

77

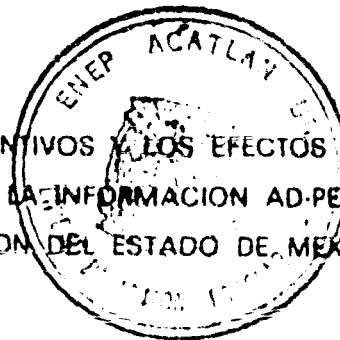


UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

tey

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES  
ACATLAN

FALLA DE ORIGEN



"ELEMENTOS DISTINTIVOS Y LOS EFECTOS ENTRE LA INMATRICULACION Y LA INFORMACION AD-PERPETUAM EN LA LEGISLACION DEL ESTADO DE MEXICO".

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE LICENCIADO EN DERECHO PRESENTA:  
ARACELI ALEJANDRA CRUZ GONZALEZ



Universidad Nacional  
Autónoma de México

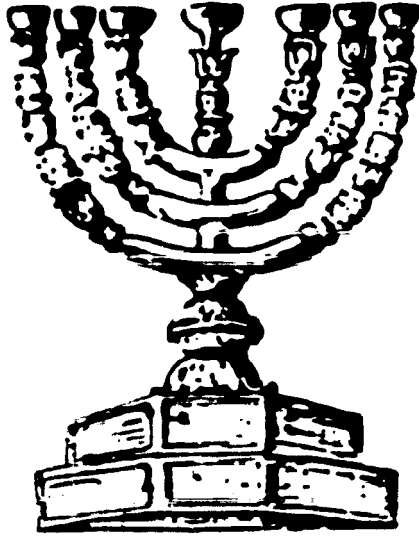


## **UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso**

### **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.



**AL UNICO DIOS VERDADERO:**

**YHWH,**

CON TODO MI CORAZON, MI ALMA, MI MENTE  
Y CON TODAS MIS FUERZAS, QUIERO EXPRESARTE MI  
GRATITUD PRINCIPALMENTE POR TU HIJO JESUCRISTO  
REDENTOR MIO, POR TU ESPIRITU SANTO, MI GUIA Y  
CONSOLADOR, POR LA VIDA DE MIS PADRES Y HERMANOS  
Y POR LA VIDA QUE ME HAS DADO Y JUNTO CON ELLA  
TANTAS BENDICIONES COMO EL HABER CONCLUIDO CON  
EL PRESENTE TRABAJO DE TESIS, LA GLORIA Y HONRA  
SEA A TI.

A QUIEN TENGO YO EN LOS CIELOS SINO A TI?  
Y FUERA DE TI NADA DESEO EN LA TIERRA.  
SALMOS 73.25.

TE AMO MI DIOS.

**A MI SINODO,**

**LIC. DULCE MA. AZCONA FERNANDEZ,**

**LIC. ISIDRO MALDONADO RODEA,**

**LIC. JOSE MARTINEZ OCHOA,**

**LIC. VICTOR DOMINGUEZ CHAVEZ,**

**LIC. SAUL CORZA VALLADARES.**

**POR ESE VALIOSO TIEMPO QUE ME HAN  
BRINDADO AL REVISAR EL PRESENTE TRABAJO  
DE INVESTIGACION JURIDICA Y PRINCIPALMENTE  
POR TODOS LOS CONSEJOS Y APOYO QUE ME HAN  
MOSTRADO CADA UNO DE USTEDES, QUIERO DEJAR  
GRABADO A TRAVES DE ESTAS BREVES LINEAS MI  
MAS PROFUNDO Y SINCERO AGRADECIMIENTO PARA CON  
CADA UNO DE USTEDES.**

**TODO MI RESPETO Y ADMIRACION  
SINCERAMENTE  
ARACELI ALEJANDRA CRUZ GONZALEZ.**

**A MI ASESOR DE TESIS Y A SU COLABORADOR:**

**LIC. JOSE MARTINEZ OCIOA,**

POR SUS ENSEÑANZAS DENTRO Y FUERA DE CLASE,  
POR COMPARTIR SUS EXPERIENCIAS, SU GRAN VOCACION  
Y PRINCIPALMENTE POR SER LSE EJEMPLO DE CONSTANCIA,  
LUCHA Y LEALIDAD EN TODOS LOS OBJETIVOS PROPUESTOS  
TANTO EN LA UNIVERSIDAD COMO EN LA PRACTICA PROCESAL,  
QUIERO EXPRESAR MI GRATITUD POR LA LEAL AYUDA,  
PACIENCIA Y COMPRENSION QUE ME HA BRINDADO.

GRACIAS POR DISTINGUIRME  
CON SU AMISTAD.

**LIC. JUAN CRUZ,**

POR TODOS LOS CONSEJOS BRINDADOS TANTO EN EL AREA  
DOCTRINAL COMO EN LA PRACTICA PROCESAL, POR EL APOYO  
INCONDICIONAL EN MOMENTOS DIFICILES PARA LLEGAR A ESTA  
META Y PRINCIPALMENTE POR LA VALIOSA AMISTAD QUE HA NACIDO,  
QUIERO EXPRESAR MI MAS PROFUNDO AMOR Y GRATITUD.

ARACELI A. CRUZ GONZALEZ  
"CRUCITA"

**A MIS PADRES:**

**MAXIMO CRUZ Y ELENA GONZALEZ,**

A LA MEMORIA DE MI PAPIITO QUERIDO  
Y AL GRAN AMOR DE MI VIDA, TU MAMITA,  
GRACIAS TE DOY POR ESE ESFUERZO INQUEBRANTABLE  
DE SIEMPRE, PORQUE SI HE CONCLUIDO CON ESTA ETAPA  
DE MI VIDA TE LO DEBO A TI, PORQUE HAS SABIDO SER  
DIGNO EJEMPLO A SEGUIR Y CUANDO MAS NECESITO DE  
ALGUIEN TU ESTAS SIEMPRE PRESENTE, QUE EL DIOS VIVO  
TE CUARDE HASTA LA ETERNIDAD.

**TODO MI AMOR Y RESPETO  
PARA TI MAMA.**

**A MIS HERMANOS:**

**MA. ELENA CRUZ,**

GACIAS POR TU APOYO Y POR ESE EJEMPLO QUE ME DISTE CUANDO TE TITULASTE, ESPERO QUE SEA DE TU AGRADO LA CONCLUSION DE MI LICENCIATURA.

CON CARO Y RESPETO,  
TU HERMANA LA MAS  
PEQUEÑA.

**MAX Y LETY DE CRUZ,**

GRACIAS MAX POR ESE APOYO INCONDICIONAL Y TODOS LOS CONSEJOS QUE ME HAS BRINDADO EN REPRESENTACION DE PAPA, Y A TU ESPOSA QUE MAS QUE CUNADA ES UNA HERMANA, DESEO CON EL CORAZON QUE SUS DOS PEQUEÑOS CONCLUYAN CON SU LICENCIATURA, Y PARA LOGRAR ESTO, SE NECESITA DEL APOYO DE AMBOS.

QUE DIOS LES GUIE EN EL  
CAMINO DE LA VIDA.

**ALEJANDRO CRUZ,**

CON ESTAS LINEAS QUIERO EXPRESAR QUE ESTOY AGRADECIDA POR TU VIDA PAPA CON NUESTRO SEÑOR DIOS.

SINCERAMENTE ARA.

**A MIS SOBRINOS:**

**LISETTE Y JORGE,**

CUANDO PUEDAN LEER ESTAS LINEAS QUIERO  
QUE SEPAN QUE EL MAYOR ORGULLO DE UN PADRE  
ES, VER A SUS HIJOS PREPARADOS COMO PERSONAS Y  
PROFESIONISTAS Y CON ESE ANIMO CON QUE MAMA LOS  
INSCRIBIO EN LA ESCUELA SEA MAYOR EL ANIMO QUE  
TENGAN USIEDES PARA REGALARLES UN TITULO A PAPA  
Y MAMA.

QUE SU CRECIMIENTO SEA EN SABIDURIA,  
ESTATURA Y GRACIA PARA CON DIOS Y LOS  
HOMBRES.



**A MI MEJOR AMIGA:**

**SAIDI G. LARA ESCAMILLA ,**

**NO HAY PALABRAS PARA EXPRESAR MI GRATITUD  
POR TODO EL APOYO INCONDICIONAL QUE ME HAS  
BRINDADO EN TODO MOMENTO Y PRINCIPALMENTE  
POR LA SINCERIDAD DE CORAZON QUE MUESTRAS ,  
CUANDO TE GOZAS CONMIGO EN MIS TIEMPOS Y  
CUANDO COMPARTES CONMIGO MOMENTOS DIFICILES,  
ES BENDICION DE DIOS TENER UNA VERDADERA  
AMISTAD Y CONTAR CON ALGUIEN TAN ESPECIAL  
COMO TU, POR SIEMPRE.**

**“EN TODO TIEMPO AMA EL  
AMIGO, Y ES COMO UN HERMANO  
EN TIEMPO DE ANGUSTIA.”**

**( PROVERBIOS 17.17.)**

**TE QUIERO MUCHO.**

**FAMILIA HANNIBAL,**

CON MUCHO CARINO Y RESPETO AL SR. OSCAR  
Y LA SRA. SILVIA DE HANNIBAL Y DE IGUAL FORMA  
A SU HIJA ALMA, PERO DE MANERA MUY ESPECIAL GRACIAS  
POR HABERME PERMITIDO ESTRECHAR UNA RELACION DE AMISTAD  
CON UNA PERSONA TAN EXTRAORDINARIA COMO LO ES SU HIJA LUZ  
MARINA QUE HA SABIDO SEGUIR EL EJEMPLO DE TAN VALIOSAS  
PERSONAS COMO LO SON USTEDES.

**MARINA,**

QUIERO EXPRESAR A TRAVES DE ESTAS LINEAS QUE  
ERES UNA PERSONA TAN ESPECIAL E IMPORTANTE EN MI VIDA,  
QUE TE ADMIRO Y RESPETO, ADEMAS QUIERO AGRADECERTE POR  
HABERME ENSEÑADO A NO DESISTIR DEL CAMINO DE LA VERDAD  
AUNQUE LAS CIRCUNSTANCIAS SEAN ADVERSAS.

**NUNCA TE OLVIDARE.**

**FAMILIA CRUZ,**

CON GRATITUD A GERARDO QUE PUSISTE EL  
EJEMPLO CUANDO CULMINASTE CON LA CARRERA DE  
MEDICINA Y A TU ESPOSA POR HABERTE TITULADO DE  
PAPA, ES MI MAYOR DESEO QUE GERARDO JR., NINA Y  
ADRIAN CONTINUEN EN EL CAMINO DE LA PREPARACION  
PROFESIONAL.

**FAMILIA SERVIN,**

CON MUCHO RESPETO A UNAS PERSONAS TAN FINAS COMO  
USTEDES, SRITA. CONSUELO Y SRA. ESPERANCITA, GRACIAS  
POR TODO ESE APOYO QUE ME HAN BRINDADO, Y CON MUCHO  
CARIÑO Y AFECTO A USTED SRA. CONCEPCION, DESEO QUE EL  
SEÑOR DIOS CUIDE SIEMPRE DE TODA SU FAMILIA (RUBEN, RUT,  
SAMUEL Y DANIEL).

**FAMILIA NAVA,**

QUIERO AGRADECERLES ESE APOYO TAN GRANDE QUE ME HAN DADO,  
A USTED SR. SANTOS Y SRA. ÉVITA Y DE IGUAL FORMA A SUS HIJAS  
CP. GUADALUPE, LIC. EDITH Y CP. CIAUDIA.  
DESEO QUE LOS PEQUEÑOS SIGAN POR EL CAMINO DE LA  
PREPARACION PROFESIONAL.

**FAMILIA ROCHA,**

GRACIAS GILBERTO Y CLARITA POR ESE EJEMPLO QUE  
QUE HAN ESTADO DANDO DIA CON DIA, NO SOLO COMO  
PERSONAS SINO COMO MATRIMONIO. QUIERO EXTERNAR  
EL PRIVILEGIO QUE SIENTO DE CONOCERLES, PORQUE  
EL SEÑOR LOS HA UTILIZADO PARA EDIFICAR MI VIDA  
ESPIRITUAL, ADEMAS SE QUE DIOS LES FORTALECERA,  
LES GUARDARA POR SIEMPRE A USTEDES Y A LOS PEQUES  
JOEL Y JUDIT, SINCERAMENTE ARACELI.

**FAMILIA OVIEDO.**

LIC. ANDRÉS OVIEDO DE LA VEGA Y SRA. EMELIA ZUÑIGA DE OVIEDO,  
CON TODO EL RESPETO QUE SE MERECE UNA FAMILIA TAN BELLA, POR  
EL APOYO QUE ME BRINDARON, DE IGUAL MANERA AL LIC. JUAN  
IGNACIO OVIEDO ZUÑIGA POR ESA AYUDA INCONDICIONAL BRINDADA  
EN EL MOMENTO PRECISO QUIERO EXTERNARLES MI APRECIO Y  
GRATITUD.

LES ESTIMA

ARACELI CRUZ.

**A MIS AMIGOS:**

**LUIS PEREZ,**

CON CARÍO Y AFECTO A UN EXTRAORDINARIO  
AMIGO, QUIERO EXTERNAR MI GRATITUD A TRAVES  
DE ESTAS LINEAS POR ESE APOYO VERDADERO QUE  
ME HAS BRINDADO.

**LIC. ALEJANDRO MIRANDA,**

GRACIAS POR HABERTE MOSTRADO COMO EJEMPLO  
DE LUCHA CONSTANTE EN EL CAMINO DE LA VIDA  
Y DEL ESTUDIO, ME SIENTO PRIVILEGIADA DE HABER  
TENIDO UN COMPAÑERO EN LA UNIVERSIDAD COMO TU.

**NOHEMI LUCERO,**

QUISIERA EXPRESAR MI CARÍO, AFECTO Y GRATITUD,  
A UNA PERSONA TAN ESPECIAL COMO TU, DE LA QUE EL  
SEÑOR DIOS HA UTILIZADO PARA TRATAR CONMIGO EN MUCHAS  
AREAS DE MI VIDA, SINCERAMENTE ARACELI.

**ANTONIO LUCERO,**

CON MUCHO RESPETO, ADMIRACION Y AFECTO QUIERO DECIRTE  
GRACIAS POR ESAS ORACIONES VERDADERAS, DESEO QUE EN BREVE  
TENGAS FECHA DE EXAMEN PROFESIONAL, QUISIERA AGREGAR QUE  
ME SIENTO HONRADA CON TU AMISTAD, SEA EL SEÑOR EN TU VIDA  
POR SIEMPRE.

**GUSTAVO CHAVEZ,**

QUIERO MANIFESTAR LA ADMIRACION Y RESPETO  
QUE SIEMTO POR TI POR TODO LO QUE EL SEÑOR  
ESTA HACIENDO DE TU VIDA, EXHORTANDOME AL MISMO  
TIEMPO A PREPARARME EN EL SERVICIO, GRACIAS.

**ANGELA PEREZ,**

CON AFECTO Y ESTIMACION PROFUNDA PARA  
UNA PERSONA TAN LINDA COMO TU.

**FERNANDO CHAVEZ,**

CON APRECIO DE ALGUIEN QUE TE ESTIMA,  
DESEANDO QUE EL SEÑOR SEA SIEMPRE TU ESTANDARTE.

**LIC. ANTONIO RODRIGUEZ,**

CON MUCHO RESPETO Y ESTIMACION PARA UN GRAN AMIGO  
Y COMPAÑERO DE LA UNIVERSIDAD, DESEO LO MEJOR DE LA  
VIDA PARA TI, TU ESPOSA Y BEBITOS.

**LIC. NANCY CORTES,**

POR ESA ENTREGA NO SOLO EN CLASES SINO COMO MAMA,  
SE DE ANTEMANO QUE POR DURA QUE SEA LA VIDA ME HAS  
DEMOSTRADO QUE HAY QUE CONTINUAR ESTUDIANDO, GRACIAS.

**LIC. MARCELINO SANCHEZ,**

PARA UN AMIGO Y COMPAÑERO DE LA UNIVERSIDAD QUE ME HA  
EXHORTADO A NO CONFORMARME CON UNA LICENCIATURA Y QUE CON  
SU EJEMPLO COMO ESTUDIANTE ME ANIMA A NO DESISTIR, GRACIAS.

**D E S P A C H O D E A B O G A D O S**

**"CHAVIRA, SALDAÑA Y ZAVALA"**

**LIC. FRANCISCO JAVIER CHAVIRA HERNANDEZ,**

POR ESE APOYO INCONDICIONAL Y POR TODOS LOS CONSEJOS  
TAN PRECISOS EN LA LABORE PRACTICA DEL DERECHO, PERO  
PRINCIPALMENTE POR SU VALIOSA AMISTAD, QUE ME HA BRINDADO  
QUIERO EXTERNAR MI GRATITUD.

**LIC. MA. DELFINA FLORES JUAREZ,**

POR TODAS LAS ENSEÑANZAS BRINDADAS, POR ESA  
DEDICACION Y VERDADERO APOYO, NO SOLO COMO POSTULANTE,  
SINO COMO VERDADERA COMPAÑERA EN LA UNIVERSIDAD, SINCERAMENTE  
MI APRECIO Y GRATITUD PARA TI.

**LIC. JUAN LUIS SALDAÑA OLIVER,**

POR ESE TIEMPO QUE HA DEDICADO PARA ESCUCHARME,  
POR LA MULTITUD DE CONSEJOS QUE ME HA BRINDADO EN  
MOMENTOS DIFICILES DE LA ABOGACIA, GRACIAS POR SU AMISTAD.

**LIC. ALBERTO ZAVALA GUTIERREZ,**

QUE GRACIAS A SUS CONSEJOS TAN  
INTELIGENTES PARA DAR UN PASO EN  
EN ALGUN PROCEDIMIENTO JURIDICO Y  
A TODA LA ENSEÑANZA BRINDADA POR SU PARTE, GRACIAS.

**A MIS ESCUELAS Y SUS RESPECTIVOS PROFESORES:**

- JARDIN DE NIÑOS "UNIDAD SAN ESTEBAN",
- ESCUELA PRIMARIA "NIÑOS HEROES",
- ESCUELA SECUNDARIA TECNICA NUMERO 13  
"LAZARO CARDENAS",
- COLEGIO DE CIENCIAS Y HUMANIDADES  
PLANTEL NAUCALPAN,
- UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO,  
ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES,  
PLANTEL ACATLAN.

**A MI UNIVERSIDAD,**

QUE ME BRINDO LA OPORTUNIDAD DE PREPARARME  
COMO PROFESIONISTA EN EL AREA DEL DERECHO, ME  
PERMITIO CONOCER PROFESORES Y COMPAÑEROS TAN IMPORTANTES  
EN MI VIDA Y EN DONDE QUEDARON MUCHOS RECUERDOS DE MI ETAPA  
COMO ESTUDIANTE.

CON CARINO ARACELI CRUZ.



**\*ELEMENTOS DISTINTIVOS Y LOS EFECTOS ENTRE LA INMATRICULACION Y LA  
INFORMACION AD-PERPETUAM EN LA LEGISLACION DEL ESTADO DE MEXICO.\***

## INDICE

	PAG.
INTRODUCCION.....	4
<b>CAPITULO I. DERECHOS REALES.</b>	
A) ANOTACIONES SOBRE DERECHOS REALES Y DERECHOS PERSONALES.....	6
B) DEFINICION DE LOS DERECHOS REALES.....	16
C) LOS BIENES.....	22
D) LA POSESION.....	47
E) LA PROPIEDAD.....	57
<b>CAPITULO II. DERECHO REGISTRAL.</b>	
A) ORIGEN DEL REGISTRO.....	63
B) DENOMINACIONES QUE SE LE DAN AL DERECHO REGISTRAL..	73
C) BIENES MUEBLES E INMUEBLES Y SU REFLEJO EN EL DERECHO REGISTRAL.....	78
D) DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO COMO PARTE DEL DERECHO CIVIL.....	83
E) DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.....	88
F) SISTEMAS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.....	94
G) PRINCIPIOS Y TEMAS FUNDAMENTALES DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.....	98

**CAPITULO III. LA INMATRICULACION.**

A)ORIGEN DE LA INMATRICULACION.....	103
B)CONCEPTO DE LA INMATRICULACION.....	107
C)LA FIGURA DE LA INMATRICULACION EN EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.....	110
D)LA FIGURA DE LA INMATRICULACION EN EL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MEXICO.....	115
E)FORMAS EN QUE SE VERIFICARA LA INMATRICULACION...	118
F)VIA ADMINISTRATIVA DE LA INMATRICULACION.....	122
G)PROCEDIMIENTO DE LA INMATRICULACION EN EL ESTADO DE MEXICO.....	129
H)ELEMENTOS Y EFECTOS DE LA INMATRICULACION SEGUN LA LEGISLACION DEL ESTADO DE MEXICO.....	136
I)JURISPRUDENCIA ACERCA DE LA FIGURA JURIDICA DE LA INMATRICULACION.....	140

**CAPITULO IV. LA INFORMACION AD-PERPETUAM.**

A)ORIGEN DE LA INFORMACION AD-PERPETUAM.....	145
B)CONCEPTO DE LA INFORMACION AD-PERPETUAM.....	148
C)LA FIGURA DE LA INFORMACION AD-PERPETUAM EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.....	152
D)LA FIGURA DE LA INFORMACION AD-PERPETUAM EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE MEXICO.....	155

<b>E) FORMAS EN QUE PODRA DECRETARSE LA INFORMACION</b> _____	
<b>AD-PERPETUAM</b> .....	<b>160</b>
<b>F) PROCEDIMIENTO DE LA INFORMACION AD-PERPETUAM EN</b> _____	
<b>EL ESTADO DE MEXICO</b> .....	<b>166</b>
<b>G) ELEMENTOS Y EFECTOS DE LA INFORMACION AD-PERPE--</b>	
<b>TUAM SEGUN LA LEGISLACION DEL ESTADO DE MEXICO...</b>	<b>171</b>
<b>H) JURISPRUDENCIA ACERCA DE LA FIGURA JURIDICA DE</b> _____	
<b>LA INFORMACION AD-PERPETUAM</b> .....	<b>174</b>

**CAPITULO V. PLANEACION DE LA INVESTIGACION.**

<b>A) PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA</b> .....	<b>181</b>
<b>B) OBJETIVO DEL TRABAJO DE TESIS</b> .....	<b>182</b>
<b>C) TIPO Y NIVEL DE LA INVESTIGACION JURIDICA</b> .....	<b>183</b>
<b>D) PROCEDIMIENTO METODOLOGICO DE LA INVESTIGACION</b> ...	<b>184</b>
<b>E) CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS ENTREVISTAS</b> .....	<b>185</b>
<b>F) ANALISIS E INTERPRETACION DE LOS DATOS</b> .....	<b>188</b>

<b>CONCLUSIONES</b> .....	<b>194</b>
---------------------------	------------

<b>PROPUESTAS</b> .....	<b>201</b>
-------------------------	------------

<b>BIBLIOGRAFIA</b> .....	<b>204</b>
---------------------------	------------

<b>LEGISLACION CONSULTADA</b> .....	<b>208</b>
-------------------------------------	------------

<b>OTRAS FUENTES</b> .....	<b>210</b>
----------------------------	------------

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

El presente Trabajo de Tesis, tiene por objetivo primordial, establecer los elementos distintivos y los efectos de las figuras jurídicas de Inmatriculación e "información Ad-Perpétuum", según la Legislación para el Estado de México, con el propósito de hacer - notar dichas diferencias para que exista un mejor aprovechamiento en la aplicación de la Ley, tanto para el juzgador como para el - postulante y se obtenga lo que esencialmente otorga el Derecho en este tipo de asuntos, y al mismo tiempo proponer que se ventilen procedimientos complementarios necesarios después de la "Información Ad Perpétuum", para complementar los efectos de esta figura.

Los motivos por los que la investigación realizada fué orientada hacia el área del Derecho Procesal Civil, se debió fundamentalmente a la existencia de la problemática que se vive en los Juzgados Civiles del Estado de México, en donde se han confundido los efectos que se obtienen con estas figuras jurídicas convirtiendo el - promovente en "propietario" de un bien inmueble pero dejándose - siempre a salvo derechos de tercero.

Es importante señalar que con el procedimiento de Inmatriculación se puede obtener que el Juez ordene registrar la posesión de un bien inmueble carente de antecedentes registrales, por otro lado en lo que se refiere a la "Información Ad-Perpétuum", se puede obtener que el Juez ordene hacer constar como documento público un testimonio que se rinde en relación a un determinado hecho o derecho que sabe y le consta fehacientemente a quien rinde la información.

Cabe decir que la Inmatriculación se puede promover a través de la vía judicial y la administrativa, esta última es porque el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, faculta al Director General para ordenar la inmatriculación de predios, dicha facultad es anticonstitucional en virtud de atentar contra la División de Poderes (Artículo 49 de la Constitución).

Finalmente se llegó a la propuesta de agotar los procedimientos de manera ordenada iniciando con la "Información Ad-Perpétuum" en los casos en que se requiera de esta figura, posteriormente promover el procedimiento de Inmatriculación para obtener que el Juez competente ordene el registrar la posesión que se acredite durante el procedimiento y finalmente la "Usucapión", porque esta figura es el medio para adquirir la propiedad de un bien inmueble y así podrá convertirse verdaderamente un poseedor en propietario.

## **C A P I T U L O    I**

### **DERECHOS REALES**

- A) ANOTACIONES SOBRE DERECHOS REALES Y DERECHOS PERSONALES.**
- B) DEFINICION DE LOS DERECHOS REALES.**
- C) LOS BIENES.**
- D) LA POSESION.**
- E) LA PROPIEDAD.**

## DERECHOS REALES.

### A) ANOTACIONES SOBRE DERECHOS REALES Y DERECHOS PERSONALES.

El término "Ius", fué utilizado por los romanos para referirse al derecho objetivo como al subjetivo.

El Derecho Objetivo enumera limitativamente a los derechos -- reales; por otra parte, la Autora Morineau expresa:

"El derecho subjetivo, a su vez se clasifica en derecho absoluto y derecho relativo. El derecho absoluto faculta la conducta propia del titular como por ejemplo el derecho a votar. El derecho relativo, que también se conoce como el derecho personal o de crédito, faculta la conducta ajena; esto es, la conducta de otra persona, por ejemplo, que alguien realice a nuestro favor un servicio para el cual lo contratamos.

Si el derecho absoluto autoriza la conducta de su ti-



tular sobre una cosa, estamos contemplando al derecho real, como en el caso del derecho de propiedad". (1)

El Autor Rafael de Pina, nos señala que, el:

"DERECHO OBJETIVO: Es el conjunto de normas que forman el sistema jurídico positivo de una nación.

DERECHO SUBJETIVO: Ha sido definido como un interés - jurídicamente protegido (IHERING); como la potestad o señorío de la voluntad conferido por el ordenamiento jurídico (WINDSCHEID), y como el poder para la satisfacción de un interés reconocido (REGLESBERGER), entre otras maneras.

Para CHIOVENDA, todo derecho subjetivo no es sino una voluntad concreta de la ley subjetivizada, es decir, considerada desde el punto de vista de aquel que puede pedir su actuación.

La dualidad derecho objetivo-derecho subjetivo, sin embargo, ha sido moderadamente muy combatida, espe-

---

(1) Morineau Iduarte Martha e Iglesias González Román.- "DERECHO ROMANO". Editorial Harla. México, D.F. 1987. Pág. 107

cialmente por KELSEN, para el cual el derecho subjetivo no es otra cosa que el propio derecho objetivo que, en determinadas condiciones, se pone a disposición de una persona, dados los supuestos establecidos en el mismo". (2)

Las principales doctrinas que se encargan de hacer la distinción entre derecho real y derecho personal son las siguientes:

1) LA TEORIA CLASICA O DUALISTA, SEGUN LA CUAL EXISTE UNA IRREDUCTIBLE OPOSICION ENTRE LAS DOS CLASES DE DERECHOS (ESCUELA DE LA EXEGESIS).

Las ideas de Baudry-Lacantinerie, representante de los más destacados de esta escuela menciona que el elemento activo del patrimonio se divide en reales y personales.

El Autor García Maynez, opina al respecto:

"Derecho real es el que ejercitamos en forma inmediata sobre una cosa. Es una facultad en virtud de la cual

---

(2) Pina Rafael de.- "DICCIONARIO DE DERECHO". Décima Primera Edición. Editorial Porrúa. México. Distrito Federal. 1983. Pág. 186, 187.

aquella nos pertenece, ya en su totalidad, ya en -- ciertos respectos, según que tengamos sobre la misma un derecho de propiedad o alguno de sus desmembra--- mientos como las servidumbres o el usufructo. Si analizamos la relación jurídica a que da origen un de recho real, hallaríamos que consta de dos elementos:

- a) El titular del derecho, por ejemplo el propieta-- rio;
- b) El objeto del derecho, la cosa sobre la cual la facultad jurídica se ejerce.

La relación entre el sujeto y el objeto es, en este caso, inmediata. El derechohabiente puede obtener - directamente de la cosa, sin necesidad de recurrir - a intermediario alguno, todas o parte de las ventaa- jas que es susceptible de producir. La inmediatez - del vínculo explica el nombre de derecho real, que se ha dado a las facultades de esta especie (res-co- sa)". (3)

Lacantinerie divide los reales en Principales que tienen exis-

---

(3) García Maynez Eduardo.- "INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERE- CHO". Trigesimo Novena Edición. Editorial Porrúa, México, Distrito Federal. 1988. Pág. 206.

tencia independiente como la propiedad o el usufructo, y en accesorios que se conciben en conexión con un derecho principal, - como la hipoteca o la prenda en relación con un derecho de crédito.

Veamos ahora en qué consiste el derecho personal. Los de esta especie manifiéstanse en una relación jurídica más compleja. En ella hay tres términos, a saber:

- a) El Derechohabiente, a quien suele llamarse acreedor -- (creditor) o sujeto activo de la relación;
- b) El obligado a quien se denomina deudor (debitor) o sujeto pasivo de la misma;
- c) El objeto de la obligación, que consiste ya en un hecho positivo, ya en la prestación de una cosa, ya en una abstención.

De acuerdo con lo dicho, podemos definir el derecho de crédito - como la facultad en virtud de la cual una persona llamada acreedor, puede exigir de otra, denominada deudor, un hecho, una abstención o la entrega de una cosa. (4)

## 2) LA TEORIA MONISTA DE LA EQUIPARACION DEL DERECHO PERSONAL AL

---

(4) Cfr. García Maynez Eduardo.- Ob. Cít. Pág. 207.

