no es extinguido por esa --- circunstancia sino cuando la obligación es satisfecha.

El dominio de los derechos reales es menos amplio que el de los derechos personales porque en el derecho real es una persona directa en relación con una cosa y solo debe de -- tener como cosa real un objeto con existencia actual y en el derecho personal es una relación entre dos personas y tienen por objeto una cosa futura.

#### LOS DERECHOS REALES

Los romanos no dieron una definición sobre lo que son -

los derechos reales ni les interesó diferenciarlos de los --  
derechos personales; apenas dieron una separación entre las -  
acciones in rem como la vindicatio y las acciones in personam  
como las condiciones.

En el Derecho Romano existen dos clases de acciones --  
que son:

- a).- Las acciones reales.- donde se reclama una cosa --  
nuestra que otro posee y
- b).- Las acciones personales.- donde exigimos de otro -  
que está obligado a darnos y siempre nos compete  
contra el mismo.

Para hablar de los derechos reales decimos que se traduce  
en una relación directa e inmediata entre una persona y una  
cosa conteniendo únicamente dos elementos que son: la persona  
que viene a ser el sujeto motivo del derecho y la cosa.

#### CLASES DE DERECHOS REALES.

Para los romanos que no conocían de los derechos reales  
la propiedad era el derecho real más completo, porque la -  
servidumbre estaba subordinada a la propiedad, es decir, la -  
servidumbre no puede existir sin la propiedad, por lo tanto,  
la propiedad es un derecho real sobre la cosa propia.

Es importante hacer hincapié que dentro de los derechos

reales se encuentra la posesión por tener características -- particulares y no puede negarse que ha sido objeto de dominio y produce efectos jurídicos.- Por éso vamos a estudiar la -- posesión antes de analizar la usucapion como modo de adquirir la propiedad.

### 1.1.- LA POSESION EN EL DERECHO ROMANO

El origen de la posesión desde Roma hasta nuestros dias es difícil de estudiar debido a su naturaleza jurídica y por las diferentes interpretaciones que ha tenido.

Algunos jurisconsultos romanos dicen que la palabra posesión etimológicamente se deriva de "a pendibus" que significa "estar sobre una cosa", sin embargo algunos dicen que -- proviene del latin "possessio", que se deriva a su vez de -- "possidere", palabra compuesta del verbo "sedere" y del prefijo "pas" que significa "poder sentarse o fijarse".

A la posesión la definimos de las siguientes maneras:

"El hecho de tener en su poder una cosa corporal, rete-- niéndola materialmente con la voluntad de guardarla y disponer (1) de ella como lo haría el propietario" .

(1) Petit Eugene "Derecho Romano", Ed. Porrúa, 2a. ed.,- 1985, p.p. 184-185

La otra definición dice:

"Sirve para designar una íntima relación física entre una persona y una cosa".<sup>(2)</sup>

De las definiciones antes mencionadas decimos que la posesión lleva consigo la idea de un señorío que alguien --- ejerce sobre algo con independencia de que sea o no conforme a derecho.

El maestro Sabino Ventura Silva dá un concepto de posesión diciendo: " La propiedad entraña un poder jurídico sobre las cosas, la posesión de un poder meramente material. La posesión es el poder físico que se ejerce sobre una cosa con la intención de manejarse como verdadero propietario."<sup>(3)</sup>

#### 1.2.- ELEMENTOS DE LA POSESION

Por lo anteriormente expuesto, la posesión entraña una relación de hechos entre el poseedor y la cosa poseida, esto significa que para poder tener la posesión se requiere de dos elementos que son:

- a).- CORPUS.- Es un elemento material u objetivo.
- b).- ANIMUS.- Es un elemento intencional o subjetivo.

(2) Floris Margadant S. Guillermo "El Derecho Privado", - Ed. Esfinge, 5a. ed., 1974, p.p. 234-235

(3) "Primer Curso de Derecho Romano", Ed. Porrúa, 6a. ed. 1982, p. 173

El corpus es cuando el sujeto tiene el poder físico sobre la cosa y el animus es la voluntad de poseer el objeto como si fuera propietario.

#### ORIGEN DE LA POSESION

El origen de la posesión en los romanos no es fácil por ser muy discutida.

Las fuentes que pudieran servir como base son muy oscuras y tienen interpretaciones diversas y contradictorias.

Putcha dice: El origen de la posesión se encuentra en el Juicio reivindicatorio; éste es, cuando el propietario de una cosa era desposeído de la misma, se promovía la acción reivindicatoria para intentar la recuperación de la cosa. Mientras se lleva a cabo el Juicio la cosa era entregada a un tercero - hasta el término del litigio.

Las conclusiones de Putcha no resultaron del todo convincentes; sin embargo Savigny y Niebrh explicaron que el origen de la posesión se encontraba en el "Agerpublicus" formado por los territorios anexionados a Roma y era propiedad del Estado cuando éste cedía las tierras a los particulares para explotarlas en forma gratuita o mediante el pago de una pensión - se originaba un estado de hecho. Los particulares no eran - propietarios de las tierras cedidas por el Estado y en --

consecuencia no podían ejercer la acción reivindicatoria ni tampoco otra en los casos de perturbación, solamente se les concedía los interdictos posesorios como defensa contra -- terceros. Con el ejercicio de los interdictos los particulares pudieron defenderse eficazmente contra todo acto perturbatorio del Estado protegiéndolos para que pudieran seguir en - posesión de las tierras.

Los autores citados consideraban que así nació la doctrina de la protección posesoria.

Tampoco esta doctrina logró aceptación general, criticándosele por el hecho de no explicar la forma en que evolucionó la protección, sino solo los poseedores del "Agerpublicus" , extendiéndose a los "Agerprivatos"; sin embargo, los poseedores alegaban frente al propietario los derechos adquiridos por la posesión de largo tiempo.

El Romanista Pachioni estima el otorgamiento a los poseedores de los medios de defensa reconocidos por el mismo propietario, por lo que hace pensar la desaparición de los - interdictos; sin embargo no ocurrió así porque al transformarse la posesión del "Agerpublicus" en propiedad, los poseedores conservaron su derecho a defenderse contra interdictos.

#### CLASES DE POSESION

Para los romanos existían dos clases de posesión que son:

a).- Buena fé.

b).- Mala fé.

Para que la posesión fuera de buena fé se requería que no adoleciera de ningún vicio como es: la fuerza, la clandestinidad y la precariedad.

El primer vicio que es la fuerza se refiere no solamente a la fuerza física sino también a la fuerza moral siendo un hecho delictuoso que la ley llama "despojo".

El segundo vicio es la clandestinidad y se dá cuando la posesión se inicia en forma clandestina y puede producir determinados efectos jurídicos distintos a los que produce la posesión de buena fé.

El tercer vicio es la precariedad que consiste en quien pretende decirse poseedor no ha tenido justa causa para iniciar la posesión, sino solo existe un título precario como es el contrato de comodato.

El poseedor de buena fé con el simple transcurso del tiempo se convierte en propietario por usucapión y de igual forma en dueño de los frutos hasta el momento que el verdadero dueño le reclame la cosa poseída.

En la posesión de mala fé nunca se llega a ser propietario y cuando aparece el propietario, el que posee tiene que

regresar lo poseído hasta con los frutos y solo puede recuperar los gastos originados.

### 1.3.- ADQUISICION Y PERDIDA DE LA POSESION

Para adquirir la posesión se tienen que reunir los dos - elementos que componen la detentación material que son:

- a).- La cosa y
- b).- La voluntad de disponer de ella como dueño

"La posesión se adquiere por el hecho y por la intención corpore et animi".(4)

Para adquirir la posesión se dá por los medios originarios y derivados.

El modo originario es cuando la eficacia no arranca de un acto de disposición de un tercero como es la ocupación y en los modos derivativos se requiere el concurso de dos voluntades como es la tradición; además la posesión se adquiere por si misma o por intermedio de terceros. La adquisición por uno mismo está condicionada a los siguientes requisitos:

- a).- Que el sujeto sea capaz de adquirir la posesión, sino lo fuera no podría tener patrimonio, porque el incapaz no puede adquirir.

(4) Petit Eugene, Ob. cit., pag. 188



b).- Que la cosa sea susceptible de posesión y que sea corporal.

c).- Deben de existir los dos elementos esenciales que son: El corpus y el Animus.

La posesión no la pueden adquirir los infantes ni los locos.

Algunos romanistas decían que solo podían adquirir la posesión contando con las "auctoritas"; es decir, la autoridad de su tutor y otros decían que tal posesión es un hecho, por lo tanto, no se requería la "auctoritas".

La posesión se adquiere por sus dos elementos y a falta de uno de ellos se pierde la posesión o cuando el poseedor muere.

Paulo dice: "Así como ninguna posesión se puede adquirir sin que existan los dos elementos que son: El corpus y el animus, tampoco se puede perder si faltan los dos elementos".

Ulpiano dice: "Que la posesión no se pierde, porque el incapaz no la adquirirá".

#### 1.4.- LA PROPIEDAD EN EL DERECHO ROMANO

Para los romanos "La propiedad es el derecho de obtener de un objeto toda la satisfacción que éste pueda proporcionar,

este derecho puede estar ligado por el interés público y por -  
otros derechos privados que desmembran la propiedad". Así -  
mismo podemos definir que "La propiedad es la facultad --  
que corresponde a una persona (el propietario) de obtener  
directamente de una cosa determinada toda la utilidad jurídica  
que es susceptible de proporcionar o como el señorío del --  
hombre sobre la cosa, garantizado por el derecho objetivo, -  
contra la ingerencia extraña". (6)

Las fuentes romanas para designar a la propiedad se basa-  
ban en:

- a).- La Mancipium.- Es la aprehensión material que se --  
tiene de la cosa.
- b).-El Dominium.-Es el señorío que se tiene sobre la cosa.
- c).- El Propietas.- Es el propietario que no podía recoger  
los frutos.

Los comentaristas decían que para que pudiera existir el  
derecho de propiedad debería estar integrado por cuatro  
elementos que son:

- a).- EL IUS UTENDI.- Es el derecho que tiene el propieta  
rio de servirse de la cosa y obtener todas las

(5) Floris Margadant, S. Guillermo, ob.cit. p.p. 243-244

(6) Ventura Silva Sabino, ob. cit., p. 143

ventajas que pudiera reportarle sin incluir los frutos.

- b).- EL IUS FRUTENDI.- Es el derecho de gozar únicamente de los frutos.
- c).- EL IUS ABUTENDI.- Es el uso extraordinario de disponer de la cosa definitivamente (enajenándola).
- d).- EL IUS VINDICANDI.- Es el derecho que se tiene a reclamar el objeto de terceros poseedores o detentadores, además es una consecuencia directa de la circunstancia de que la propiedad es el derecho real por excelencia y por lo tanto se puede oponer a terceros.

Para determinar los caracteres de la propiedad es necesario que se parta de la idea de "Qué es un derecho real por excelencia, de tal forma que "La propiedad es el señorío eminente sobre la cosa" y se caracteriza por ser absoluto, exclusivo, individual, perpétuo e irrevocable.

Es un derecho absoluto porque todo derecho real faculta a su titular a disponer y gozar la cosa de su propiedad de la forma como mejor convenga.

Es un derecho exclusivo e individual, en el sentido de que el propietario puede impedir a cualquier tercero concurrir

con el ejercicio de los poderes inherentes a la propiedad y en la titularidad de ellos, salvo cuando una misma cosa pertenece a la vez a varias personas que ejercen proindiviso el derecho de propiedad.

Es un derecho perpetuo e irrevocable.- Porque subsiste -- con independencia del ejercicio que le haga su titular, lo cual hace que no se conciba que el propietario tiene sobre la cosa el más amplio señorío y esté obligado a desprenderse de la misma en un tiempo determinado.

#### 1.5.- TIPOS DE PROPIEDAD

En Roma existieron dos tipos de propiedad que fueron: La propiedad Bonitaria y la Propiedad Quiritaria.

En la Propiedad Bonitaria para que se diera el *dominiun-exiure quiritum* se necesitaba:

- a).- Que el dueño fuera ciudadano romano;
- b).- Que la cosa fuera romana o *res Mancipi* y
- c).- Para poder adquirir la cosa se necesitaba que fuera *Mancipi* o *nec Mancipi*.
- d).- Para transmitir la cosa se necesitaba el *dominio ex iure quiritum*.

La propiedad bonitaria es aceptada por el derecho honorario y se daba con la enajenación de una *res Mancipi* y con las

formalidades de la mancipatio.

Era el caso típico, pero el único de la propiedad bonitaria en el que el pretor reconocía como propietario a una --- persona que no lo era.

Otros tipos de propiedad son:

- a).- El bonorum possessar.- Es cuando el heredero era designado para recoger la herencia; es decir, cuando a la muerte del paterfamilias acudía una persona no llamada a heredar, el pretor le concedía la posesión hasta que los parientes asignados no justificaban su parentesco.
- b).- El comprador de un deudor que se encontraba en quiebra, esto se debe a la buena fé con que adquiere el comprador, se hacía responsable del pasivo ante los acreedores.

La diferencia que existe entre los dominium ex iure quiritum y la propiedad in bonis es que el primero daba lugar a la acción reivindicatoria que significa reclamar una cosa - que pertenece a título de dominio y trae como consecuencia - jurídica la restitución de la cosa.

Para que la propiedad bonitaria se convirtiera en quiritaria se necesitaba poseer un inmueble por dos años y un mueble

por un año; entonces se convertía en propietario quirritario por usucapion.

#### LIMITACIONES AL DERECHO DE PROPIEDAD

Las limitaciones al derecho de propiedad son las siguientes:

- a).- Se tenía prohibido quemar y sepultar a los cadáveres dentro y fuera de la ciudad.
- b).- Cuando el camino se encontraba destruido, el propietario del fundo debería dejarlos pasar por la finca.
- c).- Los propietarios de los fundos ribereños están obligados a permitir el paso para los fines de la navegación.
- d).- El propietario dejaba que las ramas de la finca vecina avanzaran quince ples por encima de la suya y si crecían más de esa altura tenía derecho a cortar las ramas, además podía dejar pasar al propietario de la finca vecina por los frutos un día si y un día no.
- e).- El propietario de un fundo era dueño hasta de la profundidad del mismo y podía permitir que excavaran en su fundo siempre y cuando le pagaran una décima parte al fisco de lo obtenido en la excavación.

## EXTINCION DE LA PROPIEDAD

La propiedad se extingue:

- a).- Cuando la cosa se encuentra materialmente destruida.
- b).- Cuando se ha cazado un animal salvaje y vuelve a ser libre.- No se podía ser propietario en forma temporal o por corto tiempo cuando se tenía la cosa.

### 1.6.- MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD

Los modos de adquirir la propiedad en el Derecho Romano son los hechos jurídicos idóneos que crean en los particulares el derecho de propiedad o la transmisión del objeto de un particular.

Gayo los divide a los modos de adquirir la propiedad en Civiles y Naturales. Para que fueran Civiles se requería la solemnidad y que fueran públicas. Para los Naturales no se requería la solemnidad, ni la publicidad y eran comunes al pueblo.

En el Derecho Actual son clasificados en: Originarios y Derivativos.

En los modos originarios se adquiere la propiedad, sin tomar en cuenta al propietario anterior, como es el caso de la ocupación de una cosa que no tiene dueño y los derivativos son

los que al adquirir la propiedad se toma en cuenta al anterior propietario.

#### MODOS ORIGINARIOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD

Dentro de los modos originarios de adquirir la propiedad se encuentran:

La ocupación

La Adesión y sus clases

La Especificación

Confucio y Commixto

La Adquisición del tesoro

La Adquisición de Frutos

#### LA OCUPACION

"Es aquella que hacemos nuestra una cosa que está dentro del comercio, pero que en este caso concreto, no pertenece de hecho a nadie o pertenece a un enemigo de guerra". (7).

De la anterior definición entendemos que la ocupación es la posesión de una cosa que no se dá por venta ni enajenación ni enajenación sino simplemente por la apoderación de la cosa que no tiene dueño o que se encuentra abandonada.

#### COSAS SUSCEPTIBLES DE ADQUIRIR MEDIANTE LA OCUPACION

Las cosas susceptibles de adquirir mediante la ocupación -

(7) Floris Margadant S. Guillermo, ob. cit. p. 254



se encuentran:

- a).- Todos los animales salvajes que eran cazados y pescados pertenecían al primero que los había cazado o pescado.
- b).- El botín del enemigo, cuando Roma se encontraba en guerra y los romanos por medio de la ocupación se apoderaban de los bienes.
- c).- Las perlas, el coral y las piedras preciosas que eran descubiertas en el mar o en sus orillas.
- d).- Las islas que no pertenecían a nadie.
- e).- Las cosas abandonadas por sus dueños sin contener las pérdidas o extraviadas.
- f).- La adquisición del tesoro y se dá:
  - 1.- Cuando se encontraban en fundo ajeno. Adrián le concedía la mitad al dueño del fundo y la otra mitad al dueño del fundo y la otra mitad al descubridor.
  - 2.- Cuando el dueño del fundo encuentra el tesoro en su fundo todo es para él.
  - 3.- Cuando el lugar es religioso o sagrado se concedía la totalidad al descubridor. Marco Tulio decía que la mitad le pertenecía al fisco.

#### LA ACCESION Y SUS CLASES

La ACCESION es un modo originario de adquirir la propiedad.  
"Cuando el propietario de una cosa principal adquiere la pro

piedad de un conjunto, cuando una cosa accesoria se combina con la cosa principal en forma inseparable".<sup>(8)</sup>

De la definición anterior podemos decir que accesión es la adquisición de una cosa natural o artificial llamada también cosa accesoria. Formando una misma siempre y cuando la cosa accesoria no pertenezca a nadie.

