



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES  
"ARAGON"

"PROBLEMATICA DEL PROCEDIMIENTO DE USUCAPION  
EN LA LEGISLACION CIVIL EN  
EL ESTADO DE MEXICO"

T E S I S  
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A :  
ABEL JIMENEZ ORDUÑO

ASESOR:  
LIC. ROBERTO OLGUIN GARCIA

ENEP

ARAGON SAN JUAN DE ARAGON, EDO. MEXICO

1995

FALLA DE ORIGEN



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

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

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

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

A mi Madre

A mis Hermanos

A mis Amigos y Compañeros

Dedicado afectuosamente a mi Padre  
quien con su actitud ha sido una  
constante fuente de motivación en la  
realización de la presente Tesis  
desde el principio hasta el final.

A la Universidad Nacional Autónoma de México.  
especialmente a la ENEP de ARAGÓN.

A los maestros que con su ayuda hicieron posible la  
terminación de este trabajo, particularmente a mis  
sinodales.

A todas aquellas personas que con su  
intervención fué posible llevar a  
cabo la presente investigación, en  
forma especial al Todopoderoso.

La gran ayuda brindada por el Dr.  
Roberto Olguin García merece mi  
mayor y más sincero agradecimiento.

## INDICE

I N T R O D U C C I O N . . . . .	1
<b>CAPITULO I</b>	
M A R C O T E Ó R I C O S O B R E L O S B I E N E S . . . . .	5
A. CONCEPTO . . . . .	
1. LEGISLATIVO . . . . .	5
2. DOCTRINAL . . . . .	8
3. JURISPRUDENCIA . . . . .	9
4. ECONÓMICO . . . . .	10
B. CLASIFICACIÓN . . . . .	
1. BIENES CORPORALES O COSAS . . . . .	12
a. FUNGIBLES Y NO FUNGIBLES . . . . .	12
b. CONSUMIBLES Y NO CONSUMIBLES . . . . .	15
c. DE DUEÑO CIERTO Y CONOCIDO Y SIN DUEÑO . . . . .	17
2. BIENES CORPÓREOS O INCORPÓREOS. . . . .	25
3. MUEBLES . . . . .	26
4. INMUEBLES . . . . .	28
5. DE DOMINIO PUBLICO . . . . .	31
a. DE USO COMÚN . . . . .	31
b. DESTINARSE A UN SERVICIO PUBLICO . . . . .	32
c. BIENES PROPIOS O DEL PODER PUBLICO . . . . .	33
6. DE LA PROPIEDAD DE LOS PARTICULARES. . . . .	34

## CAPITULO II

GENERALIDADES ACERCA DE LA PROPIEDAD . . . . .	38
A.    CONCEPTO . . . . .	38
B.    MARCO HISTÓRICO . . . . .	39
C.    FORMAS DE ADQUISICIÓN. . . . .	43
1.    A TITULO UNIVERSAL Y PARTICULAR. . . . .	43
2.    PRIMITIVAS Y DERIVADAS . . . . .	43
3.    A TITULO ONEROSO Y GRATUITO . . . . .	44

## CAPITULO III

TEORÍA SOBRE LA POSESIÓN . . . . .	46
A.    CONCEPTO . . . . .	46
B.    NATURALEZA JURÍDICA . . . . .	49
C.    EFECTOS . . . . .	51

## CAPITULO IV

DE LA PRESCRIPCIÓN . . . . .	56
A.    CONCEPTO . . . . .	56
B.    ELEMENTOS . . . . .	59
D.    EFECTOS . . . . .	61

## CAPITULO V

LA PRESCRIPCIÓN DE BIENES INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE TEXCOCO, ESTADO DE MÉXICO . . . . .	66
A. LA LEGISLACIÓN CIVIL VIGENTE PARA EL ESTADO DE MÉXICO EN MATERIA DE PRESCRIPCIÓN . . . . .	66
B. EL PROCEDIMIENTO DE USUCAPIÓN EN EL ESTADO DE MÉXICO . . . . .	80
C. LA APLICACIÓN PRACTICA DEL CAPITULO IV DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EL ESTADO DE MÉXICO . . . .	84
D. LA PROBLEMÁTICA DETECTADA EN EL PROCEDIMIENTO DE PRESCRIPCIÓN DE BIENES INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE TEXCOCO. . . . .	88
 C O N C L U S I O N E S . . . . .	 91
 B I B L I O G R A F I A . . . . .	 93



## INTRODUCCION

El procedimiento de Usucapión en el Estado de México es como cualquier otro Juicio Ordinario de los que señala el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México es decir que los pasos a seguir son casi los mismos, con la diferencia que el objetivo primordial en este juicio, es el de regularizar fracciones de terreno, sin que para ello exista necesariamente previo permiso de subdivisión, siendo el único requisito indispensable, que la persona que promueva un juicio de usucapión o prescripción adquisitiva, demuestre ante el Juez Civil de Primera Instancia que se tiene la posesión del inmueble que se pretende usucapir, por lo menos cinco años antes de iniciar este Juicio y que esta posesión sea en forma pública, pacífica, continua y de buena fe.

Ahora bien el trabajo de esta investigación, está ordenado de acuerdo con el método deductivo, que estudia de lo general a lo particular, teniendo como punto de partida el estudio de los bienes, su clasificación, la Propiedad y sus formas de adquirirla así como la posesión y sus efectos. Y por último la prescripción, que es en realidad una de las formas de adquirir la propiedad, y por lo mismo existen algunas dificultades en el procedimiento civil del Juicio de usucapión o prescripción adquisitiva, mismas que van desde el criterio de las partes que intervienen en este juicio,

hasta el Registrador que es el encargado de inscribir la sentencia de usucapión, una vez que haya causado ejecutoria.

El problema principal que se presenta, es, que una vez que dicha sentencia ha causado ejecutoria y el juez gira además un oficio, donde le ordena al Registrador Público de la Propiedad, que inscriba la mencionada sentencia, el Registrador Público se niega a inscribirla, no sin antes de haberse tardado lo suficiente como para ya no querer regresar, y cobrar el rechazo, lo cual nos obliga de nueva cuenta a solicitarle al juez por escrito, que vuelva a girar un nuevo oficio al Registro Público, para que ahora sí inscriba el Título de Propiedad, que es como en realidad se le conoce, dando como consecuencia una serie de anomalías como por ejemplo, que el expediente se remitió al Tribunal Superior, y hay que esperar a veces hasta meses para que lo devuelvan, y notifiquen la llegada del mismo y como esto se complica, pues genera la desconfianza de las personas que promueven este juicio.

Esto da por resultado el que se dude de la validez legal del mencionado Título de propiedad, y como urge la inscripción del mismo, pues lo que se hace muchas veces, es tratar de sobornar a la autoridad del Registro Público, a efecto de que obedezca al juez, desde el primer oficio.

Ahora lo que es más grave, es que el Registrador Público fundamenta su negativa de inscribir el Título de propiedad, en la Ley de Asentamientos Humanos, la cual en ningún momento esta en contra de lo que establece el código de procedimientos civiles del Estado de México, que es donde encontramos el fundamento legal de este juicio, es decir, que El Registro Público carece de fundamento legal suficiente, como para no acatar lo ordenado por el juez civil de primera instancia, desde el primer oficio que éste le gira.