**DERECHO REAL (POLACCO, GAUDEMET, GAZIN).**

En su libro *La Dazione in Pagamento* (1888), Vittorio Polacco, -- sostiene, nos comenta el Autor Vázquez del Mercado, que:

"En las obligaciones, más que una voluntad vinculada a otra, existe un vínculo entre dos patrimonios considerados como personalidades abstractas. Un determinado patrimonio es el que debe cierta prestación a otro determinado patrimonio, y las personas, entre las que aparece que nace el vínculo, no son más que dos órganos representantes, por lo demás subrogables, de las respectivas personalidades patrimoniales". (5)

Al respecto, comenta García Maynez; Gaudemet sostiene que:

"El derecho personal no es derecho sobre las personas o frente a ellas, sino facultad sobre los bienes. En el caso del derecho real la facultad se ejerce exclusivamente sobre una cosa determinada, mientras que el personal recae sobre una colectividad de bienes. En forma -

---

(5) Vázquez del Mercado Alberto.- "CONCESIÓN MINERA Y DERECHOS REALES". Editorial Porrúa, México. Distrito Federal, 1946. Pág. 23.

parecida, Gazin afirma que el derecho real es una relación entre una persona como sujeto activo y todas las demás como sujetos pasivos. El derecho Personal es, podría decirse, un derecho real indeterminado en cuanto al objeto en que recae.

Es cierto que el deudor debe responder, con todos sus bienes, de los compromisos que ha contraído; pero la facultad otorgada al acreedor de exigir que, - en caso de incumplimiento, se haga efectivo su crédito en el patrimonio del obligado, es distinta del derecho real". (6)

Planiol hace una crítica a Gaudemet y a Gazin en donde él puede concebir el cambio de personas en una relación jurídica sin necesidad de decir que la persona representa a sus bienes y el deudor es el patrimonio.

- 3) LA DOCTRINA MONISTA DE LA EQUIPARACION DEL DERECHO REAL A UN DERECHO PERSONAL CORRELATIVO DE UNA OBLIGACION UNIVERSAL NEGATIVA. (ORTOLAN, PLANIOL).

Tenemos que, Planiol niega enfáticamente la posibilidad de que

---

(6) García Maynez Eduardo.- Ob. Cit. Pág. 208.

entre una persona y una cosa haya relaciones de carácter jurídico.

Veamos en qué forma combate la teoría de la escuela de la axégesis:

"He aquí, más o menos la definición corriente del derecho real: hay un derecho de esta clase cuando una cosa se encuentra sometida, completa o parcialmente, al poder de una persona, en virtud de una relación inmediata, oponible a todo el mundo. (AUBRY ET RAU, T. II, 172). Esta definición implica como nota esencial del derecho real la creación de un vínculo entre un sujeto y una cosa. Con esto quiere decirse que, en todo derecho real, no hay intermediario entre el titular de la facultad y la cosa sobre la que el derecho recae". (7)

De aquí la idea de Planiol de que todo derecho real requiere de un sujeto activo, un sujeto pasivo y un objeto y que en este caso, los sujetos pasivos son todos los hombres, es importante == destacar que así como la vida y el honor son bienes garantiza--

---

(7) García Maynez Eduardo.- Ob. Cit. Pág. 209.

dos de la misma manera que la propiedad de las cosas en donde se puede observar el sujeto acreedor y los sujetos pasivos.

Todo derecho, en definitiva, comenta Ortolan, si se quiere llegar hasta el fondo de las cosas, se resume en la facultad que tiene el sujeto activo de exigir del pasivo alguna cosa: pues lo único que es posible exigir inmediatamente de una persona es que haga o se abstenga de hacer, es decir, una acción o una omisión. A esto se reduce todo derecho. La necesidad que tiene el sujeto pasivo de hacer o de abstenerse, es lo que se llama en el lenguaje jurídico obligación.

Podemos observar que Ortolan llega a lo esencial de toda relación jurídica, que es la obligación en donde alguien HACE ó SE ABSTIENE DE HACER, ya que según la tesis del Autor, en todo derecho hay siempre un sujeto activo, a quien el derecho se atribuye y por la otra parte, la masa de todos los hombres obligados a -- abstenerse, a dejar obrar a aquel a quien pertenece el derecho y a dejarlo en libertad de obtener el provecho y las ventajas que le corresponden.

De modo que de las teorías expuestas, el Autor García Maynez opina que sólo es verdadera la de Planiol ya que la concepción del derecho real como vínculo jurídico entre una persona y una cosa es falsa y toda relación jurídica implica facultades y deberes -



propios de personas y no de cosas. En cuanto a Ortolan, confundió el derecho de crédito con el de libertad, al sostener que el sujeto pasivo del derecho, es por decirlo así, doble; por una parte el conjunto de personas obligadas a no poner ningún obstáculo al goce del derecho y por la otra el sujeto individualmente pasivo, obligado a hacer o a no hacer una cosa; las dos relaciones jurídicas diferentes según García Maynez, es la que se da entre el acreedor y él, o los deudores que consiste en la facultad que tiene el primero de exigir de los deudores, un hecho, una abstención o la entrega de una cosa; la segunda existe entre el mismo acreedor y todas las demás personas y consiste en el deber respetar el ejercicio del derecho de crédito.

Al continuar su exposición el Autor García Maynez, enfatiza que:

"Derecho de Crédito es la facultad que una persona llamada acreedor, tiene de exigir de otra, llamada deudor, un hecho, una abstención o la entrega de una cosa.

Derecho Real es la facultad correlativa de un deber general de respeto que una persona tiene de obtener directamente de una cosa todas o parte de las ventajas que ésta es susceptible de producir". (8)

---

(8) García Maynez Eduardo.- Ob. Cit. Pág. 214.

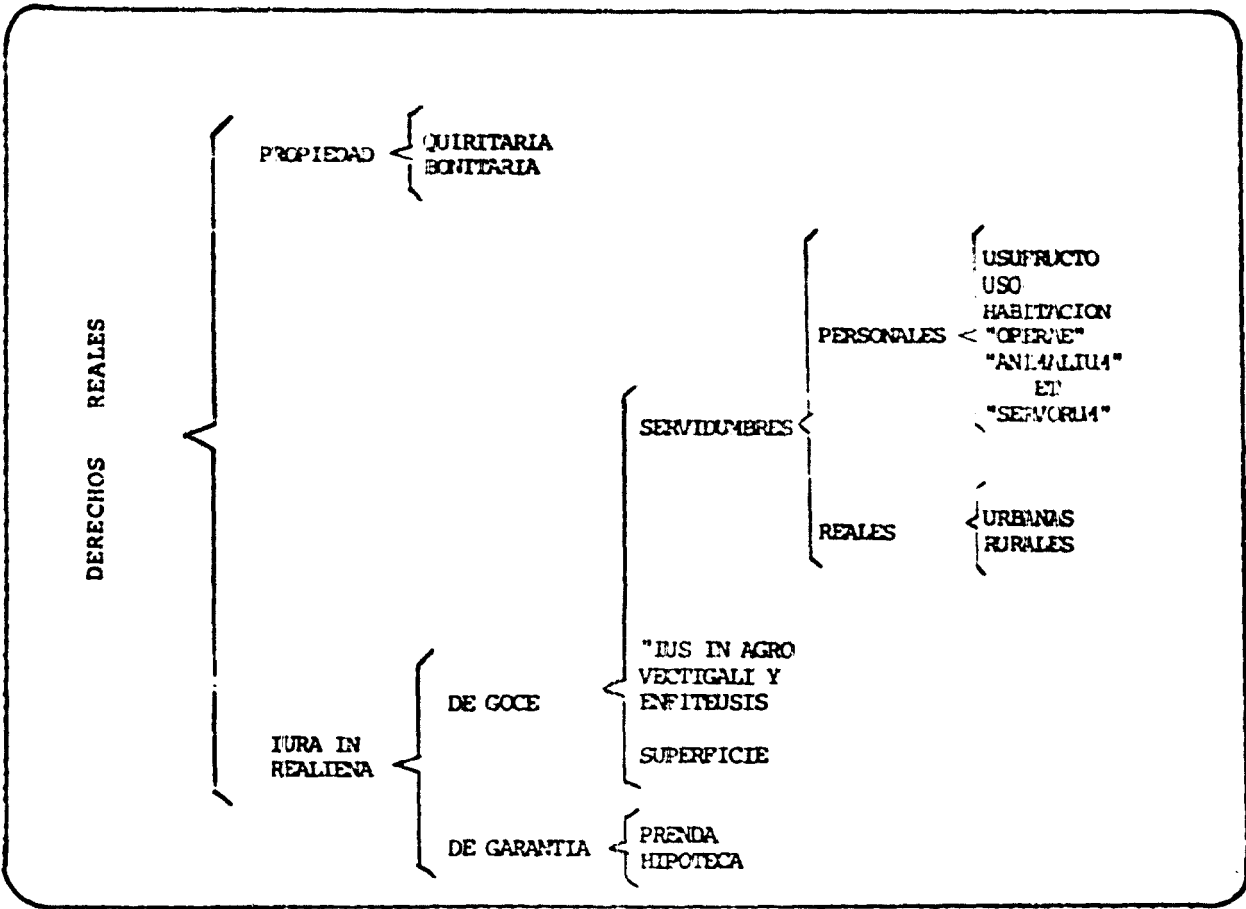
## B) DEFINICION DE LOS DERECHOS REALES.

El Derecho Romano plantea que el concepto de los Derechos Reales, es derivado de las "acciones in rem", son derechos oponibles a cualquier tercero ya que facultan a su titular para sacar provecho en su totalidad de una cosa de acuerdo a lo que permite el derecho como es el caso de la propiedad y sus desmembramientos, ya que en Roma, como en la actualidad, se considera a la propiedad como el derecho más amplio que puede tener una persona en relación a una cosa.

Aunque las partes tienen una amplia facultad de introducir modalidades especiales en derechos reales concretos, desde el derecho romano hasta nuestros días, existe, por otra parte, una tendencia fundamental a obligar al público a que escoja entre una limitada serie de figuras básicas homogeneizadas, en materia de Derechos Reales.

Con el propósito de que resulte más comprensible el tema que nos ocupa, a continuación se incluye el Cuadro Sinoptico, que el Autor Guillermo Margadant, expone:

(9) Cfr. Margaritán S. Guillermo Florís.- "EL DERECHO PRIVADO RO  
 MANO COMO INTRODUCCION A LA CULTURA JURIDICA CONTEMPORANEA"  
 Novena Edición. Editorial Estímulo. México. D.F. 1981. Pág. 228.



En cambio, tratándose de derechos de crédito, se permite una más amplia libertad creadora por parte de quienes celebren negocios jurídicos: allí no hay "numerus clausus", (enumeración limitativa).

**PROPIEDAD QUIRITARIA:** Forma de adquirir la propiedad reconocida por el Derecho Civil, con los requisitos de ser ciudadano romano, que la cosa estuviera en el comercio, y si el objeto era inmueble debería estar en suelo itálico, su transmisión debía hacerse por los medios consagrados por el derecho civil.

**PROPIEDAD BONITARIA:** Se daba cuando faltaba alguno de los requisitos exigidos por el Derecho Civil, - esta figura será explicada ampliamente en el punto correspondiente a la propiedad.

**DERECHOS DE JOCE:** Es el disfrute que tiene una persona de alguna cosa, por ejemplo:

**SERVIDUMBRE DE PASO:** Es el acceso que tiene una persona de pasar de un predio a otro.

**"IUS IN AGRO VECTIGALI" :** Es el derecho -

que tiene una persona a la tierra (tierras comunes).

**ENFITEUSIS:** Es el Derecho que el propietario concede a otro a perpetuidad o por largo tiempo, el goce de la misma con la obligación del concesionario de cuidarla, mejorarla y pagar una pensión.

**SUPERFICIE:** Figura jurídica similar a la enfiteusis, - pero este derecho real es en relación con la urbanización; y no en materia agrícola como la figura anterior.

**DERECHOS DE GARANTIA:** Es la afectación de una cosa determinada - para el aseguramiento del cumplimiento de una obligación, ejemplo:

**PRENDA:** Derecho que se constituye sobre - un bien mueble enajenable para garantizar el cumplimiento de una obligación.

**HIPOTECA:** Derecho que se constituye sobre bienes que no se entregan al acreedor, y en caso del incumplimiento de la obliga---ción se puede pagar con el valor de dichos bienes.

De esta forma se explican cada uno de los puntos del cuadro sinóptico de los Derechos Reales, por otra parte es importante mencionar que tanto el derecho objetivo como el derecho subjetivo tienen por objeto exclusivamente conducta humana y por lo tanto, los derechos reales como especie de los derechos subjetivos no pueden escapar a esa regla general que no admite excepciones, así que se descarta la idea de que el derecho real es la relación jurídica - que se da entre una persona y un bien o cosa.

Bonacase dice que en los derechos de crédito o personales existe una utilización de servicios y, en los reales, una apropiación o aprovechamiento de riqueza.

Los Derechos Reales se caracterizan por el conjunto de facultades jurídicas que otorgan, consistentes en las diversas posibilidades normativas de ejecutar actos de dominio o de administración dentro de la connotación estrictamente jurídica de esas actividades. El propietario tiene facultades abstractas como las de vender, constituir gravámenes, arrendar y ejecutar en general diversos actos jurídicos de disposición o constitutivos de derechos personales.

El Autor **Rojina Villegas** nos comenta:

"En los derechos personales o de crédito, el titular no adquiere un poder jurídico sobre los bienes determina--

dos. En las obligaciones de hacer y de no hacer, por su naturaleza misma no existe problema alguno, el acreedor sólo tiene facultad de exigir al deudor una cierta forma de conducta, positiva o negativa. En las obligaciones de dar, existe como objeto indirecto el bien al que va a referirse la prestación del deudor. Es decir, esa prestación no depende la actividad o trabajo del deudor, de una fuerza que él mismo cree y desarrolle de acuerdo con las exigencias del acreedor, sino que necesariamente debe referirse a un valor económico independiente, objetivo consistente en una cosa o bien corporal, o en bienes incorporables". (10)

Los derechos de crédito no son potestades jurídicas que autoricen al sujeto activo para disponer de los bienes o para constituir gravámenes sobre los mismos, y de aquí la diferencia con los derechos reales que como anteriormente se estudió, éstos se caracterizan por una variedad de facultades jurídicas que se le otorgan al sujeto activo como los actos de dominio entre otros.

---

(10) Rojina Villegas Rafael.- "DERECHO CIVIL MEXICANO". Bienes, - Derechos Reales y Posesión. Tomo III. Editorial Porrúa. México. 1991. Pág. 31.

Después de haber visto algunas de las diferencias entre los derechos personales y reales se puede argumentar que en la ciencia - del Derecho, hay muchas corrientes que han dado su concepto acerca de los Derechos Reales, dicha situación ha traído como consecuencia la polémica entre los estudiosos del Derecho, por lo que a continuación se expone un concepto de derecho Real, retomado - de la obra del Catedrático Rafael Rojina Villegas, así como de la obra del Profesor Eduardo García Máynez, obras utilizadas en el presente trabajo de Tesis:

"Facultad que el sujeto activo tiene de obtener directamente de una cosa todas o parte de las ventajas que ésta es susceptible de producir y el sujeto pasivo universal tiene un deber general de respeto en relación a dicho bien".

### C) LOS BIENES

Se iniciará por exponer los siguientes conceptos:

"BIEN: Cosa material o inmaterial susceptible de producir algún beneficio de carácter patrimonial.

COSA: Realidad corpórea e incorpórea susceptible de



ser materia considerada como bien jurídico".

(11)

Jurídicamente se considera que las cosas son el género y que los bienes son la especie, pero para entrar al concepto de los bienes es necesario entrar a su estudio desde el Derecho Romano.

LAS COSAS EN EL DERECHO ROMANO.- Son elementos, corpóreos o incorpóreos, del mundo exterior que pueden producir una satisfacción al hombre. Pueden estar dentro del comercio en cuyo caso pueden ser objeto de apropiación privada, o fuera del comercio.

RES.- En el Derecho Romano es igual a Cosa.

La cosa puede estar fuera del comercio -- por razones físicas como por ejemplo el sol.

La cosa puede estar fuera del comercio --

--  
(11) Pina Rafael De.- Ob. Cit. Pág. 110 y 160.

por razones jurídicas que pueden ser de Derecho Humano o Derecho Divino.

**POR RAZONES DEL DERECHO HUMANO ESTA FUERA DEL COMERCIO:**

- 1) La "Res Communes Omnium Iure Naturali", que pertenecen a todos por Derecho Natural, como la costa -- del mar. Aunque tales cosas pertenecen a todos los ciudadanos, el Estado puede reglamentar su uso, para que la conducta de uno no impida el goce a que los demás tienen derecho.
- 2) La "Res Publicae" que deben de estar a disposición del público en general por ejemplo: las carreteras.
- 3) La "Res Universitatum", sustraídas al comercio por estar reservadas al uso de una corporación pública inferior al Estado (Municipio, por ejemplo). (12)

Los bizantinos, sistematizaron de la siguiente manera:

---

(12) Margadant S. Guillermo Floris.- Ob. Cit. Pág. 229.

- a) "Res Communes Omnium", a disposición de cualquier ser humano.
- b) "Res Publicae", a disposición de cualquier "civis": ciudadano.
- c) "Res Universitatum", a disposición de cualquier miembro de un organismo público inferior al Estado.

POR RAZONES DE DERECHO DIVINO, ESTAN FUERA DEL COMERCIO:

- 1) La "Res Sacrae", destinada al culto de los dioses públicos como son los templos.
- 2) La "Res Religiosae", destinadas al culto de los dioses domésticos: como son las tumbas.
- 3) La "Res Sanctae", Límites de los campos o de la ciudad, con sus murallas y puertas, colocados originalmente bajo la protección del espeluznante dios terminus, de origen estruccon oriental.

Por otra parte, las cosas que están dentro del Comercio, pueden clasificarse de la siguiente manera:

- 1) **"RES MANCIPI y RES NEC MANCIPI:** Este criterio de clasificación es muy antiguo; entre la "res mancipi", incluye a los terrenos y casas propiedad de los ciudadanos romanos y por tanto situadas en un suelo itálico, a las servidumbres de paso o de acueductos constituidas, en esos terrenos, así como a los esclavos y a los animales de tiro y carga.

Como se puede apreciar, la "res mancipi", representa las cosas más valiosas para un pueblo agricultor como lo fué el Romano - de los primeros tiempos. Todas las demás son cosas "no mancipi"; es decir "nec mancipi", para la transmisión de las primeras había que acudir a alguno de los modos solemnes del Derecho Civil, como el *emancipatio*; para las cosas "nec mancipi" era suficiente la simple transmisión o "traditio". La clasificación que estamos estudiando tenía razón de ser en la época más antigua, cuando también existía una gran diferencia entre los ciudadanos y peregrinos, y entre los terrenos itálicos y los terrenos provinciales. Al desaparecer estas diferencias, también desapareció la

razón de ser de la clasificación, que fué abolida formalmente por Justiniano, al igual que la "mancipatio".

- 2) **COSAS INMUEBLES Y COSAS MUEBLES:** Esta distinción vino a sustituir a la anterior, siendo los bienes - inmuebles los más importantes. Entre ellos tenemos a los terrenos y edificios; muebles son los demás bienes.

En el Derecho Imperial, la enajenación de las cosas inmuebles requería de mayores - requisitos y de formas solemnes.

- 3) **COSAS CORPORABLES E INCORPORABLES:** Son corporables las cosas que pueden apreciarse con los sentidos, que son tangibles, que pueden ser tocadas; son incorporables las cosas no tangibles como un derecho a una herencia.

- 4) **COSAS DIVISIBLES E INDIVISIBLES:** Las cosas divisibles son aquellas que sin detrimento de su valor - pueden fraccionarse en otras de igual naturaleza como una pieza de tela, por ejemplo; las cosas indivisibles, por el contrario no pueden fraccionarse sin sufrir

menoscabo tal es el caso de una obra de arte.

- 5) **COSAS PRINCIPALES Y ACCESORIAS:** Son principales aquellas cosas cuya naturaleza está determinada -- por sí sola y, sirven de inmediato y por ellas mismas a las necesidades del hombre por ejemplo: un terreno.

Son accesorias aquellas cosas cuya naturaleza y existencia están determinadas por otra cosa de la cual dependen; por ejemplo: un árbol. Pertenecen a la categoría de las cosas accesorias los frutos, que son los productos de una cosa, y que adquieren individualidad al separarse de la cosa principal.

Los romanos incluían entre los frutos a los productos de la tierra, de los animales, de las minas, y también a los productos que se obtenían de otras cosas, como las rentas de un edificio, pero no consideraban en esta categoría, es decir como fruto, al hijo de una esclava.

Distinguan entre frutos pendientes, que todavía no han sido separados de la cosa principal y pertenecen al dueño de la misma, y los frutos separados o percipi, que pueden pertenecer a otra persona que tenga algún derecho sobre la cosa aunque no sea el propietario.

6) **COSAS FUNGIBLES Y NO FUNGIBLES:** Son cosas fungibles las que pueden ser sustituidas por otras del mismo género, como el vino, el trigo o el dinero; para los romanos estas cosas se individualizaban al contarlas, pesarlas o medirlas.

Son cosas no fungibles las que no pueden sustituirse las unas por las otras, ya que están dotadas de individualidad propia un cuadro por ejemplo.

7) **COSAS CONSUMIBLES Y NO CONSUMIBLES:** Las cosas consumibles son las que generalmente se acaban con el primer uso, como los comestibles. El dinero también es consumible, porque su uso normal lo hace salir del patrimonio.

Las cosas no consumibles son las que pueden usarse repetidamente como los muebles de una casa o la casa misma." (15)

El Autor Antonio de Ibarrola, vierte un análisis del concepto:

"BIEN.- Deriva del latín "Bonum", que significa dicha, - bienestar.

El verbo "VEARE", significa hacer feliz; "beo", "as are" "avi", "atum".

La Ley 49 del Digesto dice: "Bona dicuntur ex eo quod -- beant homines, hoc est beatos faciunt; beare est prodesse". Bienes son llamados aquellas cosas que aprovechan a los hombres esto es que los hacen felices: hacer felices, es servir". (16)

Asimismo el Profesor Ernesto Gutiérrez y González define al patrimonio como: El conjunto de derechos y obligaciones de bienes o de cosas valorizadas en dinero, también aquellos aspectos de tipo -- psicológico o tipo moral que sin tener un valor económico constituyen la universalidad de derecho.

---

(15) Morineau Iduarte Martha.- Ob. Cít. Pág. 109, 110.

(16) Ibarrola Antonio de.- "COSAS Y SUCESIONES". Sexta Edición. Editorial Porrúa. México. Distrito Federal. 1986. Pág. 79.



De modo que para Gutiérrez y González, el concepto cosa o bien, - son vocablos sinónimos en Derecho Mexicano, idea muy acertada para la explicación del tema de los bienes.

Esto es, COSA se entiende como aquel vocablo latino que quiere decir causa y que significa todo aquello o todo objeto que existe - en el mundo exterior y se haya afuera de nosotros.

Gutiérrez y González dice que COSA es toda realidad corpórea o in corpórea exterior o interior al ser humano y que es susceptible - de relación jurídica a modo de objeto o materia y que sea útil y que tenga individualidad además de que sea sometida a su titularidad.

Nuestro Código Civil para el Distrito Federal, define al bien y a la cosa como sinónimos, pueden ser corporables o incorporables como se observa en el Artículo 750:

- I El suelo y las construcciones adheridas a él;
- II Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plan--tas, mientras no sean separados ellos por cosechas o cor--tes regulares;
- XII Los derechos reales sobre inmuebles.

El Código Civil en su Artículo 747, dedica un capítulo a los bie--nes y los clasifica de la siguiente manera:

Bienes son aquéllos que pueden ser objeto de apropiación y que no estén excluidos del comercio.

Encontramos en otros capítulos que no se utiliza la palabra BIEN, sino la palabra COSA como sinónimo de bien; como ejemplo en el capítulo Cuarto de los Bienes Mostrencos, Artículo 777:

"Cualquiera que sea el valor de la COSA se fijarán avisos durante un mes, de diez en diez días, en los lugares públicos de la cabecera del Municipio, anunciándose que al vencimiento del plazo se rematará la cosa, si no se presentare reclamante"; igualmente los Artículos 778, 779, 780, 781 entre otros, emplean dicha palabra.

A continuación, se detallará la Clasificación de los Bienes y la Cosa:

#### I POR SUS CUALIDADES FISICAS O JURIDICAS.

- 1) BIENES CORPOREOS.- Son aquellos que se pueden captar por los sentidos, es aquellos que tiene cuerpo; Todas las cosas materiales.
- 2) BIENES INCORPOREOS.- Son aquellos que se captan por medio de la imaginación pues se escapa al conocimiento por las conductas sensibles.

Por Ejemplo tenemos: Derechos de Autor, --  
Reputación, Buen Nombre, etc.

Sus características son de que no se pue--  
der oler, ni mirar, ni tocar, se capta por  
la imaginación.

La importancia de esta clasificación es que auxilia para de-  
terminar como opera la evicción en el caso de los bienes corpora-  
les e incorporables.

Se puede ejemplificar la evicción sobre los bienes corporables es  
el saneamiento de los vicios que se presentan en las cosas.

De acuerdo con el Artículo 2119; en la que se refiere a un bien -  
corporal que será a cargo en el caso de la compraventa del vende-  
dor, el saneamiento en caso de evicción, y el caso de un bien in-  
corpóreo de acuerdo con el Artículo 2029, será a cargo del cesio-  
nario y se da en la cesión de derechos.

En el caso de la cosa incorpórea el adquiriente es el que sufre -  
la evicción, el cedente no responde por la evicción y en caso de  
la cosa corporal el que transmite responde por lo menos de la to-  
talidad de la cosa.

a) BIENES ESPECIFICOS: Son aquellos que se designan o expresan

por sus caracteres de identidad y que resulta individualmente considerado.

Está como Ejemplo, el Código Civil Para el Distrito Federal.

b) BIENES GENERICOS: Se expresan por su peso, por su número, - por sus características que son comunes a todas las demás.

Se puede ejemplificar con el oro, la plata, etc.

Es necesario que en todo tipo de compraventa se especifique la cosa para que haya el elemento de existencia.

Existen tres tipos de obligaciones: Obligación Alternativa, Obligación Facultativa, Obligación de Pago.

OBLIGACION ALTERNATIVA.- Consiste en pagar con otra cosa equivalente a la cosa.

OBLIGACION FACULTATIVA.- Faculta una parte.

OBLIGACION DE PAGO.- Especifica de que tipo debe ser el pago.  
Por Ejemplo: Pagar en dólares.

La importancia de esta clasificación es para efectos del contrato porque en caso de una compraventa si es de cosa genérica, no se entrega la cosa; y si se trata por ejemplo de entregar la cosa y se transmite por el mero efecto del contrato, por el mero hecho de la manifestación de la voluntad.

En el caso del comodato, es decir, contrato de uso gratuito; de un bien mueble e inmueble, recaé sobre las cosas específicas.

Se puede ejemplificar con el contrato del mutuo, esto es, contrato de préstamo, recaé en cosas genéricas siempre, como lo es el dinero que es lo mismo en moneda que en billete.

- 1) BIENES FUNGIBLES.- Bien o cosa que se puede sustituir por otro al momento de hacerse el pago porque ambos tienen el mismo poder liberatorio.

Ejemplo: El dinero tiene el mismo valor liberatorio.

- 2) BIENES NO FUNGIBLES.- Bien o cosa que no se puede sustituir por otro al momento de hacerse el pago -- porque no tiene el mismo poder liberatorio.

Ejemplo: Al comprar ropa no se puede pa-

gar con un costal de maíz.

En el caso de la permuta se da el cambio de una cosa por otra, pero tienen el mismo valor.

Es necesario hacer notar, que han confundido los bienes consumibles con los fungibles, por otro lado, Gutiérrez y González dice que en caso de una obligación facultativa que es la que tiene -- por objeto una prestación y da al deudor la facultad de sustituir la al momento del pago por otra y se da desde que nace la obligación.

1) BIENES CONSUMIBLES.- Estos bienes al primer uso que se les hace se transforman de manera substancial o bien se pierde jurídicamente la cosa -- que gradualmente es consumible, en aquella que por su uso reiterado se transforma, se va desgastando o se va consumiendo.

Ejemplo: los alimentos, el aceite para el auto.

2) BIENES NO CONSUMIBLES.- Estos bienes se pueden usar reiteradamente sin que se perciba el uso que se -

le está dando, es decir, son duraderos.

Ejemplo: la ropa, un carro, etc.

La importancia de esta clasificación civil es que los bienes no consumibles pueden ser objeto de un contrato de arrendamiento o de un comodato o también puede ser sujeto de derechos reales. - Las cosas consumibles pueden ser objeto de un contrato mutuo; -- (es el contrato de préstamo o contrato de consumo); el mutuante, le presta al mutuario, se compromete a entregarlo de manera equivalente.

1) BIENES DIVISIBLES: Son aquellos cuyo valor económico total sólo existe si hay unidad. Son susceptibles de fraccionarse sin que su valor económico de la suma de sus partes sea inferior al todo.

Ejemplo: un terreno,

2) BIENES INDIVISIBLES: Son aquellos cuyo valor económico total sólo existe en tanto que constituye una unidad, la importancia de esta clasificación estriba cuando el estado de conflicto entre dos personas se da en el caso de la copropiedad. Si se fracciona -

un bien de este tipo pierde su valor total.

Ejemplo: Un auto, deben permanecer los bienes divisibles sin fraccionarse; una escultura.

La importancia de esta clasificación es que los bienes divisibles no pierden su valor y en los indivisibles pierden valor al fraccionarse y de ahí la conflictiva de los dos copropietarios.

1) BIENES PRESENTES: Son aquellos que existen al momento en que se da una relación jurídica.

Ejemplo: Cualquier compra en donde reciba el bien en el instante.

2) BIENES FUTUROS: Son los bienes o cosas que no existen en el momento en que se da la relación jurídica.

Ejemplo: Preventa de una cosa, compra de esperanza.

NOTA: El seguro, únicamente es protección y no bien futuro.



La importancia estriba por la relación contractual del contrato - de esperanza o también por el contrato de cosa esperada.

1) BIENES INMUEBLES: Son aquellos bienes que por su fijeza no pueden ser trasladados ni por sí, ni por fuerza extraña de un lugar a otro.

Ejemplo: Un terreno o una casa.

2) BIENES MUEBLES: Son aquellos que por sí, o por la acción de una fuerza exterior pueden ser trasladados de un lugar a otro. Pueden ser grandes pero su naturaleza permite que se lleven a otro lugar.

Ejemplo: Todo el mobiliario de una casa - como son: mesas, sillas, camas, etc.

La importancia de esta clasificación es que es la más antigua, al grado que se desbordan en todas las ramas del derecho.

En el caso del derecho interno en la rama Procesal Civil, se dice que en caso de problema legal, el juez competente es el del lugar donde se encuentra el inmueble; y en el caso de los bienes muebles, será competente el juez del lugar donde se encuentra el domicilio del demandado.

Los bienes mostrencos son bienes muebles mientras que los bienes vacantes son bienes inmuebles.

Gutiérrez y González dice que el único bien inmueble es el suelo y por adhesión las plantas que se incorporan de manera natural y que los bienes inmuebles en forma artificial son los edificios, las casas, etc.

**BIENES INMUEBLES POR SU NATURALEZA:** Son el suelo y las plantas.

**BIENES INMUEBLES EN FORMA ARTIFICIAL:** Conjunto de materialidades consolidados con fines de permanencia que van pegados al suelo y al subsuelo.