Existe la cosa principal y accesoria.

#### CLASES DE ACCESION

LA ACCESION DE COSAS INMUEBLES SE DIVIDE EN:

- a) ALUVION
- b) AVULSION
- c) ALEVUS DE RELICTUS
- d) INSULA IN FLUMINE NATA

ALUVION.- Es el incremento que presentan los fundos ribereños cuando son adheridas partículas de lodo y restos que arrastran las corrientes de agua sin que puedan ser reclamados.

AVULSION.- Es la desincorporación de porciones de tierra, plantas o árboles de un fundo ribereño y son unidas a otro fundo por el efecto de las corrientes de agua. La accesión se

(8) Floris Margadant S. Guillermo, ob. cit., p. 256

produce desde el momento en que se incorporan orgánicamente al fundo adquiriendo la propiedad.

Antes de que se dé la unión orgánica, el propietario puede reclamar por la vía de la reivindicación.

ALEVUS DE RELICTUS.- Es cuando un río público varía de cauce y el hecho adquirido es repartido en mitades por los propietarios de los fundos situados en sus orillas, donde se adherió el cauce desviado y la repartición se hacía trazando una línea por el centro del cauce y las perpendiculares a ella desde los límites entre fundo y fundo.

INSULA IN FLUMINE NATA.- La isla que emergía y se encontraba enfrente de fundos con dueño era repartida en forma equitativa entre los propietarios de los fundos.

LA ACCESION DE COSA MUEBLE A INMUEBLE.

LA ACCESION DE COSA MUEBLE A INMUEBLE SE DIVIDE EN:

- a) LA FERRUMINATIO
- b) TEXTURA
- c) SCRIPTURA
- d) PICTURA

LA FERRUMINATIO.- Es la unión de dos objetos del mismo metal, por lo que el dueño de lo principal hace suyo lo accesorio; ejemplo: la unión de un brazo de hierro a una estatua del mismo elemento.

TEXTURA.- Cuando se bordaba en tela ajena, el dueño de la tela se hace dueño de los hilos.

SCRIPTURA.- Cuando el dueño del papiro o pergamino hace suya la materia con la que escribió.

PICTURA.- La pintura es lo principal y la tabla lo accesorio.

#### LA ESPECIFICACION

Los glosadores le dieron ese nombre a la transformación o modificación de una cosa o materia prima a uno nuevo; ejemplo: las uvas el vino, la planta a una ánfora, de un bloque de mármol a una estatua.

Cuando la materia prima le pertenece al que la transforma no existe ningún problema, porque el objeto nuevo le pertenece, pero cuando el objeto se ha producido con materia prima sin consentimiento del dueño, existe la controversia, a quien le pertenece el nuevo objeto.

Los proculeranos decían que el nuevo objeto pertenecía al artista u obrero previa indemnización del dueño de la materia prima y los sabinianos decían que el que aportaba la materia primera era el dueño de la cosa nueva.

Entre otras teorías, Justiniano confirmó que si el objeto nuevo regresa a su forma original y la cosa o materia prima no

está destruida no hay cambio de propietario, pero si no vuelve a su estado original es propietario el obrero o artista.

#### CONFUSIO Y COMMIXTO

CONFUSIO.- Es la mezcla de líquidos de diferentes propietarios, teniendo ambos el derecho de copropiedad sobre el nuevo objeto.

COMMIXTO.- Es la mezcla de sólidos; ejemplo: La mezcla de monedas que la persona que recibía dinero, las mezclaba con sus demás monedas que le pertenecían y adquiría la propiedad de las monedas recibidas.

#### ADQUISICION DE TESOROS

Es la suma de dinero o de objetos preciosos que se encuentra escondida, sin saber quien fué el último propietario y a la persona que lo encuentra en su fundo le pertenece todo, - pero si era encontrado en un fundo distinto la mitad es para el dueño del fundo y la otra mitad para el que descubría lo encontrado.

#### ADQUISICION DE FRUTOS

Cuando el propietario adquiere sus frutos y es poseedor - de buena fé, los adquiere por estar en posesión y cuidado de los mismos.

## MODOS DERIVATIVOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD

Dentro de los modos derivativos de adquirir la propiedad se encuentran:

La mancipatio

La In Iure cessio

La traditio

La adjudicatio

La Usucapio

La Lex

### LA MANCIPIATIO

Es una forma solemne de transmitir la propiedad siendo una verdadera venta, pero únicamente de cosas mancipi y para su formalidad se requería de cinco testigos romanos púberes y una persona que sostiene la balanza. La persona que va a adquirir la propiedad golpea uno de los platos de la balanza con un trozo de bronce y pronuncia que se hace suya la cosa y la compra con esas monedas que eran barras de bronce y de cobre, únicamente si la cosa es mueble debería de estar ahí pero si es inmueble se simboliza.

### LA IN IURE CESSIO

Es el proceso de jurisdicción voluntaria para reivindicar

el objeto tanto de cosas mancipi como nec mancipi en el cual se encontraba el adquirente, el enajenante y el magistrado.

El adquirente pone la mano sobre la cosa diciendo que es de él por derecho quiritarario y el magistrado pasa a éste la propiedad.

### LA TRADITIO

Es uno de los modos derivativos de adquirir la propiedad mediante la cual se hacía la entrega de la propiedad bonitaria, en relación a las nec mancipi sin las formalidades de solemnidad de la mancipatio y la In Iure Cessio, dándose en las donaciones, compraventa, cumplimiento de legados, etc.

### ELEMENTOS DE LA TRADITIO

#### 1.- LA ENTREGA DE LA COSA SE DA POR:

- a) La Traditio Symbolica
- b) La Traditio Longa Manu
- c) La Traditio Brevimanu
- d) El Constitum Passessorium

LA TRADITIO SYMBOLICA.- No se entrega la cosa, sino simplemente un objeto que la simboliza para que se dé la tradición; ejemplo: Las llaves de un coche, de un almacén.

LA TRADITIO LONGA MANU.- Es el señalamiento del fundo que

va a ser entregado.

LA TRADITIO BREVIMANU- Es cuando el adquirente se encontraba en posesión de la cosa sin ser propietario; ejemplo: el arrendamiento.

EL CONSTITUTUM PASSESSORIUM.- Es el que transmite la propiedad y la retiene sin calidad de dueño:

- La intención de transmitir la propiedad
- La justa causa de entregar la propiedad

#### LA ADJUDICATIO

Es un derecho de propiedad que se da mediante una sentencia dictada por el juez, únicamente en los casos de deslinde o de copropiedad.

La sentencia dictada por el juez da la adjudicación de la propiedad.

#### LA USUCAPIO

Es uno de los modos derivativos de adquirir la propiedad y actualmente se encuentra regulada por el derecho civil a través de la posesión continua de la cosa y actualmente denominada precripción adquisitiva, teniendo una doble función:

- a) Convierte la propiedad bonitaria en quiritaria y
- b) convierte la posesión de buena fé en propiedad



ULPIANO la define como: "el logro del dominio por la con-  
tinuación en la posesión durante un año o un bienio". (9)

#### CONDICIONES PARA USUCAPIR

- a) El sujeto que tenga capacidad
- b) La posesión de un año para muebles y dos para inmuebles.
- c) La causa justa, es decir, la doble intención de enajenar y vender.
- d) buena fé.
- e) La posesión debe ser sin interrupción

#### SE PROHIBE USUCAPIR

- a) Cosas robadas
- b) La rec mancipi que tiene una mujer en tutela.
- c) Los bienes que pertenecen al fisco
- d) Los inmuebles en posesión mediante la violencia.

#### EFFECTOS DE LA USUCAPIO

- a) El anterior propietario pierde el derecho de propiedad y de acción reivindicatoria.
- b) El poseedor se convierte en propietario quirritario.

(9) Ventura Silva Sabino, ob. cit. p.p. 161-162

### LA LONGI TEMPORI PRAESCRIPTIO

Se dice que la usucapio se dá entre los ciudadanos y no es aplicable a los fundos por lo que surgió la Longi Temporis Praescriptio, no es un modo de adquirir la propiedad, sino es una defensa que dá protección a los peregrinos poseedores de fundos provinciales e itálicos; para poderse dar se requería que el fundo fuera poseído de buena fé y causa justa; además eran diez años entre presentes si el actor y el demandado se encontraba en la misma citas y veinte años entre ausentes si se encontraban en un municipio diferente.

### PRAESCRIPTIO LONGISSIMI TEMPORIS

Se requería lo mismo que en la usucapio, ser poseedores de buena fé y justo título; aquí lo único que cambia es el tiempo. Se necesita ser poseedor por treinta años y si la cosa pertenece al fisco, a la Iglesia o a una obra pia eran cuarenta años.

### LA LEX

Es toda adquisición que se hace por medio de la Ley, por ejemplo, el legatario es propietario después de haber aceptado la herencia, la persona que descubría el tesoro en un fundo ajeno se quedaba con la mitad del tesoro.

## 2.- EN EL DERECHO POSITIVO MEXICANO

Para hablar de la posesión y la propiedad en el Derecho Positivo Mexicano, primero tenemos que comprender lo que son los derechos reales, las cosas y los bienes que dan origen al derecho de posesión y de propiedad.

LOS DERECHOS REALES.- "Los derechos reales son cuando una cosa se encuentra sometida total o parcialmente al poder de una cosa en virtud de una relación inmediata oponible a cualquier cosa".  
(10)

La definición antes mencionada nos dice que es una relación existente entre la persona y la cosa sin que existan intermediarios.

CLASIFICACION DE LOS DERECHOS REALES.- De las clasificaciones que existen de los derechos reales y se relacionan más con el derecho de posesión y de propiedad, son:

- a) Derechos Reales Susceptibles de Registro
- b) Derechos Reales No Susceptibles de Registro

Derechos Reales Susceptibles de Registro.- Son bienes raíces o derechos reales inmobiliarios.

(10) De Ibarrola Antonio, "Cosas y Sucesiones", Ed. Porrúa 6a. ed., 1986.

Derechos Reales No Susceptibles de Registro.- Son bienes muebles, derechos reales mobiliarios y créditos.

LAS COSAS.- Se entiende por cosa todo aquéllo que se encuentra dentro del comercio y no puede ser apropiado ni poseído.

LOS BIENES.- Se entiende por bien todo aquéllo que puede ser apropiado y que presta una utilidad o servicio.

#### CLASIFICACION DE LOS BIENES

Los bienes se clasifican en:

- a) Bienes Inmuebles
- b) Bienes Muebles
- c) Bienes Divisibles
- d) Bienes Indivisibles

Bienes Inmuebles.- Son aquéllos que no pueden ser trasladados de un lugar a otro.

Bienes Muebles.- Son aquéllos que pueden ser trasladados de un lugar a otro.

Bienes Divisibles.- Son los que pueden ser divididos o fraccionados y tienen todas las partes su misma fracción.

Bienes Indivisibles.- Son los que al fraccionarse no pueden ser útiles para el uso que tenían antes de dividirse o fraccionarse.

## 2.1.- LA POSESION EN EL DERECHO POSITIVO MEXICANO

La posesión es uno de los temas más difíciles de explicar y definir, por lo que algunos tratadistas prefieren hablar primero de propiedad y después de la posesión por ser un tema tan complejo, sin embargo, de todas las definiciones y conceptos que existen la más acertada es la que dice: "Es una relación o estado de hecho, que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento, animu domini.<sup>(11)</sup>

De la anterior definición se desglosa que:

a) La posesión es una relación o estado de hecho, es decir, un contacto material con el hombre.

b) Por el estado de hecho, la persona retiene en su poder exclusivamente una cosa.

c) Por el poder que manifiesta el sujeto, ejecuta actos materiales para aprovechar la cosa.

d) El poder físico, se deriva de un hecho real, personal o no reconoce derecho alguno.

El artículo 765 del código civil vigente en el Estado de

(11) Rojina Villegas Rafael, "Compendio de Derecho Civil II Bienes, Derechos Reales y Sucesiones, Ed. Porrúa, 16a. ed., 1984, p. 182.

México establece: "es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho".

El artículo antes mencionado dice que existe el derecho de poseedor, pero no define lo que es el derecho de posesión, sin embargo, hay que tomar en cuenta que se puede dar el derecho de posesión sin tener el derecho de propiedad, esto se debe a que si una persona tiene el derecho de posesión es porque tiene la necesidad de ocupar el bien inmueble y el que tiene el derecho de propiedad no ocupa el bien inmueble es porque no le interesa, puede llegar a existir tal grado la posesión que no solo se da en los derechos reales sino también en el derecho de crédito y en el estado de las personas.

En el derecho de crédito existe la posesión cuando alguien es considerado acreedor y reclama a su deudor los intereses ante el órgano jurisdiccional competente.

El estado de las personas se dá cuando se trata de hijos nacidos de padres que han vivido públicamente como marido y mujer, sin embargo, a nosotros no que nos interesa únicamente es hablar de los derechos reales.

#### NATURALEZA JURIDICA Y FUNDAMENTO DE LA POSESION

En forma breve se hablará de la naturaleza jurídica de la posesión.

Para algunos tratadistas la tienen considerada como un hecho y otros como un derecho, pero para que exista la posesión se debe tomar en cuenta los dos elementos esenciales que son el hecho y el derecho, porque sin éstos dos elementos no se puede llegar a dar la posesión plena; además para tener la posesión se requiere el contacto sobre la cosa que es el hecho y por sus consecuencias jurídicas surge el derecho.

Para algunos autores, el fundamento de la posesión lo consideran como la necesidad social de reaccionar contra cualquier agresión y otros manifiestan como el resultado de una protección indirecta de la propiedad.

La más acertada es la que nos dice: "es la existencia de una voluntad posesoria" y es que para poseer se necesita tener voluntad de hacerlo.

## 2.2.- ELEMENTOS DE LA POSESION

Para estudiar a la posesión nos basamos en tres principales autores que son: Savigny, Ihering y Saleilles.

SAVIGNI.- Considera su doctrina de carácter subjetivista y tradicionalista.

IHERING: Manifiesta su doctrina como objetivista y opuesta a la subjetivista; además critica a Savigny demostrando que la doctrina no es exposición del concepto romano.

SALEILLES.- Al estudiar las dos doctrinas anteriores dice que su doctrina es ecléctica.

La teoría de Savigny es la base de los códigos de 1870 y 1884, la de Ihering es la base del código vigentes.

#### SAVIGNY SU CONCEPTO ROMANO DE LA POSESION

Según Savigny para los romanos la posesión es una relación o estado de hecho, que permitía ejercer un poder físico y exclusivo para ejecutar actos materiales sobre una cosa, animus domini.

Planiol, Ripert y Picard, dicen que la posesión de las cosas es la posesión del derecho de propiedad.

#### SAVIGNY Y SUS ELEMENTOS DE LA POSESION

Savigny considera como elementos de la posesión el:

CORPUS.- Es el conjunto de actos materiales que demuestran la existencia del poder físico que ejerce el poseedor sobre la cosa, para retenerla en forma exclusiva.

ANIMUS.- Consiste en el ejercicio de los actos materiales de la detentación con la intención de conducirse como propietario a título de dominio.

#### DOCTRINA DE SAVIGNY

La doctrina de Savigny la encontramos en la siguiente de-



finición: "Una relación o estado de hecho que da una persona la posibilidad física, actual, inmediata y exclusiva de ejercer actos materiales de aprovechamiento sobre una cosa con el animus domini.  
(12)

De la definición antes mencionada se encuentran los siguientes elementos:

- a) La posesión es una relación o estado de hecho que se manifiesta a través del corpus.
- b) Por el estado de hecho, una persona tiene el poder o la posibilidad física, inmediata y exclusiva.
- c) Se requiere que exista el animus domini para que se dé la posesión.

#### TEORIA DE IHERING

Ihering manifiesta que en la posesión existen dos elementos que son: El corpus y el animus, además los considera de una forma distinta a Savigny diciendo:

CORPUS.- El corpus no queda constituido por una simple relación física, por lo que el detentador debe tener interés y no únicamente una relación física con la cosa.

ANIMUS.- Dice que el corpus no se encuentra constituido por una simple relación física, sino que debe tener un interés.

(12) Rojina Villegas Rafael, ob.cit. p. 185

El c6rpus se encuentra ligado al 6nimus, por lo que dice que en todo fen6meno material de explotaci6n econ6mica habr6 en el fondo un prop6sito que constituye el 6nimus y es un error separar a los dos elementos.

#### DOCTRINA DE SALEILLES

Su doctrina la considera opuesta a la de Savigny e Ihering en el sentido de aceptar los dos elementos de diferente forma:

CORPUS- El c6rpus posesorio es el conjunto de hechos susceptibles a descubrir una relaci6n permanente de apropiaci6n econ6mica; es decir, un fen6meno econ6mico de apropiaci6n de una riqueza.

Saleilles, dice que el criterio romano fu6 considerar a la posesi6n como un estado de hecho que revela una apropiaci6n.

ANIMUS.- Es el 6nimo de poseer la cosa como si fuera due1o.

#### REQUISITOS QUE DEBE CONTENER LA APROPIACION ECONOMICA DEL CORPUS EN LA POSESION

- a) Debe ser permanente
- b) Debe ser actual, es decir, el acto jur6dico es el contrato de la apropiaci6n de la cosa y no de la posesi6n.
- c) Debe ser indiscutible, porque se presenta el poseedor como 6nico due1o.
- d) Debe ser p6blica.