Se pretende con esta investigación evitar que se siga llevando a cabo el rechazo acostumbrado por parte del Registro Público, así como su negativa a inscribir desde el primer momento que recibe la sentencia ejecutoriada, evitando con ello, que se cometa como hasta el día de hoy una práctica viciosa, que va desde el menoscabo del patrimonio, ya que casi lo obligan a uno a tratar de gratificar en forma generosa, a dicha dependencia del Registro Público, para que cumplan con su deber, pero como muchas veces no se cuentan con los recursos económicos necesarios para terminar con el trámite, trae como consecuencia que no se concluya en la inscripción como debiera ser, y por lo mismo existan mayores predios irregulares, que a final de cuentas a nadie beneficia, ya que de lo que se trata es de regularizar la tenencia de la tierra debidamente y a como dé lugar.

## CAPITULO I

### MARCO TEÓRICO SOBRE LOS BIENES

#### A. CONCEPTO

1. LEGISLATIVO
2. DOCTRINAL
3. JURISPRUDENCIA
4. ECONÓMICO

#### B. CLASIFICACIÓN

1. BIENES CORPORALES O COSAS
  - a. FUNGIBLES Y NO FUNGIBLES
  - b. CONSUMIBLES Y NO CONSUMIBLES
  - c. DE DUEÑO CIERTO Y CONOCIDO Y SIN DUEÑO
2. BIENES CORPÓREOS O INCORPÓREOS
3. MUEBLES
4. INMUEBLES
5. DE DOMINIO PUBLICO
  - a) DE USO COMÚN
  - b) DESTINARSE A UN SERVICIO PUBLICO
  - c) BIENES PROPIOS O DEL PODER PUBLICO
6. DE LA PROPIEDAD DE LOS PARTICULARES

## CAPITULO I

### MARCO TEÓRICO SOBRE LOS BIENES

#### A. CONCEPTO

##### 1. LEGISLATIVO

Son todas las cosas que no estén excluidos del comercio. Y que pueden ser objeto de apropiación.<sup>1</sup>

Tomando como antecedente que las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la Ley.

Por la naturaleza, se refiere a las cosas que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente, y por disposición de la ley las que ella declara irreductibles a propiedad particular.

Es decir que el dueño, mientras no viole la ley, puede hacer con sus bienes lo que quiera, también se entiende que es exclusivo el derecho de propiedad sobre los bienes, ya que solo el dueño o su

---

<sup>1</sup>RAFAEL ROJINA VILLEGAS. Derecho Civil Mexicano. T. III. p. 269.

representante puede emplearlos y perpetuo en el sentido de que dura tanto como los bienes mismos.

No olvidando las limitaciones que se pueden imponer sobre los mismos si con esto se obtiene un beneficio colectivo.

En los siguientes artículos el código civil para el Estado de México, indica que cosas considera como bienes.

Artículo 724.- "Pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio".

Al respecto en el artículo 725, especifica:

Artículo 725.- "Las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley".

Por su naturaleza, se refiere a las que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente, por ejemplo la luna, el aire, el mar, etc.

Y por disposición de la ley, las que ella declara irreductibles a propiedad particular, por ejemplo un museo o un monumento artístico, las pirámides de Teotihuacan, etc.

Y para efecto de mostrar la variedad que por disposición de la ley puede haber, quisiera citar el siguiente ejemplo:

En la Constitución se establece que la tierra y el agua pertenecen originariamente a la nación. Debo entender entonces que el rancho que compré y que tiene, entre otras cosas, un pozo y un arroyo, en realidad no es mío, aunque tenga las escrituras correspondientes?

Ese rancho, que con un pozo y un arroyo parecen cosa de sueño, es de usted y puede dedicarlo a criar vacas, sembrar trigo, cultivar flores, alquilarlo para la filmación de una película o como hotel; en otras palabras, puede hacer con él lo que quiera, incluso venderlo, pero siempre dentro de lo que la ley nos permite a todos los individuos únicamente que tenemos una propiedad así. Sin embargo, por el agua del pozo que se usa se deberá pagar al municipio los derechos correspondientes y, en el caso del arroyo, existe la obligación de dejarlo correr en forma natural, para que otras personas se beneficien también de sus aguas, de su paso y de su vista.

Con este ejemplo, deseo establecer que si bien es cierto que el concepto de bienes que nos da nuestra Legislación puede parecernos concreto, también es cierto que puede ser muy amplio y presentarnos un sinnúmero de variantes.

La doctrina nos aclara aun más y nos dice que "las cosas se consideran como bienes, jurídicamente, no sólo cuando son útiles al hombre, sino cuando son susceptibles de apropiación y que el mar, el aire atmosférico, el sol, son cosas indispensables para la vida terrestre".<sup>2</sup> Sin embargo no son bienes, porque no pueden ser objeto de apropiación de provecho de un particular, de una ciudad o de una nación. Por lo contrario, los campos cultivados, las casas, un estanque, las máquinas o los muebles usuales si son bienes.

## 2. DOCTRINAL

Desde el punto de vista Doctrinal cosa, es cualquier entidad, material o inmaterial, que sea tomada en consideración por la ley, en cuanto constituye objeto de relaciones jurídicas.

Es decir cosa es la referencia objetiva del derecho subjetivo,<sup>3</sup> este autor identifica cosa con bien; dice que se trata de la misma entidad considerada bajo dos perfiles distintos. según tal definición, bienes son: "las cosas que pueden constituir objeto de derecho".

---

<sup>2</sup> MARCEL PLANIOL. Tratado Elemental de Derecho Civil. Los bienes, p. 48.

<sup>3</sup> Biondo Biondi. Los Bienes. p. 26.



Y sigue diciendo que situados en el campo del derecho, no es posible expresarse de otro modo.

### 3. JURISPRUDENCIA

Primeramente, establece que si una cosa que es objeto de apropiación, y sobre todo tratándose de un bien inmueble, el cual aparece como perteneciente a una persona física o moral, no tendrá jamás el carácter de un bien vacante, ni tampoco podrá ser considerado ese bien como si no tuviera dueño, aún cuando el dueño los haya abandonado. Los bienes inmuebles que no han dejado de ser poseídos, cuidados y conservados por la persona que en forma pacífica, continua y pública, en el transcurso de los años, desde que fue dueño se ha ostentado como su propietario y su poseedora, no podrá tener dicho bien el carácter de un bien vacante.<sup>4</sup>

Es importante notar, como la jurisprudencia protege a los posibles dueños, o aparentes dueños, pero por otro lado, al no señalar el cuarto elemento de la posesión, necesario para la prescripción positiva, y que es el elemento de la buena fe, da pauta a que en un momento dado, se presente o comparezca ante el juez competente del lugar a reclamar la entrega y desocupación de

---

<sup>4</sup> Jurisprudencia 1974-1975 apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Cuarta parte, Tercera Sala. p. 274-275.

dicho bien, contra el que tenga la posesión, exhibiendo un título quizá mejor.

Encontrando apoyo en la ley, que claramente establece que el derecho de propiedad se presume al que esté poseyendo, salvo prueba en contrario. Es decir dejando a salvo los derechos de un tercero, con que tenga en sus manos un título mejor que el del poseedor del inmueble.

#### 4. ECONÓMICO

Bien, en su acepción económica, es todo lo útil al hombre. Bien y Servicio son dos elementos con los que una necesidad es satisfecha.<sup>5</sup>

Bienes son objetos que, por sus cualidades reales o supuestas, tiene la posibilidad de satisfacer una necesidad: un pan, un vestido, un martillo o un reloj son objetos que el hombre juzga capaces de concurrir directa o indirectamente a la satisfacción de sus necesidades.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> J. ALFREDO DOMINGUEZ M., Derecho Civil, p. 229.