**BIENES INMUEBLES POR SU DESTINO:** Persona que es dueño de un mueble y de un inmueble como lo es un pizzarrón.

**BIENES INMUEBLES POR SU OBJETO:** Son los derechos reales, es la facultad que tiene una persona de disponer de las cosas aún en contra de todo el mundo.

**BIENES INMUEBLES POR DISPOSICION DE LA LEY:** Son el suelo, las plantas, los árboles, las estatuas, las pinturas, etc.

**BIENES MUEBLES POR SU NATURALEZA:** Son los cuerpos que se pueden trasladar de un lugar a otro, como las em barcaciones.

**BIENES MUEBLES POR SU OBJETO:** Son las obligaciones y derechos - y las acciones que tienen por objeto los muebles,

**BIENES MUEBLES POR DISPOSICION DE LA LEY:** Son los derechos de Autor.

**BIENES MUEBLES POR ANTICIPACION:** Son aquellos frutos pendientes cosa de la prenda.

**II POR LA RELACION DE CONEXION QUE GUARDA CON OTROS,=**

1) **BIENES SINGULARES:** Son aquellos que constituyen una unidad - física con existencia real en la naturale za y que aparece como un todo.

Ejemplo: El oro.

2) **BIENES COMPUESTOS:** Son aquellos que por una agrupación de cosas singulares o simples a las que se les da el nombre común y las partes pueden o no perder su individualidad, tienen

existencia real en la naturaleza y aparecen como un todo.

Ejemplo: el anillo.

La importancia de esta clasificación, es que hay compuestos por "coherentium", que es la reunión de las cosas simples en donde - cada uno de ellos pierde su individualidad, por "distantium", es la agrupación de las cosas simples y no pierden su individualidad, por "derecho" es el conjunto de derechos y obligaciones y cosas físicas abstractas consideradas como una unidad pero de manera independiente pero que se rigen bajo el mismo efecto jurídico como es el caso de la sucesión.

#### ELEMENTOS DE LA SUCESIÓN:

- 1) Aspecto psicológico;
- 2) Bienes y cosas;
- 3) Derechos y obligaciones.

1) BIENES PRINCIPALES: Son las cosas aprovechables y que prestan un servicio por sí sola sin necesidad de otra cosa.

Ejemplo: Un caballo.

- 2) **BIENES ACCESORIOS:** Son las cosas que prestan un servicio pero como parte integrante de otra cosa.

Una silla de caballo.

### III POR LA RELACION DE PREFERENCIA O AGRUPACION,

- 1) **BIENES NO APROPIABLES:** Son aquellos que no pueden entrar en una relación jurídica de derecho entre los particulares, ni a modo de objeto ni de materia.

Ejemplo: El nombre propio y todo lo que no está en el comercio.

- 2) **BIENES APROPIABLES:** Son aquellos bienes que si pueden entrar en una relación jurídica de derecho a modo de objeto o de materia, se debe a que se encuentran sujetos a la propiedad privada o puede ser sujeto de la misma.

Ejemplo: Todas las cosas que entran en el comercio.

A la vez, los apropiables se dividen en:

- a) **APROPIABLES.**- Son las cosas que tienen dueño cierto, determinado y se puede establecer una relación de derecho.
- b) **NO APROPIABLES:** Son las cosas que no tienen dueño.

Ejemplo: Los peces de los ríos y mares y que pueden llegar a tener una relación de derecho, también como ejemplo están las cosas que tenían dueño pero fueron abandonadas.

La importancia de esta clasificación es que distingue la comerciabilidad y la inalienabilidad, señala qué cosas nunca han tenido dueño y pueden llegar a tenerlo, dan lugar al estudio de la ocupación que es una forma de adquirir la propiedad y los derechos reales, al igual que el estudio de los bienes mostrencos y vacantes.

- 1) **BIENES COMERCIALES:** Son los que se encuentran reducidos a la propiedad privada y pueden formar parte de una relación jurídica aún traslativa de dominio a modo de objeto o de materia misma.

Ejemplo: Son todos los que están dentro

del comercio.

- 2) **BIENES NO COMERCIABLES:** Son aquellos que por mandato de la ley o por su naturaleza no pueden ser objeto de propiedad de los particulares.

Ejemplo: El sol, los monumentos, son todos los que están fuera del comercio.

- 1) **BIENES PARTICULARES:** Son aquellos que están sujetos a propiedad privada.

Ejemplo: Un terreno.

- 2) **BIENES PUBLICOS:** Son los que pertenecen al Estado en cualquiera de las formas en que éste se presente y cualquiera que sea el dominio sobre él, ya sea de manera directa o indirecta.

Las cosas públicas se componen de la siguiente manera:

- A) **BIENES DE DOMINIO PUBLICO DE LA FEDERACION:** Inalienables, imprescriptibles, no sujetos a acción reivindicatoria, pueden usarlo todos los mexicanos, no se establecen derechos reales

de servidumbres, tienen carácter federal.

- B) BIENES DE DOMINIO PRIVADO DE LA FEDERACION: Tierras y aguas - susceptibles de enajenación de particulares, los destinados a corporaciones federales, bienes muebles al servicio de dependencias de poderes de la Unión y los bienes nacionalizados.

Con esta clasificación de los bienes se tiene un panorama amplio para conocer la ubicación de todas las cosas que nos rodean, y así poder determinar que efectos jurídicos nacen de una relación - en cualquier vía legal.

Y con estos últimos ejemplos mencionados anteriormente, se da por concluida la clasificación de los bienes.

NOTA: LA CLASIFICACION FUE RETOMADA DEL LIBRO DE GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO "EL PATRIMONIO PECUNIARIO Y MORAL O DERECHO DE LA PERSONALIDAD Y DERECHO SUCESORIO", PERO NO EN FORMA TEXTUAL UNA VEZ QUE SE HA EXTRAIDO LO MAS IMPORTANTE DE LA CLASIFICACION DE LAS COSAS. Fggs. 52 a la 146.



## D). LA POSESION

"La palabra "possidere", de donde "possesio", se deriva, contiene a su vez la palabra "sedere" o sentarse o asentarse en una cosa, de ahí la definición de posesión como el poder de hecho que una persona ejerce sobre una cosa, con la intención de retenerla y disponer de ella como si fuera propietario". (17)

Muchos de los romanos contemporáneos afirman que para el derecho romano la posesión no era un derecho sino sólo una situación de hecho.

Se puede especular sobre la posibilidad de que los juristas romanos se refieren en unos casos a la posesión de hecho y en otros a la posesión como un derecho.

La posesión de hecho, o sea el que una cosa esté bajo el control de una persona, no es difícil de entender: constituye un hecho natural que no tiene relevancia para el derecho ya que sólo la adquirirá en el momento en que desempeñe determinada función de naturaleza jurídica, como:

(17) Morineau Iduarte Martha.- Ob. Cit. Pág. 110, 111.

**Ejercicio de un derecho,**  
**Cumplimiento de un deber,**  
**Violación de un deber,**  
**Supuesto para la producción de consecuencias:**  
**derechos, deberes o su modificación, transmi-**  
**sión o extinción.**

**ELEMENTOS DE LA POSESION.-** La posesión se constituye por la reunión de dos elementos que son:

**CORPUS.-** Es de carácter objetivo y es precisamente el control o poder físico que la persona ejerce sobre una cosa.

**ANIMUS POSSIDENDI.-** Es de carácter subjetivo, se le denomina "animus possidendi" o simplemente "animus", y consiste en la intención o voluntad del sujeto de poseer la cosa reteniéndola para sí con exclusión de los demás.

Para adquirir la posesión es necesario la reunión de ambos elementos; puesto que el "corpus" implica un poder material o una relación física entre el poseedor y la cosa, en principio, la posesión sólo podía referirse a cosas corporales. Sin embargo más adelante se admitió la posesión de cosas incorpóreas; es decir, la posesión de derechos, y para ella se creó la figura de la -- "Quasi Possessio" o "Iuris Possessio".

La posesión tiene como principal objetivo el que una persona pue

da ejercer un derecho sobre una cosa con el ánimo de accederla o accesionarla a su propiedad, es decir, es el señorío que se ejerce con la absoluta pretensión de disponer, guardar, usar y disfrutar de la naturaleza o cualidades que encierra la cosa "la res".

Si falta alguno de los dos elementos que componen a la posesión = ya no se da dicha figura como es el caso del arrendatario ya que tiene un poder sobre un objeto, pero no con el ánimo de obtener la propiedad de la cosa que en este caso sería el inmueble objeto del arrendamiento, ya no se califica la posesión sino lo que se configura es la detentación "detentio", esta figura únicamente le otorga a la persona el uso y goce de algún bien o cosa.

Los romanos distinguieron varias clases de posesión:

"La posesión es justa cuando se adquiere sin perjudicar a un anterior poseedor, esto es, que se adquiere sin vicios. Por eso también se le llama posesión no viciosa.

La posesión injusta implica lo contrario; al adquirirla se dañó a otro poseedor; esta posesión también se conoce como posesión viciosa, y aparecía cuando se adquiría violentamente (vi) clandestinamente (clam); o en virtud de un precario, cuando el que tiene una cosa que se le había concedido en uso se negaba a devolverla.

La posesión también puede ser de buena o de mala fe. Es de buena fe cuando el poseedor cree tener derecho a la posesión, y es de mala fe cuando sabe que no lo tiene, como es el caso del ladrón.

El poseedor de buena fe con el transcurso del tiempo puede convertirse en el propietario, por usucapión; además, se hace dueño de los frutos hasta el momento en que el verdadero dueño le reclame la cosa poseída tiene derecho a los gastos necesarios y útiles que hubiera hecho para la conservación del objeto y puede retenerlo hasta que le sean pagados.

El poseedor de mala fe jamás se convierte en propietario; además debe devolver todos los frutos y sólo tiene derecho a recuperar los gastos necesarios". --

(18)

En el derecho Romano existían dos interdictos para proteger la posesión.

A) "INTERDICTA RETINENDAE POSSESSIONIS": Se utilizaba para retener la posesión tanto de bienes inmuebles como de bienes

---

(18) Morineau Iduarte Marta.- Ob. Cit. Pág. 114.

muebles.

a) "Interdicto Utī Possedetis": este interdicto era para retener la posesión de los bienes inmuebles, se le otorgaba al poseedor actual para que se defendiera de cualquier perturbación siempre y cuando la posesión no fuera viciosa.

b) "Interdicto Utrubi": este se usaba para conservar la posesión de bienes muebles, se otorgaba al litigante que hubiera poseído el objeto en cuestión por más tiempo durante el último año.

B) "INTEDICTA RECUPERANDAE POSESIONIS": Sirve para recuperar la posesión, existían tres interdictos.

a) "Interdicto Unde Vi": servía en los casos en que era desposeído por la fuerza de un inmueble.

b) "Interdicto de Precario": Lo otorgaba el magistrado para pedir la restitución de una cosa mueble o inmueble que se había dado a título de precario, cuando el precarista se negaba a devolverla.

c) "Interdicto de Clandestina Possessione": se otorgaba contra la desposesión oculta y maliciosa de un inmueble.

Por otra parte, es importante destacar que en los Códigos de 1870 y 1884 se define la posesión como la tenencia de una cosa, o el goce de un derecho por nosotros mismos o por otro en nuestro nombre.

El Código de 1884, dice en su Artículo 825 que el poseedor tiene

a su favor la presunción de poseer por sí mismo. La ley presume o infiere del "corpus", el "animus". Sería más correcto decir que el detentador tiene a su favor la presunción de poseer por sí mismo.

La detentación de acuerdo con los Códigos anteriormente citados era la posesión en nombre de otro, figura que también recibía el nombre de posesión precaria.

Planiol y Ripert consideran que:

"La detentación consiste en poseer una cosa con la autorización y por cuenta del propietario. El detentador se asemeja a un poseedor en cuanto que la cosa está materialmente a su disposición y que ejercita sobre ella el poder físico llamado posesión; la ley, empero no lo reconoce como poseedor ni como tal lo protege, porque atribuye la posesión al propietario que ha transmitido su cosa al detentador bajo condición de restitución, - por lo que éste posee "corpore alieno". La detentación constituye, por tanto, una situación jurídica perfectamente definida y totalmente distinta a la verdadera posesión: es de orden inferior y no produce ni con mucho, las mismas ventajas que la verdadera posesión". (19)

---

(19) Rojina Villegas Rafael,- Ob. Cit. Pág. 622.

La posesión en nombre propio constituye la forma de adquirir la propiedad mediante la prescripción, además confería las acciones posesorias, el derecho a apropiarse de los frutos de la cosa y, finalmente el goce de los interdictos que también se presenta para la posesión precaria respecto de bienes inmuebles.

La posesión puede tener como causa un acto jurídico o un hecho jurídico y este último puede ser lícito o ilícito, en cambio en la detentación siempre tiene como causa un acto jurídico y no puede presentarse detentación nacida de un hecho jurídico.

El Código Civil Alemán dice, que existe posesión cuando se ejerce un poder de hecho sobre una cosa, cuando éste código emplea -- la expresión PÓDER DE HECHO, ya califica la relación material con la circunstancia de un dominio o señorío a través del poder, dicho poder puede ser de distintos grados, según sea jurídico, cuando se tenga la posesión por virtud de un hecho.

Por otro lado el Código Suizo determina que la posesión se caracteriza como el ejercicio de un poder de hecho.

"Dice el Artículo 919 del Código Suizo: Aquel que tiene Poder efectivo sobre la cosa, tiene la posesión de ella

En materia de servidumbres y cargas territoriales, la -

\_\_\_\_\_ posesión reside en el ejercicio efectivo del derecho". (19)

(19) Rojina Villegas Rafael.- Ob. Cit. Pág. 633

Cabe mencionar que el Código Suizo distingue a la posesión originaria de la posesión derivada. Tienen posesión originaria los -- que poseen en concepto de dueño (enimms dominii), tienen la posesión derivada quienes por virtud de un acto jurídico reciben de otro temporalmente una cosa ya sea para provecho propio o bien en provecho del poseedor originario, la posesión derivada equivale a la posesión en nombre de otro, con la circunstancia de que puede ser en provecho propio, o en nombre y provecho ajeno.

"En el Código Civil vigente se define la posesión en los mismos términos que lo hacen los Códigos de Alemania Y - Suiza. Propiamente el Código no define la posesión, sino el poseedor; pero al hacerlo nos da una idea para desprender de ella un concepto de posesión. Dice el Artículo 790 que es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo dispuesto en el Artículo 793. Posee un derecho el que goza de él, el Artículo 793 se refiere a la detentación subordinada", (20)

Oscar Morineau considera que la posesión no puede ser definida como un simple hecho que produce consecuencias jurídicas, ya -- que el Artículo 790 del Código Civil no aclara si es un hecho -

---

(20) **Rojina Villegas Rafael.**- Ob, Cit. Pág. 634.



o un derecho.

Parte de un principio de que los hechos pueden producir consecuencias jurídicas, sin que necesariamente den origen a un derecho, - mencionando tanto los hechos lícitos como los ilícitos, además -- puede existir un hecho creador de tales consecuencias jurídicas - sin que implique el ejercicio de un derecho.

Opina Morineau:

"Que dados los términos de los Artículos 790 y 793 no es posible sostener en México que la posesión sea siempre - el ejercicio de un poder de hecho, pues en el caso de la propiedad, cuando el titular no detenta la cosa, en la detentación subordinada, si se está ejerciendo el poder de hecho por el detentador sin tener la posesión". (21)

La protección jurídica se da en algunos casos al que tiene el ejercicio del poder de hecho y otros casos al que no lo tiene -- frente al que lo tiene, pero siempre se concede al titular de la atribución del ejercicio del poder de hecho, al que tienen el de recho de posesión.

---

(21) **Rojina Villegas Rafael.**- Ob. Cit. Pág. 635.

La posesión no es en México, ni en ningún lugar, ni en ninguna época de la historia, el ejercicio del poder de hecho (un hecho natural con consecuencias jurídicas), sino que es un derecho pleno la atribución del ejercicio del poder de hecho; por lo tanto en México la posesión es un derecho y que las consecuencias jurídicas del hecho son el ejercicio o la manifestación de un derecho.

Hay una figura jurídica que se llama prescripción.

"Medio de adquirir bienes (positiva) o de librarse de obligaciones (negativa), mediante el transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas al efecto por la ley (Artículos 1135 a 1180 del Código Civil para el Distrito Federal). (22).

Para que se de esta figura es necesario que haya posesión de forma pacífica, continua, pública y en concepto de propietario, es importante destacar que los bienes inmuebles prescriben en cinco años cuando es de buena fe o haya inscripción de posesión y son diez años cuando poseen de mala fe; en el caso de los bienes muebles se requiere del transcurso de tres años cuando son poseídos de buena fe y faltando la buena fe, prescribirán en cinco años,

---

(22) Pina Vara Rafael de.- Ob, Cit, Pág. 311.

y así de esta forma se encuentra fundamentado en el Código Civil para el Distrito Federal y de igual forma lo reglamenta el Código Civil vigente para el Estado de México con la diferencia de que esta figura se le da el nombre de la "USUCAPION".

## **E) LA PROPIEDAD.**

"Los romanos usaron diferentes vocablos para designar al derecho real de la propiedad. El más antiguo es el término "mancipium" (se usó como sinónimo de "mancipatio" y también para designar el poder del paterfamilias sobre personas y cosas), después usaron la palabra "dominium" (proviene de "dominus"; esto es, el dueño de la "domus", o sea, el pater; su tradición castellana-dominio-también se usa en el derecho moderno para designar a la propiedad, así cuando decimos que un acto es traslativo de dominio, -- significamos que mediante este acto se transmite la propiedad) y finalmente la de "proprietat" (usaron también la palabra propiedad para señalar a la cosa sobre la cual recae la conducta del propietario).

Es el derecho de la propiedad el derecho real por excelencia, el más importante de esta clase de los derechos, por ser el más ex-

tenso en cuanto a su contenido, y también porque es el derecho - real originario y conceptualmente fundante de los otros derechos que autorizan actuar sobre las cosas, ya que todos ellos suponen la existencia previa de la propiedad para poder estructurarse" (22)

El maestro Margadant, define a LA PROPIEDAD como el derecho de - obtener de un objeto toda la satisfacción que éste pueda proporcionar:

IUS UTENDI.- Derecho de usar el objeto.

IUS FRUENDI.- Derecho de aprovechar la cosa, esto es, disfrutar o percibir sus frutos.

IUS ABUTENDI.- Derecho de disponer del objeto, hasta agotarlo, consumiéndolo, enajenarlo o donarlo.

El propietario investido de semejantes facultades tiene pues, sobre su cosa un poder absoluto, teniendo derecho de hacer lo que mejor le parezca, aunque la ley puede imponerle ciertas restricciones, de las cuales admitía varias el Derecho Romano. He aquí algunos ejemplos:

- a) La ley de las doce tablas prohibía al propietario cultivar - su campo o edificar hasta la línea divisoria de los frutos -

---

(22) Morineau Iduarte Martha.- Ob. Cit. Pág. 116, 117.

vecinos, debiendo dejar libre un espacio de dos pies y medio. Por eso una línea de terreno de cinco pies separaba -- los fundos de tierra ("confinium") y las casas ("ambitus").

- b) El propietario de un fundo de tierra debe abstenerse de hacer trabajos que pueden cambiar el curso de las aguas de lluvia, o sean susceptibles de dañar a los fundos superiores o inferiores. La ley de las doce tablas daba al vecino amenazado del perjuicio la acción a que pluviae arcendae para hacer restablecer el estado primitivo en sus lugares.
- c) Los romanos, al parecer no conocieron como principio la expropiación por causa de utilidad pública, aunque se encuentran ciertos casos en que los particulares han sido expropiados por interés general; por ejemplo, la reparación o arreglo de los acueductos de Roma para el restablecimiento de -- una vía pública. (23)

El Derecho Romano, conoció dos clases de propiedad:

**PROPIEDAD QUIRITARIA.** - Reconocida por el Derecho Civil y exigía los siguientes requisitos:

---

(23) Porte Petit Eugene.- "TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO" Editorial Porrúa. México. 1985. Pág. 230.

- Que el sujeto fuera ciudadano romano.
- Que la cosa estuviera en el comercio.
- Si el objeto era inmueble, debía estar situado en suelo itálico.
- Su transmisión debía hacerse por los medios consagrados por el Derecho Civil: la "mancipatio", para la "resmancipi"; la "traditio"; para la "res nec mancipi"; y la "in iure cessio" para cualquiera de ellas.

**PROPIEDAD BONITARIA.**- Se configuraba cuando faltaba algunos de los requisitos exigidos por el Derecho Civil, solamente la reconocía el derecho honorario - pero con el transcurso del tiempo, por "usucapión", se podía convertir en propiedad quirítaria.

Augusto Comte decía que la propiedad se puede usar al igual que los bienes de forma tal que ese uso no perjudique a los demás -- miembros de la colectividad como es el caso de nuestro Código Civil en donde se puede ver claramente esta idea en los Artículos:

840.- No es lícito ejercitar el derecho de propiedad de manera que su ejercicio no de otro resultado que causar perjuicios a un tercero, sin utilidad para el propietario.

1912.- Cuando al ejercitar un derecho se cause daño a otro, hay

obligación de indemnizarlo si se demuestra que el derecho sólo se ejercitó a fin de causar el daño sin utilidad para el titular del derecho.

Concluyendo con estas ideas, el maestro Cutiérriz y González, -- plantea que el derecho de propiedad no se puede determinar te-- niendo en cuenta sólo las facultades del propietario sino que -- por el contrario se deben de considerar las modalidades y limita-- ciones que la ley impone a este derecho, es por eso que el cita-- do autor define a la propiedad como un derecho real más amplio - para usar, para gozar y para disponer de las cosas dentro de un sistema jurídico positivo de limitaciones y de modalidades im-- puestas por el legislador de cada época.

**LIMITACION.** - Es la carga positiva o la abstención que el legis-- lador de la época considere y que le impone al ti-- tular de ese derecho a efecto de que no se utilice en contra de los intereses de otros particulares o de los intereses de la generalidad.

**MODALIDAD.** - Circunstancia, calidad o requisito que en forma ge-- nérica pueden ir unidas a la substancia sin modifi-- carla de cualquier acto de hecho o de derecho.

La propiedad es un derecho muy amplio pero que también tiene li-- mitaciones y como se ha dicho anteriormente son las que la ley -

determina junto con la costumbre y la jurisprudencia del lugar, del tiempo y personas determinadas por que así lo requiere el de recho positivo.

**PROPIEDAD.-** Derecho de goce y disposición que una persona tiene sobre bienes determinados de acuerdo con lo permitido por las leyes, y sin perjuicio de tercero. (Arts. 830 a 853 del Código Civil para el Distrito Federal).

Este derecho reviste formas muy variadas y cada día está siendo sometido a más limitaciones, especialmente en cuanto a su disfrute por el titular.

(24)

**LIMITACIONES DE PROPIEDAD.-**

El Derecho de construir Art. 849, 853.

El Derecho de plantar Art. 846, 847.

El Derecho de luces Art. 849.

El Derecho de Vistas Art. 851.

El Derecho de Disponer de aguas Art. 937.

El Derecho de servidumbre impuesta por la ley Art. 1057, 1070, 1071, 1078.

(24) Pina Vara Rafael de.- Ob. Cit. Pág. 317.



## **C A P I T U L O    I I**

### **DERECHO REGISTRAL**

- A) ORIGEN DEL REGISTRO**
- B) DENOMINACIONES QUE SE LE DAN AL  
DERECHO REGISTRAL.**
- C) BIENES MUEBLES E INMUEBLES Y SU REFLEJO  
EN EL DERECHO REGISTRAL.**
- D) DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO COMO  
PARTE DEL DERECHO CIVIL.**
- E) DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.**
- F) SISTEMAS DEL REGISTRO PUBLICO DE  
LA PROPIEDAD.**
- G) PRINCIPIOS Y TEMAS FUNDAMENTALES DEL  
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.**

**DERECHO REGISTRAL.****A) ORIGEN DEL REGISTRO.**

Para determinar el origen más remoto de la publicidad inmobiliaria o manifestaciones antiguas de la transmisión de dominio se ha encontrado al respecto, en el Capítulo 23 de las Sagradas Escrituras, esto es La Biblia; en los siguientes versículos:

"4. Extranjero y forastero soy entre vosotros; dadme propiedad para sepultar entre vosotros, y sepultaré mi muerte de delante de mí". (25)

En este versículo está hablando Abraham con los hijos de Het, para que ellos intercedan por él con Efrón, hijo de Zohar dueño de la propiedad que Abraham quería comprar para sepultar a su esposa.

---

(25) Valera Cipriano Dc.- "LA SANTA BIBLIA. ANTIGUO Y NUEVO -- TESTAMENTO". Pág. 26.

16. Entonces Abraham convino con Efrón, y pesó Abraham a Efrón el dinero que dijo, en presencia de los hijos de Het, y cuatrocientos ciclos de plata, de buena ley entre mercaderes.
17. Y quedó la heredad de Efrón que estaba en Macpela al Oriente de Mamre, la heredad con la cueva que estaba en ella y todos los árboles que había en la heredad, y en todos sus contornos.
18. Como propiedad de Abraham en presencia de los hijos de Het y de todos los que estaban por la puerta de la ciudad.
19. Después de esto sepultó Abraham a Sara su mujer en la cueva de la heredad de Macpela al oriente de Mamre, que es Hebrón en la tierra de Canaán. (26)

Abraham quiso comprar sólo la cueva pero de acuerdo a textos Hititas de la misma época, la ley Hitita exigía la compra de

---

(26) Ibidem.

toda la parcela e involucraba a ciertas obligaciones feudales, en el relato se refleja las costumbres de ellos, ya que las -- transacciones hititas de propiedades hacían mención específica de los árboles existentes en ella.

Por otra parte, en Egipto existían:

**BIBLIOZAKE DEMOSION LOGON.** - Archivos de negocios, se conservaban declaraciones hechas cada catorce años, que servían de base a percepción del impuesto.

**ENKTESEON BIBLIOZEQUE.** - Archivo de adquisiciones, regida por - funcionarios análogos a nuestros registradores (bibliofilakes) que intervenían en la contratación inmobiliaria y en la transmisión de derechos de igual carácter.

Se llevaba un archivo y existía una especie de índices (diastromata), que a la vez eran extractos de la documentación archivada formados por el sistema del folio personal, es decir, a agrupando bajo el nombre del propietario, las - fincas cargas y derechos.

**En Grecia:**

"Debe reconocerse que los oroi (sillares en que debían inscribirse los débitos), fueron en un principio simples mojones (termini di confini), y si más tarde se colocaron en los campos o cerca de los edificios gravados con hipotecas son siempre medios de una publicidad elemental, noticias sin sanción, no - condiciones indispensables para la validéz de la hipoteca o para hacerla eficaz contra terceros". (27)

En Roma, se daba una publicidad limitada, no había un registro que protegiera a terceros adquirentes.

**DERECHO CLASICO.-** La "mancipatio", era un procedimiento comercial efectuado sólo por ciudadanos romanos su objeto era la transmisión de la "res mancipi". Se realizaba en presencia de cinco testigos y se utilizaba un portabalanza, una balanza y un trozo de bronce (randusculum).

La "in iure cessio", tuvo origen procesal, se trataba de un juicio ficticio porque el enajenante y el adquirente comparecían ante un pre

---

(27) Pérez Fernández del Castillo Bernardo.- "DERECHO REGISTRAL". Cuarta Edición. Editorial Porrúa. México. 1989. Pág. 4.

tor del tribunal y en las provincias ante el presidente, y el adquirente ponía la mano sobre la cosa que afirmaba ser propietario; si no había oposición el magistrado así lo declaraba.

La "traditio", consistía en la entrega física de la posesión de la cosa enajenada, con la intención de las partes de transmitir la propiedad y de adquirirla.

**DERECHO JUSTINIANO.** = Se conserva la "traditio" como modo de adquirir la propiedad.

**DERECHO ROMANO MODERNO.** - La "constituto posesorio", se conoció como una nueva forma de transmitir la propiedad, consistía en una cláusula por medio de la cual el adquirente recibía la posesión jurídica (no física) y el enajenante manifestaba conservar la posesión por cuenta del adquirente.

\*Las ideas consensualistas llegan a los redactores del Código de Napoleón en el que se establecía, como en en el actual Artículo 2014 del Código Civil, que

la transmisión de la propiedad se verifica por mero consentimiento sin necesidad de "traditio" ya sea natural o simbólica". (28)

En Australia:

En 1858, la inscripción o inmatriculación de un bien inmueble en el Registro Público de la Propiedad era elemento esencial o de existencia para la adquisición de la propiedad, a diferencia del declarativo en el que no era necesaria la inscripción para la transmisión de dominio, se le conocía como Acta Torrens, se debe a Sir Robert Richard Torrens, en 1840, fué - director de aduanas, y en 1852, fué tesorero y registrador general.

En Alemania:

La transmisión de inmuebles se realizaba en dos etapas, por un lado el negocio jurídico y por otro al acto traslativo de dominio,

"La Gewere se integraba por dos aspectos: la entrega al adquirente, y la desposesión o abandono del enaje

---

(28) Pérez Fernández del Castillo.- Ob. Cit. Pág. 7,8.

nante. El *Auflassung*, podía ser judicial o extrajudicial. El primero, al igual que la "in-jure cessio", era un juicio simulado; el adquirente demandaba al enajenante la entrega de la cosa, este se acollaba a la demanda y el juez resolvía en favor de el actor entregándole judicialmente la posesión. En el extrajudicial el contrato se perfeccionaba con la inscripción de la transmisión de la propiedad en el libro territorial. A este sistema se le conoce como registro constitutivo". (29)

En España:

Se le daba publicidad únicamente a los censos y tributos constituidos sobre bienes inmuebles como garantía de una obligación, y en 1539 las Cortes de Toledo propusieron a Don Carlos I, la organización de un Registro de Censos Tributos e Imposiciones. Posteriormente en el Consejo de Indias en 1617, se les impone a los escribanos que tomen la razón y registren todos los censos que se otorgaren desde el día de la data y no de los que se hubieran dado antes.

En 1768 se dictó la Instrucción de los Señores Fiscales, este

---

(29) Pérez Fernández del Castillo.- Ob. Cit. Pág. 9



Documento contiene conceptos registrales y notariales dignos de análisis.

#### En Francia:

La forma de transmisión de la propiedad se realizaba por medio de la Gewere y Auflassung, cabe mencionar que el Código Francés o de Napoleón, 1804, no tiene un apartado especial sobre el Registro Público de la Propiedad pero lo trata en diversas disposiciones, como en lo que se refiere a las hipotecas, el modo de hacer la inscripción de los privilegios y de las hipotecas, cancelación y reducción de las inscripciones, modo de purgar las propiedades de los privilegios e hipotecas, de la publicidad de los registros, entre otros temas.