Saleilles define a la posesión diciendo: "la posesión es la realización consciente y voluntaria de la apropiación económica de las cosas."  
(13)

#### OBJETO DE LA POSESION

El objeto principal de la posesión se encuentra básicamente contemplado por las cosas y los derechos.

Algunos autores no se ponen de acuerdo en relación al derecho de cosas, diciendo que solo existe la posesión de derechos.

En el artículo 769 del Código Civil vigente en el Estado de México establece que: "La posesión se da tanto en las cosas como en los derechos que sean susceptibles de ser apropiados".

#### EFFECTOS DE LA POSESION

Los efectos de la posesión son generales, porque obtienen la protección jurídica, es decir cuando son bienes inmuebles, la que se encuentra inscrita y cuando no existe título alguno o que sean iguales la que tenga el título más antiguo es el que tiene mayor validéz.

Cuando la posesión se encuentra en duda se dejarán en depósito hasta que se aclare a quien pertenece la posesión.

(13) Rojina Villegas Rafael, ob. cit. p. 200

### 2.3.- COMO SE ADQUIERE LA POSESION

La posesión se adquiere cuando se encuentra en una misma persona implícita el ánimos y el córpus, como en los contratos traslativos de domino, cuando existe entrega de la cosa se adquieren el córpus y el ánimos. Es cuando se dá la traslación - de la propiedad.

En el artículo 770 del Código Civil vigente en el Estado de México establece que: "La posesión se puede adquirir por la misma persona que va a disfrutarla, por su representante legal, por su mandatario o por un tercero sin mandato legal, pero en este último caso no se entenderá adquirida hasta la persona en cuyo nombre se haya verificado el acto posesorio, lo ratifique; por lo tanto, la posesión se sigue disfrutando tal y como se adquirió, siempre y cuando no se halla alterado la causa de la posesión.

En el Código Civil Español existen tres medios de adquirir la posesión y son:

- a) La ocupación material de un derecho poseído.
- b) El hecho de que los sujetos queden a la acción de nuestra voluntad, los actos propios y formalidades para ser adquirida.
- c) Por aprehensión real o material o ficticia y por la disposición de la Ley.

## CLASES DE POSESION

En el Derecho romano las clases de posesión se clasifican en tres clases que son:

- a) La mera detención, que no tenía efectos jurídicos.
- b) La posesión verdadera y propia que se encontraba acogida por los interdictos.
- c) La posesión adquirida sobre la base de una causa justa y en la cual era posible la usucapión.

### 2.4.- CLASIFICACION DE LA POSESION

En la actualidad la posesión se clasifica en:

#### RAZON A LA INTENCION

##### a) POSESION DE BUENA FE

En el artículo 781 del Código Civil vigente en el Estado de México establece que: "Es poseedor de buena fé el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También lo es el que ignora los vicios de su título que le impide poseer un derecho".

Del artículo anterior se entiende que la posesión de buena fé es aquella en la cual se tiene un título que le dá derecho a poseer y cuando el poseedor no sepa de los vicios que contiene el título.

El artículo 785 del Código Civil vigente en el Estado de México establece que: "El poseedor de buena fé que haya adquirido la posesión por título traslativo de dominio tiene los derechos siguientes:

- I.- El de hacer suyos los frutos percibidos, mientras su buena fé no es interrumpida.
- II.- El de que se le abonen todos los gastos necesarios, lo mismo que los útiles, teniendo derecho de retener la cosa poseída hasta que se haga el pago.
- III.- El de retirar las mejoras voluntarias si no se causa daño en la cosa mejorada o reparando el que se cause al retirarias.
- IV.- El de que se le abonen los gastos hechos por él para la producción de los frutos naturales e industriales que no hace suyos por estar pendientes al tiempo de interrumpirse la posesión; teniendo derecho el interés legal sobre el importe de esos gastos desde el día en que los haya hecho.

Del artículo anterior se desglosa lo siguiente:

- I.- Hacer suyos los frutos siempre y cuando no se encuentre interrumpida su buena fé.
- II.- Que se paguen todos los gastos ocasionados y retener la cosa hasta que sea pagada.

III.- Mejorar la cosa dañada o reponerla.

IV.- Cuando existe la interrupción, pagar los gastos por la producción de frutos naturales o industriales.

El artículo 786 del Código Civil vigente en el Estado de México establece: "El poseedor de buena fé no responde del deterioro o pérdida de la cosa poseída aunque haya ocurrido por hecho propio pero si responde de la utildiad que el mismo haya obtenido de la pérdida o el deterioro".

En el artículo 783 del Código Civil vigente en el Estado de México establece: "La posesión adquirida de buena fé no pierde ese carácter sino en el caso y desde el momento en que existan actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente".

#### b) POSESION DE MALA FE

En el artículo 781 del Código Civil vigente en el Estado de México establece: "Es poseedor de mala fé el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho".

El artículo anterior se refiere a que existe posesión de mala fé cuando se posee sin título alguno o se sabe la existencia de vicios en el título.

El artículo 787 del Código Civil vigente en el Estado de México, establece: "El que posee por menos de un año, a título traslativo de dominio y con mala fé, siempre que haya obtenido la posesión por un medio delictuoso, está obligado:

- I.- A restituir los frutos percibidos.
- II.- A responder de la pérdida o deterioro de la cosa sobrevenidos por su culpa o por caso fortuito o fuerza mayor, a no ser que pruebe que éstos se habrían causado aunque la cosa hubiere estado poseída por su dueño.

No responde de la pérdida sobrevenida natural e inevitablemente por el solo transcurso del tiempo. Tiene derecho a que se le reembolsen los gastos necesarios".

El artículo anterior se refiere que cuando se ha poseído menos de un año de mala fé y la posesión no ha sido delictuosa se encuentra obligado a lo siguiente:

- I.- Restituir los frutos obtenidos
- II.- Responder cuando haya pérdida o deterioro por culpa del poseedor, en caso fortuito o fuerza mayor.

El artículo 782 del Código Civil vigente en el Estado de México establece: "la buena fé se presume siempre; al que afirme la mala fé del poseedor le corresponde probarla".



c) POSESION DELICTUOSA

El artículo 789 del Código Civil vigente en el Estado de México establece: "El poseedor que haya adquirido la posesión por algún hecho delictuoso está obligado a restituir todos los frutos que haya producido la cosa y los haya dejado de producir por omisión culpable".

El artículo anterior se refiere que la posesión delictuosa es cuando se ha poseído con dolo, alevosía, ventaja, mala fé y los frutos obtenidos durante la posesión deberán ser restituidos y debe responder por la pérdida o deterioro de lo poseído.

POR SU PROCEDENCIA

a) POSESION ORIGINARIA

En el artículo 766 del Código Civil vigente en el Estado de México establece: "Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoratício, depositario u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro una posesión derivada".

El artículo anterior se refiere que la posesión origina-

ria es el que la posee y la posesión derivada es el que tiene el título de la propiedad.

b) POSESION DERIVADA

La posesión derivada es cuando la persona se encuentra en calidad de arrendatario; es decir, que el propietario le entrega la cosa temporalmente para que sea usada con su permiso.

POR SU ADQUISICION Y DISFRUTE

a) POSESION PACIFICA

El artículo 789 del Código Civil vigente en el Estado de México establece: "Es la que se adquiere sin violencia".

En el artículo anterior hace referencia que la posesión pacífica es la que se posee sin violencia.

b) POSESION CONTINUA

El artículo 799 del Código Civil vigente en el Estado de México establece: "Es la que no se ha interrumpido".

El artículo anterior se refiere a que la posesión continúa es la que se posee sin interrupción.

c) POSESION PUBLICA

El artículo 800 del Código Civil vigente en el Estado de México establece: "Es la que se disfruta de manera que puede

ser concebida por todos. también lo es la que está inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

El artículo anterior se refiere a que la posesión pública es disfrutada y concebida por todos y por lo tanto, se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

## 2.5.- PERDIDA DE LA POSESION

La posesión se pierde:

- a) Cuando faltan el *córpus* y el *ánimus*
- b) Por falta del *ánimus*, esto sucede en los contratos traslativos de dominio donde se retiene la cosa y la propiedad se transfiere.
- c) Por la pérdida del *córpus* y por lo dispuesto en el artículo 803 del Código Civil vigente en el Estado de México que dice: La posesión se pierde:
  - I.- Por abandono.
  - II.- Por cesión a título oneroso o gratuito.
  - III.- Por la destrucción o pérdida de la cosa o por quedar ésta fuera del comercio.
  - IV.- Por resolución judicial.
  - V.- Por despojo, si la posesión del despojo dura más de un año.
  - VI.- Por reivindicación del propietario.
  - VII.- Por expropiación por causa de utilidad pública.

## LA PRESCRIPCION Y OTROS EFECTOS DE LA POSESION

Cualidades que debe tener la posesión originaria para adquirir el dominio por prescripción.

El efecto de la posesión originaria es adquirir la propiedad mediante la prescripción la cual fué llamada por los romanos usucapion siendo un modo de adquirir el dominio mediante la posesion en calidad de dueño en forma pacífica, pública, continua y por el tiempo que marca la Ley.

### REGLAS GENERALES DE LA PRESCRIPCION

- a) Los bienes y derechos susceptibles son prescribibles. La prescripción adquisitiva tiene como finalidad adquirir el dominio.
- b) Los que tienen capacidad de goce para adquirir el dominio lo tiene para la prescripción.

### 2.6.- LA PROPIEDAD EN EL DERECHO POSITIVO MEXICANO

Para entender el concepto de propiedad debemos comprender primero lo que es un derecho a la propiedad y un derecho de propiedad:

Un derecho a la propiedad se entiende: "La facultad amplia y general de aplicar nuestras actividades a la apropiación de algo que no requiere el sustento".

Un derecho de propiedad en sentido estricto es el concepto que tenían los romanos donde comprenden las cosas, fundos y la propiedad.

La propiedad es considerada como un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo para usar, disfrutar y disponer de la cosa y contando con los elementos básicos que son: IUS UTENDI, IUS FRUTENDI e IUS ABUTENDI.

La propiedad en amplio sentido es considerada como la situación de dominio, que es el que prevalece en la actualidad a través de las diferentes aplicaciones que ha tenido el derecho de propiedad desde los romanos hasta el concepto actual que tienen los diferentes códigos.

El Código de Napoleón establece: "Es el derecho de gozar y disponer de la cosa de la manera más absoluta, con tal que no haga de ella un uso prohibido por las leyes o por los reglamentos".

El artículo 348 del Código Civil Español (1889) establece: "La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas por las leyes".

El artículo 641 del Código Civil Suizo (1907) no formula definición de la propiedad sino que se limita a decir: "El propietario de una cosa tiene el derecho de disponer libremente de ella, dentro de los límites de la ley".

En el Código Alemán de (1886), semejante al suizo, establece que: "El propietario de una cosa puede proceder a su arbitrio con respecto a ella y excluir a los demás de toda ingerencia en tanto no se oponga la ley y los derechos de terceros".

El artículo 832 del Código Civil Italiano (1942) establece: "El propietario tiene el derecho de gozar y disponer de la cosa de modo pleno y exclusivo, dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones establecidas por el ordenamiento jurídico".

El artículo 830 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales no define a la propiedad, lo único que define es al propietario y establece: "El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes".

El artículo 805 del Código Civil vigente en el Estado de México establece: "El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes y los planes de Desarrollo Urbano Nacional, Estatal y Municipal o los Parciales y Especiales que deriven de las mismas".

Por lo consiguiente podemos definir el derecho de propiedad diciendo: "Derecho de propiedad es aquél que autoriza al

propietario de una cosa para gozar y disponer de ella con las limitaciones que fijan las leyes".<sup>(14)</sup>

#### OBJETO DE LA PROPIEDAD

El objeto de la propiedad recaé exclusivamente en cosas - corporales y que no estén excluidas del comercio, es decir, que se encuentren en el comercio y sean cosas corporales.

#### COMPARACION DEL DERECHO REAL CON LA PROPIEDAD

- a) La propiedad es un poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata; todo derecho real también es un poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata.
- b) En la propiedad éste poder jurídico se ejerce sobre una cosa, es decir, sobre un bien corporal.
- c) El derecho de propiedad implica un poder jurídico directo sobre la cosa para aprovecharla totalmente. En cambio, los otros derechos reales solo comprenden formas de aprovechamiento parcial.

El poder jurídico total significa que el aprovechamiento se ejerce bajo la forma de uso, disfrute o disposición de la cosa o que se tiene simplemente la posibilidad normativa de ejercitar todos los actos de

(14) Rojina Villegas Rafael, ob. cit. p. 64

dominio o de administración, aún cuando jamás se ejerciten, es decir, se trata de un aprovechamiento jurídico y no económico.

- d) El derecho de propiedad implica una relación jurídica entre el propietario o sujeto y un sujeto pasivo universal. Propiamente, el sujeto pasivo universal queda constituido por el conjunto de personas que de manera permanente o transitoria integran una comunidad jurídica, pues se requiere un dato especial (proximidad material) para que exista la oponibilidad del derecho de propiedad a los terceros y la posibilidad física de su violación. No todos los habitantes del globo son en realidad los sujetos pasivos. Se requiere que formen parte de una comunidad determinada, aún instantáneamente, (como el viajero), para que lo sean.

En cambio, en los derechos reales distintos de la propiedad existe un sujeto pasivo determinado que reporta obligaciones patrimoniales, tanto de hacer como de no hacer y un sujeto pasivo universal, en las mismas condiciones que en la propiedad, así que esta relación jurídica es más compleja.

## 2.7.- MEDIOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD

Existen medios de adquirir la propiedad y en razón a su NATURALEZA, son:



- 1.- Adquisiciones a Título Universal y Particular.
- 2.- Adquisiciones Primitivas y Derivadas.
- 3.- Adquisiciones a Título Oneroso y Gratuito.

#### ADQUISICIONES A TITULO UNIVERSAL Y PARTICULAR

ADQUISICIONES A TITULO UNIVERSAL.- Es la enajenación o transmisión de un patrimonio y la continuidad del mismo. Como es el caso de la herencia, ya sea legítima o testamentaria, esta última, cuando existen herederos; es decir, el testador transmite al heredero el patrimonio con derechos y obligaciones de un activo, además dá continuidad al patrimonio, en este caso se transmite la propiedad por medio de la herencia.

ADQUISICIONES A TITULO PARTICULAR.- Es la enajenación de un bien determinado, como es el caso de la herencia testamentaria y el contrato.

En la herencia testamentaria es transmitida al legado un bien determinado, a diferencia de la adquisición a título universal que se transmite el patrimonio para dar continuidad.

En el contrato se transmite un bien determinado como es la propiedad o la posesión, no es enajenada por medio del contrato el patrimonio.

## ADQUISICIONES PRIMITIVAS Y DERIVADAS.

ADQUISICIONES PRIMITIVAS.- Son las cosas que nunca han estado en el patrimonio de alguna persona y que nunca han sido recibidas de persona alguna. El primer ocupante es el dueño, por no pertenecer a nadie y en este caso se dá la ocupación, la accesión y sus clases.

LA OCUPACION.- Es la posesión de bienes sin dueño con el ánimo de adquirir el dominio.

Existen cuatro formas de ocupación que son:

- 1.- Adquisición de un tesoro
- 2.- Adquisición de animales por la caza
- 3.- Adquisición de animales por medio de la pesca
- 4.- Adquisición de agua

ADQUISICION DE UN TESORO.- El artículo 862 del Código Civil vigente en el Estado de México establece: "Se entiende por tesoro el depósito oculto de dinero, alhajas u otros objetos preciosos cuya legítima procedencia se ignore".

En el artículo anterior hace referencia que el tesoro no es que no tenga dueño sino que se desconoce su procedencia, - porque la cosa tuvo dueño y se requiere lo siguiente:

- a) Que sea un depósito oculto
- b) Tiene que ser un depósito oculto en dinero, alhajas

o bienes preciosos y encontrado en bienes muebles o inmuebles como es el caso de una embarcación abandonada.

c) Debe ignorarse la procedencia de los bienes, si el dueño de un predio descubre el tesoro adquiere inmediatamente la propiedad del tesoro y si lo descubre en terreno ajeno le corresponde la mitad al dueño del terreno y la otra mitad al descubridor.

ADQUISICIONES DE ANIMALES POR LA CAZA.- Para adquirir los animales por medio de la caza se necesitan las autorizaciones correspondientes y para obtener la propiedad se necesita poseer el animal por medio de la captura y posteriormente la propiedad del animal.

ADQUISICIONES DE ANIMALES POR MEDIO DE LA PESCA.- Son los mismos requisitos que se necesitan para la adquisición por de la caza.

ADQUISICION DE AGUA.- Cuando las corrientes atraviesan dos o más predios que son considerados de utilidad pública.

Las aguas pueden ser particulares o de dominio público y en ambas se necesita la autorización correspondiente.

#### LA ACCESION

Es un medio de adquirir la propiedad mediante la incorpo-

ración natural o artificial de una cosa secundaria a una primaria.

Por lo general, el dueño de lo principal es también dueño de lo accesorio, cuando existe buena fé el dueño de lo primario indemniza al dueño de lo secundario.

#### DIFERENTES FORMAS DE ACCESION NATURAL

La accesión natural es la unión o incorporación de cosas sin la intervención del hombre y se dá en cuatro formas que son:

- 1.- Aluvión
- 2.- Avulsión
- 3.- Nacimiento de una isla
- 4.- Mutación del cauce de un río

ALUVION.- Es el acrecentamiento natural que tienen los predios por medio del depósito de materiales arrastrados por el agua.