<sup>6</sup> SERGIO DOMINGUEZ VARGAS. Teoría Económica, p. 38.

Según su modo de ser con referencia al hombre, los bienes en economía se clasifican en bienes naturales, cuando en su formación no interviene la mano del hombre; en bienes humanos, resultado de la actividad creadora y mixtos cuando intervienen la naturaleza y el hombre.

Los bienes, son objetos o cosas que pueden satisfacer directamente una necesidad como en el vaso de leche, un par de zapatos, un automóvil o una casa o pueden satisfacerla indirectamente como en el caso de la harina, un refrigerador, una caldera o una fábrica.<sup>7</sup>

Podemos darnos cuenta que en el mundo del derecho, se protege tanto el bien estrictamente patrimonial, como todo objeto merecedor de protección por el sistema legal, y que obviamente sea susceptible de apropiación particular, es decir que nuestro sistema legal es muy amplio.

La primera tarea tendiente a conceptuar el bien en el universo del Derecho, es distinguir entre el bien jurídico en sentido amplio y el bien de carácter estrictamente patrimonial. El bien jurídico comprende todo objeto merecedor de protección por el sistema legal y en cuyo contenido están toda clase de valores, bienes y derechos;

---

<sup>7</sup> HUGO RANGEL COUTO. La Teoría Económica y el Derecho, p. 24.

y el bien estrictamente patrimonial, es todo aquello de carácter económico susceptible de apropiación particular.

## B. CLASIFICACIÓN

### 1. BIENES CORPORALES O COSAS

Los bienes corporales se clasifican desde tres puntos de vista:

#### a. FUNGIBLES Y NO FUNGIBLES

Son bienes fungibles aquellos que tienen un mismo poder liberatorio, es decir, que sirven como instrumento de pago con un mismo valor y que, por lo tanto, pueden ser reemplazados en el cumplimiento de las obligaciones.<sup>8</sup>

Dos cosas se llaman fungibles cuando una de ellas puede ser reemplazada por la otra en un pago. Entre sí tienen el mismo valor liberatorio, porque al acreedor le es indiferente recibir una u otra.

---

<sup>8</sup> RAFAEL ROJINA VILLEGAS, Ob. Cit. pp. 270 - 271.

Por ejemplo, dos monedas del mismo peso y del mismo título, que además de tener curso legal, tengan el mismo valor. "La fungibilidad se aprecia siempre por vía de comparación entre dos cosas".<sup>9</sup>

Ahora bien, el Código Civil para el Estado de México lo establece así: bien fungible son aquellos que pueden ser reemplazados por otros de la misma especie, calidad y cantidad y los "no fungibles son aquellos que no pueden ser substituidos por otros de la misma especie, calidad y cantidad".<sup>10</sup>

A propósito del contenido del precepto transcrito y en atención a Planiol, cabe hacer los comentarios siguientes:

1. La determinación de fungibilidad o no fungibilidad de un bien, requiere invariablemente una comparación de ese bien con otro, para determinar con ello si pueden substituirse recíprocamente por ser ambos de la misma especie, calidad y cantidad.

2. El que un bien sea fungible, consiste en su posibilidad de ser substituido por otro de la misma naturaleza y características

---

<sup>9</sup> PLANIOL, Ob. Cit. pp. 35 - 36.

<sup>10</sup> Cfr. Código Civil vigente para el Estado de México, Tit. 2o. Cap. II. Art. 739.

idénticas. Será no fungible por el contrario, si se trata de un bien único y por ello no puede ser objeto de esa substitución.

Así por ejemplo, el contrato de mutuo previsto y regulado en los artículos 2384 y siguientes del Código Civil, según el cual, el mutuante se obliga a transmitir la propiedad de una suma de dinero o de otro bien fungible al mutuuario, quien a su vez se obliga a devolver otro tanto de la misma especie y calidad, evidencia la posibilidad legal del mutuuario, como deudor, de pagar con cualquier bien substituto del dado como mutuo, sin que el acreedor puede oponer preferencia especial alguna. "

En este ejemplo, a mi parecer el dinero es el bien fungible por excelencia, pero como posteriormente se señala, no es el único; así por ejemplo un automóvil, una botella de vino, una cajetilla de cigarros, un libro; son bienes fungibles en la medida de que haya otros iguales. Pero si en un momento dado quedare o hubiese únicamente un sólo bien correspondiente a una especie como el único auto de fabricación individual o un sólo libro, esa unicidad lo haría caer en la fungibilidad. Por último cabe hacer mención que la fungibilidad y no fungibilidad es sólo respecto de bienes muebles.

---

" JORGE ALFREDO, DOMINGUEZ Derecho Civil, p. 315.

3. Las cosas no fungibles son aquellas que no tienen ese poder liberatorio equivalente, poseen una individualidad característica y, por consiguiente no pueden ser intercambiables. Cuando una obligación tiene por objeto una cosa no fungible el deudor sólo puede pagar entregando aquella cosa especial y expresamente determinada y no otra.

En el derecho, las cosas fungibles son aquellas que son susceptibles de pesarse, medirse o contarse, es decir, cosas que entran dentro de un mismo género y cantidad, por tal motivo pueden ser intercambiables. En nuestro derecho, la clasificación de bienes fungibles y no fungibles, sólo se aplica a los muebles, artículo 763 del Código Civil.

#### b. CONSUMIBLES Y NO CONSUMIBLES

Cosas consumibles por el primer uso son aquellas que se agotan en la primera ocasión en que son usadas. No permiten un uso deteriorado y constante, sólo pueden por su naturaleza cumplir un primer uso; por ejemplo las comestibles.

Toda vez que ya se ha definido que son bienes consumibles y no consumibles, sería interesante saber qué relación podría haber entre fungibilidad y no fungibilidad, con consumibilidad y no consumibilidad.

No hay ángulo de conexión entre la fungibilidad o no fungibilidad de un bien con su consumibilidad o su no consumibilidad. Determinar lo primero debe ser, como quedó asentado, mediante la comparación de un bien con otros bienes, para desprender de ello que si por tratarse de bienes de la misma especie y calidad, tienen un mismo poder liberatorio y en consecuencia pueden substituirse unos por otros en el pago. Calificar un bien como consumible y no consumible es sólo en función de sus características, aisladamente consideradas sin compararlo con algún otro bien. No obstante, normalmente los bienes consumibles son fungibles, tal como sucede en los comestibles y los bebestibles, pero es una mera coincidencia.<sup>12</sup>

A mi parecer el autor tiene mucha razón, ya que se puede observar un cruzamiento. Por ejemplo, una última botella de vino que fuera de una cosecha determinada. Es un bien consumible no fungible y cualquier pieza fabricada en serie como son tornillos, tuercas es fungible y no consumible. El único cuadro de un pintor famoso es un bien no consumible y no fungible. Aquellos que permiten un uso reiterado y constante, necesariamente tienen alguna de estas dos cualidades, o las dos.

---

<sup>12</sup> JORGE ALFREDO, DOMINGUEZ, Ob. Cit., p. 317.



En el código español de García Goyena, en el código portugués y en nuestros códigos de 1870 y de 1884, y aún en el vigente del Estado de México no se señalan diferencias claramente entre la consumibilidad con la fungibilidad y aun la doctrina se ha confundido.