#### En México:

Cuando Hernán Cortés conquistó Tenochtitlán con la derrota de Cuauhtémoc en 1521, las leyes aplicables a la Nueva España fueron las de Castilla, tales como el Fuero Real, las Siete Partidas, la Recopilación y la Novísima Recopilación; y una de las primeras disposiciones que regula las Hipotecas es la Instrucción de los Señores Fiscales de Hacienda, dictada en España aplicable igualmente a la Nueva España. Se fueron dictando nuevas leyes y decretos que paulatinamente separaron el Derecho Español del Mexicano, y a partir de la Independencia, el régimen

político fluctuó entre el federalismo y el centralismo; cuando el federalismo era sistema establecido, la legislación registral fue local; cuando el régimen fue centralista, las disposiciones registrales fueron generales, de aplicación en todo el territorio nacional.

"A diferencia de otros países que cuentan con una ley especial sobre el Registro Público de la Propiedad, en la República Mexicana esta institución se encuentra regulada dentro del Código Civil". (30)

En el Siglo XIX se dan diferentes intentos de codificación siendo simples esbozos mismos que culminaron con la elaboración del Código de 1870, el primer intento de legislación, en materia de registro fue el Proyecto del Código Civil de Zacatecas de 1829, reguló el registro de hipotecas pero no fue aprobado por la legislatura estatal, pero más tarde en 1832, se estableció un Registro General de Hipotecas.

En 1839, el Licenciado Vicente González Castro, realizó un intento de codificación denominado proyecto de Código Civil Mexicano, que tuvo disposiciones aplicables para esa época; otro --

---

(30) Pérez Fernández del Castillo.- Ob. Cit. Pág. 36.

proyecto de Código Civil Mexicano Formado de Orden del Supremo Gobierno por el Doctor Justo Sierra; el proceso de codificación culmina en 1870, se inicia cuando Benito Juárez encomienda a -- Justo Sierra O'Reilly la redacción de un proyecto de Código Civil Mexicano, fué publicado en 1861 por la imprenta de Vicente García Torres, posteriormente en 1866, Maximiliano mandó que la Comisión propuesta por Juárez terminara el estudio del proyecto para su promulgación, y éste se aprueba el 8 de diciembre de -- 1870, y entra en vigor el 1o. de Marzo de 1871 bajo el título - de Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California, y en él hay una parte relativa al Registro Público de - la Propiedad en el Título Veintitrés, y en el Código de 1884 -- contenía los capítulos de: Disposiciones Generales, De los Títu los Sujetos a Registro, Del Modo de Hacer el Registro y de la - Extinción de las Inscripciones; mucho tiempo después se expide el Reglamento del Registro Público de la Propiedad 1921, y con el Código Civil de 1928, se reguló en el libro cuarto del mismo y en 1940 se dicta un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad que se estudiará con precisión en el punto relativo al Registro Público de la Propiedad.

**B) DENOMINACIONES QUE SE LE DAN AL  
DERECHO REGISTRAL.**

De muy diversas formas se le llama a esta rama de la ciencia  
Jurídica:

DERECHO HIPOTECARIO.  
DERECHO INMOBILIARIO.  
DERECHO REGISTRAL.  
DERECHO PUBLICITARIO.

De estas denominaciones la menos adecuada es la de Derecho Hipotecario, este nombre lo recibe en España ya que la ley que regula al registro, y también su reglamento se le llama: Ley y Reglamento Hipotecarios, pero es importante destacar que el Registro abarca mucho más que todo lo relacionado con las hipotecas.

"HIPOTECA: Garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste - en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de dichos bienes, en el grado de preferencia establecido por la Ley." (31)

(31) Pina Vara Rafael de.- Ob. Cit. Pág. 234.

Históricamente fué denominado Derecho Hipotecario porque protegía de cualquier gravámen hipotecario anterior a los acreedores y adquirentes posteriores sobre todo si se recuerda la existencia de las hipotecas universales, actualmente la función del Registro Público de la Propiedad trasciende a la protección de la propiedad o posesión de algunos derechos reales o personales.

Por otra parte tampoco es adecuado llamarle Derecho Inmobiliario, pues hay muchas materias sobre inmuebles que están fuera del Registro Público que pertenece indudablemente al Sector del Derecho Civil, tampoco es adecuado ya que no sólo se refiere a bienes inmuebles, sino también a la inscripción de algunos bienes muebles y a la creación de personas morales y sus modificaciones.

Para el Profesor Luis Carral y de Teresa en su obra de Derecho Notarial y Derecho Registral, considera que el Derecho Registral es la mejor denominación que puede recibir esta rama del Derecho ya que,

"El Derecho Registral es un sector del Derecho Civil creado para la protección de los derechos. Es, dice Roca Sastre N.E.J.I. 516; un desenvolvimiento de una parte del Derecho de Cosas y más concretamente, de los modos de adquirir y perder la propiedad... estableciendo un conjunto de normas que tienden a formar

un ordenamiento sistemático y diferenciado del Derecho Civil al cual contempla desde el punto de vista del Registro Público". (32)

El estudio y la determinación de la naturaleza de los derechos subjetivos corresponde al Derecho Civil Puro, que recibe todos los actos ya integrados con sus elementos personales, reales y formales exigidos por el Código Civil.

"La calificación registral si todos esos elementos concurren legalmente en el caso. El registrador tiene una visión registral de la materia civil. Por eso agrega Roca Sastre, el Derecho Registral regula la Expresión Registral de los actos civiles de constitución, transmisión, etc., de los derechos reales sobre inmuebles y los efectos de la misma, el del tráfico jurídico y por eso tiene que ver con la adquisición, la transmisión, la pérdida de los derechos, y los diversos modos de adquirir. No trata del contenido (composición íntima) del Derecho, lo cual pertenece al Derecho Civil, sino de su mutabilidad por eso se habla de él como de la dinámica del Derecho. Pero es únicamente la dinámica de los derechos inscribibles, o sea de aquellos que requieren hacerse públicos para seguridad del comercio jurí-

(32) Carral y de Teresa.- Obs. Cit. Pág. 212.

dico". (33)

Hay un autor que no está de acuerdo con ninguna de las denominaciones dadas al inicio de este punto. Aunque para el maestro - Luis Carral el Derecho Registral es la denominación que se acerca más a lo que quisieramos connotar, pero para el maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo:

"Derecho Registral también es equivoco pues existen - un sinnúmero de registros, tales como el Federal de Automóviles, de Crédito Agrícola y Ganadero, Agrario Nacional, de Propiedad Inmueble Federal, Público de Minería, de Desarrollo Urbano y Rural, Público Nacional de la Propiedad Forestal, Cooperativo Nacional, de -- Profesiones, Federal de Causantes, Nacional de Valores, Federal de Estadísticas, de Cámaras Nacionales, de Comercio e Industria, etc." (34)

En su obra hace alusión a otra denominación llamada Derecho Publicitario pero tampoco es correcta pues aquí puede entenderse

---

(33) Carral y de Teresa Luis.- "DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL". Quinta Edición. Editorial Porrúa. México. 1975 Págs. 213.

(34) Pérez Fernández del Castillo.- Ob. Cit. Pág. 63, 64.

la publicidad más bien como una rama de la mercadotecnia, y entonces llamar derecho publicitario significaría que regulara la publicidad.

La denominación más adecuada sostenida por el Autor Bernardo Pérez Fernández es la de: El Derecho del Registro Público de la Propiedad.

Por otra parte es bueno tomar en consideración la relación que guarda el Derecho Registral para con el Derecho Notarial ya que están íntimamente ligados, y éstos a su vez se encuentran de igual forma unidos para con el Derecho Civil.

El Notario que es el Licenciado que está investido de F6 Pública está facultado para autenticar y dar forma en los términos de ley a los instrumentos que se consignen de actos y hechos jurídicos, esto es, con fundamento en el Artículo 10 de la Ley -- del Notariado para el Distrito Federal.

"La actividad del Notario consiste en escuchar, interpretar y aconsejar a las partes; preparar, redactar, - certificar y autorizar y reproducir el instrumento".

(35)

---

(35) Pérez Fernández del Castillo.- Ob. Cit. Pág. 149.



El instrumento se refiere al documento que autoriza el Notario, es decir, La Escritura. El Derecho Notarial, adjetivo, da al civil, sustantivo, la forma de ser, así como la forma de valer siendo la forma notarial también un aspecto de la publicidad -- aunque muy limitada.

**C) BIENES MUEBLES E INMUEBLES Y SU REFLEJO  
EN EL DERECHO REGISTRAL.**

Como ya se estudió en el Capítulo anterior en el inciso c); en relación a los Bienes, se entiende como sinónimo de cosas aunque si se hablara de una clasificación, jurídicamente se consideran a las cosas como el género y a los bienes como la especie sin embargo la palabra Bien, se entiende como la cosa material o inmaterial susceptible de producir algún beneficio de carácter patrimonial, mientras que la palabra Cosa, es la realidad corpórea e incorpórea susceptible de ser materia considerada como bien jurídico, dichos conceptos son retomados del Diccionario de Derecho del Profesor Rafael de Pina; también se estudió la clasificación de los bienes y dentro de ésta, los bienes inmuebles son aquellos que por su fijeza no pueden ser trasladados ni por sí, ni por fuerza extraña de un lugar a otro, como ejemplo pueden ser un terreno o una casa, por otra parte, los

bienes muebles son aquellos que por sí o por la acción de una fuerza exterior pueden ser trasladados de un lugar a otro, pueden ser grandes pero su naturaleza permite que se lleven a otro lugar como los muebles de la casa, etc.

La clasificación de los Bienes Muebles e Inmuebles es la más antigua además para el Derecho Registral es de las más importantes y es necesario hacer la distinción de dichos bienes.

"Por la naturaleza de las cosas, la calidad física de unos bienes u otros, es completamente distinta los inmuebles tienen una situación fija, conocida. Se puede acudir al lugar donde se encuentran para examinarlos y para indagar quien es su dueño y su poseedor. - Ello no es posible cuando se trata de muebles, que -- son transportables y de fácil desplazamiento. Esa naturaleza de las cosas hace indispensable establecer reglas distintas para cada tipo de bienes. La posesión de los muebles vale por título: el adquirente es dueño aunque su causante no sea el propietario, y la posesión del mueble se protege casi siempre castigando el apoderamiento como robo". (36)

---

(36) Carral y de Teresa Luis.- Ob. Cit. Pág. 212, 213.

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

**ROBO.-** Artículo 367; Comete el delito de robo: el que se apodera de una cosa ajena mueble, sin derecho y sin consentimiento de la persona que puede disponer de ella - con arreglo a la ley. (37)

"... el concepto de cosa mueble debe establecerse, no conforme a la clasificación ficticia del derecho privado, sino atento a su significado gramatical y material. Según su naturaleza física intrínseca, se llaman muebles -moviles-, a las cosas corpóreas que, sin modificarse, tienen aptitud de moverse de un espacio a otro, por sí mismas, como los animales removientes, o por la aplicación de fuerzas extrañas. (38)

Y es a través de la figura del robo en que se protege a los bienes muebles mientras que los bienes inmuebles se protegen de otra manera, pero un bien inmueble no es susceptible de poder ser objeto de robo, pero sí puede ser objeto del delito de despojo ya que comete el delito:

"I Al que de propia autoridad y haciendo violencia

---

(37) "CODIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL".- Pág. 122.

(38) González de la Vega Francisco.- "EL CODIGO PENAL COMENTADO". Pág. 467.

o furtivamente, o empleando amenaza o engaño ocupe - un inmueble ajeno o haga uso de él, o de un derecho real que no le pertenezca;

II Al que de propia autoridad y haciendo uso de -- los medios indicados en la fracción anterior, ocupe un inmueble de su propiedad, en los casos en que la Ley no le permite por hallarse en poder de otra persona o ejerza actos de dominio que lesione derechos legítimos del ocupante..." (39)

Como se puede observar con lo anteriormente escrito textual del Código Penal para el Distrito Federal, también se protegen a -- los bienes inmuebles, con esto, se puede ver la interrelación - de diferentes ramas del derecho como lo es el Derecho Civil, Derecho Registral, Derecho Notarial y por supuesto el Derecho Penal.

Los inmuebles sólo pueden adquirirse del propietario (sea real o aparente registralmente). Su posesión se protege con acciones posesorias y en ciertos casos castigando como delito de dompojo. Además, los muebles tienen por su naturaleza misma un li

---

(39) "CODIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL".- Ob. Cit. Pág. 132.

límite determinado, un contorno propio e inconfundible, diríamos impenetrable. Los límites de los inmuebles, en cambio son imprecisos desde todo punto de vista: jurídicamente, económica, vertical y sobre todo horizontalmente. No están limitados por razón de leyes naturales. Siempre es el Derecho el que los limita y por tanto, sus colindancias son siempre artificiales, y aún mudables si se consideran los elementos que el mismo Derecho que fijó los límites, reconoce como factores de mutación legal de los predios, como son, v.gr., la accesión y la "usufructuación".

Apenas tuvo trascendencia en el Derecho Romano la distinción entre muebles e inmuebles. Las mismas normas regían a todos ellos. Así, la "mancipatio", la "in jure cessio" y la "traditio". Fué en la Edad Media, el Derecho Feudal, cuando se subraya la distinción, por la preponderancia que la propiedad inmobiliaria había adquirido, ya no sólo proporcionaba riqueza, sino señorío.

Consecuentemente, el Derecho que se aplica a los inmuebles empieza a diferenciarse, con un contenido más extenso y más complejo. (40)

---

(40) Cfr. Carral y de Teresa Luis.- Ob. Cit. Pág. 213.

**D) DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO  
COMO PARTE DEL DERECHO CIVIL.**

El Derecho Registral Inmobiliario es un desmembramiento de parte del Derecho de Cosas, ya que en esta rama del Derecho, se estudia todo lo relacionado a los modos de adquirir la propiedad de alguna cosa o viceversa, los modos de perder la propiedad de alguna cosa.

El Derecho Registral siempre contemplará todo tipo de derechos desde el punto de vista del Registro.

"Reconoce que el estudio y la determinación de la naturaleza de los derechos subjetivos corresponde al Derecho Civil Puro. Por eso el Derecho Registral recibe - los actos por los que se ha adquirido o perdido la propiedad, ya integrados, con sus elementos personales, - reales y formales, que el Derecho Civil, o sea el Código Civil, ha exigido para su validez. Con la calificación registral, el Derecho del Registro Inmobiliario aprecia esos elementos y puede rehusar la inscripción, si falta alguno que justifique el rechazo según las re

glas que las leyes y reglamentos imponen". (41)

El Registrador como representante del Registro Público de la Propiedad que inscribe todo tipo de títulos que representan la adquisición, transmisión, modificación, gravamen o extinción del dominio, la posesión y demás derechos reales, tiene una visión registral de la materia civil.

El Derecho Registral representa la expresión registral de los actos civiles de constitución, transmisión, pérdida, etc., de los derechos reales sobre inmuebles. El Derecho Registral también fija los efectos de esa Expresión Registral.

Sin embargo, no por las características que se acaban de anunciar puede afirmarse que el Derecho Registral constituye una rama independiente y separada del Derecho Civil, pues como ya dijimos no es más que un desenvolvimiento del capítulo de esta rama, que se llama Derecho de Cosas. Don Jerónimo González dijo: Es una parte, un capítulo del tratado civil de los derechos reales.

Es adjetivo o sustantivo.- El Derecho Registral Inmobiliario -

---

(41) Carral y de Teresa<sup>1</sup>Luis.- Ob. Cít. Pág. 218.

es por varias de sus características, de naturaleza adjetiva. -- Constituye una formalidad. Organiza el Registro, regula el modo de llevarlo, así como la estructura de los asientos, etc., Por eso es un Derecho Adjetivo.

Sin embargo el Derecho Registral es también sustantivo, en el -- sentido de que él mismo otorga efectos sustantivos a lo registrado. Priva a algunos derechos de esos efectos, cuando no han sido inscritos. Todo ello se regula por los principios registrales. (42)

El objetivo que tiene el Derecho Registral es consolidar la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles, y para cumplir con esta finalidad, el Derecho Registral la logra mediante la atribución de efectos a los asientos del Registro, referentes a la -- constitución, transmisión, modificación, extinción de los derechos reales sobre inmuebles. Los efectos que se atribuyen a la registración son más o menos contundentes según el sistema que se adopte por la legislación, aunque es necesario decir que todas o la mayoría de las legislaciones tienen en común un efecto de hecho que consiste en informar a toda persona que necesite de consultar, poniendo a su disposición los libros con los asientos respectivos, ya que de ahí se le da el nombre de Registro Público, por la misma función que desempeña dicha institución.

(42) Carral y de Teresa Luis.- Ob. Cit. Pág. 219.



Sin embargo, este efecto que es al que se limitan los registros de carácter meramente informativo como los que se dan en otros lugares o que existen como tales en otras partes de actos de última voluntad, y es muy importante ya que sin él no podría existir un registro público útil, es el menos trascendental jurídicamente ya que no produce efectos por sí mismo, por la razón misma de su existencia, el registro público tiene como uno de sus objetivos, luchar en contra de la clandestinidad, ya que esta situación es totalmente contraria a la publicidad y esta última, es la finalidad principal que tiene el Registro Público de la Propiedad como institución.

Se puede hablar también de otro de los objetivos del registro público como lo es el producir un medio privilegiado de prueba, importante para la oposición en los procedimientos de bienes inmuebles no registrados.

Y cuando se trata de declaraciones de voluntad, la inscripción puede imponerse como una condición de eficacia que puede ser simplemente declarativa (entre nosotros); constitutiva, como el Registro de la Hipoteca en España, o bien sustantiva, como las instituciones sobre inmuebles en muchas partes de Alemania y en algunas de Suiza, estos planteamientos han sido sostenidos por el Profesor Koca Sastre.

Por otra parte, se puede analizar en este punto que el Derecho -

Regístral si puede ser considerado como una parte del Derecho Civil entendiendo a éste último:

"La parte del Derecho Privado constituida por el conjunto de normas que regula las situaciones jurídicas y las relaciones comunes u ordinarias del hombre en lo que atañe a su personalidad, a su patrimonio, y a la institución de la familia, constituye el Derecho Civil". (43)

La Definición anterior es para facilitar el concepto del Derecho Civil, ya que a la fecha ha sido difícil dar una definición formal dado a la actividad del hombre en su vida cotidiana y por las características de los diferentes países, pero lo importante es, que se refiere a la regulación de situaciones jurídicas del hombre en lo que atañe a su patrimonio, y cuando una persona se quiere deshacer de algún bien inmueble o se quiere hacer de un bien inmueble, es necesario seguir el procedimiento legal necesario para poderle dar la formalidad necesaria que se requiere en este tipo de procedimientos, y dentro de ello darle la publicidad al bien inmueble, objeto del procedimiento y de esta forma lograr integrarlo al patrimonio de la persona correspondiente o hacerlo salir del patrimonio de la persona que en este caso así lo hubiera decidido.

---

(43) Galindo Garfias Ignacio.- "DERECHO CIVIL". Editorial Porrúa. México. D.F. Pág. 93.

**E). DEL REGISTRO PUBLICO DE LA  
PROPIEDAD.**

Como ya se estudió el origen del Registro, el desarrollo de este punto se limitará a los antecedentes inmediatos del Registro Público de la Propiedad en lo que corresponde a México, a partir -- del Código Civil de 1932.

1928.- Se realizó un proyecto del Código Civil que fué aprobado, y posteriormente entró en vigor el Primero de Octubre de 1932 y en este Código se encuentra una parte correspondiente en relación al Registro Público de la Propiedad.

1932.- El Primero de Septiembre de 1932, la organización del Registro Público de la Propiedad, se reguló en el libro -- cuarto tercera parte, dividido en 46 Artículos y seis Capítulos.

1940.- El 21 de Julio de 1940, durante el gobierno del General Lázaro Cárdenas, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, se dictó un nuevo reglamento del Registro Público de la Propiedad.

1952.- Después de haber sido formulado tres proyectos de regla-

mentos, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal, se publicó en el diario oficial Número 37 del 15 de Diciembre de 1952, y aún cuando su vigencia se señaló a partir del 1o. de Julio de 1953.

1953.- El Reglamento no entró en vigor, ya que por Decreto del 3 de Junio de 1953, publicado en el Diario Oficial Número 42, del 20 de Junio de 1953.

1973.- El 28 de Diciembre de 1973, se modificó el Artículo 3018 del Código Civil que actualmente es el Artículo 3016, por medio del cual se reguló lo que se conoce como aviso preventivo.

1979.- El Reglamento del Registro Público de la Propiedad de 1979, tuvo una vida efímera, pues fue publicado y entró en vigor el 17 de enero de 1979 y derogado por el 6 de Mayo de 1980.

1988.- El 7 de Enero de 1988, el Código Civil fue reformado en la fracción tercera del Artículo 3005, en el último párrafo del 3016 y los artículos 3046 al 3058. El primero se refiere a los requisitos para que los documentos privados sean inscritos en el Registro Público de la Propiedad, el segundo de los avisos preventivos se trata de otorgamiento de documentos privados y los últimos regulan sistemáti

camento la Inmatriculación.

Es importante mencionar que en el presente trabajo de investigación va encaminado a la Legislación del Estado de México por lo que se hace alusión a la misma en esta última fecha.

1993.- En el Código Civil para el Estado de 1993, contiene el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, dicho Reglamento fué considerado por el Gobernador del Estado de México, Jorge Jiménez Cantó en su gubernatura de 1971 a 1975. (44)

Y, estipuló que el Registro Público de la Propiedad del Estado de México, ha realizado ponderables aportes en materia de publicidad inmobiliaria, y se significa ya en el ámbito nacional como una Institución modelo en su género. (45)

Cabe decir que dicho Reglamento consta de 163 Artículos aplicables para el Estado de México en la actualidad.

---

(44) Cfr. Casasola Gustavo.= "SEIS SIGLOS DE HISTORIA GRAFICA DE MEXICO". Tomo III Pág. 3892.

(45) "CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MEXICO". Pág. 588.

**El Registro tiene algunas finalidades tales como:**

- Proporcionar seguridad jurídica al tráfico de inmuebles mediante la publicidad de la constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción y gravamen de los derechos reales y posesión de los bienes inmuebles, dándole legitimidad y fe pública que aparece asentado y anotado en el Registro Público.
- Da la certeza de la titularidad de un bien inmueble, pues de lo contrario se requeriría de los antecedentes más remotos para verificar si hay concatenación entre el primer y último título o poseedor.
- Presta un servicio público, y como contraprestación, cobra derechos que normalmente no son aplicados para mayor eficacia de la prestación del servicio, sino para el gasto público.

El Registro Público de la Propiedad y el Registro Público de comercio se distinguen de los demás registros, porque los actos que se inscriben en él surten efectos y son oponibles frente a terceros y otros registros son catálogos de bienes o de personas y su falta de inscripción, no trae más sanción que la administrativa.

Por otro lado, hay diferencias también entre el Registro Público -

de la Propiedad y el Registro Público de Comercio, ambas instituciones dan publicidad y en algunas ocasiones como en el Distrito Federal coinciden en ser dirigidas por un mismo director, pero las diferencias consisten en que el Registro Público de la Propiedad está regulado por una ley local y el de Comercio por una ley federal, el Registro Público de la Propiedad tiene como fin dar publicidad sobre las cosas y los derechos reales y el de Comercio, se inscriben los comerciantes, personas morales o físicas, los hechos relacionados con ellos, los buques y aeronaves, por lo que si varía la función de un registro y otro.

En el punto anterior se analizó que el maestro Pérez Fernández del Castillo, considera que la mejor denominación que debe recibir esta rama del Derecho es la de Derecho del Registro Público de la Propiedad por lo que es importante conocer definiciones de otros autores en relación a dicho concepto, estas han sido expuestas en la obra de Derecho Registral del Maestro Pérez Fernández:

**JOSE LUIS PEREZ LAZALA.-** Regula todo lo relativo a la registra-  
ción de los actos de la constitución, de  
claración, transmisión, modificación y  
extinción de los derechos reales.

**GERONIMO GONZALEZ Y MARTINEZ.-** Conjunto de normas que regulan los  
derechos reales inscribibles, determinan  
los efectos de las acciones personales -

contra terceros por la anotación y fijan el especial alcance de las prohibiciones de disponer.

**RAMON MA. ROCA SASTRE.-** Aquel que regula la constitución, transmisión, modificación de los derechos reales sobre bienes inmuebles, en relación con el Registro de la Propiedad, así como las garantías estrictamente registrales.

**GIMENEZ-ARNAU.-** Conjunto de normas a que debe sujetarse la constitución, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles. (46)

**DEFINICION DE BERNARDO PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO.-** Conjunto de normas de Derecho Público que regulan la organización del Registro Público de la Propiedad, el procedimiento de inscripción, y los efectos de los derechos inscritos.

Esta definición encierra tres elementos:

(46) Cfr. Pérez Fernández del Castillo Bernardo, - Ob. Cit., Pág. 64.



- 1) El material sustantivo, consistente en el estudio de los derechos inscribibles;
- 2) El formal o adjetivo, que comprende la regulación del procedimiento de inscripción;
- 3) El orgánico que regula la organización del Registro Público de la Propiedad. (47)

#### F) SISTEMAS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

**Sistema de la Sustantividad de la Inscripción o Sistema Constitutivo.**- Se considera que el registro es un elemento esencial para la existencia misma de los actos jurídicos y derechos que conforme a la ley deben ser registrados ya que de lo contrario, ni entre las partes ni en relación a terceros, surtirá efectos el acto jurídico de creación, transmisión, modificación o extinción de derechos que deban registrarse, y no estén registrados.

Los derechos latino-europeos y latino-americanos que siguen las bases del Código Napoleón en cuanto a la transmisión de la propiedad o derechos reales, consagran un principio opuesto. En estas legislaciones, separadas también del Derecho Romano, las enajena-

ciones de cosas o derechos determinados operan la transmisión por el simple consentimiento de las partes, sin necesidad de tradición real o simbólica.

Es importante remarcar así como lo sostiene el Profesor Rojina Villegas: La publicidad no concierne sino a los terceros, es extraña a los contratantes, quienes conocen necesariamente el acto en el que figuran. La inscripción no tiene interés sino cuando hay terceros en juego.

En el Derecho Alemán es requisito indispensable para adquirir los derechos reales o para modificarlos o gravarlos cuando recaen sobre inmuebles, que se llevan a cabo inscripciones conducentes en el Registro Público de la Propiedad.

En algunos casos el Registro puede ser inexacto pero la fe pública del Registro, garantiza la validez de las disposiciones sobre un derecho inscrito o sobre una pretensión derivada de un derecho inscrito... La fe pública del Registro Inmobiliario sólo garantiza la validez de las disposiciones hechas por negocio jurídico... Sólo se protege al adquirente de buena fe, la buena fe se presume.. (48)

El efecto que tiene la fe pública en el caso del Registro inexacto

---

(48) Cfr. Rojina Villegas.- Ob. Cit. Págs. 829, 830, 831.

es para que valga como exacto frente al tercero a proteger.

**Sistema de la Sustantividad Relativa o Funcional.**- Este sistema es el adoptado en el Derecho Mexicano y tiene una gran importancia en cuanto a la transmisión de los derechos reales, aquí el registro no es un elemento necesario para la existencia del acto jurídico, del derecho real, de su enajenación o transformación, -- cuando la ley prescriba ese requisito; los efectos de la inscripción en el Registro Público sólo se refiere a los terceros y no a las partes, es decir, que mientras no se registre el acto o derecho no es oponible a dichos terceros.

**ARTICULO 1007.-** Los documentos que conforme a este Código sean - registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero. (49)

Para la transferencia de actos entre vivos se requiere generalmente un contrato. En cambio, para los demás actos: constitución o gravamen puede bastar el acto unilateral. Es así como el usufructo, el uso, la habitación, las servidumbres y la hipoteca pueden constituirse por acto unilateral, por testamento o por contrato. En cambio ciertos derechos reales inaboliarios como la anticresis, los censos y los préstamos refaccionarios, de habitación y

---

(49) "CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL".- Ob. Cit. Pág. 522.

de avfo, si requieren de un contrato. (50)

**ARTICULO 3030.-** Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas o por orden judicial. Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte, sin dichos requisitos, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la ley - o por causas que resulten del título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación, debido a hecho que no requiera la intervención de la voluntad. (51)

**Sistema de la Adjetividad de la Inscripción.-** En este sistema, el Registro tiene por objeto poner en conocimiento de la colectividad los gravámenes o derechos reales que afecten a los bienes inmuebles, así como todos los actos jurídicos que impliquen enajenación o transferencia de esos derechos. Los actos o derechos existen independientemente del registro, de tal manera que éste no es un elemento esencial para que surtan efectos entre las partes; pero sí para que perjudiquen a terceros, sin que la inscripción convalide los actos o contratos afectados de nulidad. (52)

---

(51) "CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL".- Ob. Cit. Pág. 528.

(52) Cfr. Rojina Villegas Rafael.- Ob. Cit. Pág. 833.

**G) PRINCIPIOS Y TEMAS FUNDAMENTALES DEL  
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.**

**CONTINUIDAD REGISTRAL.-** Para poder inscribir el dominio o cualquier otro derecho real sobre un inmueble, es necesario que sea el que aparezca como dueño en el Registro Público de la Propiedad, el que transmita el dominio o constituya el derecho real, de tal forma que la continuidad registral, constituye una cadena en la que cada eslabón debe fundarse en el anterior y así sucesivamente, sin que pueda cortar un eslabón determinado.

**EXACTITUD REGISTRAL.-** Esta consiste en que el contenido de la inscripción, debe coincidir en lo esencial con el contenido del acto, contrato o documento que se le presentó para su registro.

**LA FE PUBLICA REGISTRAL.-** Consiste en dar valor de prueba plena a las certificaciones y constancias del Registro. El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y diligencias judiciales a que se refieren los artículos siguientes y los relativos del reglamento del Registro Público de la Propiedad.

**LA BUENA FE REGISTRAL.-** Esta significa que el adquirente a título oneroso que inscribe su adquisición proviene de persona que aparezca como dueña, es protegido aún cuando después se declare nulo el título de su enajenante.

**EL PRINCIPIO DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL.-** El Registro Público de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, así como los otros actos, documentos, contratos, resoluciones y diligencias judiciales a que se refieren los artículos relativos del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

**EFFECTOS DEL REGISTRO.-** Se entiende por terceros, para los efectos del registro, a todos aquellos que tengan constituidos o inscritos derechos reales, gravámenes o embargos sobre los bienes o derechos que sean objeto de inscripción conforme al artículo anterior y, -- por tanto, sólo dichos terceros podrán invocar la falta de registro, cuando se les pretenda oponer un acto, contrato, resolución o documento que debiéndose registrar, no se hizo así, a efecto de -- que no les sea oponible, ni los perjudique.

**AUTORIDAD REGISTRAL.-** Tanto el Director del Registro Público de la Propiedad, como el registrador son autoridades investidas de la Fé Pública Registral y de la competencia necesaria para hacer las calificaciones registrales.