AVULSION.- Es el desprendimiento de una fracción de terreno.

Para adquirir el desprendimiento se requieren dos años sin que el dueño reclame y posteriormente se ejercita el efecto de la posesión para que se dé la propiedad.

NACIMIENTO DE UNA ISLA.- El nacimiento de una isla se dá:

- 1.- Cuando se forma por aluvión con el depósito que se hace en el cauce del río.
- 2.- Por avulsión, cuando se desincorpora una fracción de terreno y se sitúa en medio del cauce.
- 3.- Al abrirse la corriente en dos brazos queda una porción de terreno rodeada de agua.

En los casos anteriores hay que determinar a quien le corresponde la isla formada y se distingue en lo siguiente:

- 1.- Cuando la isla formada se encuentra en aguas de propiedad de la nación, pertenece al Estado.
- 2.- Cuando es formada en propiedad particular por medio de la aluvión, los propietarios de los predios colindantes tienen derecho a una porción y si fué por avulsión, el propietario del predio que fué desprendido, en un plazo de dos años ejerce actos de posesión para poder recuperar la propiedad y si no lo hace en ese plazo el propietario lo puede hacer.
- 3.- Cuando la isla se ha formado por la corriente del río, ésta pertenece al dueño del predio inundado.

MUTACION DE CAUCE.- En este caso hay que saber si la corriente es de propiedad particular o nacional.

Si la corriente es nacional el cauce abandonado seguirá siendo nacional y si es propiedad particular el cauce abandonado pertenecerá al dueño del mismo predio.

#### DIFERENTES FORMAS DE ACCESION ARTIFICIAL

La accesión artificial es la unión o incorporación de cosas con la intervención del hombre y se da en muebles e inmuebles. En relación a los inmuebles se da por:

- a) EDIFICACION
- b) PLANTACION
- c) SIEMBRA

En los casos antes mencionados se edifica, planta o siembra en terreno propio con materiales, plantas y semillas de otra persona o viceversa; con materiales, plantas y semillas propias y el terreno ajeno. Lo principal es el terreno y lo accesorio son los materiales, plantas y semillas; por lo tanto el dueño de lo principal es de lo accesorio.

En relación a los muebles se da por:

- a) Incorporación
- b) Mezcla
- c) Confusión
- d) Especificación

INCORPORACION.- Es cuando por voluntad de los dueños por voluntad de uno de ellos o por la casualidad se unen dos cosas muebles.

MEZCLA.- Es la combinación de dos o más sólidos.

CONFUSION.- Es la combinación de dos o más líquidos.

ESPECIFICACION.- Es darle forma a un material ajeno, es decir, transformar la materia por medio del trabajo.

#### ADQUISICIONES DERIVADAS

Son las cosas que se encuentran en el patrimonio de alguna persona y se transmite el dominio a otra persona por medio de:

- a) El contrato
- b) La herencia
- c) La prescripción
- d) La adjudicación
- e) La ley

EL CONTRATO.- Es la transmisión del dominio sobre cosas ciertas y determinadas, se transfiere la propiedad mediante un contrato sin que exista alguna solemnidad como en el Derecho Romano.

El artículo 2014 del Código de Napoleón establece: "En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la transmisión de la propiedad se opera por efecto directo e inmediato del contrato, sin necesidad de tradición, ya sea natural o simbólica".<sup>(15)</sup>

(15) Rojina Villegas Rafael, ob. cit. p. 90

Este artículo ha evolucionado desde los romanos hasta el Código de Napoleón.

En el derecho romano la transmisión de la propiedad se hacía de una forma solemne por medio de la Mancipatio y posteriormente la Traditio; además bastaba con la posesión de la cosa.

En el derecho consuetudinario francés con los contratos se hacía la entrega simbólica o ficta, por eso en el Código de Napoleón habla de la enajenación de cosas ciertas y determinadas y en el derecho alemán se sigue la tradición romana existiendo dos requisitos que son:

- 1.- El acuerdo de las partes sobre el traspaso de la propiedad.
- 2.- El acuerdo de las partes en la que obtenga inmediatamente de la posesión.

LA HERENCIA.- Se habló con anterioridad de que es un modo de adquirir la propiedad a título universal o particular.

LA PRESCRIPCION.- Es otra de las formas de adquirir la propiedad, primero mediante la posesión en forma pacífica, continúa, pública y en calidad de dueño por cierto tiempo.

LA ADJUDICACION.- Es la declaración del juez dándole



el dominio de una cosa a determinada persona por medio de la herencia donde los herederos adquieren el dominio y posesión de los bienes que les dejó el de cujus. Se hace a través del juicio sucesorio donde una vez que se llega a la partición y división de los bienes, el juez adjudica cosas determinadas.

Venta judicial.- Es cuando el acreedor pide la adjudicación de los bienes por no presentarse y el juez dicta resolución adjudicando los bienes. Aquí la adjudicación judicial tiene efecto declarativo.

El remate es cuando un tercero paga en dinero lo que adquirió, es un acto mixto por intervenir un órgano jurisdiccional y un particular.

LEY.- Es una de las formas de transmitir la propiedad, --tomando en cuenta la adquisición, la herencia, la prescripción, la ocupación, la accesión y la adjudicación.

La propiedad se transmite por:

- a) CONTRATO Y LEY
- b) HERENCIA Y LEY
- d) PRESCRIPCIÓN Y LEY

El acto o hecho jurídico origina situaciones concretas que ponen en movimiento la ley para aplicarla a determinada persona.

## ADQUISICIONES A TITULO ONEROSO Y GRATUITO

ADQUISICIONES A TITULO ONEROSO.- Es cuando se paga un cierto valor en dinero, bienes o servicios a cambio de un bien recibido como es:

- a) COMPRAVENTA
- b) PERMUTA
- c) SOCIEDAD

Se transmite el dominio de una contraprestación.

COMPRAVENTA.- El artículo 2102 del Código Civil vigente en en el Estado de México, establece: "Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero".

b) LA PERMUTA.- El artículo 2181 del Código Civil vigente en el Estado de México establece: "La permuta es un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra. Se observará en su caso lo dispuesto por el artículo 2104.

El artículo 2104 del Código Civil vigente en el Estado de México establece: "Si el precio de la cosa vendida se ha de pagar parte en dinero y parte con el valor de otra cosa, el contrato será de venta cuando la parte en numerario sea igual

o mayor que la que se pague con el valor de otra cosa. Si la parte en numerario fuere inferior el contrato será permuta".

SOCIEDAD.- El artículo 2541 del Código Civil vigente en el Estado de México dice: "Por el contrato de sociedad los socios se obligan mutuamente a cambiar sus recursos o sus esfuerzos para la realización de un fin común, de carácter predominantemente económico, pero que no constituye una especulación comercial".

ADQUISICION A TITULO GRATUITO. La adquisición a título gratuito es la transformación del dominio sin cubrir una contraprestación. Existen contratos traslativos de dominio, como LA DONACION y la HERENCIA, tanto legítima como testamentaria.

LA DONACION.- El artículo 2186 del Código Civil vigente en el Estado de México establece: "Donación es un contrato por el que una persona transfiere a otra, gratuitamente, una parte o la totalidad de sus bienes presentes".

EN RAZON A LA CAUSA SE DA POR la transmisión entre vivos y la transmisión por causa de muerte.

LA TRANSMISION ENTRE VIVOS.- Es el acto jurídico en general y especialmente se dá en:

- a) EL CONTRATO
- b) LA LEY
- c) LA PRESCRIPCION
- d) LA ACCESION
- e) LA ADJUDICACION.

LA TRANSMISION POR CAUSA DE MUERTE.- Es cuando la persona muere y deja sus pertenencias y propiedades a determinadas personas y se dá en:

- a) LA HERENCIA LEGITIMA
- b) LA HERENCIA TESTAMENTARIA
- c) LA TRANSMISION POR LEGADO

## CAPITULO II

### EL PROCEDIMIENTO DE LA INMATRICULACION JUDICIAL

Al hablar de inmatriculación judicial, primero entendere mos lo que es inmatriculación y posteriormente porque es judi cial.

Inmatriculación son los bienes que no han sido inscritos en el Registro Público de la Propiedad. Por lo que decimos - que es la anotación o inscripción primera de la Propiedad de un inmueble que se hace en el Registro Público de la Propiedad.

Anotación o inscripción primera es la matrícula que se abre a los bienes inmuebles que nunca han estado incorporados al sistema registral; sin duda alguna esta matrícula constitu ye el nacimiento de una situación jurídica.

De las definiciones de inmatriculación que existen la más acertada es la que dice: "Es la incorporación al Registro - Público de la Propiedad de un determinado inmueble que no --- (16) tiene en el antecedentes registrales".

Es de carácter judicial por ser tramitada ante un Juzgado de primera instancia a través de jurisdicción voluntaria y te-

(16) Sánchez Medal Ramón "De los Contratos Civiles", Ed. Porrúa, 6a. ed., 1982, p. 475

niendo como finalidad la inscripción en el Registro Público de la Propiedad del bien inmueble de que se trata a nombre del -  
promovente; situación que el juzgador ordena al titular del -  
Registro Público de la Propiedad en resolución definitiva.

Dentro de los juicios de Jurisdicción voluntaria el Código Civil vigente en el Estado de México contempla a la Información Ad Perpetuum, lo mencionamos por ser importante comprenderlo -  
para el desarrollo de este tema y de la que hablaremos también. La inmatriculación judicial tiene por objeto la inscripción de bienes inmuebles que no han sido incorporados a la vida regis-  
tral generalizando que quien posee un inmueble y teniendo título de propiedad no sea inscribible lo podrá realizar mediante-  
resolución judicial de acuerdo a los siguientes requisitos:

Para dar un concepto jurídico de la información ad-perpetuum es conveniente seguir la expresión que hace Eduardo -  
Pallares por incluir dos conceptos de suma importancia para -  
nuestro sistema procesal y que son los expuestos por Caravantes que la define como "averiguación previa que se hace --  
judicialmente y la prevención para hacer constar hechos que  
pudieran efectuar en lo sucesivo el interés o el derecho de los que la promueven" y Manuel de la Plaza transcribe la --  
siguiente definición, sin mencionar su autor: "Las informaciones ad-perpetuum consisten en justificar con testigos ciertos hechos, que al que las promueve interesa queden consignados

de modo solemne a fin de que consten en lo sucesivo y no puedan desaparecer, olvidarse o desfigurarse en el transcurso del tiempo". Las informaciones de que se trata tienen por objeto exteriorizar en forma solemne y documental el derecho que asiste a la persona que las promueve o a cuyo nombre se promueve.

I.- REQUISITOS DE PROCEDENCIA DE LA INMATRICULACION  
JUDICIAL

La persona que tenga interés en inmatricular un bien -- inmueble puede hacerlo por cualquiera de los dos procedimientos de inmatriculación que son uno de carácter administrativo y el otro de carácter judicial.

En este capítulo veremos únicamente lo que es el procedimiento de inmatriculación judicial por ser el que le corresponde.

Para llevar a cabo la inmatriculación judicial el artículo 2897 del Código Civil vigente en el Estado de México nos dice:

"La inmatriculación se verificará:

III.- Mediante resolución judicial que la ordene y que haya dictado como consecuencia de la representación de titulación fehaciente que abarque sin interrupción un período por lo menos de cinco años".

Los requisitos de fondo de la inmatriculación judicial se encuentran debidamente reglamentados en la Ley sustantiva de la materia en los artículos 2897 fracción III, 2903 en relación con el artículo 888 fracción VI de la Ley adjetiva de la materia.



Por lo que decimos que para inmatricular judicialmente un bien inmueble se requiere:

- a) Que tenga la posesión por el tiempo y las condiciones exigidas por la ley.
- b) Contrato original de compra venta que es indispensable para tener conocimiento de quien adquirió la propiedad, superficie, medidas, colindancias, nombre del predio, - valor de operación y municipio.
- c) Certificado de no inscripción expedido por el Registro Público de la Propiedad que acredite que el bien de - que se trata no está inscrito a favor de persona alguna.
- d) Las boletas que comprueben que el predio está al corriente en el pago del impuesto predial.
- e) Un informe de las oficinas rentísticas del Estado en el que conste el nombre de la persona que tiene registrado en el padrón correspondiente al predio.  
Los requisitos de forma se encuentran contenidos en la promoción que se presenta ante el juzgado y son:
  - a) Nombre del promovente y juicio de que se trata.
  - b) La autoridad ante quien se promueve.
  - c) Domicilio para recibir notificaciones del oficio que se dirige; así como los nombres de las personas autorizadas para recibir notificaciones a -- nombre del promovente.

- d) Fundamento legal que sirve de base para ejercitar la acción.
- e) Los hechos que se pretenden acreditar.
- f) Un capítulo de derechos en el cual se expongan los artículos legales que funden la acción y el procedimiento que se intenta.
- g) Las peticiones en relación a la demanda que se le haga a la autoridad ante la cual se promueve.

El promovente acompañará a su solicitud:

- a) Contrato original de compra venta que es la causa generadora de la posesión.
- b) Certificado de No Inscripción expedido por el Registro Público de la Propiedad correspondiente en el que conste que el predio no se encuentra inscrito a nombre de persona alguna.
- c) El recibo correspondiente al pago del impuesto predial, para acreditar estar al corriente en el pago de dicho impuesto.
- d) Un informe de las oficinas rentísticas del Estado en el que conste el nombre de la persona que tiene registrado el inmueble y que no tiene adeudo alguno.
- e) Croquis de localización del inmueble a matricular donde especifique puntos cardinales, superficie, medidas, colindancias, predio, colonia y nombre del

promovente.

En la promoción el promovente manifiesta bajo protesta de decir verdad, si está poseyendo el predio o el nombre del poseedor en su caso.

Estos son los requisitos de fondo y forma que debe contener la promoción para poder llevar a cabo el juicio de inmatriculación judicial.

1.1.- REQUISITOS DE PROCEDENCIA DE LA INFORMACION  
AD-PERPETUAM.

La información ad-perpetuam procede en vía de jurisdicción voluntaria ya que se pretende justificar algún hecho o acreditar un derecho sobre un bien inmueble que se tiene en posesión.

Quien posee un inmueble, que no tenga título y reúne todos los requisitos de fondo y forma, podrá acreditar la propiedad mediante las informaciones ante Juez competente.

Los requisitos de fondo de la información ad-perpetuam se encuentran reglamentados en la Ley sustantiva de la materia en el artículo 2898 en relación con los artículos 886 fracción IV, 890 y 891 de la Ley adjetiva de la materia.

El artículo 2898 de la Ley sustantiva de la materia nos dice: "El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y

con las condiciones exigidas para prescribirlos y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso, si no está en el caso de deducir la acción que le concede el artículo 932, por no estar inscrito en el Registro Público de la Propiedad de los bienes en favor de persona alguna podrá demostrar ante juez competente que ha tenido la posesión, mediante la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles".

De la anterior disposición legal podemos desglosar los requisitos de fondo de la siguiente manera:

- a) Se habla de una posesión de inmueble por el tiempo y las condiciones exigidas para prescribirlos.
- b) Hace referencia a las circunstancias de ausencia de título de propiedad o defectos del mismo, situación que lo hace no inscribible.
- c) Los inmuebles que no se encuentran inscritos a nombre de persona alguna.

Esto es un certificado de no inscripción expedido por el Registro Público de la Propiedad donde nos diga que ese predio no se encuentra inscrito a nombre de persona alguna.

Los requisitos de forma de la información ad-perpetuum se inicia con una promoción que contiene los mismos puntos que la inmatriculación judicial a diferencia de los anexos.

A la promoción de la información ad-perpetuam se le anexa la siguiente documentación:

- a) Certificado de No Inscripción expedido por el Registro Público de la Propiedad, certificando que el bien inmueble con las características de la superficie, medidas, colindancias, nombre del predio, colonia y nombre del solicitante no se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad.
- b) Recibo de pago del impuesto predial.
- c) Certificado relativo al estado actual de la finca de los registros de las oficinas rentísticas.
- d) Croquis de localización del inmueble especificando puntos cardinales, superficie, medidas, colindancias, nombre del predio, colonia y nombre del promovente.

## 2.- PROCEDIMIENTO DE LA INMATRICULACION JUDICIAL

Reunidos los requisitos de fondo, forma y documentos antes señalados en la inmatriculación judicial y la información ad-perpetuum elaboramos un escrito que se presenta ante el Juez Civil de Primera Instancia a través de Jurisdicción Voluntaria para llevar a cabo el procedimiento de inmatriculación judicial e información ad-perpetuum fundada en las disposiciones de derecho sustantivo y procesal que determina la manera de llevar a cabo el procedimiento.

Es conveniente diferenciar los conceptos de proceso y procedimiento a fin de que no exista confusión en su interpretación ya que en la práctica se han llegado a utilizar éstos dos conceptos como sinónimos de los principios procesales.

Proceso.- Lo consideramos como la sucesión de los actos de las partes con la mediación del órgano jurisdiccional que constituye un todo unitario y que asimismo tiene como finalidad la obtención de una resolución.

También decimos que el proceso está formado por un conjunto de actos procesales que se inician con la presentación y admisión de la demanda y terminan cuando concluye por las diferentes causas que la ley admite.

Procedimiento.- Es la secuencia de actos regulados por la Ley para un determinado hecho procesal.

Carnelutti dice: "El procedimiento es el modo como se va desenvolviendo el proceso los trámites a que está sujeto, la manera de sustanciarlo que pueda ser ordinaria, sumaria, sumarísima, breve o dilatada, escrita o verbal con una o varias instancias, con período o sin él y así sucesivamente.