Sin embargo, no debe haber esa confusión ya que generalmente toda cosa fungible es consumible aunque existen excepciones, por ejemplo: la última barrica de vino de una cosecha, es consumible pero no fungible; las piezas de las maquinarias exactamente iguales que se producen al por mayor, son fungibles pero no consumibles.

c. DE DUEÑO CIERTO Y CONOCIDO Y SIN DUEÑO

La última clasificación de las cosas distingue los bienes de dueño cierto y conocido de los bienes sin dueño, abandonados o cuyo dueño se ignora.

En nuestro Código Civil vigente, ya sea para el Estado o el del Distrito, establece subdivisiones, según se trate de bienes muebles o inmuebles; los muebles abandonados o perdidos se llaman "mostrencos", los inmuebles cuyo dueño se ignora, se denominan "vacantes".

Tratándose de inmuebles que no tengan dueño conocido y cierto, como no es posible la apropiación (artículos 785 al 789) del Código Civil ni la ocupación de los mismos, el descubridor debe denunciar al Ministerio Público su existencia, quien ejercerá la acción correspondiente para que sean adjudicados al Fisco Federal cuando estén dentro del Distrito Federal.

Al descubridor se le otorga una cuarta parte del valor en que se estime dicho inmueble. Se sanciona por el código la ocupación de los bienes vacantes sin denuncia al Ministerio Público.

He dicho que el patrimonio está constituido por un conjunto de bienes y derechos, y que éste es considerado como un atributo de las personas morales y físicas.

"Patrimonio de una persona"

Bienes y Derechos	Conjunto de Bienes	Obligaciones y Cargas
Activo	Apreciables	Pasivo
(A)	en Dinero	(P)
A Superior	a p = Haber Patrimonial	(solvencia)
P Superior	a p = Déficit Patrimonial	(insolvencia)

El patrimonio está constituido por un conjunto de bienes y derechos, obligaciones y cargas apreciables en dinero y que constituyen una universalidad de derecho".<sup>13</sup>

Lo que debe quedar entendido, es que el activo está integrado por un conjunto de bienes y derechos apreciables en dinero y el pasivo por un conjunto de bienes en general, igualmente susceptible de apreciación pecuniaria. Los derechos de carácter patrimonial se traducen en derechos reales, personales o mixtos. El pasivo patrimonial se constituye por obligaciones o deudas.

A manera de ubicarnos más en el presente punto, es recomendable ver la parte relativa a los derechos, invirtiendo el orden, luego ver a manera de resumen, las distintas clasificaciones que los autores hacen de los bienes.

En atención a lo que indica Planiol, se considera la siguiente observación:

Generales: "1o. Bienes muebles o inmuebles; 2o. Bienes corporales o incorpóreos; 3o. Bienes del dominio público o bienes del dominio de los particulares.

---

<sup>13</sup> CLEMENTE SOTO. Introducción al Estudio del Derecho y Derecho Civil, p. 84.

Bienes corporales (cosas): 1o. fungibles o no fungibles; 2o. Consumibles o no consumibles por el primer uso; 3o. Bienes de dueño cierto o conocido o abandonados o de dueño ignorado".<sup>14</sup>

Atendiendo a lo indicado por Josserand se consideró la siguiente clasificación:

Josserand: "Corporales, 1o. consumibles o no consumibles (muebles o inmuebles); 2o. fungibles o no fungibles; 3o. Apropriados o sin amo. Incorporales: 1o. Derechos reales; 2o. Derechos personales".<sup>15</sup>

Es importante la clasificación que indica Rojina Villegas por lo que también se considera:

Rojina Villegas: Bienes o cosas corporales, los fungibles o no fungibles; 2o. Consumibles o no consumibles por el primer uso; 3o. bienes con dueño cierto y conocido y bienes sin dueño, abandonados o de dueño ignorado.

---

<sup>14</sup> Planiol, Ob. Cit. p. 37.

<sup>15</sup> CLEMENTE SOTO. Ob.Cit. p. 85.

Bienes en general tanto corpóreos como incorpóreos: 1o. Muebles e inmuebles; 2o. Corpóreos o incorpóreos; 3o. Del dominio público y bienes de propiedad de los particulares. <sup>16</sup>

No menos importante es la clasificación que indica Valverde.

Valverde: "Consideración objetiva. Naturaleza o utilidad: 1o. Corporales; 2o. Consumibles o no consumibles; 3o. Divisibles o indivisibles) universales o singulares; 4o. Muebles o inmuebles. Son presentes o futuros; 6o. Principales o accesorios. Consideración subjetiva: 1o. Por sujeto a quien pertenecen; 2o. Capacidad para prestar servicio C. Público; Estado. Particulares: Nullius". <sup>17</sup>

También J. Alfredo Domínguez apunta una importante clasificación, digna de observar.

J. Alfredo Domínguez: "Bienes corpóreos o incorpóreos Bienes muebles o bienes inmuebles"

1. Bienes Inmuebles.- a). Inmuebles por su naturaleza; b). inmuebles por incorporación; c). Inmuebles por destino;

---

<sup>16</sup> RAFAEL ROJINA V., Ob Cit. p. 271.

<sup>17</sup> GEORGES RIPERT, MARCEL PLANIOL. Tratado Elemental de Derecho Civil, p. 32.

- d). Inmuebles por el objeto, inmueble al que se aplica".<sup>18</sup>
2. Bienes Muebles.- a): Muebles por su naturaleza; b): Muebles por disposición legal; c): Muebles por su anticipación.
  3. Bienes fungibles y no fungibles.
  4. Bienes consumibles y no consumibles
  5. Bienes del dominio del Poder Público y bienes propiedad de los particulares.
  6. Bienes mostrencos y bienes vacantes".

Y por último, considero que no sería justo pasar por alto la consideración que hace Antonio de Ibarrola.

Antonio de Ibarrola: Además de los comúnmente mencionados nos señala una interesante clasificación de los inmuebles, y que en realidad es de importancia primordial para el tema que nos ocupa, es decir, la "usucapión". Los que son por naturaleza inmuebles por destino. Diferencia entre ambas categorías aspecto penal, inmuebles por su objeto".<sup>19</sup> Y menciona cinco clasificaciones,

---

<sup>18</sup> J. ALFREDO DOMINGUEZ M., Ob. Cit. p. 305.

<sup>19</sup> ANTONIO DE IBARROLA. Cosas y Sucesiones, pp. 81-82.

dentro de las que pueden caber todos los bienes a) Corporales e incorporales; b) Muebles e inmuebles; c) Privados y Públicos; d) Principales y Accesorios e) Particulares y universales.

La finalidad y alcances de las diferentes clasificaciones no son meramente teóricos y doctrinales; traen aparejada una serie de consecuencias prácticas, pues el tratamiento legal dado a un bien, tanto en material civil, mercantil, administrativa, fiscal y otras, dependerá de la clasificación asignada.

La experiencia jurídica ha creado y ofrece una amplia gama de clasificaciones respecto de los bienes, por ello cualquiera de éstos, sea cual fuere su manifestación, admite ser catalogado en uno u otro grupo. Así los bienes se clasifican en función de su naturaleza, de su contenido, de sus características y cualidades intrínsecas, de su poder liberatorio, o en su caso, de la persona o personas a quienes pertenezca, además de muchas otras características, en relación también a las necesidades y tecnología de la sociedad.