**ANOTACIONES PREVENTIVAS Y DEFINITIVAS.-** El objeto de la anotación preventiva es el de lograr en un primer caso, una inscripción provisional mientras se decide lo conducente, cuando una inscripción haya sido denegada o suspendida. El efecto principal de la anotación preventiva, es el de dar prioridad o preferencia al que hizo la anotación, sobre cualquier adquirente del inmueble a que se refiere la anotación, si la adquisición fué posterior a la anotación así como el de dar preferencia también para el cobro de un crédito hipotecario o prendario en su caso, sobre cualquier otro de fecha posterior a la anotación. Por otra parte, las anotaciones definitivas son las inscripciones propiamente dichas, por virtud de las cuales ya se tiene en forma firme adquirido el derecho de propiedad o el derecho real de que se trate como lo es el usufructo, uso habitación, servidumbre, hipoteca, prenda y fideicomiso, surtiendo sus efectos desde el día y la hora en que se presente el título al Registro, y cuando se trata de la inscripción definitiva de un derecho que haya sido anotado preventivamente, surtirá sus efectos desde la fecha en que la anotación los estaba produciendo.

**SEGURIDAD REGISTRAL.-** Todos los adquirentes de bienes inmuebles o derechos reales inmobiliarios, pueden confiarse en las inscripciones del Registro Público de la Propiedad, por tener los registros - FÉ PÚBLICA y contener la verdad respecto de la situación jurídica del inmueble, siendo además exactos y completos con la excepción de que por sentencia que cause ejecutoria se declare la falsedad o la inexactitud del asiento registral, con la responsabilidad civil por daños y perjuicios, del registrador pudiendo llegar a existir

una responsabilidad penal del propio registrador en los casos de - que se descubra la comisión de un delito.

EL ORDEN PUBLICO REGISTRAL.- Es todo lo relativo a la organización del Registro Público de la Propiedad, a las inscripciones o asientos del Registro, a la inmatriculación de las fincas a la cancelación de los asientos, a la calificación registral, a la negativa - de inscripciones, entre otros ejemplos de la misma índole, con és to se podrá lograr la seguridad a la inseguridad jurídica según se cumpla o no con los principios fundamentales del Registro Público de la Propiedad y las normas jurídicas conducentes.

UNICIDAD REGISTRAL.- También conocida como Unidad Registral, ya - que no puede el mismo inmueble sobre los derechos reales impuestos a él, aparecer registrados al mismo tiempo a favor de dos o más -- personas a no ser de que se trate de un caso de copropiedad.

OPONIBILIDAD.- Son sólo oponibles a terceros los actos o contra-- tos que deben registrarse, se inscriben debidamente, y por lo con-- siguiente todos los títulos o documentos que no se registren no po drán pasar perjuicios a terceros, el cual sí podrá aprovecharlos - en cuanto fueren favorables.

CARACTER ATRIBUTIVO O CONSTITUCION DEL DOMINIO Y DE LOS DEMAS DERE-- CHOS REALES INMOBILIARIOS.- Sólo en el Derecho Alemán en donde se reconoce un carácter constitucional al Registro, pero unido al a-



cuerdo de las partes en la constitución, transmisión, modificación, o extinción de los derechos reales, es indispensable en el derecho alemán el registro o inscripción de cualquiera de esos actos, como el convenio o acuerdo de las partes para celebrarlos, si no los hay no puede constituirse, transmitirse o modificarse el derecho real - inmobiliario y de igual forma sin el registro no puede alcanzarse - los mismos efectos jurídicos.

En el Derecho Mexicano, el Registro no es el que le da vida al acto jurídico, de creación, transmisión, modificación o abstención de derechos reales inmobiliarios, es el mismo negocio jurídico el que -- produce el efecto constitutivo del derecho o de alguna de las otras manifestaciones indicadas y se logra por acuerdo o convenio entre - las partes, como acto unilateral, como declaración unilateral de la voluntad; en nuestro sistema si el Registro no es constitutivo de derechos, si tiene el efecto de lograr la oponibilidad frente a terceros adquirentes, ya que si no se registra el derecho real, no puede parar perjuicio a tercero, es decir no es oponible.

## **C A P I T U L O   I I I**

### **LA INMATRICULACION.**

- A) ORIGEN DE LA INMATRICULACION.**
- B) CONCEPTO DE LA INMATRICULACION.**
- C) LA FIGURA DE LA INMATRICULACION EN EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.**
- D) LA FIGURA DE LA INMATRICULACION EN EL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MEXICO.**
- E) FORMAS EN QUE SE VERIFICARA LA INMATRICULACION.**
- F) VIA ADMINISTRATIVA DE LA INMATRICULACION.**
- G) PROCEDIMIENTO DE LA INMATRICULACION EN EL ESTADO DE MEXICO.**
- H) ELEMENTOS Y EFECTOS DE LA INMATRICULACION SEGUN LA LEGISLACION DEL ESTADO DE MEXICO.**
- I) JURISPRUDENCIA ACERCA DE LA FIGURA JURIDICA DE LA INMATRICULACION.**

## LA INMATRICULACION.

### A) ORIGEN DE LA INMATRICULACION.

El vocablo de INMATRICULACION, ha sido usado por diferentes autores para referirse con él a la matrícula de los bienes inmuebles:

"El principal desarrollo de la institución de la matrícula se observa en los pueblos de origen germánico donde, al igual que en Roma, la transferencia del dominio guardaba una estrecha relación con el objeto basándose por regla general en la entrega efectiva del bien. Posteriormente surgió la intervención de los jueces constituyendo la transferencia un verdadero litigio entre las partes, que fué poco a poco -- transformándose en un acto de jurisdicción voluntaria por medio del cual los que intervenían en el negocio acudían, de común acuerdo, ante el Magistrado a fin de legalizar el traspaso que se hacía de la -- propiedad, lo que dió origen a que se otorgaran títulos, y aún llegaron a constituirse registros en los

cuales se anotaban tales transferencias, anotaciones que se hacían en un principio por orden cronológico, luego por zonas y, finalmente, por cada inmueble al que se le destinaba un folio cuyo asiento no sólo -- servía para hacer posible la constitución de gravámenes, sino que constituía un factor característico y previo en la existencia de cualquier derecho real, -- incluyendo el dominio, estructura que sirve de base al Código Civil Alemán y al Registro Inmobiliario -- que lo complementa.

A partir de la segunda mitad del Siglo XIX aparece -- ya perfectamente estructurada la institución de la matrícula con sus características propias, como una formalidad diferente del registro, siendo poco a poco acogida por las diferentes legislaciones que introducen algunas variaciones en cuanto a su forma, -- pero conservando todas su significado y fin que persigue". (53)

En Australia del Sur, el Sistema Torrens, consistía en adoptar

---

(53) "ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA".- Tomo XIX. Editorial Drukill. Argentina Buenos Aires. Pág. 131.

el registro obligatorio para todos los inmuebles fiscales y voluntario para los privados, dicha inscripción no es de oficio, además se exigen los títulos respectivos, un plano del inmueble y especialmente la continuidad que cada bien debe tener a partir de la matrícula, para lo cual se asigna para cada propiedad un folio especial, cabe mencionar que esta ley sufrió algunas modificaciones en 1861 hasta 1886, y fué adoptada además de las colonias -- australianas, por estados de Canadá, Estados Unidos, Irlanda y -- las Islas Fidji.

En Alemania se consagró el registro inmobiliario en 1897, y tiene como característica especial señalar para cada inmueble una hoja especial en el registro del libro inmobiliario (Grundbuch), en su misma ley en el Artículo 4, dice que se entiende por hoja todas las inscripciones relativas a un inmueble, exige la petición de parte y la continuidad, deben describirse y especificarse con sujeción a un catálogo oficial que es el Catastro.

En Suiza, existe el Libro Inmobiliario, y en su Código se expresa que cada inmueble recibe una foja y un número, y este país es uno que para matrícula de inmuebles ha adoptado el término de inmatriculación.

En España, se le asigna a cada finca desde que se inscribe por -- primera vez un número diferente y correlativo, dándose a dichas -- inscripciones una numeración especial.

En Chile, es el primer lugar latinoamericano en que se implanta - el sistema de registros personales, lo que en cierto modo dificulta la publicidad por no ser reales, originando serios inconvenientes en cuanto se refiere al conocimiento cabal del estado de los inmuebles.

En Brasil, adoptó en cuanto se refiere a la matrícula los mismos principios consagrados en el Derecho Germánico, introduciendo importantes modificaciones, dándole mayor amplitud a tales normas.

En Perú, en su Código Civil en el Artículo 1045, dice que ninguna inscripción salvo la primera de dominio, se hará sin que este inscrito o se inscriba el derecho de donde emana la transmisión o gravamen.

En Venezuela el Código de 1942, no hace ninguna modificación al de 1922 respecto de la matrícula de los bienes inmuebles.

En Bolivia, Don Ansel Dasorio considera que lo esencial es trazar las normas generales, ya que lo demás es materia meramente reglamentaria.

En Paraguay en la Ley de 1918, dispone que en el Registro General de la Propiedad se inscribirán los derechos reales, cuya inscripción puede solicitar quien los adquiriera, su representante o quien posea algún interés en ello.

En Argentina, en la Ley de 1936, expresa que cada inmueble será inmatriculado en el libro de inscripciones, en hoja independiente y bajo número distinto, y todas las anotaciones ulteriores se harán en la hoja abierta con el primer asiento.

En Colombia, la matrícula de bienes inmuebles es una institución moderna, pretenden centralizar en un sólo asiento toda la situación jurídica de cada inmueble a fin de poder obtener con gran facilidad toda la historia de la propiedad.

En México, se contempla la figura de la Inmatriculación en el Código Civil para el Distrito Federal en los Artículos 3046 al -- 3058, y queda comprendida bajo el subtítulo de inmatriculación a partir de la reforma legislativa que aparece publicada en el Diario Oficial de la Federación en la edición de 7 de enero de 1988 mientras que en el Código para el Estado de México queda comprendida en los Artículos 2897 al 2903.

#### **D) CONCEPTO DE LA INMATRICULACION.**

Con la palabra INMATRICULACIÓN, se ha usado para referirse a la matrícula de los bienes inmuebles.

**"MATRICULA:** Con este vocablo derivado del Latín Ma--  
trícula, se entiende la lista o catálogo de las per--  
sonas que se asientan para un fin determinado por --  
las leyes o reglamentos, pero en sentido estrictamen--  
te jurídico puede decirse que matrícula es la ins---  
cripción que en un registro se hace de personas, co--  
sas, actos o circunstancias que asignan a lo que se  
matricula una eficacia determinada que habrá de pro--  
ducir efectos ulteriores.

De la definición dada anteriormente se desprende con  
toda claridad, que la matrícula constituye el naci--  
miento de una situación jurídica cuyos efectos debe--  
rán regularse de acuerdo con la ley como ocurre en --  
las distintas clases de matrículas, tales como la de  
la propiedad inmueble, matrícula de comercio, de --  
vehículos automotores, de naves etc... (en el presen--  
te trabajo de tesis, únicamente se estudiará en rela--  
ción al tema de la propiedad inmueble).

Algunos autores y varias legislaciones han acogido --  
el vocablo de Inmatriculación para referirse con él  
a la matrícula de la propiedad inmueble, voz defini--  
da por Rossel y Mentha como la representación de un  
inmueble en registro inmobiliario, por la atribución  
a este inmueble de la hoja especial en que figurarán



todos los derechos reales de que sea objeto, y Bollain Rozalem dice que es el ingreso de una finca en el Registro y, por ello la iniciación de la historia tabular del inmueble. El vocablo Inmatriculación, como -- puede verse claramente de las definiciones anteriores, sólo ha querido usarse por los autores para referirse con él a la matrícula de los bienes inmuebles, límitan do la acepción general que se da al término..." (54) - de INMATRICULACION.

El Doctor Acosta Romero Miguel, define a esta figura jurídica de la siguiente manera:

"INMATRICULACION: Es la inscripción o anotación en el Registro Público de personas, cosas, actos o derechos con objeto de dar publicidad a su existencia y, alcan<sub>z</sub>ar mediante ella los efectos jurídicos previstos legalmente.

Es la incorporación de una finca al Registro de la -- Propiedad introduciendola de este modo en la vida registral.

---

(54) "ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA".- Ob. Cit. Pág.130.

Figura también conocida como intabulación.

Voz latina que proviene del término *Inimicus-Litis*". (55)

Esta es la misma definición que emplea Rafael de Pina en su *Diccionario de Derecho*.

C) LA FIGURA DE LA INMATRICULACION  
EN EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO  
FEDERAL.

En el Código Civil para el Distrito Federal se entiende a la inmatriculación como la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, el interesado en la inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble podrá optar por obtenerla mediante resolución judicial o mediante resolución administrativa.

"Para que proceda la inmatriculación, ya sea judicial o administrativa, se requiere que el Registro Público

---

(55) Acosta Romero Miguel.- "DICCIONARIO DE DERECHO". Aforismos, Máximas y Reglas Jurídicas. Editado por la Universidad Nacional Autónoma de México. 3ra. Edición. México. 1973. Pág. 321.

de la Propiedad expida previamente certificado en el que se haga constar que el bien objeto de la propiedad o de la posesión que se pretenda inmatricular no aparece inscrito. Para ese efecto el director del - Registro Público de la Propiedad, podrá obtener (deberá obtener), toda la información que considere necesaria, no sólo del Registro Público de la Propiedad, sino de cualesquiera otras autoridades administrativas. Esta disposición puede referirse en nuestro parecer, a los registros de bienes del dominio - del poder público nacionales (destinados a un servicio público de uso común propios de la federación o de los municipios)." (56)

En el procedimiento de la Inmatriculación judicial tiene lugar en la vía de jurisdicción voluntaria conforme a lo dispuesto tanto - en la ley sustantiva como en la adjetiva, también puede inscribirse en el Registro Público de la Propiedad previa protocolización ante el notario de las diligencias correspondientes.

---

(56) "CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y - PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL". Comentado. Libro Cuarto Segunda y Tercera Partes de los Contratos. Concurrencia y prelación de créditos. Registro Público. Tomo V. México. Instituto de Investigaciones Jurídicas. UNAM. Miguel Angel Porrúa. 1990. Pág. 509.

Es importante decir que la inscripción de la posesión prepara el posterior procedimiento declarativo de propiedad adquirida por -- prescripción.

"La inmatriculación tiene por objeto:

- a) Atribuir a la posesión la publicidad registral;
- b) Establecer la certeza del tiempo transcurrido de la posesión; y
- c) Tener la posesión inscrita como apta para prescribir, es decir, con las características de buena fe, pacífica, continua, pública y en concepto de propietario (animus domini).

Transcurridos cinco años desde la fecha de la inscripción puede pedirse judicialmente que se declare adquirida la propiedad por haberse consumado la -- prescripción". (57)

#### INMATRICULACION POR RESOLUCION JUDICIAL.

A) MEDIANTE INFORMACION DE DOMINIO.- En cuando el que haya poseído bienes inmuebles con las condiciones exigidas para prescribirlos, y no tenga título de propiedad o, teniéndolo no sea susceptible de inscripción por defectuoso podrá ocurrir ante el -- juez competente para acreditar la prescripción rindiendo la in- (57) "CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL".- Ob. Cit. Pág. 512.

formación respectiva, posteriormente el declarará que el poseedor se ha convertido en propietario, dicha declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

B) MEDIANTE INFORMACION POSESORIA: El que tenga una posesión de buena fe apta para prescribir, de bienes inmuebles no inscritos - en el Registro Público de la Propiedad en favor de persona alguna aún antes de que transcurra el tiempo necesario para precibir, puede registrarse su posesión mediante resolución judicial que -- dicte el juez competente y el efecto de la inscripción será tener la posesión inscrita como apta para producir la prescripción al concluir el plazo de los cinco años, contados desde la fecha de - la inscripción. Se puede presentar escrito de oposición, que sus - penderá el procedimiento de información y si estuviere ya conclui - do y aprobado deberá el juez poner la demanda en conocimiento del Director del Registro Público de la Propiedad para que suspenda - la inscripción, y si ya estuviere hecha, para que anote dicha de - manda, y si el opositor deja transcurrir seis meses sin promover en el procedimiento, quedará sin efecto, asentándose la cancela - ción que proceda.

#### INMATRICULACION POR RESOLUCION ADMINISTRATIVA.

A) MEDIANTE INSCRIPCION DEL DECRETO POR EL QUE SE INCORPORA AL - DOMINIO PUBLICO FEDERAL O LOCAL UN INMUEBLE: Se realiza por

resolución del Director del Registro Público de la Propiedad, --  
quien la ordenará de plano.

B) MEDIANTE LA INSCRIPCION DEL DECRETO POR EL QUE SE DESINCORPO-  
RE DEL DOMINIO PUBLICO UN INMUEBLE, O EL TITULO EXPEDIDO CON  
BASE EN ESE DECRETO: Al igual que la anterior, también se  
realiza por el Director del Registro Público de la Propiedad.

C) MEDIANTE LA INSCRIPCION DE UN TITULO FEHACIENTE Y SUFICIENTE  
PARA ADQUIRIR LA PROPIEDAD DE UN INMUEBLE: Debe satisfacer -  
requisitos tales como acreditar la propiedad del inmueble median-  
te un título fehaciente y suficiente para adquirirla y que dicho  
título tenga una antigüedad mayor de cinco años anteriores a la  
fecha de su solicitud, que manifieste si está poseyendo el predio  
y que se muestren las constancias relativas al estado catastral -  
y predial del inmueble si las hubiere.

D) MEDIANTE LA INSCRIPCION DE LA PROPIEDAD DE UN INMUEBLE ADQUI-  
RIDO POR PRESCRIPCION POSITIVA: El interesado presentará la  
solicitud que contiene su nombre y su domicilio, la ubicación del  
bien, superficie, colindancias y medidas, fecha y causa de su po-  
sesión, que sea de buena fe, nombre y domicilio de los colindan-  
tes y deberá acompañar a dicha solicitud el documento con que se  
le acredita el origen de la posesión, un plano autorizado por in-  
geniero titulado en el que se identifique el inmueble, constan-  
cias del estado catastral y predial, posteriormente el Director -

del Registro Público de la Propiedad, publicará por edictos para notificar a los que pudieren ser perjudicados y si hay opositor - se suspende el procedimiento para que se resuelva la controversia por el juez competente.

E) MEDIANTE INSCRIPCION DE LA POSESION DE BUENA FE DE UN INMUE--  
BLE, QUE REUNA LOS REQUISITOS DE APTITUD PARA PRESCRIBIR: Se realiza directamente ante el Registro Público de la Propiedad para acreditar la posesión de un inmueble, debiendo probar dicha posesión por los medios que produzcan convicción al Director del Registro Público de la Propiedad.

Si ya se obtuvo por cualquiera de las dos vías la inscripción de la posesión y posteriormente transcurren cinco años se puede solicitar al Director del Registro Público de la Propiedad para que - se ordene la inscripción de la propiedad en el folio correspon---diente a la inscripción de la posesión, esto es con fundamento en el Artículo 1055 del Código Civil para el Distrito Federal.

**D) LA FIGURA DE LA INMATRICULACION EN EL CODIGO  
CIVIL PARA EL ESTADO DE MEXICO.**

**La figura jurídica de la inmatriculación en la legislación para**

el Estado de México se puede promover a través de la Vía Judicial o Vía Administrativa.

Inmatricular, como ya se ha estudiado, quiere decir que es la -- inscripción de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad y para poder realizarlo es necesario que la persona interesada ha ya poseído algún bien con las condiciones exigidas para prescribirlas y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso, es de suma importancia hacer notar que este tipo de procedimientos son promovidos a través de la Jurisdicción Voluntaria, pero, cuando la persona interesada se encontrara en el caso de promover la acción que le concede el Artículo 932 del Código Civil para el Estado de México que dice:

"ARTICULO 932.- El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por usucapión, puede promover el juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de -- que se declare que la usucapión se ha consumado y que ha adquirido, por ende la propiedad". (58)

---

(58) "CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MEXICO".- Editorial Cajica. Séptima Edición. México. 1993. Pág. 208.



Y en el supuesto de que si pudiera promover dicha acción, como consecuencia no podría llevarse a cabo el procedimiento de inmatriculación.

Hay que remarcar que el bien inmueble objeto de la inmatriculación no debe estar inscrito en el Registro Público de la Propiedad a favor de alguna persona, por otro lado la posesión la puede demostrar ante el juez competente a través de la figura jurídica de la información "ad-perpetuum", regulada en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, dicha figura se estudiará en el Capítulo IV del presente trabajo; y si la persona tiene una posesión apta para prescribir aún antes de que transcurra el tiempo necesario de prescripción, puede registrar su posesión mediante resolución judicial y una vez que hayan transcurrido los cinco años desde que se extinguió la inscripción de posesión sin que en el Registro aparezca algún asiento que contradiga la posesión inscrita, tiene derecho el poseedor, comprobando este hecho mediante la presentación del certificado respectivo a que el juez competente declare que se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y ordene se haga en el Registro de la inscripción de dominio correspondiente.

"ARTICULO 2902.- No podrán inscribirse mediante información posesoria, las servidumbres continuas no aparentes, ni las discontinuas sean o no aparentes ni --

tampoco el derecho hipotecario". (59)

**E) FORMAS EN QUE SE VERIFICARA LA  
INMATRICULACION.**

**TITULO SEGUNDO**

**CAPITULO III**

**DE LA INMATRICULACION**

**"ARTICULO 2897.- La inmatriculación se verificará:**

- I** Mediante información de dominio;
- II** Mediante información posesoria;
- 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; y
- IV** Mediante la inscripción del decreto publicado en la Gaceta del Gobierno del Estado que convierta en bien de dominio - privado un inmueble que no tenga tal carácter, o del titu-

---

(59) "CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MEXICO".- Ob. Cit. Pág. 559.

tulo o títulos que se expidan con fundamento en aquel decreto.

V Mediante resolución administrativa que la ordene y que ha ya dictado como consecuencia de la presentación de la solicitud del interesado.

ARTICULO 2898.- El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso si no está en el caso de deducir la acción que le concede el Artículo 932 por no estar inscrito en el Registro la propiedad de los bienes en favor de persona alguna podrá demostrar ante el juez competente que ha tenido esa posesión rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles.

ARTICULO 2899.- El que tenga una posesión apta para prescribir, de bienes inmuebles no inscritos en el Registro a favor de persona alguna, aun antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el juez competente ante quien la adrecite del modo que fije el Código de Procedimientos Civiles.

El efecto de la inscripción será tener la posesión inscrita como apta para producir la prescripción al concluir el plazo de cinco

años contados desde su inscripción.

Las inscripciones de posesión expresarán las circunstancias exigidas para la inscripción en general y además las siguientes: Los nombres de los testigos que hayan declarado, el resultado de sus declaraciones y la resolución judicial que ordene la inscripción.

ARTICULO 2900.- Cualquiera que se crea con derecho a los bienes cuya inscripción se solicite mediante información de dominio o de posesión podrá alegarlo ante la Autoridad Judicial competente.

ARTICULO 2901.- Transcurridos cinco años desde que se extinguió la inscripción de posesión, sin que en el Registro aparezca algún asiente que contradiga la posesión inscrita, tiene derecho - el poseedor, comprobando este hecho mediante la presentación del certificado respectivo a que el juez competente declare que se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y ordene se haga en el Registro la inscripción de dominio correspondiente.

ARTICULO 2902.- No podrán inscribirse mediante información posesoria, la servidumbres continuas no aparentes, ni las discontinuas, sean o no aparentes ni tampoco el derecho hipotecario.

ARTICULO 2903.- El que tenga títulos fehacientes que abarquen - cuando menos un período ininterrumpido de cinco años inmediata-

mente anteriores a su promoción podrán inmatricular su predio mediante resolución judicial, siempre y cuando se satisfagan los requisitos que señala el Código de Procedimientos Civiles.

ARTICULO 2903-A.- Para la inmatriculación de inmuebles que carezcan de antecedentes registrales los interesados podrán ocurrir ante el Registro Público a solicitarla, mediante el procedimiento - que establezca el reglamento respectivo.

ARTICULO 2903-B.- Los interesados en la inmatriculación además de satisfacer los requisitos que señale el Reglamento deberán acreditar, a juicio del Director del Registro Público que los asiste derecho para obtenerla.

ARTICULO 2903-C.- La inmatriculación de un inmueble por resolución del Director del Registro Público, dejará siempre a salvo de rechos de tercero.

ARTICULO 2903-D.- La inmatriculación, una vez realizada no podrá modificarse o cancelarse, sino mediante determinación judicial -- contenido en sentencia ejecutoriada.

ARTICULO 2903-E.- Una vez dictada la resolución de inmatriculación de un inmueble se ordenará, desde luego la inscripción correspondiente previo el pago de los derechos que deban cubrirse.

**ARTICULO 2903-F.-** Cualquiera que se crea con derecho a los bienes materia de la inmatriculación administrativa podrá oponerse en los términos que señale el Reglamento. (60)

**F) VIA ADMINISTRATIVA DE LA INMATRICULACION.**

Hay que hacer énfasis en que existe el procedimiento administrativo para poder inmatricular algún bien inmueble, éste se ventilará a través del Registro Público de la Propiedad, hay que recordar que a través de esta Institución el Estado proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la ley deban surtir efectos contra terceros.

Conforme al artículo cuarto del Reglamento del Registro Público de la Propiedad que en todas las cabeceras de los Distritos Judiciales del Estado existirá una oficina del Registro Público de -

---

(60) "CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MEXICO".  
Ob. Cit. Pág. 554-561.

**la Propiedad.**

**CABECERA DE LOS DISTRITOS JUDICIALES Y MUNICIPIOS:**

**CHALCO.-** Chalco, Amecameca, Atlauatla, Ayapango, Cocotitlán, Ecatingo, Ixtapaluca, Juchitepec, Ozumba, ~~Temamatla~~, Tenango del Aire, Tepetlixpa y Tlalmanalco.

**CUAUTITLAN.-** Cuautitlán, Coyotepec, Huehuetoca, Melchor Ocampo, Teoloyucan, Tepotzotlán, Tultepec, Tultitlán, Cuautitlán Izcalli.

**EL ORO DE HIDALGO.-** El Oro, Acambay, Atiacomulco y Temascalcingo.

**IXTLAHUACA.-** Ixtlahuaca, Jiquipilco, Jocotitlan, Morelos y San Felipe del Progreso.

**JILOTEPEC.-** Jilotepec, Aculco, Chapa de Mota, Polotitlan, Soyaniquilpan de Juárez, Tímilpan y Villa del Carbón.

**LERMA.-** Lerma, Ocoyoacac, Otzolotepec, San Mateo Atenco y Xonacatlán.

**OTUMBA.-** Otumba, Axapusco, Nopaltepec, San Martín de las Pirámides

des, Tecamac y Tenascalapa.

**SULTEPEC.-** Sultepec, Almoloya de Alquisiras, Amatepec, Texcaltitlán, Tlatlaya y Zacualpan.

**TEMASCALTEPEC.-** Temascaltepec, San Simón de Guerrero y Tejupilco.

**TENANGO DEL VALLE.-** Tenango del Valle, Almoloya del Río, Atizapán, Calimaya, Capulhuac, Chapultepec, Jalatlaco, Joquicingo, Mexicalzingo, Rayón, San Antonio de la Isla, Texcalyacac y Tianguistenco.

**TENANCINGO.-** Tenancingo, Coatepec, Harinas, Ixtapan de la Sal, Malinalco, Ocuilan, Tonalico, Villa Guerrero y Zumpahuacan.

**TEXCOCO.-** Texcoco, Acolman, Nezahualcoyotl, Atenco, Chiautla, Chicoleapan, Chiconcuac, Chimalhuacan La Paz, Papalotla, Teotihuacan, Tepetlaoxtoc y Tezoyuca.

**TLALNEPANTLA.-** Tlalnepantla, Coacalco, Ecatepec, Huixquilucan, Isidro Pabala, Jilotzingo, Naucalpan, Nicolás Romero y Atizapan de Zaragoza.

**TOLUCA.-** Toluca, Almoloya de Juárez, Metepec, Temoaya, Villa --



**Victoria y Zinacatepec.**

**VALLE DE BRAVO.-** Valle de Bravo, Amanalco, Donato Guerra, Ixtapan del Oro, Santo Tomás, Otzoloapan, Villa de Allende y Zacazonapan.

**ZUMPANGO.-** Zumpango, Apaxco, Hueycoxtila, Jaltenco, Nextlalpan y Tequisquiac.

**NOTA:** Información retenida del Artículo 11 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de México.

Por otra parte, el Ejecutivo del Estado determinará el establecimiento de otras oficinas del Registro Público en diferentes lugares de la población cuando las necesidades del servicio así lo hagan necesario, deberá publicarse el acuerdo respectivo en Gaceta de Gobierno detallando la ubicación territorial de la nueva oficina.

**ARTICULO 10.-** Corresponde al Director General, planear, organizar, programar, dirigir, controlar y evaluar los servicios del Registro Público de la Propiedad y del Archivo General de Notarías conforme a los ordenamientos en la materia. (61)

---

(61) "CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MEXICO".- Ob. Cit. Pág. 596.

Auxilian al Director General, el Coordinador de Registradores, el Jefe del Departamento de Asistencia Técnica, el Jefe de Regularización de Bienes Inmuebles, el Jefe del Archivo General de Notarías, el Jefe de la Unidad de Apoyo Administrativo, los Registradores y los Servidores adscritos a las oficinas Registrales.

Dentro de las múltiples obligaciones del Director General del Registro Público de la Propiedad está el ORDENAR LA INMATRICULACION DE PREDIOS, entre otras.

LIBRO CUARTO  
DE LOS PROCEDIMIENTOS  
ADMINISTRATIVOS.  
CAPITULO I

DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE LA INMATRICULACION.

ARTICULO 139.- El procedimiento administrativo de inmatriculación, deberá promoverse por la persona legitimada para ello, ante la oficina registral que corresponda a la circunscripción del inmueble.

ARTICULO 140.- La inmatriculación se iniciará con un escrito en el que el solicitante deberá expresar:

- I Nombre y domicilio.
- II La naturaleza y descripción del inmueble, con su nombre, si lo tiene, superficie, medidas, colindantes actuales, con su domicilio, si lo supiere, y ubicación, señalando población, municipio y distrito.
- III Causa u origen de su posesión y tiempo que tiene de poseer el inmueble, mencionando el nombre de la persona de quien adquirió la posesión.

**ARTICULO 141.-** A la solicitud anterior deberán agregarse los siguientes documentos:

- I Certificado del Registro Público de la Propiedad que demuestre que el inmueble no está inscrito a nombre de persona alguna.
- II Constancia que acredite que se está al corriente en el pago del impuesto predial del inmueble de que se trate.
- III Plano descriptivo de la localización del inmueble.
- IV Constancia del comisariado ejidal o comunal de que el inmueble no tiene esa naturaleza, cuando se encuentre localizado en zonas próximas sujetas a ese régimen.
- V Constancia de la autoridad municipal de posesión del inmueble, de que no forma parte del dominio del poder público, y

**VI**            Los documentos con los que justifique su derecho a in  
matricular.

**ARTICULO 142.-** Reunidos los requisitos señalados en los dos artículos anteriores, se formará el expediente respectivo, notificándose su trámite a los colindantes mencionados en la solicitud para que manifieste lo que a su derecho convenga.

El Registrador dará aviso de la formación del expediente a la Di  
rección del Registro Público de la Propiedad.

**ARTICULO 143.-** El Registrador de la Propiedad, ordenará la publicación de un extracto de la solicitud a costa del interesado por tres veces, de tres en tres días, en la Gaceta del Gobierno y en otro periódico local de los de mayor circulación en el lugar de la ubicación del inmueble.