La fase del procedimiento son las partes que lógica y jurídicamente se desarrollan en el procedimiento desde que se inicia hasta que llega a su fin para que alcance su objetivo que es el término del litigio.

Desde el punto de vista lógico el procedimiento tiene tres fases que son:

a) La postulatoria.- Es la que ya vimos y consiste en la presentación del escrito inicial y sus anexos.

b) La probatoria.- Es la que veremos en este capítulo relativa a todo el ofrecimiento y desahogo de pruebas.

c) La conclusiva.- Termina una vez dictada la resolución.

Es a través de jurisdicción voluntaria donde se llevan a cabo estos dos procedimientos de inmatriculación judicial e información ad-perpetuam.

Fix-Zamudio define a la jurisdicción voluntaria como "un conjunto de procedimientos a través de los cuales se

solicita de una autoridad que fiscalice, verifique o constituya una situación jurídica de trascendencia social en beneficio del o de los participantes, situación que se mantiene en tanto no cambien las circunstancias del negocio que les dió origen y mientras no surja una cuestión litigiosa o controvertida.

El procedimiento de inmatriculación judicial es el ejercicio de un derecho consagrado en nuestras leyes en la vía judicial para proteger la posesión detentada y con ánimo de convertirse en propietario de bienes inmuebles no incorporados al sistema registral.

Una vez presentada la promoción y admitida se acuerda para que se hagan las publicaciones de la solicitud de inscripción en la Gaceta de Gobierno y en uno de los periódicos locales de mayor circulación por tres veces en cada uno de ellos con intervalos de diez días.

La publicación de los edictos se hace con la finalidad de que cualquiera que se encuentra interesado y que tenga algún derecho que deducir se apersona en la diligencia.

Posteriormente que se cite a la autoridad municipal correspondiente, a los colindantes, a las personas que figuren en los registros fiscales de la oficina rentística del Estado, así como el poseedor cuando sea el caso.

La notificación a la autoridad municipal se hace con la



finalidad de que manifieste si el inmueble forma parte del dominio público o privado y se oponga en su caso.

De no haber respuesta de parte de las autoridades se entiende que no se oponen a la continuación de las diligencias.

Se notifica a los colindantes para que puedan reclamar algún derecho respecto del inmueble a inmatricular. Si algún colindante tiene derecho debe hacerlo valer en la substanciación de las diligencias, desde luego con documento cuestionable y no con simples argumentos.

Es notificada la oficina rentística del Estado para saber si efectivamente se encuentra en los padrones o si es que existe alguna otra persona.

La intervención del Ministerio Público adscrito como representante social se le da porque se lleva a cabo sobre bienes inmuebles vacantes, es decir, que no tienen dueño cierto y conocido, para corroborar que las diligencias se llevan a cabo conforme a derecho por éso se le dá vista al Ministerio Público y si éste detectare alguna anomalía procesal, como Representante Social puede oponerse a su continuación hasta en tanto no se subsane esa anomalía.

Si el Ministerio Público detectare que las diligencias se están llevando a cabo sobre inmuebles imprescriptibles puede y

debe oponerse a la continuación de las diligencias por ser su función.

Terminado el procedimiento y que transcurra un plazo de treinta días a partir de la última publicación sin que haya oposición ordinaria, pero solo podrá tomarse en cuenta si se funda en la posesión o en titulación fehaciente del mismo inmueble.

Comprobada debidamente la posesión se dictará resolución definitiva donde el juez declara que se ha convertido en propietario.

Sin existir controversia alguna por ser un acto unilateral se convierte por medio de la acreditación del hecho relativo a la posesión en propietario llamándose así a este procedimiento de inmatriculación o sea matrícula del inmueble al sistema registral con esto terminamos lo que es el procedimiento de inmatriculación judicial para seguir con la resolución dictada por el órgano jurisdiccional.

Si existiere algún afectado lo alegará por escrito y se suspenderá el curso del expediente, si éste estuviera ya concluido y aprobado deberá el juez poner la demanda en conocimiento del registrador para que suspenda la inscripción y si ya estuviere hecha, para que anote dicha demanda.

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

## 2.1.- PROCEDIMIENTO DE LA INFORMACION AD-PERPETUAM

La Suprema Corte de Justicia ha sostenido que la información testimonial mediante procedimiento de jurisdicción voluntaria solo se decreta cuando se trata de acreditar algún hecho o justificar un derecho en las que no tenga más interés que la persona que lo solicita por lo que dicha información no puede surtir efectos contra terceros, ni puede ser estimada en juicio parte contraria, entregando copia del interrogatorio a la contraparte que ejercite el derecho de preguntar a los testigos.

El procedimiento de información ad-perpetuum se recibe para :

Justificar algún hecho o acreditar un derecho a través de jurisdicción voluntaria y se realiza para preconstruir una prueba sin tener a la vista un juicio concreto en el cual hacerlas valer.

A través del procedimiento de jurisdicción voluntaria la información ad-perpetuum podrá decretarse cuando no tenga interés mas que el promovente y se trate de:

- 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.
- III.- Cuando se trate de comprobar la posesión de un derecho real.

En los casos de las dos primeras fracciones, la información se recibirá con citación del Ministerio Público y en la tercera la del propietario de las demás participantes del derecho real.

El Ministerio Público y las personas con cuya citación se reciba la información, pueden tachar a los testigos por circunstancias que afecten su credibilidad.

Presentada la promoción ante el juzgado civil de primera instancia y admitida se acuerda y se publica la solicitud del promovente por tres veces de tres en tres días en la Gaceta de Gobierno del Estado y en otro periódico local de los de mayor circulación.

Además se fijará un ejemplar de la solicitud en el predio objeto de la información, esto es como ya lo dijimos para que si alguna persona se siente con derecho acuda ante el juzgado para manifestar lo que a su derecho convenga, siempre y cuando tenga documentos con que acreditar la propiedad, posteriormente de los edictos, la información se recibirá con citación del

Ministerio Público, de la Autoridad Municipal, del respectivo registrador de la propiedad, de los colindantes y de la persona a cuyo nombre se expidan las boletas del impuesto predial.

El Ministerio Público y las personas citadas pueden tachar a los testigos por circunstancias que afecten su credibilidad, a su vez el juzgador debe ampliar el exámen de los testigos con las preguntas que estime pertinente para asegurarse de la veracidad de su dicho; cuando los testigos no sean conocidos por el juez o el secretario, el solicitante deberá presentar además otros dos testigos que abonen cada uno de los presentados.

Por lo que se refiere a los testigos deben ser por lo menos tres de notorio arraigo en el lugar de la ubicación de los bienes a que la información se refiere, haciéndose resaltar que no se recibirá la información sin que previamente se publique la solicitud del promovente.

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

### 3.- NATURALEZA JURIDICA DE LA SENTENCIA DICTADA EN EL PROCEDIMIENTO DE LA INMATRICULACION JUDICIAL E INFORMACION AD-PERPETUAM.

De acuerdo al origen etimológico de la palabra sentencia ésta indica el "sentir" del juez al emitir el fallo que pone punto final a una cuestión que se le ha presentado para que la determine y solucione.

Una sentencia debe cumplir con los requisitos esenciales de fondo y forma.

La sentencia debe resolver en sus términos la litis planteada por las partes sin excederse y sin dejar de resolver alguno de los puntos demandados.

La sentencia debe estar motivada y fundada; es decir, citar en apoyo las normas jurídicas de las que se derive el sentido de la sentencia y dar el razonamiento lógico-jurídico del porqué todas las normas le son aplicables.

En el caso particular que nos ocupa dado que en la jurisdicción voluntaria los interesados requieren la intervención del juez sin que se promueva litas alguna entre partes determinadas, las sentencias en este tipo de procedimiento (inmatriculación judicial) e (información ad-perpetuum) no produce autoridad de cosa juzgada, pues no existe violación de un dere

cho cuyo cumplimiento se haya pedido a la autoridad jurisdiccional; ésto es así dado que no se impone sanción, no existe una verdadera sentencia, requisito indispensable para que haya autoridad de " cosa juzgada".

La naturaleza jurídica de este acto procesal es señalar la terminación de la actividad de las partes dentro del proceso.

Cuando las partes han satisfecho todas las actividades que son necesarias a la consecución del fin que pretenden o sea la prestación de la actividad jurisdiccional para que el Estado declare vinculativamente los intereses protegidos por el derecho objetivo, surge la obligación del Estado, de realizar el acto en que concentra su función jurisdiccional.

Para que se dé la sentencia se necesitan dos condiciones, el agotamiento de la actividad procesal de las partes y la petición de éstas para que el Estado dé por terminada esa actividad y anuncia que cumplirá con su obligación de dictar sentencia.

En cuanto a los requisitos de forma en toda sentencia encontramos:

- a) Identificación.- El lugar, fecha, nombre de las partes y el objeto del asunto.
- b) Narración.- La expresión de los hechos acontecidos

durante el procedimiento, o sea la síntesis de los puntos cuestionados a través de la demanda, de la contestación y de los medios de prueba ofrecidos, desahogados y alegados por cada parte. Los problemas jurídicos planteados y las incidencias que van a ser materia de la resolución es lo que constituye la parte normativa del fallo.

- c) Motivación.- Es el análisis de los hechos controvertidos con base en la valorización de las pruebas y a la luz de las disposiciones legales aplicables, así como la solución que se dé a esos problemas jurídicos.- La aplicación de la norma abstracta a las situaciones de hecho es lo que constituye la motivación de una sentencia.
  
- d) Resolución.- Esta parte del fallo es jurídicamente hablando la parte esencial de una sentencia, ya que en ella se conduce la voluntad del Estado en el caso concreto, siendo además la conclusión lógica que se deriva de la motivación de la sentencia en base a su parte narrativa.
  
- e) Autorización.- Toda actuación procesal debe ser firmada, tanto por el juez como por el secretario para que tenga validez. Esta regla general es de importancia relevante en el acto culminante de un proceso que consiste en la terminación del mismo, mediante la expre



sión de la voluntad del Estado en el caso concreto, o sea en la sentencia.

En cuanto a los requisitos de fondo en la sentencia señalamos los siguientes:

a) Congruencia.- En cuanto al fondo, las sentencias deben decir en forma congruente todos los puntos controvertidos, entendiéndose por congruencia los actos del Juez consistentes en analizar y resolver todos los puntos que las partes han sometido a su consideración soberana.

En otras palabras el Juzgado debe limitarse a los puntos controvertidos y a las cuestiones planteadas, para así resolverlas todas sin dejar alguno pendiente, así por ejemplo: en materia civil el juez no puede dejar de resolver una controversia aún cuando no haya nada exactamente aplicable por laguna legislativa, pues mediante los métodos de integración del derecho puede inclusive crear una norma basada en la analogía en la mayoría de razón o en los principios generales del derecho

b) El silogismo lógico-jurídico que importa el fallo. Para llegar a la sentencia donde se concentra la actividad Jurisdiccional del Juez, éste debe formular desde el punto de vista lógico y jurídico un silogismo cuya

premisa mayor es la norma jurídica aplicable; la premisa menor son los hechos controvertidos vistos a través de las pruebas aportadas por las partes y la conclusión que es la aplicación de la norma abstracta al caso controvertido, estableciendo la voluntad soberana del Estado en el caso concreto. Aunque descrito ésto de manera simple y sencilla en el acto concreto de dictar sentencia el juez puede enfrentarse a toda una serie de laboriosos problemas interpretativos, de integración y de valorización de los medios de prueba rendidos por las partes.

- c) Fijación formal de los hechos.- El juez se obliga a conocer los hechos o sea a establecer su verdad real, sino únicamente a conseguir su fijación normal mediante el sistema aprobativo establecido por el legislador que trata de buscar la verdad de los hechos, - tal como han sido expuestos por las partes y que en la mayor parte de los casos sirve para alcanzar la verdad legal.
- d) Valorización de las pruebas.- en nuestro sistema jurídico el legislador estableció un sistema mixto de valorización de pruebas consistente en lo siguiente:
  - 1.- Sistema tasado o legal.- Mediante este sistema el legislador le fija al juez reglas y criterios

a los cuales debe someterse para apreciar los medios probatorios.

- 2.- Sistema libre.- En este sistema el juez posee facultades ilimitadas para apreciar el valor de las pruebas ofrecidas por las partes, teniendo en cuenta la amplia diversidad de los casos concretos puesto a su consideración; sin embargo, este sistema ha sido criticado porque permite arbitrariedades en base a interpretaciones subjetivas de la norma en cuestión.
- 3.- Sistema Mixto.- Este sistema conjuga los dos anteriores y es el que sigue nuestro sistema jurídico tratándo de integrar las bondades de ambos de tal forma que si bien el juez debe apegarse a la ley también le concede amplias facultades para allegar se todos los elementos que considere necesarios para valorar los hechos controvertidos, facultad contenida en el tecnicismo conocido como "medios para mejor proveer".

La sentencia por su ubicación procesal y por su naturaleza misma como acto jurisdiccional emitido por un juez como representante del Estado, ello debe de dictarse después de que las partes han agotado todas las actividades que están legalmente obligadas a realizar.

Para que se llegue a dar la sentencia se necesita el agotamiento de la actividad procesal de las partes y la petición de éstos para que el Estado dé por terminada esta actividad y anuncia que cumplirá con su obligación de dictar sentencia.

En términos generales la sentencia es: "La resolución del órgano jurisdiccional que dirime con fuerza vinculativa, una controversia entre partes"<sup>(17)</sup>.

En un sentido más específico, sentencia definitiva es: "la resolución formal vinculativa para las partes que pronuncia un tribunal al agotarse el procedimiento, dirimiendo los problemas adjetivos y sustantivos por ellos controvertidos"<sup>(18)</sup>.

La sentencia por su ubicación procesal y por su naturaleza misma como acto jurisdiccional emitido por un juez como representante del Estado debe dictarse después que las partes están legalmente obligadas a realizar.

Las resoluciones dictadas en los procedimientos de jurisdicción voluntaria no adquiere la autoridad de "cosa juzgada", a diferencia de las resoluciones definitivas pronunciadas en los procesos contenciosos...Esto no significa que carezcan de eficacia.

(17) Becerra Bautista José, "El Proceso Civil en México", Ed. Porrúa, 13a. ed., 1990, p. 181

(18) Becerra Bautista José, ob. cit., p. 181

Fix-Zamudio sostiene que la eficacia de las resoluciones de Jurisdicción voluntaria consiste en declarar o constituir una situación jurídica en beneficio de los solicitantes, en tanto que su autoridad o sea la cualidad de tales efectos, se traduce en un estado preclusivo.

No produce autoridad de "cosa juzgada" las resoluciones pronunciadas en Jurisdicción voluntaria, porque no existiendo violación de un derecho, cuyo cumplimiento sea pedido a la autoridad jurisdiccional, ésta no puede imponer una sanción; si ésto es así no existe una verdadera sentencia, requisito indispensable, para que haya autoridad de cosa juzgada.

Una vez que hemos hablado de lo que significa la palabra sentencia, así como los efectos que produce, pasaremos a hacer la distinción entre lo que es la sentencia y la resolución:

La sentencia en el acto jurídico emanado de la autoridad judicial que trae consigo una fuerza obligatoria que es aplicada a un caso concreto controvertido; por lo tanto la controversia deberá ser siempre de carácter judicial.

En cambio, las resoluciones son simples determinaciones dictadas para reconocer un hecho unilateral siendo por naturaleza no normativo y que es el resultado de la distinción de los actos administrativos y las normas jurídicas en virtud de que la norma jurídica mantiene su vigencia hasta que sea

derogada y el acto administrativo se agota con su cumplimiento y su decisión es ejecutoria y no contenciosa.

#### 4.- INSCRIPCION ANTE EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE LA INMATRICULACION JUDICIAL.

Cuando se tiene la resolución emitida por el Juez que contiene una síntesis de todo el procedimiento judicial que se ha llevado a cabo procedemos a su inscripción.

Teniendo la resolución de la inmatriculación judicial, el promovente solicita al Juez dos copias certificadas de dicha resolución a efecto de realizar la inscripción correspondiente en el registro Público de la Propiedad correspondiente.

El Registro Público de la Propiedad es la institución mediante la cual el Estado proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la Ley deben surtir efectos contra terceros.

El promovente se presenta en oficialía de partes donde todo documento que se presenta estará acompañado de copia autorizada, en su caso por el funcionario ante quien se celebró el acto, para ser agregado al apéndice e inmediatamente que sea presentado se asentará en el mismo, constancia del día, hora y número de orden de presentación, datos que constarán en la otra copia certificada y en la boleta que se entregará a los interesados para justificar su recibo en la cual se especificará la naturaleza de aquél debiendo llevar el sello de la oficina.

Todos estos datos son anotados en el Libro de Gobierno, incluyendo en este caso el juzgado donde se llevó a cabo el procedimiento y el acto Jurídico de que se trata; posteriormente las copias certificadas son llenadas ante el calificador para que éste examine dentro de los tres días siguientes si es *inscribible o no si reúne las condiciones intrínsecas exigidas por la Ley que son:*

- I.- La naturaleza, situación y linderos de los bienes inmuebles.
- II.- La naturaleza, extensión y condiciones del derecho de que se trata.
- III.- El nombre de la persona física a cuyo favor se haga la inscripción.
- IV.- La naturaleza del hecho o negocio Jurídico.

En caso afirmativo hará la cotización de los derechos que deban cubrirse y ordenará la inscripción, la que se efectuará dentro de los tres días siguientes.