En suma, la clasificación de bienes tiene grandísima importancia en nuestro derecho, por decir algo ¿Cómo podríamos adquirir un mueble por compraventa si tuviere que tenerse en cuenta una ley distinta de la del lugar de su ubicación? ¿Cómo justificar

que dos inmuebles situados en Texcoco de donde soy, estuviesen regidos el uno por la ley inglesa y el otro por la francesa?.

A este respecto encontramos que la Suprema Corte de la Nación establece que en materia de muebles los derechos adquiridos sobre ellos en un país, subsisten a pesar de que se les transporte a otro, a no ser que provengan de instituciones que no existan en el país de su actual situación o que contravengan en éste instituciones de orden Público. <sup>20</sup> Sobre la aplicación de normas de Derecho Internacional Privado a diversas clases de bienes ha hecho interesantes apreciaciones la Suprema Corte.

Entendemos que sólo los muebles pueden ser trasladados al extranjero, poniéndose así en contacto con muchas y diversas legislaciones. Los inmuebles no, éstos están sometidos a la ley del lugar de su ubicación.

De las clasificaciones que se han señalado, nuestro Código Civil para el Estado de México, regula los más usuales, a veces en forma explícita y otras en forma implícita. Cabe señalar que la clasificación de la ley "es un medio para solucionar aquellas situaciones jurídicas que constantemente se crean en relación con

---

<sup>20</sup> Suprema Corte de Justicia. V. época. Tomo XXXV, p. 775; LIII, p. 2272, Cit. Pos. Antonio de Ibarrola, p. 97.



los bienes. Tiene importancia desde el punto de vista de las facultades que los individuos pueden ejercitar sobre ellos".<sup>21</sup>

De la clasificación que hace la legislación del Estado de México, en cuanto a los bienes encontramos la siguiente: primeramente establece cuales se consideran como bienes inmuebles, después indica que cosas son bienes muebles, posteriormente señala los bienes fungibles y no fungibles, y por su importancia considera los bienes según las personas a quienes pertenecen; indicando los bienes del dominio Público y los bienes propiedad de los particulares. Señalando por último los bienes vacantes y mostrencos.<sup>22</sup>

## 2. BIENES CORPÓREOS O INCORPÓREOS.

Los bienes corpóreos tienen un cuerpo físicamente considerado; ocupan un lugar en el espacio y consecuentemente pueden ser vistos y palpados.

Se entiende que son bienes corporales o corpóreos, los que pueden ser captados por los sentidos. Ejemplo, una casa, "Los bienes pueden ser fungibles o no fungibles, consumibles y no

---

<sup>21</sup> EFRAIN MOTO S., Elementos de Derecho, p. 190.

<sup>22</sup> Cfr. Código Civil vigente, Edo. de México. Lib. 2o. Caps. I, II, III, IV y V Arts. 727-764.

consumibles y bienes con dueño cierto y conocido, bienes sin dueño, abandonados o de dueño ignorado".<sup>23</sup>

Bienes incorpóreos o incorpóreos, son aquellos que no pueden ser percibidos por los órganos de los sentidos, se captan sólo por la imaginación, Ejemplo: el derecho de autor, por decir algo, pero más bien se refiere al derecho real y personal que tenemos sobre un bien, y que puede ser captado además, por el corazón, la inteligencia, evidencias muy personales del individuo. Ejemplo: "La vida eterna o abundante",<sup>24</sup> y que además suelen tomar otra naturaleza.

### 3. MUEBLES

Desde un punto de vista natural, esto es en atención a las características físicas de una cosa, la diferencia habida entre un bien mueble y un inmueble, depende de la posibilidad o imposibilidad para trasladarse por el mismo o por fuerza ajena de un lugar a otro. Así el artículo 730 del Código Civil establece que son muebles por su naturaleza, los cuerpos que pueden

---

<sup>23</sup> CLEMENTE SOTO A., Op. Cit. p. 84.

<sup>24</sup> La Biblia Versión Reina Valera, Libro de Juan, Cap. 10, verso 10.

trasladarse de un lugar a otro, ya se muevan por si mismos, ya por efecto de una fuerza exterior".<sup>25</sup>

La ley distingue los muebles por su naturaleza y por disposición de la ley, por determinación de la ley se consideran las obligaciones y los derechos o acciones que tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles en virtud de una Acción personal<sup>26</sup> y pone como ejemplo los baños, molinos y lavaderos, que pueden permanecer inmóviles durante toda su existencia.

Por igual razón se reputan muebles las acciones que cada socio tiene en las asociaciones y sociedades, aún cuando a éstas pertenezcan algunos bienes inmuebles.

Los bienes muebles son fungibles o no fungibles, fungibles son los que pueden ser reemplazados por otros de la misma especie, calidad y cantidad. Los no fungibles son los que no pueden ser substituidos por otros, en cantidad o calidad.

---

<sup>25</sup> Cfr. Código Civil.

<sup>26</sup> GORGE RIPERT Y JUAN BOULANGER. Tratado de Derecho Civil, Tomo VI. Ed. en Francés, Editorial La Ley, Buenos Aires, p. 62.

#### 4. INMUEBLES

La importancia que tiene la distinción entre muebles e inmuebles, es que unos y otros tienen un tratamiento legal diferente, los inmuebles representan normalmente la conservación e incremento de la riqueza; no así los muebles. Además la propiedad sobre los inmuebles suele inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, en cambio, no hay tal en relación con los muebles. "Los bienes inmuebles permiten fijar con más facilidad la competencia por territorio, dada precisamente su inmovilización. El otorgamiento de operaciones sobre inmuebles requiere un mayor grado de formalidades comparativamente con las exigidas por la ley para las operaciones cuyo objeto son los muebles".<sup>27</sup>

Un comentario muy personal sobre esto, es que en algunas partes del Estado de México, existen muchos terrenos irregulares. Algunos son objeto de inmatriculaciones o informaciones de dominio, pero en los que son objeto de usucapión (motivo de esta investigación), existen muchos obstáculos por parte de los jueces, así como por parte de algunos Registradores del Registro Público, debido a una mala interpretación que de la ley hacen estos servidores públicos, para proceder a inscribirlos.

---

<sup>27</sup> J. ALFREDO DOMINGUEZ M., Op. Cit., p. 307.

En la clasificación de bienes muebles e inmuebles, el concepto deriva de su constitución física o corporal de los inmuebles, ya que no pueden trasladarse de un lugar a otro. En realidad ese criterio de fijeza, actualmente se considera que no es exacto. El criterio es muy flexible y admite muchas excepciones. Los inmuebles como su nombre lo indica, son posesiones fijas, que no se pueden trasladar de un lugar a otro: Ejemplo: un terreno, una finca, una casa, un edificio. El suelo y las construcciones adheribles a él.

Sin embargo, la ley considera que son también bienes inmuebles los árboles que crecen en un terreno, las plantas mientras no sean separadas de ellos por cosechas o cortes regulares; lo que no pueda separarse sin deterioro, estatuas, relieves, pinturas u otros de ornamentación, colocados con el propósito de unirlos de un modo permanente al fondo; palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propósito sea mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente, los instrumentos y máquinas destinados a la industria o explotación de una finca.