**ARTICULO 145.-** Integrado el expediente respectivo, el Registrador lo enviará a la Dirección del Registro Público para su resolución.

**ARTICULO 146.-** 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.

ARTICULO 147.- Para oponerse en el procedimiento establecido en este capítulo, se requiere:

- I           Acreditar personalidad en su caso.
- II           Tener interés legítimo.
- III          Acreditar su derecho por cualquiera de los medios establecidos por la Ley; y
- IV          Que no se haya dictado la resolución correspondiente.

ARTICULO 148.- Si se estima fundada la oposición, el Registrador dará por terminado el procedimiento administrativo, dejando a salvo el derecho de los interesados, y comunicandolo así al Director. (62)

#### G) PROCEDIMIENTO DE LA INMATRICULACION EN EL ESTADO DE MEXICO.

Es importante distinguir la diferencia entre proceso y procedimiento, ya que cuando se habla del primero se refiere al conjunto de pasos ordenados y sistematizados que siguen las partes en conflicto (actor, demandado y el órgano judicial); aplicando es-

---

(62) "CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MEXICO".  
Ob. Cit. Pág. 679-682.

te último una norma general y abstracta a un caso concreto para dar solución a una controversia, con la salvedad de los procedimientos de Jurisdicción Voluntaria, entendiéndola como la define Fix Zamudio:

"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" (63)

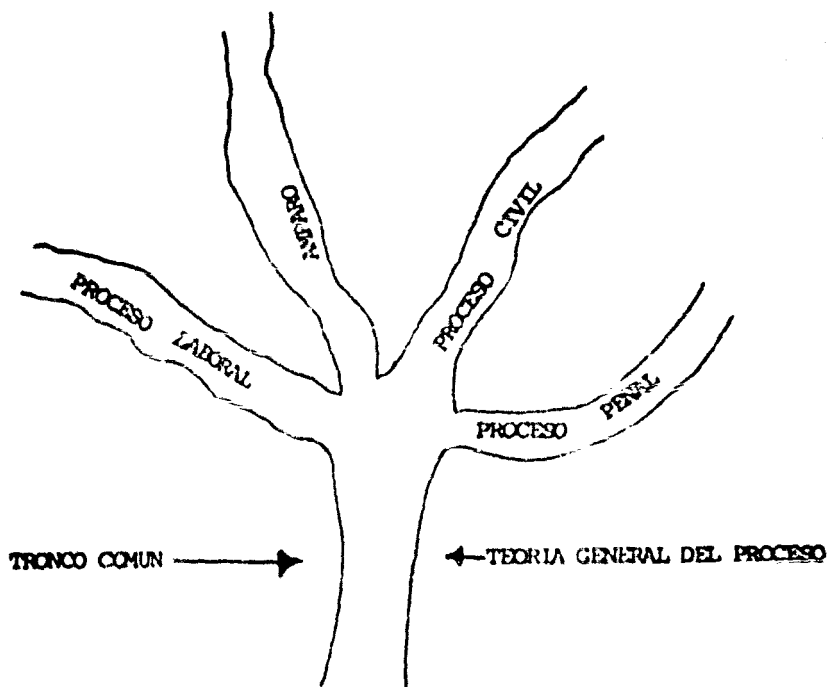
Y es en esta donde encuadra la inmatriculación de bienes inmuebles, por otra parte el procedimiento se refiere a la aplicación del conjunto de pasos ordenados y sistematizados del proceso para la ejecución del acto o actos del mismo.

"El proceso como forma jurídica es uno solo. La diversidad se encuentra en los contenidos del proceso y no en el proceso mismo.

---

(63) Ovalle Favela José.- "DERECHO PROCESAL CIVIL". Editorial - Harla. México. 1985. Pág. 381-382.

En el plano del continente, donde está el proceso, existe unidad mientras que en el contenido donde están los litigios, hay diversidad". (64).



NOTA: Figura retomada de la Obra Teoría General del Proceso; del Autor Cipriano Gómez Lara.

(64) Gómez Lara Cipriano.- "TEORIA GENERAL DEL PROCESO". Editado Por la Universidad Nacional Autónoma de México. México. 1976. Pág. 39.

**El Profesor Cipriano Gómez Lara sostiene que:**

"Todo proceso presupone un litigio, pero, no todo litigio desemboca necesariamente en un proceso; es decir, el litigio no tiene esencia procesal, aunque sea siempre el contenido de todo proceso.

**LITIGIO:** Conflicto de intereses calificado por la pretensión de uno de los interesados y por la resistencia del otro". (65)

De acuerdo con la trilogía estructural del proceso, los conceptos fundamentales son:

**JURISDICCION.-** Facultad que tiene el Estado para que através de sus órganos judiciales resuelva conflictos.  
JUS DICERE = DECIR EL DERECHO.

**PROCESO.-** Es el instrumento jurídico del Estado por el cual a través de éste llega a la resolución de los conflictos.

====

(65) Gómez Lara Cipriano.- Ob. Cit. Pág. 13.



**ACCION.-** Es la facultad, poder o la posibilidad jurídica que tienen las partes para provocar la actividad del Órgano judicial del Estado con el objeto de resolver una pretensión litigiosa.

Es importante tener presente dichos conceptos para poder entrar al estudio de cualquier procedimiento ventilado en la Vía Civil. En este orden de ideas, el procedimiento de la inmatriculación tiene por objeto la inscripción de la figura de la posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad -- que carece de antecedentes registrales, y en el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de México establece dos formas de inmatricular un bien inmueble, entendiendolo como una cosa que ha de someterse a la titularidad de una persona;

"Cosa es toda realidad corpórea o incorpórea interior o exterior al ser humano, susceptible de entrar en -- una relación de derecho a modo de objeto o materia de la misma que le sea útil, tenga individualidad propia y sea sometible a un titular". (66)

Los dos procedimientos que se establecen en el Código antes -- mencionado son:

---

(66) Gutiérrez y González Ernesto.- "EL PATRIMONIO". Tercera Edición. Editorial Porrúa. México. 1990. Pág. 52.

## A) PROCEDIMIENTO JUDICIAL.

## B) PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO.

El procedimiento judicial está regulado en el Título Segundo -- del Registro Público, Capítulo Tercero del Registro de la Propiedad Inmueble.- De los Títulos Inscribibles y Anotables, de el Código Civil para el Estado de México, y que con fundamento en el:

ARTICULO 2893.- En el registro de la propiedad inmueble se inscribirán:

VIII El testimonio de las informaciones "ad perpétuum", promovidas y protocolizadas de acuerdo con lo que disponga el Código de Procedimientos Civiles así como las resoluciones administrativas de inmatriculación. (67)

Es importante determinar la diferencia entre lo que es la anotación y la inscripción de títulos.

\*Desde el punto de vista formal y con arreglo al formato tradicional de los libros de registro, la anota

---

(67) "CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERENO DE MEXICO" Ob. Cit. Pág. 551-552.

ción tiene un carácter marginal en oposición a las inscripciones destinadas a ocupar la parte central o contramargen de las hojas respectivas; circunstancia ésta que, condiciona la práctica de la anotación a la existencia de la inscripción.

En el sistema donde se utiliza el Folio Real y el Folio Mercantil, la anotación se lleva a cabo en la parte o sección destinada para ese fin, sin que por ello deje de estar referida a una inscripción preexistentes." (68)

Y así como se observa en la Fracción VIII del Artículo 2893, - lo relacionado al testimonio de las informaciones "ad perpetuum" y resoluciones administrativas de inmatriculación, se puede agregar que a partir del Artículo 2897 al 2903 y demás relativos del Código Civil para el Estado de México, se encuentra la regulación de la Inmatriculación.

El procedimiento Judicial de los juicios de inmatriculación -- que se ventilan a través de la mal llamada Jurisdicción Volun-

(68) Colín Sánchez Guillermo.- "PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD". Editorial Porrúa. México. 1990. Pág. 104.

taria comprende todos los actos que por disposición de la Ley o por solicitud de los interesados se requiere de la intervención del Juez, sin que exista conflicto alguno entre partes, - aunque en el transcurso del procedimiento pudiera surgir persona con mejor derecho que el promovente y se opusiere, se da -- por terminada la Jurisdicción Voluntaria, dejándose a salvo -- los derechos de los interesados, pero si el opositor no tiene personalidad para ello, se desechará de plano, pero si presentare mejor derecho que el promovente, se alegará por escrito y se suspenderá el curso del expediente pero si el opositor deja transcurrir seis meses sin promover en el procedimiento de oposición, quedará este sin efecto, si estuviera el asunto ya concluido y aprobado deberá el juez poner la demanda en conocimiento del registrador para que suspenda la inscripción, y si ya estuviera hecha, para que se anote dicha demanda.

#### H) ELEMENTOS Y EFECTOS DE LA INMATRICULACION SEGUN LA LEGISLACION DEL ESTADO DE MEXICO.

Se entiende por Inmatriculación, el acto por el cual se le da el primer asiento registral a un bien inmueble que carece de antecedentes registrales.

Para que se pueda inscribir un bien inmueble es necesario iniciar un procedimiento que puede ser ventilado ante el propio Registro Público de la Propiedad o en un Juzgado de lo Civil, es de suma importancia determinar los elementos de la figura jurídica de la inmatriculación que generalmente son:

- 1) Persona que tiene el derecho.
- 2) Iniciar el procedimiento.
- 3) Obtener una resolución.

**LA PERSONA QUE TIENE EL DERECHO.-** En la que ha 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, hay que recordar que para obtener la prescripción adquisitiva o la "usucapión", como lo marca el propio Código para el Estado de México:

**ARTICULO 911.-** La posesión necesaria para "usucapir" debe ser:

- I En concepto de propietario;
- II Pacífica;
- III Continua;
- IV Pública. (69)

---

(69) "CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MEXICO".  
Ob. Cit. Pág. 204.

**Pero sólo debe tener interés el promovente por tratarse de Jurisdicción Voluntaria.**

Cabe decir que la persona que se encuentra en dicha situación descrita anteriormente puede iniciar el procedimiento correspondiente.

**INICIAR EL PROCEDIMIENTO.-** Si se trata de la Vía Judicial se promueve ante un Juzgado de lo Civil competente o si se trata de la Vía Administrativa se promueve ante el Registro Público de la Propiedad que corresponda a la circunscripción del inmueble objeto de la inmatriculación.

**OBTENER UNA RESOLUCION.-** Al hablar de resolución o sentencia es porque se trata de un procedimiento contencioso, pero se habla de Determinación de Trámite cuando se trata de una Jurisdicción Voluntaria, y en este caso de la Inmatriculación se obtiene que el Juez ordene registrar la posesión que el promovente tiene de un inmueble.

**EFFECTOS DE LA INMATRICULACION.-** El resultado principal que se obtiene de un procedimiento de Inmatriculación es:

- Ordenar el registro de un bien inmueble determinado, es decir, darle el primer asiento registral a dicho inmueble.

- Registrar la posesión de un bien inmueble en donde el promovente ha poseído el bien mencionado por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlo y teniendo título de propiedad no sea inscribible por defectuoso.
  
- Registrar la posesión de un bien inmueble no inscrito en el Registro Público de la Propiedad en favor de persona alguna en donde el promovente ha poseído el bien mencionado pero sin tener título de propiedad, en este caso es necesario agotar la "Información Ad-Perpétuum" previamente a la Inmatriculación.

**INSCRIPCION.** = Acto en virtud del cual se hace constar en un registro público, por medio de declaración o documento reconocidos como eficaces para tal fin, la existencia de cualquier acto, derecho o carga relativos al Estado Civil de las personas o a sus bienes. (70)

**REGISTRAR.** - Inscribir en un Registro Público.

El objetivo principal de registrar un bien inmueble es para de

---

(70) Cfr. De Pina Vara Rafael. - "DICCIONARIO DE DERECHO". Décima Primera Edición. Editorial Porrúa. México. 1983. -- Pág. 245.

terminar la situación jurídica actual de cierto inmueble, y es el Registro Público de la Propiedad que se encarga de darle publicidad a determinadas situaciones jurídicas.

"La publicidad tiene entonces solamente una finalidad y un efecto de información: según dice: un efecto documental". (71)

#### I) JURISPRUDENCIA ACERCA DE LA FIGURA JURIDICA DE LA INMATRICULACION.

Durante la presente investigación en la parte documental que -- consta de datos obtenidos de fuentes escritas como lo son todos los libros que aparecen en la bibliografía del presente trabajo entre otros que fueron de apoyo, además de los Códigos, Diccionarios, Gacetas, Diarios Oficiales y Jurisprudencia, esta última fué recabada en la Suprema Corte de Justicia de la Nación, -- cabe mencionar que la persona encargada de proporcionar jurisprudencias al público en general en el área de cómputo de la -- dependencia de gobierno ya mencionada, argumentó:

---

(71) Mazeaud Henri y León.- Et. Al. "LECCIONES DE DERECHO CIVIL" Parte Tercera Volumen II. Garantías (Continuación). Publicidad Inmobiliaria. Buenos Aires, Ediciones Jurídicas. Europa-América. 1974. Pág. 415.



Que no hay jurisprudencia o tesis sobresalientes en materia de -  
inmatriculación para el Estado de México; agregó: que para nin-  
gún Estado de la República con excepción de dos tesis sobrasaa--  
lientes acerca de la inmatriculación en el Distrito Federal ob-  
tenidas de los Colegiados, que llevan por título:

INMATRICULACION DE INMUEBLES, PROCEDIMIENTO CONTENCIOSO EN LA.  
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, ACCIONES DE INMATRICULACION -  
DE UN INMUEBLE, FUNDADAS EN EL ARTICULO 122, FRACCION III, DEL  
CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL. NO CONS  
TITUYEN DILIGENCIAS DE JURISDICCION VOLUNTARIA.

TESIS, que a continuación se transcriben:

FUENTE: COLEGIADOS.

SECCION:

NUM. TESIS:

APRENDICE:

PAGINA: 44.

VOL. TOMO: 80

EPOCA: 7 A

TITULO: INMATRICULACION DE INMUEBLES, PROCEDIMIENTOS CONTENCIO-  
SO EN LA.

TEXTO: LA REFORMA DE LA FRACCION III DEL ARTICULO 122 DEL CODI  
GO PROCESAL CIVIL PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DE LA

FEDERACION DE FECHA 31 DE ENERO DE 1964, ESTABLECE UN --  
PROCEDIMIENTO ESPECIAL CUANDO SE TRATA DEL CASO DE INMA-  
TRICULAR INMUEBLES PREVISTO EN EL ARTICULO 3023 DEL CODI-  
GO CIVIL. EN EFECTO, INDEPENDIENTEMENTE DE QUE EL PRE--  
CEPTO EN CUESTION HACE REFERENCIA A LA EVIDENTE NECESI==  
DAD DE PRECISAR Y DESLINDAR EL INMUEBLE OBJETO DE LA PRE-  
TENSION QUE ANTES NO EXISTIA, ESTABLECE QUE DE LA SOLICI-  
TUD QUE FORMULE EL PROMOVENTE SE CORRE TRASLADO A LAS  
PERSONAS E INSTITUCIONES QUE AL RESPECTO INDICA; DISPONE  
TAMBIEN QUE AL VENCERSE EL ULTIMO TERMINO DEL TRASLADO, -  
SE ABRIRA UNA DILACION PROBATORIA POR TREINTA DIAS Y ES-  
TATUYE, ASI MISMO, QUE ADEMAS DE LAS PRUEBAS QUE TUVIERE  
EL SOLICITANTE ESTA EN LA OBLIGACION DE PROBAR SU POSE--  
SION EN CONCEPTO DE DUEÑO POR MEDIOS LEGALES Y ADEMAS --  
POR LA INFORMACION DE TRES TESTIGOS QUE TENGAN BIENES --  
RAICES EN EL LUGAR DE LA UBICACION DEL PREDIO DE QUE SE  
TRATA; POR ULTIMO, SE LES CONCEDE A LAS PARTES LA OPORTU-  
NIDAD DE ALEGAR Y POSTERIORMENTE SE PRONUNCIA LA SENTEN-  
CIA LA CUAL ES APELABLE EN AMBOS EFECTOS; POR TODO LO --  
CUAL RESULTA OBVIO QUE DICHO PROCEDIMIENTO ES DE CARAC--  
TER CONTENCIOSO Y NO SIMPLEMENTE DE JURISDICCION VOLUNTA-  
RIA COMO ACONTECIA ANTES DE LA REFORMA DE QUE SE TRATA.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO  
AMPARO DIRECTO 234-75 CLARA TOMASA MORALES FUENTES. 29 DE AGOS-

TO DE 1975.

UNANIMIDAD DE VOTOS. PONENTE: EFRAIN ANGELES.

-----

FUENTE: COLEGIADOS.

SECCION:

NUM. TESIS:

APENDICE:

PAGINA: 76

VOL. TOMO: 88

EPOCA: 7 A.

**TITULO:** REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, ACCIONES DE INMATRICULACION DE UN INMUEBLE, FUNDADAS EN EL ARTICULO 122, FRACCION III, DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL. NO CONSTITUYEN DILIGENCIAS DE JURISDICCION VOLUNTARIA.

**TEXTO:** LA ACCION QUE EL INTERESADO DEDUZCA, APOYANDOSE EN EL ARTICULO 122, FRACCION III, DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, CON EL FIN DE IN MATRICULAR UN INMUEBLE EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA -- PROPIEDAD, DA ORIGEN A UN VERDADERO JUICIO CON TODAS -- LAS CARACTERISTICAS CONCERNIENTES A LA JURISDICCION -- CONTENCIOSA PORQUE, ADEMAS DE QUE ASI LO SEÑALA EL LEGISLADOR EN LA PARTE FINAL DE LA FRACCION INDICADA, --

DENTRO DEL PROCEDIMIENTO DEBEN ACOMPAÑARSE COPIAS DE LA SOLICITUD INICIAL PARA CORRER TRASLADO A LAS PARTES A FIN DE QUE PRODUZCAN SU CONTESTACION: EL MISMO PROCEDIMIENTO CONTIENE UNA DILACION PROBATORIA, UN PERIODO DE ALEGATOS, QUEDANTO CONSTRENIDO EL JUEZ A RESOLVER LA LI TIS PLANTEADA Y PROCEDIENDO EN CONTRA DE SU SENTENCIA - EL RECURSO DE APELACION EN AMBOS AFECTOS, TODO LO CUAL REVELA QUE NO SE TRATA DE MERAS DILIGENCIAS DE JURISDIC ION VOLUNTARIA.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL EN EL PRIMER CIRCUI TO.

AMPARO DE REVISION 162/76 QUINTIN BALLESTEROS CASTRÓ. 30 DE A-  
BRIL DE 1976.

UNANIMIDAD DE VOTOS. PONENTE: EDMUNDO ELORDUY.

## LA INFORMACION "AD PERPETUAM"

### A) ORIGEN DE LA INFORMACION "AD PERPETUAM"

La figura jurídica de la información "Ad-Perpetuum" se le conoció en el Derecho Antiguo como información "Ad-Perpetuum Rei Memoriam" y esta figura constituye un anticipo de las "medidas preparatorias de juicio", admitidas por las legislaciones procesales modernas.

"Cabe destacar que estas informaciones vienen a suplir documentos judiciales u oficiales y gozan de igual fuerza o autenticidad, pues que se trata de instrumentos públicos". (72)

Se dice que esta figura jurídica constituye un anticipo de Medidas Preparatorias de Juicio porque se pretende adquirir el conocimiento de ciertos hechos o circunstancias para facilitar la i-

---

(72) "ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA".- Tomo XV. (IMPO-INSA). Editorial Driskill. Argentina Buenos Aires. Pág. 693,694.

## **C A P I T U L O   I V**

### **LA INFORMACION "AD PERPETUAM"**

- A) ORIGEN DE LA INFORMACION "AD PERPETUAM".**
- B) CONCEPTO DE LA INFORMACION "AD PERPETUAM".**
- C) LA FIGURA DE LA INFORMACION "AD PERPETUAM" EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.**
- D) LA FIGURA DE LA INFORMACION "AD PERPETUAM" EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE MEXICO.**
- E) FORMAS EN QUE PODRA DECRETARSE LA INFORMA--  
CION "AD PERPETUAM"**
- F) PROCEDIMIENTO DE LA INFORMACION "AD PERPETUAM" EN EL ESTADO DE MEXICO.**
- G) ELEMENTOS Y EFECTOS DE LA INFORMACION "AD PER-  
PETUAM" SEGUN LA LEGISLACION DEL ESTADO DE ME-  
XICO.**
- H) JURISPRUDENCIA ACERCA DE LA FIGURA JURIDICA DE LA INFORMACION "AD PERPETUAM".**

niciación del proceso, es importante remarcar que hay otras medidas llamadas cautelares pero no hay que confundirlas con las primeras ya que éstas últimas consisten en evitar un daño o salvaguardar un derecho.

"La ley de enjuiciamiento civil española admite esta institución y la regula en diversas partes de la misma ley. El que trate de acreditar un hecho por este medio o recurso, siempre que de él resulte perjuicio a persona cierta y determinada acudirá con escrito - al juez de primera instancia del lugar en que el hecho o hechos hayan ocurrido, o al en que se encuentren los testigos que hayan de declarar, aunque sea accidentalmente, y si se trata de cosas inmuebles, al que éstas estuvieran; no comprendiéndose entre ellas las declaraciones de testigos antes de comenzar el pleito" (73).

Y así sucesivamente se continúa el procedimiento fundado en la ley de enjuiciamiento civil.

---

(73) "ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA".- Ob. Cit. Pág. 694.

**En la legislación procesal argentina:**

"El tema está relacionado con las disposiciones del Articulado del Código de Procedimientos de la Capital Federal" (74)

En esta misma legislación dicha figura procesal aparentemente - estaría también contemplada en las denominadas medidas preparatorias a que se refiere el mismo Código.

"El tratadista nacional Alberto M. Rodríguez interpreta este procedimiento diciendo que las diligencias previas tienen por fin presentar facilidades - al que ha de demandar para que se adquiriera el conocimiento necesario respecto de ciertos hechos o circunstancias, sin cuyo conocimiento no podría entrar en juicio so pena de que la demanda falle por su base por ignorancia o error de estos mismos hechos, - cuyo conocimiento no es posible procurarse en otra forma con la exactitud necesaria". (75)

Por otra parte, la Información "Ad-Perpetuum" en la legisla---

---

(74) "ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA".- Ob. Cít. Pág. 695.

(75) Ibidem.-



ción mexicana se encuentra regulada en el Código de Procedimien-  
tos Civiles para el Distrito Federal en los Artículos del 927 -  
al 931, y en el Código de Procedimientos Civiles del Estado de  
México en los artículos del 888 al 892, en ambas legislaciones  
adjetivas, dicha figura jurídica se encuentra regulada en el a-  
partado perteneciente a la Jurisdicción Voluntaria.

#### B) CONCEPTO DE LA INFORMACION "AD-PERPETUAM".

"INFORMACION AD-PERPETUAM: Acto de Jurisdicción Vo-  
luntaria que tiene por objeto llevar a cabo una ave-  
riguación o prueba destinada a justificar algún he-  
cho o acreditar un derecho, para que en lo sucesivo  
conste inequívocamente.

Estas informaciones-reguladas por los Artículos 927  
a 931 del Código de Procedimientos Civiles para el -  
Distrito Federal se protocolizarán ante el notario -  
que designe el promovente, quien dará al interesado  
el testimonio respectivo para su inscripción en el -  
Registro Público de la Propiedad.

La información "ad-perpetuum", debidamente registra-

da constituye según la Suprema Corte de Justicia de la Nación presunción legal de verdad mientras no se demuestre lo contrario". (76)

"Ad-Perpetuam: del Latín "perpetuare", significa -- perpetuidad. Hacer perpetua o perdurable una cosa o acto". (77)

"Perpetuo: (de "perpetuus"), Adv.Cic. Sin interrupción, continuamente sin intermisión. Caes Cic. Ou. perpetuamente.

Perpetuo; as, are, aui, atum (de "perpetuus) v.tr.Plaut; Plaut; Cic. Hacer suceder sin interrupción, perpetuar.

Perpetuus, a, um: adj. cic. vírg. Continuo, sin interrupción, no interrumpido, continuado y perpetuo" (78)

---

(76) De Pina Vara Rafael.- Ob. Cit. Pág. 243, 244.

(77) Acosta Romero Miguel.=DICCIONARIO DE DERECHO, AFORISMOS, MAXIMAS Y REGLAS JURIDICAS. Tercera Edición. Editorial UNAM. 1976. Pág.403.

(78) "DICCIONARIO MANUAL LATINO-ESPAÑOL". Editado por Ramón So pena Latín, S.A. Barcelona España. 1974. Pág. 356.

"Informatio, onis" (de informo), f. Vitr. Bosquejo,  
Diseño, Esbozo, Cíc. Concepción, Idea". (79)

Como se puede observar en las definiciones anteriores, la palabra "Ad-Perpetuum", significa perpetuidad y esto nos lleva a la idea de una situación continua o sin interrupción por lo que de aquí, cuando una persona quiere acreditar la posesión sobre un inmueble es necesario los requisitos de la prescripción y dentro de ellos se encuentra la continuidad y es importante acreditar - ésto mediante un informe veráz.

"Escricho define a la Información "ad-perpetuum", diciendo que es la averiguación o prueba que se hace judicialmente y a prevención para que conste en lo suc  
sivo alguna cosa". (80)

Caravantes también considera a la información "ad-perpetuum" como la averiguación o prueba que se hace judicialmente y a preven  
ción, para que conste algún hecho que puede afectar en lo sucesi  
vo el interés o los derechos del que las solicita, o para llenar

(79) "DICCIONARIO MANUAL LATINO-ESPAÑOL".- Ob. Cit. Pág. 252,

(80) "ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA".- Ob. Cit. Pág. 693

requisitos prescritos por las leyes administrativas.

Ambos autores tanto Eseriche como Caravantes coinciden en que esta figura jurídica es una averiguación para que conste en lo sucesivo, es decir en un futuro, y dicha averiguación es de carácter judicial.

En este orden de ideas, se puede decir que en la actualidad los procedimientos de información "ad-perpetuum", tienen el objetivo de dar a conocer algunos hechos o acreditar algún derecho ante un juez competente para ello.

"Las informaciones para perpetua memoria o "ad-Perpetuum", como su nombre lo indica, tienen por objeto - hacer constar de una manera permanente ciertos hechos que pudieran desaparecer u olvidarse con el transcurso del tiempo. Estas informaciones suplen los documentos públicos y tienen igual fuerza y eficacia que ellos, puesto que son actuaciones judiciales". (81)

Hay autores nacionales y extranjeros que intentan asegurar que las informaciones para perpetua memoria y la constatación de -

---

(81) "ENCICLOPEDIA JURIDICA ESPAÑOLA".- Ob. Cit. Pág. 30.

hechos fuera de juicio, o las medidas preparatorias de juicio ordinario, son una misma institución.

Se puede hacer una observación a que en varias legislaciones la figura jurídica de la información "ad-perpetuum" es adoptada como Jurisdicción Voluntaria situación que será discutida y analizada en el desarrollo de las propuestas y conclusiones del presente trabajo.

**C) LA FIGURA DE LA INFORMACION "AD-PERPETUAM"  
EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA  
EL DISTRITO FEDERAL.**

**TITULO DECIMOCUARTO**

**CAPITULO V**

**DE LAS INFORMACIONES "AD-PERPETUAM"**

**ARTICULO 927.-** La información "ad-perpetuum" podrá decretarse cuando no tenga interés más que el promovente y se trate:

I De justificar algún hecho o acreditar un derecho.

II Cuando se pretenda justificar la posesión como medio para acreditar el dominio pleno de un inmueble, y

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

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

**ARTICULO 928.-** El juez está obligado a ampliar el examen de los testigos con las preguntas que estime pertinentes para asegurarse de la veracidad de su dicho.

**ARTICULO 929.-** Si los testigos no fueren conocidos del juez o del secretario, la parte deberá presentar dos que abonen a cada uno de los presentados.

**ARTICULO 930.-** Las informaciones se protocolizarán por el notario que designe el promovente y aquél extenderá testimonio al interesado para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, si así procediere.

**ARTICULO 931.-** En ningún caso se admitirán en jurisdicción voluntaria informaciones de testigos sobre hechos que fueren materia de un juicio comenzado". (82)

**NOTA:** La información "ad-perpetuum" es de los procedimientos -- que se llevan en la Vía de Jurisdicción Voluntaria.

Es importante remarcar que cuando se habla de la Jurisdicción - Voluntaria se está hablando de un tema que está en polémica por varios tratadistas, ya que se entiende por jurisdicción como la potestad de administrar justicia atribuida a los jueces quienes la ejercen aplicando las normas jurídicas generales y abstractas a los casos concretos que deban decidir, se entiende también como esa actividad del Estado encaminada a la actuación -- del Derecho Positivo mediante la aplicación de la norma general al caso concreto, actividad realizada por los jueces y que por

---

(82) Cfr. "CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL".- Ob. Cit. Pág. 214,215.

lo tanto no sólo es declarativa sino ejecutiva la resolución que estos emiten concluyendo con esto que la jurisdicción es una actividad estatal ejercida por los jueces competentes, y que -- tratan de conseguir la tutela jurídica que deriva de la norma -- abstracta precisamente por no haber podido lograr una solución pacífica al conflicto existente entre ellos.

"La doctrina ha llegado a la conclusión de que la jurisdicción voluntaria ni es jurisdicción, porque no -- tiende a la aplicación de la ley a un caso controvertido entre partes, ni es voluntaria porque los particulares se ven forzados a recurrir a ella si quieren asegurar la eficacia de un acto jurídico determinado, cuando el legislador ha subordinado la eficacia jurídica de ese acto a la intervención de un juez". (83)

D) LA FIGURA DE LA INFORMACION "AD-PERPETUAM"  
EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA  
EL ESTADO DE MEXICO.

La figura de la información "ad-perpetuam", en el Estado de Mé-

---

(83) Becerra Bautista José.- "EL PROCESO CIVIL EN MEXICO". Editorial Porrúa. Décimotercera Edición. México. 1990. Pág. 467, 468.



xico al igual que en el Distrito Federal se encuentra regulada - en la Ley Procesal en lo que corresponde a la Jurisdicción Voluntaria, de igual forma que en el punto anterior es necesario remarcar que la Jurisdicción Voluntaria es un tema de polémica para muchos tratadistas ya que cuando se está hablando de jurisdicción, se entiende la aplicación de la Ley a un caso controvertido entre partes y en cuanto a la situación de voluntaria no se da porque desde el momento en que los particulares se ven forzados a recurrir al tribunal se desvirtúa dicho concepto.

En el Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, determina que las informaciones "ad-perpetuum", podrán decretarse cuando NO TENGA INTERES MAS QUE EL PROMOVENTE, es por eso que durante el desarrollo del procedimiento la situación jurídica cambiaría si hay alguna persona con mejor derecho que el promovente.