En caso negativo, quedará el documento a disposición del interesado con expresión de los fundamentos legales por lo que se denegó o suspendió la inscripción, siendo afirmativo la inscripción sin perjuicio de la calificación registral, la prelación se determinará por la hora, día y número de presentación del documento respectivo. Si en el término de diez días



a partir de la fecha de la notificación de la liquidación de los derechos correspondientes no se ha efectuado el pago, se procederá a cancelar el asiento de inscripción.

Si es en sentido afirmativo la inscripción como lo estipula el artículo 68 del reglamento del registro Público de la Propiedad.

En la Sección Primera se llevarán tres libros, en los que se efectuarán las inscripciones de los actos jurídicos a que se refiere el artículo 2893 del código civil que dice: "En el Registro de la Propiedad inmueble se inscribirán:

I.- Los títulos por los cuales se cree, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, la posesión originaria o los demás derechos reales sobre inmuebles".

Siguiendo con el artículo 68 del código civil dice:

" Son materia de inscripción en el Libro Primero:

- I.- Los títulos por los que se adquiere el dominio o la posesión originaria sobre bienes inmuebles.-...
- IV.- Las resoluciones judiciales que impliquen traslación de dominio o posesión.-...
- XII.-En general; todos los títulos registrables sobre actos jurídicos de inmatriculación o que atribuyan o trans-

fieran el dominio de un bien inmueble".

En este libro y sección queda inscrita la resolución de la inmatriculación judicial; además las inscripciones se enumerarán progresivamente; esto es el número de partida que le corresponde y la hora de la inscripción, estos datos se asentarán al final de la resolución y en la otra copia certificada se le pondrán al principio en la parte de arriba para que con los datos de la copia certificada se impriman los datos en el libro donde va a quedar registrado y la copia forme parte del legajo del registro Público de la Propiedad, con estos datos se termina la calificación para que sea pasada a firma del registrador correspondiente y a su vez a oficialía de partes para que en el Libro de gobierno se transcriban los datos del volumen, partida, libro, sección, fecha y hora de inscripción y sea entregada al promovente previo recibo de pago de derechos y boleta entregada al que se encuentra entregando lo que ya está registrado. Con ésto se termina la inscripción de la inmatriculación judicial.

#### 4.1.- INSCRIPCION ANTE EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE LA INFORMACION-AD PERPETUAM

Cuando se tiene la resolución de la información ad-perpetuum se presenta una promoción ante el juez que conoce del asunto, solicitándole al juez que mande el expediente al Notario Público designado por el promovente para que éste

mande a una persona de la Notaría autorizada al juzgado y reciba el expediente previa identificación y lo lleve a la Notaría Pública designada por el promovente y se proceda a protocolizar la información ad-perpetuum, protocoliza ésta, se regresa el expediente al juzgado que conoce del asunto, la protocolización con sus anexos y una copia certificada con sus anexos también se presenta ante el Registro Público de la Propiedad correspondiente, presentándola ante la oficialía de partes siguiéndose el mismo procedimiento registral que el de la inmatriculación judicial e inscribiéndose como lo dice el artículo 68 del reglamento del Registro Público de la Propiedad.

En la sección primera se llevarán tres libros en los que se efectuarán las inscripciones de los actos jurídicos a que se refiere el artículo 2893 del código civil.

"Son materia de inscripción en el Libro Primero:

...V.- Los testimonios de las informaciones ad-perpetuum y posesorias promovidas y protocolizadas de acuerdo con lo dispuesto por el Código de Procedimientos Civiles.-...".

El procedimiento registral de la información ad-perpetuum es igual que el procedimiento registral de la inmatriculación judicial hasta su inscripción y es recogida por el personal que labora en la Notaría Pública en la cual fué protocolizada.

De las inscripciones de inmatriculación judicial e información ad-perpetuam hechas en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos provenientes del acto jurídico declarado, pero no de la inscripción, cuya finalidad es dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la Ley deben surtir efectos contra terceros.

### C A P I T U L O   I I I

#### EL PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACION ADMINISTRATIVA

La inmatriculación administrativa es un medio para regularizar la tenencia de la tierra originada por la cantidad de Asentamientos Humanos Irregulares que existen en el Estado de México.

Es un procedimiento que lleva a cabo la Dirección General del Registro Público de la Propiedad a través del departamento de Regularización de Bienes Inmuebles.

En agosto de 1980, se reforma el Código Civil para el Estado de México y se adiciona la inmatriculación administrativa en sus artículos 2897 fracción V, 2903-A, 2903-B, 2903-C, 2903-D, 2903-E, 2903-F, donde manifiesta la forma en que debe llevarse a cabo el procedimiento de la inmatriculación administrativa; sin embargo en el reglamento del Registro Público de la Propiedad la responsabilidad de incorporar el mismo todos aquéllos predios que no han sido inscritos.

Desde esa fecha el Registro Público de la Propiedad juega un papel importante en la Regularización de la Tenencia de la Tierra, ya que ha dejado de ser una institución pasiva para convertirse en dinámica teniendo como finalidad incorporar al sistema registral todos aquellos predios que no se encuentran inscritos en el Registro Público de la Propiedad para así darle seguridad al titular del predio promovente.

## 1.- REQUISITOS DE PROCEDENCIA DE LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA

La persona que tenga interés en inmatricular su posesión lo puede hacer mediante el procedimiento de inmatriculación administrativa, que es llevada ante el Registro Público de la Propiedad con fundamento en el artículo 2897, fracción V del Código Civil vigente en el Estado de México y establece: " La inmatriculación se verificará:.. V.- Mediante resolución administrativa que la ordene y que se haya dictado como consecuencia de la presentación de la solicitud del interesado".

Refiriéndose a este concepto la persona que tenga interés de incorporar su predio al sistema registral debe reunir los siguientes requisitos que son:

- a).- Poseer el bien inmueble por el tiempo y con las condiciones exigidas por la Ley.
- b).- Exhibir el título de propiedad que por defectuoso no sea inscribible.
- c).- Los inmuebles que no se encuentran inscritos a nombre de persona alguna.

El interesado que quiera regularizar su predio por medio de la inmatriculación administrativa se presenta ante el Registro Público de la Propiedad mediante un escrito en el que expresará:

- 1.- Nombre y domicilio
- 2.- Naturaleza del inmueble.
- 3.- descripción del inmueble
- 4.- Nombre del Inmueble.
- 5.- Nombre de los colindantes.
- 6.- Domicilio de los colindantes.
- 7.- Ubicación del inmueble.
- 8.- Población, Municipio y Distrito
- 9.- Medidas del inmueble.
- 10.- Superficie del inmueble.
- 11.- Nombre de la persona de quien adquirió el inmueble.

El escrito inicial se redacta en los términos siguientes:

C. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD  
DEL DISTRITO DE  
P R E S E N T E .

\_\_\_\_\_, por mi propio derecho, señalando como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones \_\_\_\_\_, autorizando para que los reciba en mi nombre y representación, aún las de carácter personal a \_\_\_\_\_; ante Usted respetuosamente comparezco para exponer:

Que por medio del presente escrito y con fundamento en los Artículos 2897 Fracción V y 2903-A del Código Civil vengo a solicitar la Inmatriculación Administrativa del título fehaciente para acreditar mi posesión y por ende mi propiedad del inmueble descrito en el cuerpo del mismo, conforme a los siguientes hechos y consideraciones de derecho.

H E C H O S

I.- En fecha \_\_\_\_\_ adquirí del Sr. (a) \_\_\_\_\_ mediante \_\_\_\_\_ el predio ubicado en \_\_\_\_\_ Municipio de \_\_\_\_\_ Distrito de \_\_\_\_\_ el cual tiene las siguientes, medidas y colindancias:

- AL NORTE, \_\_\_\_\_
- AL SUR, \_\_\_\_\_
- AL ORIENTE, \_\_\_\_\_
- AL PONIENTE, \_\_\_\_\_
- SUPERFICIE: \_\_\_\_\_

Dicho inmueble lo he estado poseyendo en forma pacífica, continua, pública y de buena fé en carácter de --- propietario, como lo acredito con el documento fehaciente -- que adjunto como ANEXO UNO.

2.- El inmueble descrito en el hecho anterior, no se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad en favor de persona alguna como lo demuestro con el Certificado de No Inscripción expedido por el registrador de la -- Propiedad, que se adjunta como ANEXO DOS, asimismo manifiesto





Teniendo todos los requisitos necesarios para la inmatriculación administrativa veremos ahora los documentos que se necesitan conforme a lo estipulado por el artículo 141 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y nos señala que son:

1.- Certificado de No Inscripción donde muestra que el inmueble no se encuentra inscrito a nombre de persona alguna.

El Certificado de No Inscripción expedido por el Registro Público de la Propiedad, es un certificado donde dá fé el Registrador de que no existe registro o asiento alguno en los libros del bien inmueble a inmatricular de acuerdo a los datos proporcionados por el solicitante. Este certificado de No Inscripción es un requisito primordial e indispensable para saber que el predio no cuenta con antecedentes registrales y así poder inscribir el predio como primera finca.

El certificado de no inscripción debe contener nombre del promovente, nombre y ubicación del inmueble, superficie, linderos y colindancias; nombre de quien adquirió dicho predio y por último el acto jurídico.

Este certificado es solicitado en los siguientes términos:

C. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD  
DEL DISTRITO DE TLALNEPANTLA  
P R E S E N T E .

\_\_\_\_\_ por mi propio derecho, ante  
usted, respetuosamente comparezco para exponer:

Que por medio del presente escrito vengo a solicitar  
se me expida CERTIFICADO DE NO INSCRIPCION del Inmueble que más  
adelante describiré:

Inmueble denominado \_\_\_\_\_  
ubicado en \_\_\_\_\_ Municipio de \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ Distrito de \_\_\_\_\_ el cual tiene las si-  
guientes medidas y colindancias:

AL NORTE: \_\_\_\_\_

AL SUR: \_\_\_\_\_

AL ORIENTE: \_\_\_\_\_

AL PONIENTE: \_\_\_\_\_

Dicho inmueble lo adquirí de \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ mediante \_\_\_\_\_

Por lo antes expuesto,

A USTED, C. REGISTRADOR, Atentamente pido:

UNICO.- Acordar de conformidad lo solicitado.

\_\_\_\_\_ México, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 1994.

\_\_\_\_\_  
NOMBRE Y FIRMA DEL SOLICITANTE

El certificado es contestado y firmado previo pago correspondiente de derechos; sin embargo este certificado siempre existe la constancia que deja a salvo derechos de terceros que pudieran resultar afectados con la expedición del certificado de no inscripción.

Presentada la solicitud del certificado de no inscripción y no encontrarse ningún antecedente registral del predio en cuestión es contestado en los siguientes términos:

El Registro Público de la Propiedad certifica:

"Según los informes rendidos por la sección primera después de haberse practicado en búsqueda con el objeto de comprobar si está inscrita a nombre de alguna persona, el predio que se identifica en la solicitud que antecede dió por resultado que el inmueble de referencia no está inscrito en esta oficina. Se expide la presente certificación a solicitud del interesado, a quien se entrega para los fines legales que procedan constanding el nombre del buscador y la persona que dá fé en el Registro Público de la Propiedad, así como los sellos que dan constancia de la institución que lo expida".

II.- Constancia que acredite que está al corriente en el pago del impuesto predial del inmueble que se trata.

El pago del impuesto predial significa que contribuye al gasto público además que se encuentra catastralmente y así

evitar evasión fiscal; siendo uno más de los documentos que se anexan a la solicitud y así tener su número de cuenta catastral que lo acredite al corriente en su pago.

III.- Plano descriptivo y de localización del inmueble.

En lo que se refiere al plano descriptivo y de localización del predio tanto en la ubicación, medidas, colindancias, superficie y demás datos que permitan la identificación del mismo, reflexionamos la importancia que tiene dicho plano y el cuidado que se debe tener al aportar los datos del predio describiendo con exactitud la ubicación con la calle, número, colonia, nombre del predio, superficie, medidas, respecto a los puntos cardinales, los nombres y números de lotes colindantes o en su defecto el nombre de las calles con quien colinda.

IV.- Constancia del comisario ejidal o comunal de que el inmueble no tiene esa naturaleza.

La constancia que expide el comisariado ejidal sirve para ratificar que el predio no es ejidal. Esta constancia la solicitan en el Registro Público de la Propiedad en el procedimiento de inmatriculación administrativa.

V.- Constancia de la autoridad municipal de posesión del bien inmueble, de que no forma parte del dominio del poder público.

Esta constancia que expide la Autoridad Municipal sirve para tener conocimiento y constatar que el predio a inmatricular no pertenece al dominio del poder público y que no se encuentra en asentamientos de zonas conflictivas de peligro, zonas minadas, áreas verdes, áreas de vialidad o en su defecto destinadas a otro tipo de servicios.

VI.- Los documentos con los que justifique su derecho a inmatricular.

El contrato de compra venta es el documento que justifica la venta que le hicieron, por lo que la gran generalidad de la población sobre todo en el Estado de México celebran contratos privados de compra venta o en su defecto contratos de compra venta respecto a inmuebles sin mayor formalidad y pasando su libre voluntad y objeto que especifica el inmueble materia de la operación, así como el precio que las partes fijan.

Para ellos la inscripción del inmueble en el Registro Público de la Propiedad no representa prioridad por disfrutar de la posesión aunque la venta no se encuentre inscrita en el Registro Público de la Propiedad es válida y no por ello es nula.

Para que exista la compra venta deben cubrirse los elementos esenciales entre los contratantes con sus derechos y obligaciones y teniendo el objeto que es la cosa cuya propiedad

se transfiere la capacidad que es la libre disposición de sus bienes y la voluntad o sea el consentimiento para que el contrato sea válido por ende la licitud del mismo para que surta los efectos de la compra-venta.

Relacionando lo anterior con el documento que describe e identifica el inmueble ya que dicta documento independiente a que este sea contrato de compra venta o sin formalidades expresa la voluntad de los contratantes toda vez que uno transfiere la propiedad de la cosa y el otro paga a satisfacción el precio cierto y en dinero; este documento será base de la acción para iniciar el procedimiento de inmatriculación.

## 2.- PROCEDIMIENTO DE LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA

Elaborado el escrito y reunidos los documentos antes mencionados que justifiquen su derecho se inicia con la etapa procedimental, siguiendo la secuencia en tres fases que son desde su inicio hasta su término que es la resolución administrativa para acreditar la propiedad del inmueble que será inscrita como primera finca, dicho de otra forma, desde que se inicia el procedimiento hasta que se concluye con la resolución administrativa de inmatriculación.

Este procedimiento se desglosa de la siguiente manera:

La primera fase que comprende la solicitud del promovente que da inicio al procedimiento que contiene datos indispensables para la identificación del promovente, anexando la documentación antes mencionada.

Con los requisitos que acrediten el interés jurídico así como los documentos que se acompañan base de la acción.

Esta solicitud es presentada en oficialía de partes del Registro Público de la Propiedad, donde se asentará en el mismo expediente, en la boleta que es entregada al interesado para que justifique su ingreso y en el Libro de Gobierno la constancia del día, hora, número progresivo correspondiente y se especificará la naturaleza del acto jurídico.



El expediente es turnado al Registrador competente de acuerdo al predio que se trate para que éste lo turne a la persona correspondiente para elaborar el recibo de pago de los derechos y sea pagado en caja.

Ingresado el expediente al Registro Público de la Propiedad se tienen tres días hábiles para que el Registrador dicte el primer acuerdo que dice:

Tlalnepantla, México, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de  
mil novecientos \_\_\_\_\_

Por escrito presentado al Sr. (a) \_\_\_\_\_

con el anterior escrito y anexos que acompaña, promoviendo -  
por su propio derecho la tramitación del procedimiento admi-  
nistrativo de Inmatriculación a que se refiere el artículo -  
2903-A y B del Código Civil a efecto de obtener la inscrip-  
ción en el Registro Público de la Propiedad de este Distrito  
del Inmueble cuyas características se especifican en el mis-  
mo.- Se admite.- REGISTRESE.- Y con fundamento en las dispo-  
siciones legales invocadas, dése aviso a la Dirección del Re-  
gistro Público de la Propiedad, de la formación del presente  
expediente, notifíquese de su trámite a los colindantes men-  
cionados en la solicitud para lo cual se habilita a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ que dé cumplimiento al artículo 142 -  
del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y publí-  
quese un extracto de la solicitud por tres veces de tres en  
tres días en la Gaceta de Gobierno y en otro periódico de ma-  
yor circulación; téngase autorizadas a las personas menciona-  
das, NOTIFIQUESE.- Así lo acordó y firmó el C. Registrador -  
de la Propiedad de este Distrito Judicial.- El C. Licenciado

---

---

Dictado el acuerdo anterior, el Registrador gira oficio al Director General del Registro Público de la Propiedad, dándole aviso y le hace de su conocimiento de que el expediente en el que se menciona la fecha que está debidamente integrado, el nombre de la persona que la promueve, ubicación y municipio del predio.

Es redactado en los siguientes términos:

Tlalnepantla, México, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 1994

C. LIC.  
DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO  
DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO DE MEXICO

En cumplimiento a lo dispuesto por el Art. 142 del  
Reglamento del Registro Público de la Propiedad en el Estado  
de México, me permito hacer de su conocimiento, que con esta  
fecha quedó integrado el expediente, promoviendo por el C. --

\_\_\_\_\_

respecto de un predio ubicado en \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Municipio de \_\_\_\_\_

Distrito de \_\_\_\_\_ Estado de México.