"No debemos olvidar los bienes inmateriales que (la ley llama con mucha pompa bienes incorpóreos), esto es, aquellos que no son

visibles ni palpables y que siempre representan un derecho, como el de cobrar una letra de cambio vencida, una renta, etc." 28

De acuerdo con la ley, la fijeza e inmovilización de los inmuebles, hacen más difícil ostentar su posesión o propiedad; ello explica y justifica la conveniencia y hasta necesidad del registro inmobiliario.

Por regla general, los bienes inmuebles están sometidos a la ley del lugar de la situación a lo que también se conoce como *lex rei sitae*.

"Esta regla general --

Según Pillet y Niboyet, menciona que esta regla se admite unánimemente en todos los países y es uno de los pocos puntos en que la uniformidad del derecho ha existido en los diversos periodos de la historia. Sin embargo, Weiss declara que los derechos de soberanía territorial, tiene excepciones importantes". 29

---

<sup>28</sup> READERS DIGEST. Mi Abogado Personal, p. 164.

<sup>29</sup> Derecho Internacional Privado, 5a. Ed., Guadalajara, 1965, p. 132.  
Cít. pos. J. Alfredo Domínguez M. Derecho Civil, p. 311.

Con lo que se puede entender concretamente que todo derecho real de mueble o inmueble se rige por la ley personal de su titular, en la medida que lo permita el interés del Estado.

Es importante lo que los autores indican, por lo que en atención a los mismos se señala la siguiente clasificación.

#### 5. DE DOMINIO PUBLICO

De conformidad con nuestra legislación, "los bienes del dominio del poder público son los que pertenecen a la federación, a los Estados y Municipios. a) bienes de uso común; b) bienes destinados a un servicio Público; y c) bienes propios del Estado",<sup>30 31 32.</sup>

##### a). DE USO COMÚN

Se llaman así porque pueden aprovecharse de ellos todos los habitantes de la República, con las restricciones propias de la ley. Son inalienables e imprescriptibles..<sup>33</sup>

---

<sup>30</sup> J. Alfredo Domínguez, Op. Cit., p. 318.

<sup>31</sup> CLEMENTE SOTO ALVAREZ, Ob Cit. p. 86.

<sup>32</sup> Cfr. Código Civil del Estado de México vigente, Art. 765.

<sup>33</sup> EFRAIN MOTO SALAZAR, Ob. Cit. p. 195

Entendiendo por inalienable, que no pueden enajenarse por su propietario.

Y por imprescriptible, se debe entender que no pueden llegar a adquirirse por prescripción positiva, ejemplo: plazas y jardines públicos.

Existen otros para lo cual se necesita concesión de la autoridad oficial, para su aprovechamiento, ejemplo: "aguas y tierras comprendidas dentro de los límites del territorio nacional; minerales, yacimientos de piedras preciosas, petróleo, etc.". <sup>34</sup>

#### b) DESTINARSE A UN SERVICIO PUBLICO

De conformidad con nuestra legislación, pueden pertenecer a la federación, estados o municipios, dentro de los cuales se encuentran los edificios de Gobierno, los muebles de oficinas públicas, y se dice que "También son inalienables e imprescriptibles, mientras no se les desafecte de ese servicio",<sup>35</sup> es decir el servicio a que se hayan destinado; ejemplo: "templos, edificios para escuelas, campos deportivos". <sup>36</sup>

---

<sup>34</sup> Constitución Política, Párrafo I, Art. 27

<sup>35</sup> Cfr. Código Civil para el Edo. de México., vigente, Art. 770.

<sup>36</sup> Efraín Moto S. Op. Cit., p. 194.



Aquí cabe mencionar, que en la práctica si vemos enajenaciones de escuelas, y que no existe o más bien se pasa por alto, el procedimiento de la desafectación, que aquí se menciona. Lo que sí es común ver, es el derecho que nuestra Constitución otorga al estado para privar a una persona, física o moral, de la propiedad de un bien inmueble, por razones de utilidad pública, pero como ya se mencionó antes, que en la práctica se llegó a dar la enajenación de templos, sin haber sido desafectados previamente o más bien la desafectación es verbal.

c) BIENES PROPIOS O DEL PODER PUBLICO

Se entiende que los bienes propios, como su nombre lo dice pertenecen a la federación, o bien, a los Estados y Municipios; "no son inalienables ni tampoco imprescriptibles. Por tanto pueden ser enajenados por el Poder Público, y los Particulares pueden, asimismo, adquirirlos".<sup>37 38 39</sup> debe señalarse que la posibilidad de ser objeto de prescripción es idéntico al de los bienes propiedad de los particulares".<sup>40</sup>

---

<sup>37</sup> Efraín Moto S. Op. Cit., p. 195.

<sup>38</sup> J. Alfredo Domínguez, Op. Cit., p. 318.

<sup>39</sup> Cfr. Código Civil para el D.F. vigente, Art. 1148.

<sup>40</sup> Cfr. Código Civil para el E. de México. vigente, Arts. 771 y 766.

Cuando conforme a la ley una vía pública pueda enajenarse, los propietarios de los predios colindantes tiene el derecho del tanto el efecto de ser preferidos a otra persona para su adquisición por compra en igualdad de condiciones.

Ahora bien, en la materia correspondiente a los bienes del dominio del poder Público, no sólo el Código Civil es aplicable; la Ley General de Bienes Nacionales también lo es y con una prioridad reconocida expresamente por el propio ordenamiento civil, que a la letra dice los bienes de dominio público se rigen por este código, en cuanto no esté determinado por otras leyes, pero vemos que si lo está.

#### 6. DE LA PROPIEDAD DE LOS PARTICULARES.

Son bienes de propiedad de los particulares todas las cosas cuyo dominio les pertenece legalmente y de las que no puede aprovecharse ninguno sin consentimiento del dueño o autorización de la ley. <sup>41</sup>

Dentro de esta categoría entran, bienes tan numerosos y de diversa naturaleza, que no es posible establecer una clasificación minuciosa.

---

<sup>41</sup> CLEMENTO SOTO A. Op. Cit., p. 86.

La ley establece que como tales deben considerarse todas las cosas cuyo dominio pertenece a los particulares, y de las que no pueden aprovecharse ninguno sin consentimiento del dueño o autorización de la ley.

Aún para los bienes que aparentemente no tienen dueño la ley establece que los bienes sin dueño se dividen en dos grupos: mostrencos y vacantes.

Bienes mostrencos son "los muebles abandonados y los perdidos cuyo dueño se ignore".<sup>42</sup>

Bienes vacantes son los que no tienen dueño cierto y conocido.

La ley señala tanto para los bienes mostrencos como para los vacantes, procedimientos especiales, cuando fueren hallados o se tuviere noticias de ellos.

---

<sup>42</sup> Cfr. Código Civil para el Edo. de México. vigente, Cap. IV, Arts. 750-759 y 760-764.