Si el promovente trata de justificar algún hecho o acreditar un derecho o pretende justificar la posesión como medio para acreditar el dominio pleno de un inmueble, en estos casos se recibirá con citación del Ministerio Público; que el Ministerio Público, con cuya citación recibirá la información, puede tachar a los -- testigos por circunstancias que afecten su credibilidad que el juez está obligado a ampliar el examen de los testigos con las - preguntas que estime pertinentes para asegurarse de la veracidad de su dicho; y que si los testigos no fueren conocidos del juez

o del secretario, la parte deberá presentar dos que abonen a cada uno de los presentados.

**ABONAR:** Significa tanto como fiar a un fiador o sea convertirse en fiador subsidiario del deudor principal. También quiere decir asegurar las buenas cualidades, honradez, veracidad, riqueza, aptitud de un comerciante o de una persona o un instituto. (84)

Cuando el promovente pretende justificar su posesión como medio para acreditar el dominio pleno de un inmueble, es necesario relacionar esta situación contemplada en la Fracción II del Artículo 888 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, con el Artículo 2898 del Código Civil para el Estado de México:

**ARTICULO 2898.-** El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso, si no está en el caso de deducir la acción que le concede el Artículo 912 por no estar inscri

---

(84) "CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MEXICO". Séptima Edición. Editorial Cajica. México. 1993. Pág. 22.

to en el Registro de la Propiedad de los bienes en favor de persona alguna podrá demostrar ante el juez competente que ha tenido esa posesión - rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles. (85)

Dicha información a la que se refiere el Artículo anterior, es la información "ad-perpetuum", regulada en la Ley Procesal, hay que hacer notar que el Artículo 932 se refiere a que:

ARTICULO 932.- El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por usucapión, puede -- promover el juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la "usucapión", se ha consumado y que ha adquirido, por ende la Propiedad. (86)

La persona que tiene interés en acreditar la posesión a que se refiere el Artículo 2898, del Código Civil para el Estado de México, a su solicitud acompañará certificado del Registro Publi-

---

(85) Pallares Eduardo.- Ob. Cit. Pág. 22.

(86) "CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MEXICO".- Ob. Cit. Pág. 555

co de la Propiedad, entre otros requisitos que serán detallados - en el próximo punto que corresponde a las formas en que se puede decretar la información "ad-perpetuum".

ARTICULO 2899.- El que tenga una posesión apta para prescribir, de bienes inmuebles no inscritos en el Registro en favor de persona alguna, aún antes de que -- transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el juez competente ante -- quien la acredite del modo que fije el Código - de Procedimientos Civiles. (87)

El que desee acreditar la posesión a que se refiere el Artículo anterior a su solicitud debe acompañar el certificado del Registro Público que demuestre que los bienes no están inscritos y otro relativo al estado actual de la finca de los registros fiscales de las oficinas rentísticas del Estado.

ARTICULO 2903.- El que tenga títulos fehacientes que abarque -- cuando menos un periodo ininterrumpido de cinco

---

(87) "CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MEXICO".- Ob. Cit. Pág. 556, 557.

años inmediatamente anteriores a su promoción - podrá inmatricular su predio mediante resolución judicial, siempre y cuando se satisfagan los requisitos que señala el Código de Procedimientos Civiles. (88)

Los requisitos que establece el Código de Procedimientos Civiles anteriormente se encontraban señalados en el mismo Artículo 2903 que fué reformado el 28 de Julio de 1982, dichos requisitos, son como el certificado del Registro Público de la Propiedad que acredite que el bien no está inscrito a favor de persona alguna, boletas del predio al corriente entre otros requisitos.

Finalmente las informaciones se protocolizarán en el protocolo del notario que designe el promovente y en ningún caso se admitirán en jurisdicción voluntaria, informaciones de testigos sobre hechos que fueren materia de un juicio comenzado.

E) FORMAS EN QUE PODRA DECRETARSE LA INFORMACION "AD-PERPETUAM".

---

(88) "CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MEXICO".- Ob. Cit. Pág. 559.

**LIBRO TERCERO**  
**JURISDICCION VOLUNTARIA**  
**CAPITULO V**  
**INFORMACION "AD-PERPETUAM"**

**ARTICULO 888.-** Las informaciones "ad-perpetuum", podrán decretarse cuando no tenga interés más que el promovente y se trate:

- I** De justificar algún hecho o acreditar un derecho;
- II** Cuando se pretenda justificar la posesión como medio para acreditar el dominio pleno de un inmueble, y
- III** Cuando se trate de comprobar la posesión de un derecho real.

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

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

te su credibilidad.

IV El que tenga interés en acreditar la posesión a que se refiere el Artículo 2898 del Código Civil, a su solicitud acompañará precisamente certificado del Registro Público que demuestre que los bienes no están inscritos y otro relativo al estado actual de la finca de los registros fiscales de las oficinas rentísticas del Estado.

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. Los testigos deben ser por lo menos tres de notorio arraigo en el lugar de la ubicación de los bienes a que la información se refiere.

No se recibirá la información sin que previamente se publique la solicitud del promovente por tres veces de tres en tres días en la Gaceta del Gobierno del Estado y en otro periódico local de los de mayor circulación.

Además se fijará un ejemplar de la solicitud en

**el predio objeto de la información.**

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.

V El que desee acreditar la posesión a que se refiere el Artículo 2899 del Código Civil, a su solicitud acompañará los documentos que se mencionan en la parte final del párrafo primero de la fracción anterior.

La información que se rinda para demostrar la posesión, se sujetará a lo dispuesto en los párrafos segundo, tercero y cuarto de la fracción que procede (sic).

Las declaraciones de los testigos versarán sobre el hecho de la posesión, sobre los requisitos que debe tener para servir de la base a prescripción adquisitiva y sobre el origen de la posesión;

VI El que tenga la posesión en los términos



a que se refiere el Artículo 2903 del Código Civil, podrá acreditar este hecho mediante resolución judicial, siempre y cuando satisfaga los siguientes requisitos;

a) Que acompañe a su promoción, además de la titulación: un certificado del Registro Público de la Propiedad que acredite que el bien de que se trata no está inscrito a favor de persona alguna; las boletas que comprueben que el predio está al corriente en el pago del impuesto predial; 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;

b) Que tal promoción manifieste bajo protesta de decir verdad; si está poseyendo el predio o el nombre del poseedor en su caso;

c) Que se publique la solicitud de inscripción en la Gaceta del Gobierno, y en uno de los periódicos locales de mayor circulación, por tres veces, en cada uno de ellos con intervalos de diez días;

d) 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, y

e) Que transcurra un plazo de treinta días a partir de la última publicación sin que haya oposición ordinaria, pero sólo podrá tomarse en cuenta si se funda en la posesión o en la titulación fehaciente del mismo inmueble, y para su tramitación se observará lo dispuesto en los dos últimos párrafos de este artículo.

Quien se sienta afectado con la información de dominio o de posesión, lo alegará por escrito y se suspenderá el curso del expediente de información, 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 ca

so la cancelación que proceda.

**ARTICULO 889.-** El juez está obligado a ampliar el examen de los testigos con las preguntas que estime pertinentes para asegurarse de la veracidad de su dicho.

**ARTICULO 890.-** Si los testigos no fueren conocidos del juez o del secretario, la parte deberá presentar dos -- que abonen cada uno de los presentados.

**ARTICULO 891.-** Las informaciones se protocolizarán en el protocolo del notario que designe el promovente.

**ARTICULO 892.-** En ningún caso se admitirán en jurisdicción voluntaria, informaciones de testigos sobre hechos que fueren materia de un juicio comenzado. (89)

**F) PROCEDIMIENTO DE LA INFORMACIÓN "AD PERPETUAM"  
EN EL ESTADO DE MEXICO.**

Como ya se había mencionado, la Información "Ad-Perpetuum", se -

---

(89) "CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE MEXICO",.-  
Sexta Edición. Editorial Porrúa. México. 1990. Pág. 205, 208.

le conoció en el Derecho Antiguo como:

**INFORMACION AD-PERPETUAM REI MEMORIAM:** Para perpetuar el recuerdo de la cosa. (90)

Esta figura constituye un anticipo de las medidas preparatorias de juicio, cabe decir, que actualmente la regulación para tramitar asuntos sobre la figura jurídica de la Información "Ad-perpetuam", se encuentra en el Código de Procedimientos Civiles -- que en este caso es el del Estado de México por el objetivo del presente trabajo.

"Los supuestos para la procedencia de este tipo de solicitudes son muy amplios e implican que no tenga en ello interés más que el promovente y se trate de justificar la posesión como medio para acreditar el dominio pleno de un inmueble o cuando se trate de comprobar la posesión de un derecho real. Deberá citarse en los dos primeros casos al Ministerio Público y tratándose de posesión de un derecho real, al propietario y a los demás participantes del mismo.

---

(90) "ENCICLOPEDIA LAROUSSE".- Tomo II Editorial Larousse. Argentina Buenos Aires. Pág. 962.

El aspecto fundamental es el examen de los testigos a los cuales les constan los hechos, hechos que se quieran acreditar. Estos deberán ser identificados y si no fueren conocidos por el juez o por el secretario, deberán otros testigos, a su vez abonar la identidad de los primeros. Las informaciones levantadas se protocolizarán y el testimonio respectivo se inscribirá en el registro público de la propiedad, si se trata de bienes raíces y, finalmente no podrán admitirse en jurisdicción voluntaria informaciones de testigos sobre hechos que fueren materia de un juicio ya iniciado". (91)

El procedimiento de la Información Ad-Perpetuum regulado en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México en -- los artículos 888 al 892, se tramita a través de la Vía de Ju--risdicción Voluntaria como ya se ha establecido, y si se opusie re parte legítima a dicha promoción, se dará por terminada la Jurisdicción Voluntaria dejándose a salvo los derechos de los - interesados, pero si la oposición la hace quien no tiene personalidad ni interés para ello, el desechará de plano.

---

(91) Gómez Lara Cipriano.- "DERECHO PROCESAL CIVIL".- Cuarta Edición. Editorial Trillas. México. 1989. Pág. 249, 250.

En este tipo de procedimientos es de suma importancia la información testimonial porque una vez recibida dicha información el juez ordenará su protocolización en el protocolo del Notario designado por el promovente; el notario a su vez, otorgará al interesado el testimonio respectivo para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

"La Suprema Corte de Justicia ha sostenido que la información testimonial, mediante procedimiento de jurisdicción voluntaria, sólo se decreta cuando se trata de acreditar algún hecho o justificar un derecho, en los que no tenga interés más que la persona que lo solicita, por lo que dicha información 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, pues ella ordena que esta 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".(92)

---

(92) Ovalle Favela José.- "DERECHO PROCESAL CIVIL".- Editorial Harla. México. 1985. Pág. 390.

Cabe decir que en realidad la información "Ad-Perpetuum", es la CONSTANCIA ante autoridad judicial en donde algunos testigos declaran saber un derecho o hecho de otro, con certeza o exactitud de ello.

En la fracción primera del Artículo 888, se habla de justificar algún hecho o acreditar un derecho, pero hay que hacer notar que dicha fracción no especifica que se trata de un derecho o hecho acerca de un inmueble, quedando abierto el precepto para otro tipo de derechos.

Se puede observar que en la historia de la figura de Información "Ad-Perpetuum", se ha considerado como un anticipo de medidas preparatorias de juicio porque se pretende adquirir el conocimiento de ciertos hechos o circunstancias para facilitar la iniciación del proceso, y en este mismo orden de ideas el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México en los Artículos que corresponden a la Información "Ad-Perpetuum", contribuyen para comprobar hechos y circunstancias que acrediten que alguna persona ha estado poseyendo determinado inmueble.

El Licenciado Francesco Carnewtti en su obra de COMO SE HACE UN PROCESO, dice que el Proceso Civil voluntario que tiene por tanto carácter preventivo.... se está refiriendo a que las jurisdicciones voluntarias como es el caso de la información "Ad-Perpetuum", no se puede obtener una situación jurídica definitiva, si

no que se va preparando el camino a un proceso que tiene por objeto darle el primer asiento registral a un inmueble que carece de él.

**G) ELEMENTOS Y EFECTOS DE LA INFORMACION  
"AD-PERPETUAM", SEGUN LA LEGISLACION  
DEL ESTADO DE MEXICO.**

Se entiende por información "ad-perpetuum", el acto por el cual determinadas personas en calidad de testigos declaran saber un derecho de otro, dicha declaración es ante una autoridad que -- tiene fe pública.

La figura jurídica de la información "Ad-Perpetuum", a diferencia de la inmatriculación que es el acto por el cual se le da el primer asiento registral a un inmueble, es un medio para identificar algún hecho o derecho en general no específicamente de algún bien inmueble; como se puede observar en la fracción - primera del Artículo 888 del Código de Procedimientos Civiles - para el Estado de México.

La información "Ad-Perpetuum", no le daba el carácter de propietario a nadie, solamente es una forma de identificar un testimo



nio anterior a la propia situación de hecho o derecho planteada.

También es de mucha importancia determinar los elementos de la información "Ad-Perpetuum", que son:

- 1) Persona que tiene el derecho.
- 2) Iniciar el Procedimiento.
- 3) Obtener una resolución.

PERSONA QUE TIENE EL DERECHO.- Como ya se había mencionado, en la primera fracción del Artículo 888, no especifica que se refiere únicamente a bienes inmuebles quedando abierta dicha fracción para el caso de declarar en relación a otros bienes, u otras situaciones de derecho.

Pero en relación a la información de posesión, la persona que -- tiene el derecho, es la que justifica la posesión que tiene sobre un bien inmueble, y también por tratarse de Jurisdicción Voluntaria solo debe tener interés el promovente.

Si la persona tiene todos los medios para justificar la posesión puede iniciar el procedimiento.

INICIAR EL PROCEDIMIENTO.- En asuntos de esta índole como es el de la "Información Ad-Perpetuum", siempre se ventilarán en la --

### Vía Judicial ante el Juez de lo Civil competente.

OBTENER UNA RESOLUCION. - Al hablar de resolución o sentencia, - es porque se trata de un procedimiento contencioso, pero se habla de Determinación de Trámite cuando se trata de una Jurisdicción Voluntaria, y en el caso de La "Información Ad-Perpetuum", se hace constar como documento público un testimonio en relación a un determinado hecho o derecho.

EFFECTOS DE LA INFORMACION "AD-PERPETUAM".- El resultado principal que se obtiene de un procedimiento de "Información Ad-Perpetuum", es:

- Hacer constar como Documento Público un testimonio en relación a un determinado hecho o derecho que sabe y le consta fehacientemente a quien rinde la información.
- INFORMACIONES AD-PERPETUAM, EFFECTOS DE LAS.

NINGUNA INFORMACION "AD-PERPETUAM" PUEDE SURTIR EFFECTOS DEFINITIVOS CONTRA TERCEROS, NI PUEDE SER ESTIMADA EN JURISDICCION CONTENCIOSA COMO PRUEBA TESTIMONIAL, PUESTO QUE LOS TESTIGOS DEPOSEN EN ELLAS SIN CITACION DE LA CONTRARIA Y NO PUEDEN SER REPRESENTADOS.

**AMPARO DIRECTO 3194/1961, IRENE SANCHEZ DE SANCHEZ, MARZO 11 DE 1964.**

**UNANIMIDAD DE 4 VOTOS. PONENTE: MAESTRO MARIANO AZUELA,**

**TESIS IDENTICA:**

**AMPARO DIRECTO 4421/1959. POMPEYO MARQUEZ ROLDAN Y COAGS, OCTUBRE 20 DE 1960,**

**UNANIMIDAD DE 4 VOTOS. PONENTE: MAESTRO GABRIEL GARCIA ROJAS.**

**Ja. SLA.- SEXTA EPOCA. VOLUMEN LXXXI, CUARTA PARTE. Pag. 23.**

**TESIS QUE HAN SENTADO PRECEDENTE:**

**AMPARO DIRECTO 2781/1957. ALEJANDRO GONZALEZ, JULIO 7 DE 1958.**

**UNANIMIDAD DE 4 VOTOS. PONENTE: MAESTRO MARIANO RAMIREZ VAZQUEZ.**

**Ja. SLA.- SEXTA EPOCA VOLUMEN XIII, CUARTA PARTE. PAG. 219.**

**AMPARO DIRECTO 97/1959. FRANCISCO M. VILCHIS, OCTUBRE 26 DE 1960**

**UNANIMIDAD DE 5 VOTOS. PONENTE: MAESTRO JOSE CASTRO ESTRADA,**

**Ja. SLA.- SEXTA EPOCA VOLUMEN XL, CUARTA PARTE, PAG. 114.**

**H) JURISPRUDENCIA ACERCA DE LA FIGURA JURIDICA  
DE LA INFORMACION "AD-PERPETUAM".**

**FUENTE: CIVIL**

**SECCION: JURISPRUDENCIA**

**NUM. TESIS: 161.**

**APENDICE: 1985.**

**VOL. TOMO: IV**

**EPOCA:**

**TITULO: INFORMACION "AD-PERPETUAM" VALOR PROBATORIO DE LA**

**TEXTO: LA INFORMACION "AD-PERPETUAM, QUE SOLO SE DECRETA CUAN**  
**DO SE TRATA DE ACREDITAR ALGUN HECHO O JUSTIFICAR UN**  
**DERECHO, EN LOS QUE NO TENGA INTERES MAS QUE LA PERSO-**  
**NA QUE LA SOLICITA, NO PUEDE SURTIR EFECTOS DEFINITI--**  
**VOS CONTRA TERCERO, NI PUEDE SER ESTIMADA EN JUICIO --**  
**CONTRADICTORIO, COMO UNA INFORMACION TESTIMONIAL OFRE-**  
**CIDA Y RENDIDA CON ARREGLO A LA LEY, PUESTO QUE LA MIS**  
**MA ORDENA QUE ESA CLASE DE PRUEBAS SE RINDAN SIEMPRE \_**  
**CON CITACION CONTRARIA, ENTREGANDO UNA COPIA DEL INTE-**  
**RROGATORIO A LA CONTRAPARTE PARA QUE SE EJERCITE EL DE**  
**RECHO DE REPRESENTAR A LOS TESTIGOS.**

**QUINTA EPOCA**

**TOMO XXXI            PAG. 1603. CHAVARRIA TRANQUILINO.**

**TOMO XXXVI         PAG. 509    OROZCO TEODOLO.**

**TOMO XXXVIII      PAG. 1302   SOLORZADO AMADEO.**

**TOMO XLI            PAG. 1259   CONDE ONOFRE.**

**TOMO XLII          PAG. 1539   "MIGUEL LLOVERA Y CIA.", SOCS.**

\*\*\*\*\*

FUENTE: CIVIL

SECCION: JURISPRUDENCIA

NUM. TESIS:

APENDICE:

PAGINA: 1056

VOL. TOMO: CXII

EPOCA: 5 A

TITULO: INFORMACION "AD-PERPETUAM".

TEXTO: CONFORME AL ARTICULO 3023 DEL CODIGO CIVIL, EL -  
QUE TENGA LA POSESION JURIDICA DE BIENES INMUE--  
BLES POR EL TIEMPO Y CON LAS CONDICIONES EXIGI--  
DAS PARA PRESCRIBIRLOS, Y NO TENGA TITULO DE PRO-  
PIEDAD, PODRA DEMOSTRAR ANTE EL JUEZ COMPETENTE  
QUE HA TENIDO ESA POSESION, RINDIENDO LA INFORMA-  
CION RESPECTIVA EN LOS TERMINOS QUE ESTABLEZCA -  
EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, PERO SE RE-  
QUIERE QUE EL INMUEBLE NO ESTE INSCRITO A FAVOR  
DE NINGUNA PERSONA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA  
PROPIEDAD; SI ESTA INSCRITO, EL PROCEDIMIENTO --  
QUE DEBE DE SEGUIR ES EL INDICADO EN EL ARTICULO  
1156, ESTO ES, DEBE PROMOVER JUICIO CONTRA EL --  
QUE APAREZCA COMO PROPIETARIO DE ESOS BIENES EN  
EL REGISTRO. DE LO ANTERIOR SE SIGUE QUE UNA IN-  
FORMACION "AD-PERPETUAM" PROMOVIDA RESPECTO DE  
UN INMUEBLE INSCRITO, ES INEFICAZ PARA DEMOSTRAR  
LA POSESION Y EN CONSECUENCIA, PARA ADQUIRIR POR

## PRESCRIPCION.

## QUINTA EPOCA.

TOMO CXII PAG. 1056 A.D. 622/54 SILVIO BLANCO 5 VOTOS.  
 TOMO CXXII PAG. 429 A.D. 5816/55 FRANCISCO SANDOVAL. MA-  
 YORIA DE 3 VOTOS.  
 TOMO CXXVI PAG. 273 A.D. 3317/55 ANDRES GOMEZ ALEMAN Y -  
 COGRAVIADOS. UNANIMI--  
 DAD DE 4 VOTOS.

## SEXTA EPOCA. CUARTA PARTE.

VOL. XIX, PAG. 120 A.D. 67/58 ALFONSO DIAZ CHAZARO.  
 5 VOTOS.

TESIS RELACIONADA CON JURISPRUDENCIA 161/85.

\*\*\*\*\*  
 FUENTE: CIVIL

SECCION: JURISPRUDENCIA.

NUM. TESIS:

APENDICE:

PAGINA: 114

VOL. TOMO: XL

EPOCA: 6 A

TITULO: INFORMACION "AD-PERPETUAM".

TEXTO: NINGUNA INFORMACION "AD-PERPETUAM" PUEDE SER ESTIMA  
 DA EN JURISDICCION CONTENCIOSA COMO PRUEBA TESTIMO-

NIAL, PUESTO QUE LOS DECLARANTES DEPONEN EN ELLAS SIN CITACION CONTRARIA Y NO PUEDEN SER REPREGUNTADOS. ASI, ESA CLASE DE DILIGENCIAS SOLO PUEDE ESTIMARSE COMO ACTOS EMANADOS DEL PODER PUBLICO, EN CUANTO SE REFIERE A LA FORMA DE LOS MISMOS, 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 IMPUGNARA ESPECIFICAMENTE DE NULIDAD.

SIXTA EPOCA, CUARTA PARTE

VOL. XL. PAG. 114 A.D. 97/59. FRANCISCO M. VILCHIS 5 VOTOS.

TESIS RELACIONADA CON JURISPRUDENCIA 161/85.

\*\*\*\*\*

FUENTE: CIVIL

SECCION: JURISPRUDENCIA

NUM. TESIS:

APENDICE:

PAGINA: 693

VOL. TOMO: CXXX

EPOCA: 5 A

TITULO: INFORMACIONES "AD-PERPETUAM", SU VALOR PROBATORIO EN MATERIA DE PRESCRIPCION.

TEXTO: AUN CUANDO LAS CONSTANCIAS RELATIVAS A LAS DILI--

GENCIAS DE INFORMACION "AD-PERPETUAM" ESTABLECEN -  
 UNA PRESUNCION DE LA POSESION, NO BASTAN PARA PRO-  
 BAR QUE SE TRATA DE UNA POSESION UTIL PARA LA PRES-  
 CRIPCION. PORQUE LAS DECLARACIONES DE LAS PERSONAS  
 QUE EN ELAS INTERVIENEN, NO ENGENDRAN, EN MANERA  
 ALGUNA LOS EFECTOS DE LA PRUEBA TESTIMONIAL POR NO  
 SATISFACER LAS GARANTIAS DE PUBLICIDAD Y PROTEC---  
 CION DEL DERECHO DE CONTRADICCION RECONOCIDO A LAS  
 PARTES POR LAS NORMAS QUE REGULAN A LA RECEPCION -  
 DE LA PRUEBA EN EL JUICIO. LA EFICACIA JURIDICA -  
 DE LAS DILIGENCIAS DE INFORMACION "AD-PERPLTUAM" -  
 PROMOVIDAS EN JURISDICCION VOLUNTARIA CON OBJETO -  
 DE CONSTITUIR UN TITULO DE DOMINIO, ESTA CONDICIO-  
 NADA A QUE NO HAYA MEJORES DERECHOS DE TERCERA PER-  
 SONA, PUESTO QUE SE RECIBEN SIN PERJUICIO DE TERCE-  
 ROS Y LA RESOLUCION QUE EN DICHO PROCEDIMIENTO SE  
 PRONUNCIA CARECE DE LA AUTORIDAD DE COSA JUZGADA -  
 INHERENTE A LA SENTENCIA.

QUINTA EPOCA.

TOMO: CXXX. PAG. 693 A.D. 2866/56. RAMON RICOY TOLEDO Y --  
 COAG. MAYORIA DE 4 VOTOS  
 TESIS RELACIONADA CON JURISPRUDENCIA 161/85.

\*\*\*\*\*  
 FUENTE: CIVIL



**SECCION: JURISPRUDENCIA.**

**NUM. TESIS:**

**APENDICE:**

**PAGINA: 1259.**

**VOL. TOMO: XCVI**

**EPOCA: 5 A.**

**TITULO:            INFORMACIONES "AD-PERPETUAM", TERCEROS A QUIENES -  
                    NO PERJUDICAN.**

**TEXTO:            LOS TERCEROS RESPECTO DE QUIENES NO SURTEN EFECTO  
                    LAS INFORMACIONES "AD-PERPETUAM", PRACTICADAS EN  
                    JURISDICCION VOLUNTARIA. A QUE SE REFIERE LA JU--  
                    RISPRUDENCIA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA (TE--  
                    SIS NUMERO 503 DEL APENDICE AL TOMO LXXVI) SOLO  
                    PUEDEN SER AQUELLAS PERSONAS QUE OSTENTEN UN TITU  
                    LO DE PROPIEDAD DEL INMUEBLE A QUE SE REFIERA LA  
                    INFORMACION, Y NO QUIENES NO PRESENTEN UN SOLO --  
                    PRINCIPIO DE PRUEBA PARA ACREDITAR QUE EL MISMO -  
                    INMUEBLE PERTENEZCA A PERSONA DISTINTA DEL PROMO-  
                    VENTE DE DICHA INFORMACION.**

**QUINTA EPOCA.**

**TOMO XCVI,    PAG. 1259   ARENAZA ALFRED.**

**TESIS TELACIONADA CON LA JURISPRUDENCIA 161/85.**

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

### **PLANEACION DE LA INVESTIGACION**

- A) PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.**
- B) OBJETIVO DEL TRABAJO DE TESIS.**
- C) TIPO Y NIVEL DE LA INVESTIGACION.**
- D) PROCEDIMIENTO METODOLOGICO DE LA INVESTIGACION.**
- E) CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS ENTREVISTAS.**
- F) ANALISIS E INTERPRETACION DE LOS DATOS.**

## PLANEACION DE LA INVESTIGACION.

### A) PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.

Las figuras jurídicas de Inmatriculación e "Información Ad-Perpetuam", en la legislación del Estado de México, tienen diferentes elementos y como consecuencia sus efectos no son iguales; - ambas figuras se tramitan a través de la Vía de Jurisdicción Voluntaria pero en el caso de la Inmatriculación puede promoverse también a través de la Vía Administrativa en el Propio Registro Público de la Propiedad.

Cabe mencionar que en la actualidad en procedimientos de esta índole se ha confundido el derecho que ambas figuras otorgan, - debido a que los Juzgadores y Directores del Registro Público de la Propiedad declaran que un poseedor de un bien inmueble -- que carece de antecedentes registrales, se convierte en propietario del mismo por haberse consumado la prescripción adquisitiva, cuando en realidad los efectos de estas figuras jurídicas - difieren de lo que verdaderamente es el derecho para convertirse en propietario de un bien inmueble determinado.

El propósito principal por el cual, el presente trabajo de Te -

sis hace notar dichas diferencias tanto en los elementos como - en los efectos de la Inmatriculación como la "Información Ad-Perpetuum", es para que exista un mejor aprovechamiento en la aplicación de la ley tanto para el Juzgador como para el postulante, teniendo como resultados que se obtenga lo que esencialmente otorga el derecho en este tipo de asuntos y proponer que se ventilen procedimientos complementarios después de la "Información Ad-Perpetuum", para completar los efectos de esta figura, y finalmente que se logre convertir verdaderamente a un poseedor en propietario de un bien inmueble que carece de antecedentes registrales pero con la seguridad plena de haber adquirido el derecho de propiedad sin dejar a salvo derechos a terceros.

## B) OBJETIVO DEL TRABAJO DE TESIS

Elaborar una investigación profunda, incluyendo el campo teórico del derecho así como el campo procesal del mismo con la finalidad de establecer los elementos distintivos y los efectos de las figuras jurídicas de Inmatriculación e "Información Ad-Perpetuum", según la legislación para el Estado de México, con el propósito de hacer notar dicha diferencias para que exista un mejor aprovechamiento en la aplicación de la ley tanto para el

juzgador como para el postulante y se obtenga lo que esencialmente otorga el derecho en este tipo de asuntos, y al mismo tiempo lograr que se ventilen procedimientos complementarios necesarios después de la "Información Ad-Perpetuum", para complementar los efectos de esta figura.

### C) TIPO Y NIVEL DE LA INVESTIGACION JURIDICA.

La investigación a realizar será por una parte documental ya que los datos obtenidos serán de fuentes escritas cuya finalidad es obtener información susceptible de ser utilizada en la investigación que servirá como base teórica de la misma.

Por otra parte será práctica, es decir, se establecerá un trato directo con el procedimiento que se lleva a cabo en asuntos de inscripción y de "Información Ad-Perpetuum".

Así mismo la presente investigación será de tipo descriptivo debido a que identificará los principales problemas que se presentan actualmente en los tribunales donde se ventilan este tipo de procedimientos y que afectan la esencia de las resoluciones que emiten los juzgadores correspondientes.

**D) PROCEDIMIENTO METODOLOGICO DE LA  
INVESTIGACION.**

Una vez definido el problema de la investigación jurídica, se elaborará un marco teórico que se basará en la investigación documental obtenida de Centros Bibliotecarios e Instituciones Jurídicas.

Posteriormente se procederá a realizar la investigación práctica que consistirá en la aplicación de técnicas e instrumentos -- como son:

- Entrevistas a Jueces de lo Civil.
- Entrevistas a Secretarios de Acuerdos.
- Entrevistas a diferentes abogados postulantes.
- Entrevistas a Estudiosos del Derecho en General.

Todo esto se realizará en los juzgados competentes, es decir en donde se ventilan este tipo de procedimientos.

Una vez obtenida la información documental y la procesal, se -- procederá a compilar e interpretar los datos obtenidos con el

fin de comprobar la problemática planteada de la presente investigación y al mismo tiempo determinar los elementos distintivos y los efectos entre la figura jurídica de la Inmatriculación e "Información Ad-Perpetuum". Finalmente se elaborará la estructura y presentación de la investigación jurídica del presente trabajo de tesis.

#### E) CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS ENTREVISTAS.

El instrumento utilizado es un cuestionario que tiene por finalidad conocer los diferentes criterios de las personas entrevistadas, en relación a las figuras jurídicas de Inmatriculación e "Información Ad-Perpetuum", justificando así de una manera objetiva la interpretación legal que se da a los asuntos de esta índole, estableciendo que realmente se llegan a confundir dichas figuras jurídicas en el campo procesal.