Lo que comunico a usted, para los efectos a -  
que haya lugar.

A T E N T A M E N T E

SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCION  
EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD.

LIC.

La segunda fase del procedimiento es la notificación de los colindantes y la publicación de los edictos.

Primero hablaremos de la notificación de los colindantes y esta se de una vez que ha sido enterado el Director General del Registro Público de la Propiedad, de la integración del expediente se lleva a cabo la notificación de los colindantes en el que se menciona el día y hora en que el notificador del Registro Público de la Propiedad se presenta en el predio colindante según el punto cardinal en que se encuentra para hacerle saber el procedimiento que se está llevando y las causas para que en un momento dado existe alguna controversia sobre dicho predio lo haga saber:

\_\_\_\_\_ México, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 1994

siendo las \_\_\_\_\_ horas.- El Suscrito Notificador del -  
Registro Público de la Propiedad del Distrito de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ el C. \_\_\_\_\_

me constituí en el domicilio del Sr. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ colindante al Viento \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ del predio ubicado en \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ y cerciorado por informe que él mismo proporcionó le -  
notifiqué el auto que antecede, dándole lectura inte--  
gra del mismo y enterado dijo que lo oye.

\_\_\_\_\_ C. NOTIFICADOR

Estas son las notificaciones que se llevan a cabo, siendo cuatro por los puntos cardinales que existen.

Los edictos son los que dan publicidad al acto.

Los edictos son publicaciones de un extracto de la solicitud a costa del interesado para hacer de su conocimiento por si existiere algún tercero que tenga interés en el predio se presente a reclamar, dichas publicaciones se hacen tres veces de tres en tres días en la Gaceta de Gobierno y en otro periódico local de mayor circulación en el lugar de ubicación del inmueble.

LOS EDICTOS DICEN:

" Exp. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ promueve Inmatriculación Administrativa, sobre el Inmueble ubicado en \_\_\_\_\_  
Municipio de \_\_\_\_\_  
Distrito de \_\_\_\_\_ mide y linda: AL NORTE, -  
\_\_\_\_\_  
AL SUR, \_\_\_\_\_ AL ORIENTE \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ AL PONIENTE, \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ SUPERFICIE DE \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

El C. Registrador dió entrada a la promoción y ordenó - su publicación en Gaceta de Gobierno y Periódico de mayor circulación, por tres veces de tres en tres días. -

Haciéndose saber a quienes se crean con Derecho, comparezcan a deducirlo.- \_\_\_\_\_ México, a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 199\_\_\_\_\_.  
El C. Registrador.- Lic. \_\_\_\_\_".

Publicados los edictos y teniendo el promovente los ejemplares se presenta con ellos al Registro Público de la Propiedad y un escrito que contiene la exhibición de las publicaciones de los edictos y dice:

EXPEDIENTE No. \_\_\_\_\_

C. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD.

\_\_\_\_\_, en  
los autos especificados cumplidamente expongo:

Que vengo por medio del presente escrito a exhibir tres ejemplares de la Gaceta de Gobierno y tres del Periódico de mayor circulación, en donde se publicaron los Edictos ordenados por Usted.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 143 y 145 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

A USTED C. REGISTRADOR, atentamente pido:

PRIMERO.- Se me tenga por presentado con este escrito y por publicados los edictos a que se hacen referencia.

SEGUNDO.- Si se considera integrado el expediente, se envíe a la Dirección del Registro Público de la Propiedad para su resolución.

PROTESTO LO NECESARIO



Recibidas las constancias de los edictos y el escrito presentado por el promovente el Registrador dicta un segundo acuerdo en los siguientes términos:

" \_\_\_\_\_ México, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de mil novecientos \_\_\_\_\_

Agréguese a sus autos el escrito de cuenta y ejemplares de Gaceta de Gobierno y periódicos de mayor circulación; en los mismos se mencionan que aparecen las publicaciones autorizadas en este procedimiento, para -- que surtan los efectos legales correspondientes, - y visto que se encuentra perfectamente bien integrado el expediente, con fundamento en el artículo 145- del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, envíese a la Dirección del Registro Público de la - Propiedad, para su resolución y efectos del Artículo 146 del mismo Reglamento.- Notifíquese y cúmplase. -

Así lo acordó y firma el C. Registrador de la Propiedad de este Distrito C. Lic. \_\_\_\_\_".

Si durante el procedimiento existe oposición alguna por persona interesada se dará por terminado el procedimiento de- Jándolo en términos del Artículo 148 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad que dice:

"Si se estima fundada la oposición el Registrador dará

por terminado el procedimiento administrativo, dejando a salvo el derecho de los interesados y comunicándolo así al Directivo.

Para que hagan valer sus derechos en la vía y forma que les corresponda e informando al Registrador de la oposición de persona interesada.

Si no existe impedimento alguno y dictado el acuerdo el Registrador gira oficio al Director General del Registro Público de la Propiedad en términos del artículo 145 y 146 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad donde le hace de su conocimiento que con esa fecha quedó debidamente integrado el expediente para su resolución diciendo:

" \_\_\_\_\_ México, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 19\_\_

C. LIC.  
DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO  
DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO DE MEXICO

En cumplimiento a lo dispuesto por el Art. 145 y 146 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad en el Estado de México, me permito hacer de su conocimiento que con esta fecha quedó debidamente integrado el expediente para su Resolución, promoviendo por el C. respecto de un predio ubicado en \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Municipio de \_\_\_\_\_ Distrito de \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Estado de México.

Lo que comunico a Usted, para los efectos a que que haya lugar.

A T E N T A M E N T E .  
SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCION  
EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD

LIC.

Girado el oficio al Director General del Registro Público de la Propiedad y el expediente debidamente integrado seguimos con la tercera y última etapa del procedimiento de inmatriculación administrativa que es la Resolución.

### 3.- NATURALEZA JURIDICA DE LA RESOLUCION DE LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA.

Concluido el procedimiento de inmatriculación administrativa se dictará resolución como lo contempla el artículo 146 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México y dice:

Con vista del expediente respectivo, el Director del Registro dictará resolución. Si ha procedido la inmatriculación se ordenará su inscripción en el Registro Público que corresponda.

Emitida esta resolución es conveniente señalar que para que un documento sea inscribible debe contener los elementos materiales; es por esto que a la resolución se le agrega el original del contrato de compra venta.

El Registrador en la resolución hace una síntesis del procedimiento de inmatriculación administrativa en el que expresa: fecha, número de folio que le fue asignado en oficialía de partes, tipo de acto jurídico que en este caso es de inmatriculación administrativa, nombre de la persona que promueve, notificación de los colindantes, publicación de edictos, nombre del predio, ubicación del mismo, desglosando la superficie, medidas y colindancias, así como el precio cierto, clave catastral y fundamento legal para dictar la resolución.

La naturaleza jurídica de la resolución es de carácter administrativo porque es dictada por Autoridad Administrativa y no afecta derechos de terceros ya que no han sido oídos dentro del procedimiento; además se inscribirá un predio que nunca ha estado inscrito, ésto es crear una nueva situación jurídica dentro del Registro Público de la Propiedad.

Para mejor entendimiento anexo una resolución emitido por el Director del Registro Público de la Propiedad.

GOBIERNO DEL ESTADO DE MEXICO

DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

-----EN LA CIUDAD DE TOLUCA, CAPITAL DEL ESTADO DE MEXICO,  
A LOS \_\_\_\_\_ DIAS DEL MES DE \_\_\_\_\_ DE MIL  
NOVECIENTOS \_\_\_\_\_.

-----VISTO PARA RESOLVER EL EXPEDIENTE INICIADO BAJO EL -  
NUMERO DE FOLIO DEL LIBRO DE PRESTACIONES DE LA OFICINA -  
REGISTRAL CORRESPONDIENTE AL DISTRITO JUDICIAL DE TLALNE-  
PANTLA, MEXICO, RELATIVO A LA SOLICITUD DE INMATRICULACION  
ADMINISTRATIVA PRESENTADA POR \_\_\_\_\_.  
EXPEDIENTE: \_\_\_\_\_.

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

-----II.- QUE EL PROMOVENTE PRESENTO TODOS Y CADA UNO DE  
LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS POR EL ARTICULO 141 DEL REGLAMEN-  
TO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD. CON LOS QUE SE  
ACREDITA PLENAMENTE SU DERECHO A INMATRICULAR.- SE HAN -  
REALIZADO LAS PUBLICACIONES EN LA FORMA ORDENADA. SIN --  
QUE HASTA LA FECHA SE HUBIERE PRESENTADO OPOSITOR ALGUNO  
A LA SOLICITUD. EN CONSECUENCIA, ES PROCEDENTE LA INMA--  
TRICULACION ADMINISTRATIVA SOLICITADA POR EL PROMOVENTE.

-----III.- QUE NO OBSTANTE EL VALOR DE OPERACION CONSIG-  
NADO EN EL DOCUMENTO, PARA EFECTOS FISCALES CORRESPONDIE-  
NTE, REPORTA EN LA ACTUALIDAD UN VALOR FISCAL DE \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_. CON VALOR CATASTRAL \_\_\_\_\_

- - -POR LO ANTERIOR Y CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO -  
POR LOS ARTICULOS 2897 FRACCION V, 2903 AL 2903-E DEL -  
CODIGO CIVIL DEL ESTADO, ASI COMO EN LOS NUMERALES 13, -  
FRACCION VI Y 139 AL 146 DEL REGLAMENTO DE LA MATERIA, -  
SE RESUELVE: -----

- - -PRIMERO.- SIN PERJUICIO DE DERECHOS DE TERCEROS, SE  
DECLARA PROCEDENTE LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA SO  
LICITADA POR: \_\_\_\_\_

- - -SEGUNDO.- EN CONSECUENCIA, SE ORDENA AL CIUDADANO -  
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD, LA INSCRIPCION DEL DOCUMENTO  
QUE SE ACOMPAÑO AL PROCEDIMIENTO. PREVIO EL PAGO DE LOS-  
DERECHOS RESPECTIVOS.

- - -TERCERO.- EN CUMPLIMIENTO DE LO ANTERIOR, DEBERA -  
INSERTARSE ESTA RESOLUCION EN EL ASIENTO QUE SE PRACTIQUE,  
AGREGANDOSE AL APENDICE RESPECTIVO COPIA DE LA MISMA, -  
ASI COMO TODAS Y CADA UNA DE LAS CONSTANCIAS QUE INTEGRAN  
EL EXPEDIENTE EN QUE SE ACTUA.

- - -ASI LO RESOLVIO Y FIRMA EL DIRECTOR GENERAL DEL RE  
GISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO DE MEXICO.-

EL DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO  
DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO DE MEXICO.

LIC.

INSCRITO BAJO EL ASIENTO NUMERO \_\_\_\_\_ A FOJAS  
\_\_\_\_\_ VOLUMEN \_\_\_\_\_ DEL LIBRO PRIMERO\_  
SECCION PRIMERA, DE FECHA \_\_\_\_\_.

EL REGISTRADOR PUBLICO DE LA PROPIEDAD  
DEL DISTRITO DE

\_\_\_\_\_  
LIC.



#### 4.- INSCRIPCIÓN ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

Como podemos analizar que una vez obtenida la resolución de la inmatriculación administrativa del predio motivo del procedimiento previo pago de los derechos como lo estipula el artículo 2903-E del Código Civil vigente en el Estado de México, que dice: "Una vez dictada la resolución de inmatriculación de un inmueble se ordenará, desde luego la inscripción correspondiente, previo el pago de los derechos que deben cubrirse".

Desde este momento se inicia el llamado procedimiento registral que consiste en inscribir la resolución dictada por el Director General del Registro Público de la Propiedad.

Procede su inscripción en el mismo Registro Público de la Propiedad, que en su artículo 39 de su reglamento nos dice:

Que el Registro Público de la Propiedad, es una institución mediante la cual el Estado proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la Ley deben surtir efectos contra terceros.

De lo anterior decimos que la Institución depende del Poder Ejecutivo, cuyo objeto es dar publicidad a los actos jurídicos para protección de los derechos reales, con esto cualquier particular está en disposición de conocer el estado que guarda la propiedad, sus antecedentes, transmisiones

o modificaciones sufridas, evitándose con ésto la posible comisión de fraudes o situaciones erróneas respecto a la propiedad.

La inmatriculación es inscrita en el Libro Primero, Sección Primera, como lo estipula el Artículo 68 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad en su capítulo II que dice:

"Son materia de inscripción en el Libro Primero, Sección Primera:

I.- Los títulos por los que se adquiriera el dominio o la posesión originaria sobre bienes inmuebles".

En la inscripción del asiento expresará:

- I.- La naturaleza, situación y linderos del inmueble a inscribir.
- II.- El valor del inmueble.
- III.- Nombre de la persona de quien se hace la inscripción.
- IV.- La naturaleza del hecho o negocio jurídico.
- V.- Fecha en que se emitió la resolución dictada por el Director General del Registro Público de la Propiedad.

El efecto de esta inscripción es dar publicidad legal a los actos jurídicos en él consignados para que surta efectos contra terceros y es como cualquier otro acto jurídico inscribible.

La inscripción es la resolución de la inmatriculación administrativa emitida por el Director General del Registro

Público de la Propiedad misma a la que es asignada su número de asiento, fojas, volumen y fecha.

Realizada la inscripción de la resolución a favor del promovente existe la presunción Juris Tantum, de lo que lo registrado es una verdad legal, ya que esta presunción solamente será desmentida por un tercero con mejor derecho y decretado por juez competente.

La inmatriculación, una vez realizada no podrá modificarse o cancelarse, sino mediante sentencia ejecutoriada dictada en juicio por el juez competente.

#### CAPITULO IV

### DIFERENCIAS Y SEMEJANZAS QUE EXISTEN EN EL PROCEDIMIENTO DE LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA, JUDICIAL E INFORMACION AD-PERPETUAM.

Las diferencias que existen en el procedimiento de inmatriculación administrativa, judicial e información ad-perpetuam son las siguientes:

En la inmatriculación administrativa y judicial es indispensable el contrato de compra venta y en la información ad-perpetuam puede existir o no el contrato de compra venta.

Al expediente de la inmatriculación administrativa se le anexa constancia del comisariado ejidal donde manifiesta que el bien inmueble a inmatricular no tiene esa naturaleza y en la inmatriculación judicial e información ad-perpetuam no se requiere dicha constancia.

Cuando se forma el expediente de la inmatriculación administrativa y se presenta ante Oficialía de Partes para que lo turnen a la persona respectiva que se encarga de la Regularización de Bienes Inmuebles, dicha persona inmediatamente dicta un acuerdo donde manifiesta que se le debe enterar al C. Director del Registro Público de la Propiedad de la existencia del mismo a diferencia de la inmatriculación judicial e información ad-perpetuam donde ahí no se le dá aviso al Presidente del Tribunal del inicio de un juicio.

El procedimiento de inmatriculación judicial e información ad-perpetuum son tramitados ante el juzgado de primera instancia a través de jurisdicción voluntaria y el procedimiento de inmatriculación administrativa se promueve ante el Registro Público de la Propiedad.

En la inmatriculación judicial e información ad-perpetuum se hacen primero las publicaciones por medio de edictos y después se les notifica a las Autoridades y colindantes en cambio en la inmatriculación administrativa primero se les notifica a los colindantes y después se publican los edictos.

Las publicaciones en el procedimiento de inmatriculación judicial son 3 veces con intervalos de 10 días y en la inmatriculación administrativa e información ad-perpetuum son 3 veces con intervalos de 3 días cada uno.

Durante el procedimiento de la inmatriculación administrativa no interviene el Ministerio Público y en el procedimiento de inmatriculación judicial e información ad-perpetuum se le da vista al Ministerio Público Adscrito para que en caso de existir alguna anomalía como Representante Social pueda oponerse a la continuidad del procedimiento. En la información ad-perpetuum por ser con testigos el Ministerio Público Adscrito puede tacharlos por circunstancias que afecten la credibilidad.

En la inmatriculación administrativa se presenta un escri

to firmado por las Autoridades Municipales donde nos dice que el predio a inmatricular no pertenece al Municipio, anexando la constancia al expediente; en la inmatriculación judicial e información ad-perpetuum el Juzgado notifica a la Autoridad Municipal para que acuda al juzgado y manifieste lo que a su derecho convenga.

En el procedimiento de información ad-perpetuum se notifica al Registrador para que acuda ante el juzgado e interroge a los testigos y en la inmatriculación administrativa y judicial no se lleva a cabo esto.

En el procedimiento de inmatriculación administrativa no se requiere de abogado para que lleve a cabo el procedimiento de inmatriculación, en cambio en el procedimiento de inmatriculación judicial e información ad-perpetuum es indispensable un abogado titulado.

El procedimiento de inmatriculación judicial e información ad-perpetuum se rige por el Código Civil y el Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de México y el procedimiento de inmatriculación administrativa se rige por el Código Civil y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, ambos del Estado de México.

La resolución de la inmatriculación administrativa y judicial no necesariamente se protocoliza, en cambio la resolución

de la información ad-perpetuum siempre se protocoliza ante Notario Público designado por el promovente.

La adquisición de un inmueble por resolución de la inmatriculación administrativa y judicial están exentos del pago del Impuesto sobre la Renta y la adquisición de un inmueble por resolución de la información ad-perpetuum si causa dicho Impuesto.

Las semejanzas que existen en el procedimiento de la inmatriculación administrativa, judicial e información ad-perpetuum tenemos las siguientes:

Para llevar a cabo el procedimiento de inmatriculación administrativa, judicial y de información ad-perpetuum se requiere que el predio en cuestión no se encuentre inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

En el procedimiento de inmatriculación administrativa y judicial se requiere forzosamente de un contrato de compra venta.