		Corpóreos
		Incorpóreos
		Fungibles
		No Fungibles
		Consumibles
Bienes considerados en		No Consumibles
sí mismos		Divisibles
		Indivisibles
		Simple
		Compuestos
		Principales
		Accesorios
	Muebles	Por su Naturaleza
		Por disposición de ley
		Por anticipación
	Inmuebles	Por su Naturaleza
		Por su destino
		Por el objeto al cual
		se aplican
	Bienes propiedad	De uso común
	del poder público	Destinados a un
Bienes considerados		servicio público
según las personas a		Propios del Estado
quienes pertenecen	Bienes de los	
	particulares	
	Bienes sin dueño	Mostrencos
		Vacantes

## CAPITULO II

### GENERALIDADES ACERCA DE LA PROPIEDAD

- A. CONCEPTO
- B. MARCO HISTÓRICO
- C. FORMAS DE ADQUISICIÓN
  - 1. A TITULO UNIVERSAL Y PARTICULAR
  - 2. PRIMITIVAS Y DERIVADAS
  - 3. A TITULO ONEROSO Y GRATUITO

## CAPITULO II

### GENERALIDADES ACERCA DE LA PROPIEDAD

#### A. CONCEPTO

La palabra propiedad se usa para significar el objeto que pertenece a alguna persona. Ejemplo: la casa que es propiedad de Juan Pérez; en ocasiones, la palabra se emplea en sentido económico, y entonces significa la relación del hombre con la naturaleza para utilizarla en satisfacción de sus propias necesidades. Desde el punto de vista Jurídico y es el que en realidad nos interesa, la propiedad aparece como un dominio, es decir, como un poder jurídico, que se tiene sobre una cosa. <sup>43</sup>

La ley establece que la propiedad es la facultad que consiste en gozar y disponer de una cosa con las modalidades y limitaciones que fijan las leyes. <sup>44</sup>

Y aunque la propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, la ley se encarga de regularizar en que casos si se

---

<sup>43</sup> EFRAIN MOTO SALAZAR, Op. Cit., p. 201.

<sup>44</sup> Cfr. C.C.E. vigente Tit. IV. Cap. I Arts. 805 y 806.

puede y establece que solo mediante utilidad pública y mediante indemnización.

Para lo cual se cita el siguiente ejemplo. El señor Pancho López, descubrió un yacimiento de piedras preciosas en un terreno de su propiedad, la pregunta es ¿que debe hacer? bueno, pues debe manifestar por escrito a las autoridades federales, para que tomen conocimiento del caso. Pero si el señor López quisiera tener la concesión para explotar dicho yacimiento, debe reunir los requisitos que por ley imponen las autoridades, en este caso la Secretaría de Industria Paraestatal. Sin embargo puede ocurrir que le nieguen la concesión y que le expropien el terreno, mediante el pago correspondiente; aparte de la cual deberá recibir una compensación especial por la realización del hallazgo.<sup>45</sup>

#### B. MARCO HISTÓRICO

En la época en que se escribió la Biblia respetable hasta para los incrédulos por lo menos como documento de valor histórico, vemos lo siguiente:

Donde claramente se indica el origen de la propiedad privada. Ya que Dios le habla al hombre diciéndole, Henchid la tierra y

---

<sup>45</sup> READERS DIGEST, Op. Cit., p. 166.

enseñoread en ella, y dominad a los peces del mar y a las aves del cielo y a todos los animales. Os he dado toda la hierba del campo, árboles que den fruto todos para que sirvan de alimento a vosotros y a todos los animales.<sup>46</sup>

En este texto se configura el dominio eminente de Dios sobre los bienes de la tierra y el uso a que estos bienes deben ser destinados, o sea el fundamento o razón por la que los bienes se detentan en propiedad de los hombres.

"No codiciarás la mujer, ni su casa, ni su siervo, ni su buey, ni su asno, ni cosa alguna de tu prójimo".<sup>47</sup>

De aquí se deduce que la propiedad privada existía entre los hebreos. (mejor conocidos como judíos).

Los Romanos no la definieron, para ellos la propiedad fue el derecho real por excelencia. Los beneficios que el derecho de propiedad otorga a su titular son:

a) El *ius utendi* o *usus*, el derecho a servirse de la cosa; b) El *ius fruendi* o *fructus*, derecho a percibir sus productos o

---

<sup>46</sup> Santa Biblia, versión Reina Valera, Cap. I, Vers. 26-30. Libro de Génesis.

<sup>47</sup> Santa Biblia Ob. Cit., Lib. Exodo, Cap. 20. Vers. 17.



frutos; c) El *ius abutendi* o *abusus*, que es el derecho de disposición más completo, pues por él el propietario puede consumir el objeto, enajenarlo.<sup>48</sup> Se señalan tres caracteres al derecho de propiedad: Exclusivo porque sólo el propietario puede beneficiarse de las ventajas que le confiere su derecho. Absoluto, porque ninguno puede restringirle su ejercicio. Perpetuo, porque la propiedad no puede ser quitada a su titular más que por un acto de voluntad o por destrucción de la cosa.<sup>49</sup>

#### EDAD MEDIA

En la edad media se opera un cambio en la propiedad. Se crea la propiedad del señor feudal, verdadero dueño de la cosa, y la del detentador al que también se consideró propietario. El señor feudal tiene el dominio directo, el detentador un dominio útil.

En el estado feudal la propiedad o dominio otorgó el imperio. Todo el Estado descansaba en este principio; los señores feudales por razón del dominio que tenían sobre ciertas tierras no sólo gozaban del derecho de propiedad en el sentido civil, también

---

<sup>48</sup> RAFAEL ROJINA V., Ob. Cit., p. 297.

<sup>49</sup> GUILLERMO F. MARGADANT S. Derecho Romano, pp. 244-247.

tenían un imperio para mandar sobre los vasallos que se establecieron en aquellos feudos.<sup>50</sup>

#### DERECHO MEXICANO

La legislación mexicana considera a la propiedad, como una función social, es decir, que fundamentalmente es más que un derecho, un deber aunque parezca contradictorio. Si la propiedad es una función social, ya no puede considerarse ni como un derecho absoluto, por que la ley podrá limitarlo de acuerdo con las necesidades que la interdependencia imponga; ni la riqueza podrá ser empleada sino para fines principalmente sociales. Ya no prevalecerá el interés particular, sino está sobre aquél.<sup>51</sup>

Por esto declara nuestro Artículo 27 Constitucional que la nación tiene en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés Público, así como regular el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, para hacer una distribución equitativa de la riqueza pública y para cuidar de su conservación.

---

<sup>50</sup> RAFAEL ROJINA V. Ob. Cit., pp. 297-300.

<sup>51</sup> RAFAEL ROJINO V. Op. Cit., pp. 297-303.

### C. FORMAS DE ADQUISICIÓN.

#### 1. A TÍTULO UNIVERSAL Y PARTICULAR.

Existen varias formas de adquirir el dominio, y de gran trascendencia en el origen de la propiedad y en el derecho primitivo. La ocupación o apropiación, sociológicamente es, de todas las formas, la de mayor valor y más interés para la adquisición del dominio; pero desde el punto de vista jurídico, en el derecho moderno ha perdido su importancia.

Por lo cual en atención a la que indica Luis Alberto Peña Guzmán, se considera la siguiente clasificación.

a) Universal, se transfiere el patrimonio como universalidad jurídica, ejemplo: herencia.

b) Particular, se transmiten bienes determinados, ejemplo: contratos, legados.

#### 2. PRIMITIVAS Y DERIVADAS

La primera se entiende como la cosa que no ha estado en el patrimonio de determinada persona y que no ha tenido dueño, ejemplo: ocupación accesión. "se entiende por ocupación en el

apoderamiento de una cosa que carece de dueño, con la intención de apropiarla". Cabe comentar que para que pueda existir una hipoteca tendrá que ser necesariamente sobre un bien inmueble, es decir las cosas muebles quedan excluidas".<sup>52</sup>

La segunda se refiere a la transmisión del dominio supone una transmisión de un patrimonio a otro, ejemplo: contrato, herencia, prescripción, adjudicación. "La prescripción se entiende desde dos puntos de vista, que son: modo de adquirir la propiedad y medio de librarse de obligaciones, el interés básico de esta investigación, es la problemática del primero.