Cabe decir que el instrumento utilizado en las entrevistas, fue elaborado con ocho preguntas cerradas y dos abiertas, el motivo fue porque inicialmente se había elaborado un cuestionario con nueve preguntas abiertas pero al momento de las entrevistas tomaba mucho tiempo realizarlas y tanto las autoridades como los pos

tulantes son personas de múltiples ocupaciones, en cambio con un cuestionario de opción múltiple facilitó en gran manera las entrevistas, y aún así hubieron personas que solicitaban el cuestionario y lo entregaban con posterioridad, por otro lado es necesario mencionar que el instrumento utilizado era anónimo para efecto de que el entrevistado fuera objetivo en sus respuestas, finalmente se pasó al procesamiento de la información obtenida en las entrevistas.

Dentro de las técnicas de investigación se eligió realizar un muestreo, es decir elaborar las entrevistas en sólo una parte representativa que cuenta con todas las características de una población determinada que en este caso serían jueces de lo civil, secretarios de acuerdos, postulantes y estudiosos del derecho en general.

Para la selección de la muestra se consideró como universo la quinta parte de la totalidad de los Juzgados de lo Civil en el Estado de México.

Dentro de la población a investigar se eligieron los siguientes grupos:

- Jueces de lo Civil.
- Secretarios de Acuerdos.
- Postulantes.
- Estudiosos del Derecho en General.

A continuación se presenta el instrumento utilizado:



CUESTIONARIO

MARCAR CON UNA "X" LA RESPUESTA.

1. CON EL PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACION DE BIENES INMUEBLES SE OBTIENE:

- A) INMATRICULACION DE POSESION \_\_\_\_\_
- B) INMATRICULACION DE PROPIEDAD \_\_\_\_\_
- C) INMATRICULACION DE POSESION O PROPIEDAD \_\_\_\_\_
- D) OTRO (S) MENCIONAR \_\_\_\_\_

2. EL PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACION DE UN BIEN INMUEBLE A TRAVES DE LA VIA JUDICIAL ES:

- EN EL D.F. A) ADECUADO B) INADECUADO \_\_\_\_\_
- EN EL EDO. DE MEX. A) ADECUADO B) INADECUADO \_\_\_\_\_

3. EL PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACION DE UN BIEN INMUEBLE A TRAVES DE LA VIA ADMINISTRATIVA ES:

- EN EL D.F. A) ADECUADO B) INADECUADO \_\_\_\_\_
- EN EL EDO. DE MEX. A) ADECUADO B) INADECUADO \_\_\_\_\_

4. SON ACEPTADAS LAS SOLICITUDES DE INMATRICULACION EN LA VIA ADMINISTRATIVA?

- EN EL D.F. A) SI B) NO \_\_\_\_\_
- EN EL EDO. DE MEX. A) SI B) NO \_\_\_\_\_

5. ¿ FACULTAD QUE EL REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD OTORGA AL DIRECTOR GENERAL DE ORDENAR LA INMATRICULACION DE PRECIOS ES CONFORME A LA LEY ?

- A) ADECUADA B) INADECUADA \_\_\_\_\_

6. CON EL PROCEDIMIENTO DE INFORMACION AD-PERPETUAM SE OBTIENE:

- A) INMATRICULACION DE POSESION \_\_\_\_\_
- B) INMATRICULACION DE PROPIEDAD \_\_\_\_\_
- C) INMATRICULACION DE POSESION O PROPIEDAD \_\_\_\_\_
- D) OTRO (S) MENCIONAR \_\_\_\_\_

7. ¿ LAS FIGURAS JURIDICAS DE LA INMATRICULACION Y LA INFORMACION AD- PERPETUAM SON IGUALES?

- A) SI B) NO \_\_\_\_\_

8. ¿ EXISTE ALGUNA FORMA DE INFORMACION AD- PERPETUAM A LOS MEDIOS PREPARATORIOS A JUICIO EN GENERAL?

- A) SI B) NO \_\_\_\_\_

9. ¿ EXISTE PROBLEMÁTICA PROCEDIMENTAL EN LA EN ASUNTOS DE INMATRICULACION E INFORMACION AD- PERPETUAM?

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

10. MENCIONAR ALGUNA OPINION O PREGUNTA PERSONAL EN RELACION A ESTAS FIGURAS JURIDICAS:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Es importante decir que de la cantidad de jueces y secretarios - de acuerdos que se entrevistaron fueron la misma proporción de postulantes y estudiosos del derecho en general que también fueron entrevistados, con la salvedad que en el caso de las autoridades únicamente eran del Estado de México pero en el caso de los postulantes laboraban tanto en el Estado de México como en el Distrito Federal (el mayor número de ellos).

#### F) ANALISIS E INTERPRETACION DE LOS DATOS

Con la aplicación de los cuestionarios elaborados se obtuvo una serie de resultados que indudablemente apoyan el planteamiento formulado en el objetivo del presente trabajo de tesis.

Como ya se había mencionado el 100% equivale a la quinta parte de la población es decir, es la muestra que comprende una parte de un todo que en este caso son todos los juzgados en donde se ventilan asuntos de esta índole, en el Estado de México, y de los resultados se obtuvo lo siguiente:

Se puede observar que en el caso de los jueces de lo civil el 30% conoce que con el procedimiento de inmatriculación se obtiene registrar la posesión.

En el caso de los secretarios de acuerdos el 20% conoce que con el procedimiento de inmatriculación se obtiene registrar la posesión.

Mientras que los postulantes el 50% conoce que con el procedimiento de inmatriculación se obtiene registrar la posesión.

Y los estudiosos del derecho en general sólo el 10% conoce lo que se obtiene con el procedimiento.

Se puede observar que en el caso de los jueces de lo civil el 5% conoce que con el procedimiento de "Información Ad-Perpetuum" se obtiene como resultado del mismo, hacer constar como documento público un testimonio en relación a un determinado hecho o derecho que sabe y le consta fehacientemente a quien declara.

En el caso de los secretarios de acuerdos el 5% conoce que con el procedimiento de "Información Ad-Perpetuum" se obtiene como resultado del mismo, hacer constar como documento público un testimonio en relación a un determinado hecho o derecho que sabe y le consta fehacientemente a quien declara.

Mientras que los postulantes el 30% conoce que con el procedimiento de "Información Ad-Perpetuum" se obtiene el hacer constar como documento público un testimonio en relación a un determinado hecho o derecho que sabe y le consta fehacientemente a quien

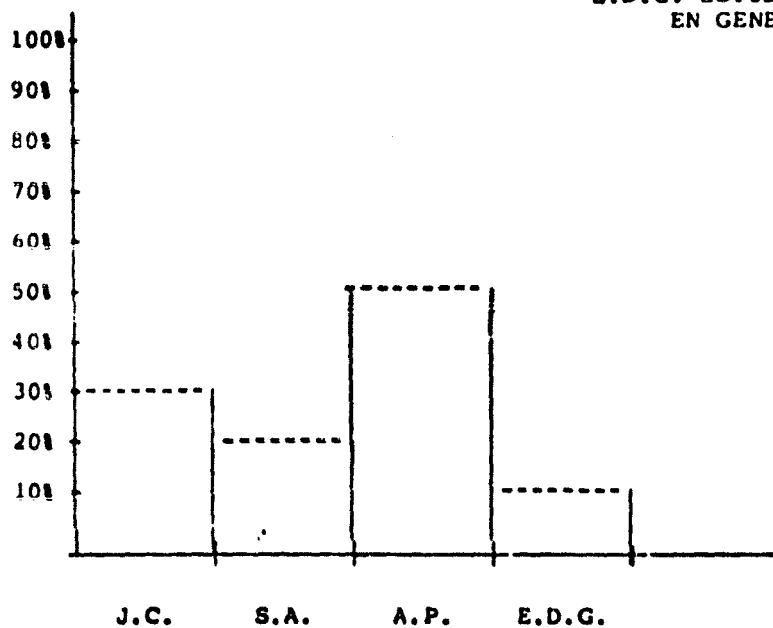
**declara.**

**Y los estudiosos del derecho en general sólo el 5% conoce lo que se obtiene con el procedimiento.**

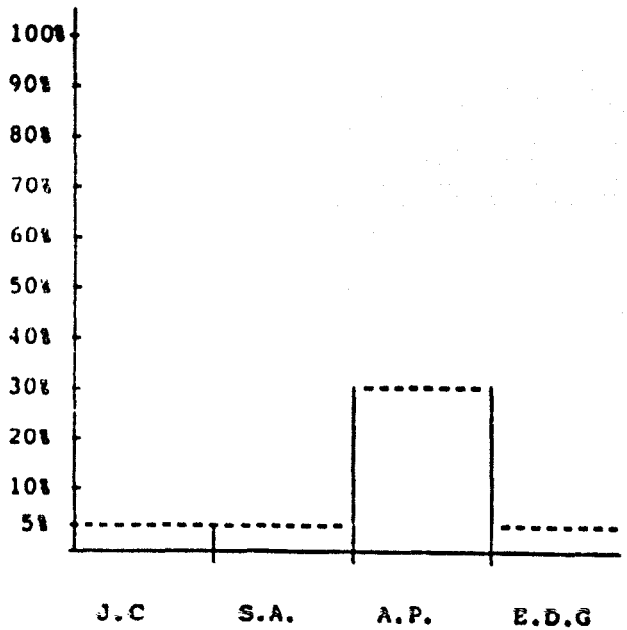
**Finalmente la facultad que el Reglamento del Registro Público de la Propiedad otorga al Director General de ordenar la Inmatriculación de predios, es conforme a la ley inadecuada, y el 90% de jueces de lo civil lo consideró así, el 60% de secretarios de acuerdos lo consideró así, el 50% de abogados postulantes lo consideraron así y el 100% de estudiosos del derecho en general lo consideraron conforme a la ley inadecuada.**

CON EL PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACION SE OBTIENE REGISTRAR LA PO  
SESION.

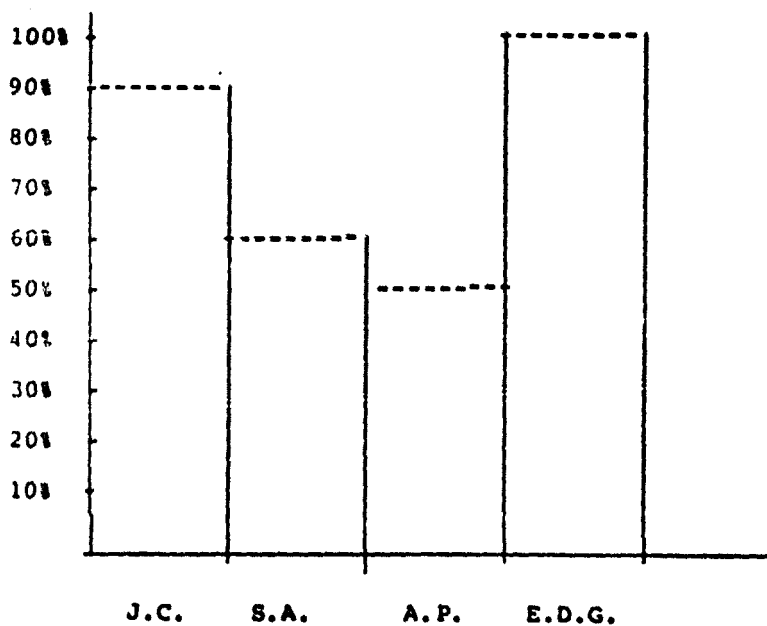
J.C.=JUEZ DE LO CIVIL.  
S.A.=SECRETARIO DE ACUERDOS.  
A.P.=ABOGADO POSTULANTE.  
E.D.G.=ESTUDIOSO DEL DERECHO  
EN GENERAL.



CON EL PROCEDIMIENTO DE "INFORMACION AD-PERPETUAM" SE OBTIENE COMO RESULTADO DEL MISMO, HACER CONSTAR COMO DOCUMENTO PUBLICO UN TESTIMONIO EN RELACION A UN DETERMINADO HECHO O DERECHO QUE SABE Y LE CONSTA FEHACIENTEMENTE A QUIEN DECLARA.



LA FACULTAD QUE EL REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD OTORGA AL DIRECTOR GENERAL DE ORDENAR LA INMATRICULACION DE PRE--- DIOS ES CONFORME A LA LEY INADECUADA.



**CONCLUSIONES**

**Y**

**PROPUESTAS**



## CONCLUSIONES.

Con fundamento en los datos obtenidos tanto de la investigación documental como de la información práctica, se pudo comprobar la existencia de los elementos distintivos y los efectos de las figuras jurídicas de Inmatriculación e "Información Ad-Perpetuum", en la legislación para el Estado de México como parte esencial del presente trabajo de Tesis.

A continuación se expondrán las conclusiones a las que se llegó después de haber realizado la presente investigación jurídica con base en los datos obtenidos durante su desarrollo:

**PRIMERA:** La palabra Inmatriculación se ha usado para referirse a la matrícula de los bienes inmuebles, aunque el vocablo derivado del latín "matricula" es la inscripción que en un registro se hace de personas, cosas, actos o derechos con el fin de darle publicidad a su existencia.

Es por ello que en la legislación del Estado de México se hace referencia a la Inmatriculación únicamente, en lo que se refiere a bienes inmuebles en el Registro Público de la Propiedad,

los cuales carecen de antecedentes registrales, es decir, que se le otorgará "el primer asiento registral".

SEGUNDA: con el procedimiento de Inmatriculación regulado en la legislación del Estado de México se puede obtener que el Juez -- ordene: -Registrar la posesión de un bien inmueble en donde el promovente ha poseído el bien mencionado por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlo y teniendo título de propiedad no sea inscribible por defectuoso.

-Registrar la posesión de un bien inmueble no inscrito en el Registro en favor de persona alguna, en donde el promovente ha poseído el bien mencionado pero sin tener título de propiedad, en este caso es necesario agotar la "Información Ad-Perpétuum" previamente a la Inmatriculación.

Es necesario destacar que con el procedimiento de Inmatricula--- ción no se puede convertir al poseedor en propietario, únicamente se le da el primer asiento registral al bien inmueble, para - que el poseedor adquiera dicha conversión es a través de la "Usu capión" (Medio de adquirir la propiedad).

Con los resultados obtenidos de las entrevistas realizadas a los juzgadores del Estado de México se pudo determinar que aproximadamente de un 100% el 30% conoce que con el procedimiento de Inmatriculación se puede ordenar el registro de la posesión (ha--- ciendo la aclaración que el 100% se refiere a la quinta parte -

de la población, debido a que la técnica de investigación utilizada es un muestreo, por las razones expresadas en los incisos "E" y "F" del quinto capítulo, teniendo dicha situación como consecuencia de que se dicten determinaciones de trámite otorgando derechos equívocos.

Por lo que respecta a los postulantes les favorece en algunos casos la confusión que tienen las autoridades en lo que se refiere a esta figura jurídica, independientemente del conocimiento o estudio que realicen para llevar un procedimiento de Inmatriculación.

TERCERA: La Inmatriculación en el Código Civil para el Estado de México, se puede promover por dos Vías, la judicial o la administrativa, en el primer caso es ante un Juez de lo Civil, pero en el segundo caso es ante el Director del Registro Público de la Propiedad, porque el reglamento de esta institución lo faculta para ordenar la Inmatriculación de predios, dicha facultad se excede de la que legalmente le corresponde a este funcionario, que son exclusivamente registrales, para darle publicidad a determinados actos jurídicos y no para atribuir derechos ni declarar la existencia o no existencia de situaciones jurídicas como el declarar que un poseedor de un bien inmueble se ha convertido en propietario del mismo, hay que subrayar que un poseedor se convierte en propietario, cuando promueve ante un Juez de lo Civil la "Usucapión" y esta autoridad dicta senten--

cia en donde determina dicha situación jurídica, es por ello - que dicha facultad que le ha sido otorgada al Director del Registro Público es anticonstitucional, por ir en contra de la - División de Poderes consagrada en el Artículo 49 de la Carta - Magna es decir la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

CUARTA: "Información Ad-Perpétuum" es el acto por el cual determinadas personas testifican ante un Juez de lo Civil, saber algún derecho o hecho del cual tienen conocimiento, declarándolo bajo protesta de decir verdad, lo que les consta en relación a ese derecho o hecho que se pretende acreditar mediante su dicho ante la presencia judicial.

Con el procedimiento de "Información Ad-Perpétuum" se obtiene como principal efecto darle la calidad de documento público al testimonio de personas que reúnen las características necesarias para declarar sobre determinados hechos o sobre el conocimiento que tengan sobre el derecho que una persona pueda tener declarándolo como ya se dejó anotado bajo protesta de decir -- verdad, con lo que da origen a la presunción legal de verdad - mientras no se demuestre lo contrario, es decir se crea la pre sunción "Iuris Tantum" (Acepta prueba en contrario).

La naturaleza jurídica de esta clase de procedimiento no permi te que una "Información Ad-Perpétuum", pueda ser ofrecida como

Prueba Testimonial en un procedimiento contencioso, toda vez -- que dicha información no satisface la Garantía de Protección -- del Derecho de Contradicción reconocido a las partes por las -- Normas Procedimentales que regulan la recepción de la Prueba -- Testimonial en un juicio.

Es por ello que la "Información Ad-Perpétuum" se ofrece en un procedimiento contencioso como Prueba Documental Pública, ya -- que se declara ante Autoridad Judicial, en ejercicio de sus fun -- ciones y bajo protesta de decir verdad, con lo cual adquiere di -- cha calidad tal como lo establece el Artículo 316 del Código -- de Procedimientos Civiles del Estado de México.

QUINTA: Con el procedimiento de "Información Ad-Perpétuum" re -- regulado en la Legislación del Estado de México en lo que se re -- fiere a los bienes inmuebles se puede obtener:

= Hacer constar como Documento Público un testimonio en rela -- ción a un determinado hecho o derecho que sabe y le consta feh -- cientemente a quien rinde la información.

Con lo cual se puede determinar que la "Información Ad-Perpé -- tuum" se refiere únicamente a la Información posesoria dicha in -- formación es esencial en un procedimiento para inmatricular la posesión que detenta el promovente, mas nunca con la "Informa -- ción Ad-Perpétuum" se convierte un poseedor en propietario del

bien inmueble materia del procedimiento.

**SIXTA:** Con la presente investigación de Tesis, se puede establecer que tanto el procedimiento de Inmatriculación como el de -- "Información Ad-Perpétuum" existe actualmente en la práctica == procesal confusión en relación a los efectos que cada una de ellas otorga al promovente, ya que la primera tiene como efecto registrar la posesión de un inmueble, mientras que la segunda - tiene como efecto hacer constar como Documento Público un testimonio en relación a un determinado hecho o derecho que sabe y le consta fehacientemente a quien rinde la información.

Con lo que se concluye que las figuras jurídicas de la "Información Ad-Perpétuum" y la Inmatriculación tienen elementos y efectos distintos en la Legislación del Estado de México.

**SEPTIMA:** La propiedad es el derecho real por excelencia considerado como el más amplio que el hombre puede tener sobre alguna cosa porque tiene el derecho de usar, aprovechar, disfrutar, percibir sus frutos, disponer, consumirla, enajenarla, donarla, etc.

Cuando se dice que el propietario tiene un poder absoluto sobre la cosa es importante destacar que esta situación es muy subjetiva debido a las limitaciones que la propia ley determina a -- tal derecho de propiedad "Porque mi derecho termina donde empie

za el derecho de los demás", es decir todo lo humano es relativo y no absoluto, porque la calidad de absoluto es atributo únicamente del Poder Divino, con lo que se concluye que el único que tiene el Poder Absoluto sobre todas las Cosas es el Creador del Universo "ADONAY".

### PROPUESTAS

Durante el desarrollo del presente trabajo de Tesis se ha observado que es necesario hacer notar que tanto el procedimiento -- de Inmatriculación como el de "Información Ad-Perpétuum" son diferentes y los efectos jurídicos de ambas figuras no convierten al poseedor del bien inmueble en propietario por lo que se sugieren las siguientes propuestas:

PRIMERA: La figura jurídica de la Inmatriculación tiene como efecto registrar la posesión de un bien inmueble carente de antecedentes registrales.

Cuando una persona no tiene título de propiedad de un inmueble que carece de antecedentes registrales, pero tiene una posesión apta para prescribir, puede registrar su posesión, pero es necesario antes de que inicie el procedimiento de Inmatriculación a

gotar el procedimiento de "Información Ad-Perpétuum" y con esto se le dará la calidad de Documento Público al testimonio de las personas que reúnen las características necesarias para declarar sobre posesión que detenta el promovente, posteriormente se inicia el procedimiento de Inmatriculación para que el Juez competente ordene registrar la posesión del bien inmueble materia del procedimiento, finalmente para que el poseedor pueda convertirse en propietario de dicho bien, es necesario que promueva la "Usucapión" (Medio de adquirir la propiedad de los bienes mediante la posesión de los mismos).

Cuando una persona tiene título de propiedad de un bien inmueble que carece de antecedentes registrales, pero dicho título no es inscribible por defectuoso puede iniciar el procedimiento de Inmatriculación a fin de que el Juez competente ordene registrar la posesión del bien inmueble materia del procedimiento y posteriormente puede promover la "Usucapión" para que se dicte resolución en donde se convierte en propietario del bien inmueble, en esta situación planteada no hay necesidad de agotar previamente la "Información Ad-Perpétuum", debido a que existe el título de propiedad defectuoso.

Con lo anterior queda demostrado que tanto la Inmatriculación como la "Información Ad-Perpétuum" encuadran en lo que se conoce como la presunción "Iuris Tantum" que admite prueba en contrario y lo que se pretende con la "Usucapión" es que verdadera



mente el poseedor se convierta en propietario del bien inmueble y es necesario encuadrar esta situación jurídica en una presunción "Iure et Iure", es decir que no admite prueba en contrario.

SEGUNDA: Derogar el procedimiento administrativo de Inmatriculación porque la facultad que el permite al Director del Registro Público de la Propiedad ordenar la Inmatriculación de predios se excede de la que legalmente le corresponde a este funcionario que son exclusivamente registrales para efecto de darle publicidad a determinados actos jurídicos y no para atribuir derechos ni declarar la existencia o no existencia de situaciones jurídicas como es el declarar que un poseedor de un bien inmueble se ha convertido en propietario del mismo.

El Artículo 49 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece:

ARTICULO 49.- El Supremo Poder de la Federación se divide para su ejercicio en Legislativo, Ejecutivo y Judicial.

Con fundamento en este artículo se determina que la facultad que se otorga al Director del Registro Público de la Propiedad para la inmatriculación de predios es anticonstitucional por ir en contra de la División de Poderes.

El objetivo primordial de la División de Poderes es evitar el - abuso de poder por parte de la autoridad y con ello asegurar la libertad de los ciudadanos según Carlos de Secondat Barón de -- Montesquiu, haciendo énfasis que no se pretendió absoluta separación de los Organos del Poder Público sino la colaboración de los mismos para el mejor desempeño de sus funciones.

En este orden de ideas se pretende que los resultados del procedimiento de Inmatriculación dictados por la autoridad judicial competente sean definitivos, pero si son dictados por una autoridad administrativa es un problema de fondo muy atacable.

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

ACOSTA ROMERO, MIGUEL,

TEORIA GENERAL DEL DERECHO ADMINISTRATIVO,

MEXICO, PORRUA, 1990,

NOVENA EDICION, P. 897.

ALCALA ZAMORA Y CASTILLO, NICETO,

PROCESO , AUTOCOMPOSICION Y AUTODEFENSA,

MEXICO, UNAM, 1970.

BAENA FAZ GUILLERMINA, MARIA EUGENIA,

MANUAL PARA ELABORAR TRABAJOS DE INVESTIGACION DOCUMENTAL,

MEXICO, EDITORIAL EDITORES MEXICANOS UNIDOS, 1986,

QUINTA EDICION, P. 124.

BECERRA BAUTISTA, JOSE,

EL PROCESO CIVIL EN MEXICO,

MEXICO, PORRUA, 1990,

DECIMA TERCERA EDICION, P. 625.

CARNETTI, FRANCESCO,

COMO SE HACE UN PROCESO,

MEXICO, PREMIA, 1969, P.144.

CARRAL Y DE TERESA, LUIS,

DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL,

MEXICO, PORRUA, 1979,

QUINTA EDICION, P.266.

COLIN SANCHEZ, GUILLERMO,

PROCEDIMIENTO REGISTRAL,

MEXICO, PORRUA, 1990, P.426.

DE IBARROLA, ANTONIO,

COSAS Y SUCESIONES,

MEXICO, PORRUA, 1986,

SEXTA EDICION, P.1120.

FLORIS MARGADANT, S. GUILLERMO,

EL DERECHO PRIVADO ROMANO COMO INTRODUCCION A LA CULTURA JURIDICA  
CONTEMPORANEA,

MEXICO, ESFINGE, 1981,

DECIMA EDICION, P.530.

GARCIA MAYNEZ, EDUARDO,

INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO,

MEXICO, FORROA, 1988,

TRIGESIMO NOVENA EDICION, P.444.

GALINDO GARFIAS, IGNACIO,

DERECHO CIVIL,

MEXICO, FORROA, 1990,

DECIMA EDICION, P.758.

COHEZ IARRA, CIPRIANO,

DERECHO PROCESAL CIVIL,

MEXICO, TRILLAS, 1969,

CUARTA EDICION, P.330.

COMEZ LARA, CIPRIANO,  
TEORIA GENERAL DEL PROCESO,  
MEXICO, UNAM, 1976, P. 327.

GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO,  
DERECHO DE LAS OBLIGACIONES,  
MEXICO, PORRUA, 1990,  
SEPTIMA EDICION, P. 1083.

GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO,  
EL PATRIMONIO,  
MEXICO, PORRUA, 1990,  
TERCERA EDICION, P. 1059.

GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO,  
EL PATRIMONIO PECUNIARIO Y MORAL O DERECHOS DE LA PERSONALIDAD  
Y DERECHO SUCESORIO,  
MEXICO, CAJICA, S.A., 1962,  
SEGUNDA EDICION, P. 957.

MAZEAUD HENRI Y LEON, ET. AL.,

LECCIONES DE DERECHO CIVIL,

PARTE TERCERA, VOLUMEN II,

GARANTIAS, (CONTINUACION),

PUBLICIDAD INMOBILIARIA,

BUENOS AIRES ,EDICIONES JURIDICAS, EUROPA AMERICA,

1974, P.463.

MORINEAU IDUARTE, MARTA,ET.AL.,

DERECHO ROMANO,

MEXICO, HARLA, 1987, P.292.

OVALLE FAVELA, JOSE,

DERECHO PROCESAL CIVIL,

MEXICO, HARLA 1985, P.413.

PEREZ AVILA, MOE,

COMO HACER UNA INVESTIGACION,

MEXICO, UNAM, 1986, P.92.

PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, BERNARDO,

DERECHO NOTARIAL,

MEXICO, FORRUA, 1989,

CUARTA EDICION, P. 394.

PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, BERNARDO,

DERECHO REGISTRAL,

MEXICO, FORRUA, 1992,

TERCERA EDICION, P. 212.

PETIT, EUGENE,

TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO,

MEXICO, FORRUA, 1985, P. 717.

ROJAS SORTANO, PAUL,

GUIA PARA REALIZAR INVESTIGACIONES SOCIALES,

MEXICO, UNAM, 1962,

SEPTIMA EDICION, P. 274.



ROJINA VILLEGAS, RAFAEL,  
DERECHO CIVIL MEXICANO,  
TOMO III, MEXICO, PORRUA, 1991,  
SEPTIMA EDICION, P.859.

ROJINA VILLEGAS, RAFAEL,  
COMPENDIO DE DERECHO CIVIL,  
INTRODUCCION, PERSONAS Y FAMILIA,  
TOMO 1, MEXICO, PORRUA, 1982,  
DECIMA OCTAVA EDICION, P.509.

VAZQUEZ DEL MERCADO, ALBERTO,  
CONCESION MINERA Y DERECHOS REALES,  
MEXICO, PORRUA, 1946.

**LEGISLACION CONSULTADA**

CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS,  
COMENTADA,  
MEXICO, INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS,  
UNAM Y PROCURADURIA GENERAL DE LA REPUBLICA,  
1994, P.660.

LEYES Y CODIGOS DE MEXICO,  
CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.  
MEXICO, FORRUA, 1993, P.126.  
100a. EDICION.

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN  
Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL,  
COMENTADO,  
LIBRO CUARTO SEGUNDA Y TERCERA PARTE DE LOS CONTRATOS  
CONCURRENCIA Y RELACION DE CREDITOS,  
REGISTRO PUBLICO, TOMO V,  
MEXICO, INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS, UNAM,  
MIGUEL ANGEL FORRUA, 1990, P.540.

**CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL,  
MEXICO, PORRUA 1993,  
62a. EDICION, P.655.**

**CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO  
DE MEXICO,  
MEXICO, CAJICA, 1993,  
SEPTIMA EDICION, P.709.**

**CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL  
DISTRITO FEDERAL,  
MEXICO PORRUA, 1994,  
46a. EDICION, P.373.**

**CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA  
EL ESTADO DE MEXICO,  
MEXICO, PORRUA, 1990  
SEXTA EDICION, P.255.**

LEY ORGANICA DEL PODER JUDICIAL DEL ESTADO DE MEXICO,  
MEXICO, CAJICA, 1992, P.151.

LEY DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO  
FEDERAL,  
MEXICO, PORRUA, 1993,  
13a EDICION, P. 118.

CODIGO PENAL,  
COMENTADO,  
GONZALEZ DE LA VEGA, FRANCISCO,  
MEXICO, PORRUA, 1989,  
NOVENA EDICION, P.539.

**O T R A S   F U E N T E S**

**ACOSTA ROMERO, MIGUEL**  
**DICCIONARIO DE DERECHO,**  
**AFORISMOS, MAXIMAS Y**  
**REGIAS JURIDICAS,**  
**MEXICO, UNAM, 1973,**  
**TERCERA EDICION, P.525.**

**DE FINA VASA, RAFAEL,**  
**DICCIONARIO DE DERECHO,**  
**MEXICO, TORRENA, 1983,**  
**DECIMO PRIMERA EDICION, P.514.**

**FALLARES, EDUARDO,**  
**DICCIONARIO DE DERECHO**  
**PROCESAL CIVIL,**  
**MEXICO, TORRENA, 1990,**  
**DECIMO NOVENA EDICION,**  
**P.901.**

DE VALERA CIPRIANO, ET. AL.,  
LA SANTA BIBLIA,  
ANTIGUO Y NUEVO TESTAMENTO,  
MIAMI, FLORIDA, EDITORIAL VIDA,  
1987, P. 624

ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA,  
TOMO XV. (IMIO- INSA),  
ARGENTINA BUENOS AIRES,  
EDITORIAL DRISKILL,  
P. DEL TOMO 1004.

ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA,  
TOMO XIX, (MAND-MUJE),  
ARGENTINA BUENOS AIRES,  
EDITORIAL DRISKILL,  
P. DEL TOMO 992.

ENCICLOPEDIA LAROUSSE,  
TOMO II,  
ARGENTINA BUENOS AIRES,  
EDITORIAL LAROUSSE,  
P. DEL TOMO 976.

ENCICLOPEDIA SEIS SIGLOS DE  
HISTORIA GRAFICA DE MEXICO,  
CASASOLA, GUSTAVO, E.,  
TOMO III, MEXICO 1978,  
P. DEL TOMO 4240.