En el procedimiento de inmatriculación administrativa, judicial y de información ad-perpetuum es un requisito indispensable tener la posesión por el tiempo y las condiciones exigidas por la Ley.

Otro de los requisitos indispensables en los tres procedimientos es el pago del impuesto predial.

Al escrito inicial del procedimiento de la inmatriculación administrativa e inmatriculación judicial se le anexa contrato de compra venta en original, certificado de no inscripción expedido por el Registro Público de la Propiedad, pago de impuesto predial y croquis de localización.

La inmatriculación administrativa, judicial y de información ad perpetuam se llevan a cabo por medio de un procedimiento.

El procedimiento de la inmatriculación judicial e información ad-perpetuam se llevan a cabo en un Juzgado civil de primera instancia a través de jurisdicción voluntaria.

En el procedimiento de inmatriculación administrativa, judicial e información ad perpetuam siempre recae un acuerdo.

En el procedimiento de inmatriculación administrativa, judicial y de información ad-perpetuam se notifica a los colindantes por si tienen que reclamar algún derecho.

En los tres procedimientos se hacen publicaciones por medio de edictos en la Gaceta de Gobierno y en uno de los periódicos de mayor circulación en la localidad.

La resolución de la inmatriculación judicial e información ad-perpetuam no causa la sentencia ejecutoriada por



no existir controversia entre las partes.

La resolución de la inmatriculación administrativa, judicial y de la información ad-perpetuum se inscriben en el Registro Público de la Propiedad.

I.- EFECTOS DE LA RESOLUCION DE LA INMATRICULACION  
ADMINISTRATIVA, JUDICIAL E INFORMACION AD-PERPETUAM

A).- EFECTOS DE LA RESOLUCION DE LA INMATRICULACION  
ADMINISTRATIVA.

La inmatriculación administrativa es un medio para regularizar la tenencia de la tierra debido a la gran cantidad de Asentamientos Humanos Irregulares que existen en el Estado de México, es por ésto que se lleva a cabo dicho procedimiento obteniendo como resultado de este procedimiento una resolución con carácter administrativo por ser dictada por un órgano de carácter administrativo como es en este caso el Registro Público de la Propiedad e inscrita en el mismo Registro.

De la inscripción de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad, surgen los siguientes efectos:

Como lo dijimos anteriormente, una vez inscrita la resolución surge el efecto de incorporar el predio o el bien inmueble al tráfico inmobiliario, ésto es con la finalidad de que el bien inmueble forme parte del sistema registral como primera finca creando así una nueva situación jurídica a dicho predio, también tiene otro efecto la inscripción de darle publicidad al acto jurídico inscrito, ya que toda inscripción

hecha en el Registro Público de la Propiedad tiene el efecto de dar publicidad al acto jurídico o sea hacerlo público.

La resolución también tiene el efecto de que forma parte del patrimonio del promovente, además de ser sujeto de crédito ante diferentes instituciones bancarias, dicha resolución no tiene efectos declarativos por no ser dictada por autoridad judicial.

B).- EFECTOS DE LA RESOLUCION DE LA INMATRICULACION  
JUDICIAL.

Hablaremos a groso modo de los efectos que tiene la inscripción de la resolución de la inmatriculación judicial, como es el tener el mismo efecto que la inscripción de la resolución de la inmatriculación administrativa en el sentido de incorporar el predio al tráfico inmobiliario, darle publicidad al acto jurídico inscrito, además forma parte del patrimonio familiar, es sujeto de crédito ante diferentes instituciones bancarias, tiene efectos declarativos por ser dictada por un órgano judicial y deja a salvo los derechos de terceros.

C).- EFECTOS DE LA RESOLUCION DE LA INFORMACION AD-PERPE  
TUAM

La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido que "La información ad-perpetuam solo se decreta cuando se trata de acreditar algún hecho o justificar un derecho, en

los que no tenga interés más que la persona que la solicita, no puede surtir efectos definitivos contra tercero, ni puede ser estimada en juicio contradictorio, como una información testimonial ofrecida y rendida con arreglo a la Ley, puesto que la misma ordena que esa clase de pruebas se rindan siempre con citación de la parte contraria, entregando una copia del interrogatorio a la contraparte, para que ejercite el derecho de repreguntar a los testigos.<sup>(19)</sup>

Por otro lado, también la propia Suprema Corte ha afirmado que el procedimiento de Jurisdicción voluntaria denominado "INFORMACION AD-PERPETUAM" es eficaz para demostrar la posesión y no para adquirir por prescripción, además la escritura de protocolización de una información ad-perpetuam carece de valor para destruir la escritura de compra venta de un bien inmueble legalmente inscrito en el Registro Público de la Propiedad, pues esa información solo podrá justificar la posesión del inmueble en favor de quien la haya promovido, no surte efectos legales contra terceros, ni puede ser estimada en juicio contradictorio como una información testimonial ofrecida y rendida con arreglo a la Ley por carecer del principio del llamado "cosa juzgada" ; es decir, la misma no puede causar ejecutoria

(19) Jurisprudencia 198 (Quinta Epoca, Sección Primera, - Volumen 3o, Sala, Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965, pág. 629.

debido al procedimiento llevado mediante jurisdicción voluntaria.

El sentir de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, es criticar severamente este procedimiento en atención a que es ineficaz por lo que señala en diversas ejecutorias:

1.- Que las informaciones no hacen prueba contra terceros que no tomaron parte en ellas.

2.- Que el Ministerio Público que interviene en ellas tiene facultades bastantes para preguntar a los testigos y objetar declaraciones.

3.- Que la información debidamente registrada constituye una presunción legal de verdad, mientras que no se pruebe lo contrario.

4.- Que la información no constituye un título bastante para fundar la acción reivindicatoria, porque aquella no se recibe fuera de juicio y sin citación del colindante.

5.- Que tampoco prueba el hecho a que se refiere.

Atento a las manifestaciones de nuestro Tribunal Supremo se exponen las siguientes tesis:

INFORMACIONES AD-PERPETUAM.- SU VALOR PROBATORIO EN MATERIA DE PRESCRIPCION. "Aun cuando las constancias relativas

a las diligencias de información ad-perpetuum establecen una presunción de la posesión no bastan para probar que se trata de una posesión útil para la prescripción, porque las declaraciones de las personas que en ellas intervienen, no engendran en manera alguna los efectos de la prueba testimonial por no satisfacer las garantías de publicidad y protección del derecho de contradicción reconocido a las partes por las normas que regulan la recepción de la prueba en el juicio. La eficacia jurídica de las diligencias de información ad-perpetuum promovidas en jurisdicción voluntaria con objeto de constituir un título de dominio, está condicionada a que no haya mejores derechos de tercera persona, puesto que se reciben sin perjuicio de terceros y de la resolución que en dicho procedimiento se pronuncia carece de la autoridad de cosa juzgada inherente a la sentencia".(20).

INFORMACIONES AD-PERPETUAM.- "Ninguna información ad-perpetuum puede ser estimada en jurisdicción contenciosa como prueba testimonial, puesto que los declarantes deponen en ellas sin citación contraria y no pueden ser repreguntados. Así esa clase de diligencias solo puede estimarse como actos emanados del poder público, en cuanto se refiere a la forma de los mismos

(20) Jurisprudencia, Poder Judicial de la Federación, Tesis de Ejecutoriadas, 1917-1975, Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, 4a. Parte, 3a. Sala, México, -1975, Tesis 210, pág. 662.

y a su fondo, solo mientras no surja un tercero con mejor derecho, por ello no son un titulo de propiedad; por tanto, no resulta indispensable para estimar sin valor alguno la exhibida por el demandado, que se impugnará específicamente".<sup>(21)</sup>

(21) 6a. época, 4a. parte, Vol. XL, pág. 114, A.D. 97/59  
Francisco M. Vilchis, 5 Votos.

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

1.- Las cosas romanas se clasifican en: Res extra commercium y Res intra commercium. Las primeras por estar fuera del comercio no son susceptibles de apropiación y las segundas por encontrarse dentro del comercio son susceptibles de apropiación y éstas a su vez se dividen en Res Mancipi, que es una forma solemne de transmitir la propiedad por medio de cinco testigos, un librepens, una balanza, un pedazo de bronce y unas fórmulas sagradas y la Res Nec Mancipi que no se requería la solemnidad sino con la simple entrega de la cosa se transmitía la propiedad.

2.- La posesión romana se originó cuando el propietario de una cosa era desposeído y para recuperarla lo hacía mediante la acción reivindicatoria; mientras se encontraban en juicio la cosa quedaba en manos de un tercero hasta determinar a quien le correspondía la cosa por haber ganado el juicio. La posesión romana existe cuando se cuenta con sus dos elementos que son el animus que es el ánimo de poseer la cosa como si fuera dueño y el corpus que es el poder físico que se tiene sobre la cosa por lo que la posesión es la facultad de tener la cosa, disfrutarla, cuidarla y disponer de ella como si fuera dueño.

3.- Para los romanos la propiedad es el derecho que tiene el propietario de obtener de la cosa toda la utilidad que le pueda proporcionar y se encuentra integrada por sus cuatro



elementos que son:

EL IUS UTENDI.- Es el derecho de disfrutar la cosa sin incluir los frutos.

EL IUS FRUTENDI.- Es el derecho de disfrutar los frutos.

EL IUS ABUTENDI.- Es el derecho de disfrutar de la cosa por medio de la enajenación.

EL IUS VINDICANTI.- Es el derecho de reclamar el objeto de terceros.

4.- Es el Derecho Romano se distinguen por primera vez los modos de adquirir la propiedad que son: originarios y derivativos. Dentro de los modos originarios la propiedad es adquirida con plenitud y en los modos derivativos se toma en cuenta la situación jurídica del que transmite la propiedad y se da en la Mancipatio, In iure cessio, Traditio, Adjudicación y Lex.

La Usucapion es uno de los modos derivativos de transmitir la propiedad entre los ciudadanos romanos y la Longi Tempori Praescriptio, es una defensa que da protección de la Propiedad a los peregrinos poseedores de fundos provinciales e itálicos por lo que se requería posesión continua de diez años entre presentes y veinte años entre ausentes. La Praescriptio Longissimi Temporis se necesitaba ser poseedor durante treinta años cuando los fundos son de la Iglesia o del Fisco.

5.- La posesión en el Derecho Positivo Mexicano es la relación de hecho en el cual una persona obtiene el provecho de una cosa y la retiene como si fuera de ella y se adquiere cuando existen sus dos elementos que son el corpus y el animus y se pierde cuando faltan uno o los dos elementos como es el caso del abandono, despojo, expropiación, resolución judicial, destrucción o pérdida de la cosa y cesión a título oneroso.

6.- La propiedad en el Derecho Positivo Mexicano es cuando el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones que fije la Ley se adquiere cuando existen sus elementos que son: el IUS UTENDI, IUS FRUTENDI, IUS ABUTENDI e IUS VINDICANTI.

7.- Inmatriculación en términos generales es la anotación o inscripción primera de un bien inmueble que se hace en el Registro Público de la Propiedad y que da nacimiento a una nueva situación jurídica.

8.- La inmatriculación administrativa y judicial cubren una función jurídica y social, ya que otorga a los ciudadanos la esperanza de una proyección de vida diferente mediante el procedimiento de inmatriculación que otorga título de propiedad y coadyuva a que las zonas marginadas sean incorporadas a las zonas urbanizadas.

9.- La inmatriculación administrativa y judicial son pro

cedimientos para regularizar la Tenencia de la Tierra, uno se presenta ante el Registro Público de la Propiedad y el otro en el Juzgado Civil de Primera Instancia, donde el poseedor de un bien inmueble irregular ejercita este derecho para tener seguridad jurídica y así constituir su patrimonio.

10.- Las resoluciones emitidas en los procedimientos de inmatriculación administrativa y judicial dejan a salvo los derechos de terceros, por no contar éstas con la fuerza que a toda sentencia dá la "cosa juzgada", ya que este tipo de resoluciones son emitidas para el beneficio unilateral de quien las promueve.

11.- Desde el momento que el Registro Público de la Propiedad lleva el procedimiento de la inmatriculación administrativa, se convierte en una institución dinámica y con ésto desahoga al Tribunal Judicial del cúmulo de asuntos relativos a la inmatriculación judicial.

12.- La jurisdicción voluntaria por su naturaleza es un acto unilateral, es en esencia administrativo, ya que es llevado ante la autoridad judicial, pero no reviste las formalidades de un juicio dado que el Juzgador solo se limita a recibir las informaciones testimoniales que acreditan un hecho.

13.- La inmatriculación administrativa, judicial e información ad-perpetuum se asemejan por ser actos unilaterales de vo

luntad, teniendo por objeto acreditar un hecho, pues por su naturaleza administrativa no se puede constituir en un verdadero juicio que culmine mediante una sentencia que traiga aparejada la fuerza de la "cosa juzgada" o sea la verdad dicha en juicio.

14.- La diferencia que existe en la inmatriculación judicial y administrativa con la información ad-perpetuum es que en la imatriculación judicial y administrativa se requiere forzosa mente de un contrato de compra venta y en la información ad-perpetuum no es necesario dicho documento para promover sino que únicamente se puede hacer por medio de testimoniales.

15.- La inmatriculación administrativa y judicial cuando es emitida su resolución no es necesario la protocolización ante Notario Público, pero si su inscripción, teniendo como efecto dicha inscripción incorporar el predio al tráfico inmobiliario e impedir que se anote o se inscriba otro título de fecha igual, anterior o posterior al ya inscrito o anotado relativo a los mismos bienes o derechos reales.

Para la información ad-perpetuum si se requiere la protocolización ante Notario Público para proceder a su inscripción.

16.- Al hacer el análisis del trámite que tienen la inmatriculación administrativa, judicial e información ad-perpetuum tenemos que por ser actos unilaterales; la resolución que en ellas se dicta no puede constituir el efecto de "cosa

juzgada", lo cual hace suponer que su eficacia jurídica presenta un estado de incertidumbre por el hecho de dejar a salvo los derechos de terceros y al desarrollar este tema se propone que se conceda validez jurídica completa; esto en el entendido de que el Estado de México por su ubicación territorial es el Estado de la República que mayor problemática presenta y que en la mayoría de los casos la única forma que se tiene para asegurar el patrimonio familiar de las personas de escasos recursos.

Es precisamente mediante esta tramitación de actos donde las personas obtienen su seguridad jurídica y por ende su patrimonio familiar.

- BIALOSTOKY Sara. "PANORAMA DEL DERECHO ROMANO", Ed. U.N.A.M., 1a. ed., 1982.
- BRAVO González Agustín y BRAVO Valdez Beatriz "PRIMER CURSO DEL DERECHO ROMANO", Ed. Pax México, 11a. ed., 1976.
- COLIN Sánchez Guillermo "PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD", Ed. Porrúa, 3a. ed., 1985.
- DE IBARROLA Antonio "COSAS Y SUCESIONES", Ed. Porrúa, 6a. ed., 1986.
- DE PINA Vara Rafael "ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL MEXICANO", TOMO II, BIENES, SUCESIONES, Ed. Porrúa, 11a. ed., 1987.
- DE PINA Vara Rafael "COMPENDIO DE DERECHO CIVIL", - TOMO II, DERECHOS REALES Y SUCESIONES, Ed. Porrúa, 20a. ed., 1989.
- DE PINA Vara Rafael "DICCIONARIO DEL DERECHO", Ed. Porrúa, 9a. ed., 1980.
- FLORIS Margadant S. Guillermo "EL DERECHO PRIVADO", Ed. Esfinge 5a. ed., 1974
- GALINDO Garfias Ignacio "DERECHO CIVIL", Ed. Porrúa, 9a. ed., 1987
- GOMEZ Lara Cipriano "TEORIA GENERAL DEL PROCESO", Ed. U. N. A. M., 3a. ed., 1981
- HOBACO Chibly Abouhamad "DERECHO ROMANO", Ed. Juridico-Venezolano, 3a. ed., 1978
- PEREZ Fernández del Castillo "DERECHO NOTARIAL", Ed. Porrúa, 4a. ed., 1989

- PETIT Eugene                    "DERECHO ROMANO", Ed. Porrúa, 2a.  
ed., 1985
- ROJINA Villegas Rafael        "DERECHO CIVIL MEXICANO", TOMO III  
BIENES, DERECHOS REALES Y POSESION,  
Ed. Porrúa, 6a. ed., 1986
- SANCHEZ Medal Ramón         "DE LOS CONTRATOS CIVILES", Ed.  
Porrúa, 6a. ed., 1982
- VENTURA Silva Sabino        "PRIMER CURSO DE DERECHO ROMANO", Ed.  
Porrúa, 6a. ed., 1982

O T R O S

BECERRA Bautista José "EL PROCESO CIVIL EN MEXICO", Ed.  
Porrúa, 10a. ed., 1982



ARELLANO García Carlos

"PRACTICA FORENSE CIVIL Y FAMILIAR", Ed. Porrúa, 5a. Ed., 1985

BANUELOS Sánchez Froylán

"PRACTICA CIVIL FORENSE", Ed. Porrúa, 5a. ed., 1978

L E G I S L A C I O N

Código Civil para el Estado Libre y Soberano de México.  
Ed. Porrúa, 1993.

Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado  
de México, Ed. Porrúa, 1993.

Reglamento Interior del Registro Público de la Propiedad  
y del Comercio del Estado de México, 1980.