### 3. A TITULO ONEROSO Y GRATUITO

En el primero el adquirente paga un cierto valor en dinero, bienes o servicios, a cambio del bien que recibe, ejemplo: contratos onerosos.

El segundo como su nombre lo dice, el adquirente recibe un bien sin tener que cubrir una contraprestación, ejemplo: donación, herencia, legados.<sup>53</sup>

---

<sup>52</sup> LUIS ALBERTO, PEÑA GUZMAN. Derecho Civil Derechos Reales. Tomo III, 1a. Ed., Tipografía Editora Argentina, 1975, p. 332.

<sup>53</sup> EFRAIN MOTO s. Ob. Cit., pp. 203-21.

## CAPITULO III

### TEORÍA SOBRE LA POSESIÓN

- A. CONCEPTO
- B. NATURALEZA JURÍDICA
- C. EFECTOS

## CAPITULO II

### TEORÍA SOBRE LA POSESIÓN

#### A. CONCEPTO

Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo dispuesto en el Artículo 768. Posee un derecho el que goza de él.<sup>54</sup>

Arranca la palabra, en su raíz latina, del verbo *possum*, *potes*, *posse*, *potui*: poder. Es tan importante que el filósofo la ha hecho entrar en la definición de la felicidad, a la que considera como el descanso en la posesión del bien deseado.<sup>55</sup> Los dos de los significados de la palabra posesión: son el poder mismo, y la cosa poseída.

La posesión es un estado de hecho, que consiste en retener una cosa en una forma exclusiva, llevando a cabo sobre ella los mismos

---

<sup>54</sup> Cfr. Código Civil para el Edo. de México. vigente. Tit. 30. Cap. Unico. Art. 765.

<sup>55</sup> ANTONIO DE IBARROLA. Ob. Cit., p. 147.

actos materiales de uso y de goce que si fuera el propietario de la misma. <sup>56</sup>

Se dice también que la posesión implica en principio la detentación directa de una persona respecto de una cosa, es decir, se presenta como la situación o como el estado objetivamente apreciable, por la que alguien tiene algo en su poder, de tal manera que está consigo y lo usa con exclusividad porque lo tiene físicamente. <sup>57</sup>

Los Romanos, según interpretación de Savigny consideraban a la posesión como una relación o estado de hecho que permitía ejercer un poder físico exclusivo, para ejecutar actos materiales sobre una cosa, *animus domini* o *res sigi habendi*. La palabra *possessio* tiene una relación etimológica con la raíz de *severe*, sentarse. <sup>58</sup>

Para Saleilles la posesión es un fenómeno económico de apropiación de una riqueza.

Para Savigny, la apropiación debe ser jurídica, no basta la económica, porque aun no existe el *animus domini*, que es un grado

---

<sup>56</sup> FLANJOL, Cit. pos. Antonio de Ibarrola, p. 148.

<sup>57</sup> J. DOMINGUEZ M. Ob. Cit., p. 465.

<sup>58</sup> GUILLERMO F. MARGADANT S. Op. Cit., p.p. 23-235.

más de la apropiación económica, para convertirla en jurídica.<sup>59</sup> con estas opiniones, podemos concluir de manera breve que poseedor será aquel que aparezca como dueño de hecho y con propósito de serlo de la cosa.

Sin embargo un buen concepto que englobe las opiniones de los diferentes doctrinarios se encuentra en el código civil del distrito, que dice que es "una relación o estado de hecho, por virtud de ese estado de hecho, una persona retiene en su poder, exclusivamente, una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento con ánimo de propietario, este poder físico puede derivar de un derecho real o personal o sin derecho alguno".<sup>60</sup>

En relación a la que establece el Código Civil para el estado de México que establece que la posesión da al que la tiene, la presunción de propietario para todos los efectos legales. El que posee en virtud de un derecho personal, o de un derecho real distinto de la propiedad, no se presume propietario; pero si es poseedor de buena fe, tiene a su favor la presunción de haber obtenido la posesión del dueño de la cosa o derecho poseído.

---

<sup>59</sup> RAFAEL ROJINA V. Op. Cit., p. 605.

<sup>60</sup> Cfr. Código Civil para el Edo. de México. vigente. Art. 773.



El poseedor actual que prueba haber poseído en tiempo anterior, tiene a su favor la presunción de haber poseído en el intermedio. <sup>61</sup>

## B. NATURALEZA JURÍDICA

"La Ley establece que es poseedor de un derecho el que goza de él". <sup>62</sup>

Es decir que sólo pueden ser objeto de posesión las cosas y derechos susceptibles de apropiación.

"El que posee en virtud de un derecho personal o de un derecho real distinto de la propiedad, no se presume propietario; pero si es poseedor de buena fe, tiene a su favor la presunción de haber obtenido la posesión del dueño de la cosa o derecho poseído". <sup>63</sup>

Motivo por el cual la mayoría de los abogados, antes de promover una acción real, promovemos en Jurisdicción voluntaria, medios preparatorios o un incidente de jactancia, para poder

---

<sup>61</sup> Principios Universales de Derecho. Op. Cit., Clemente Soto A. Op. Cit., f p. 103.

<sup>62</sup> Art. 772 Código Civil para el Estado de México vigente. Tit. 3o. Cap. Único.

<sup>63</sup> Art. 773 Código Civil para el Estado de México vigente. Tit. 3o. Cap. Único.

determinar la vía procesal correcta, ya que puede darse el caso de que, por decir algo, alguien promueve una acción civil de Plenaria de posesión, y le contestan a uno exhibiendo un Título de propiedad inscrito, y eso si antes el juez lo acordó, pero muchas veces no, por no promover medios preparatorios, esto con la finalidad de que la acción que se promueve sea la indicada desde un principio, evitando así contratiempos inútiles.

Quien posee un inmueble se presume que posee los bienes muebles que se hallen en él.

Por eso es muy común oír decir que la buena fe se presume siempre salvo prueba en contrario. En este caso al que afirme la mala fe del poseedor le corresponde probarlo.

Se presume poseedor de buena fe al que entra en la posesión en virtud de un título suficiente, entendiéndose como Título de posesión el hecho o acto que la originan.

Es poseedor de mala fe el que entra a poseer sin Título alguno; lo mismo el que conoce los vicios de su Título. <sup>61</sup>

---

<sup>61</sup> Cfr. Código Civil para el Edo. de México. vigente. Tit. 3o. Cap. Unico, Arts. 768, 773, 777, 781.

La posesión adquirida de buena fe no pierde ese carácter sino en el caso y desde el momento en que existan actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente.

Es necesario dejar claro que "los actos jurídicos que engendran la posesión son los contratos translativos de dominio como son la compraventa, la permuta, donación, sociedad, o bien los actos que implican adquisiciones a Título universal o particular. Por virtud de la herencia hay adquisiciones a Título universal, y los herederos, se convierten en poseedores desde el momento mismo de la muerte del autor de la herencia"<sup>65</sup>

### C. EFECTOS

La ley establece que solo podrá producir efectos prescriptivos el poseedor que tiene la presunción de ser el propietario. Es decir, que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la usucapión.<sup>66</sup>

En efecto, la usucapión o prescripción es un medio de adquirir derechos y librarse de obligaciones.

---

<sup>65</sup> RAFAEL ROJINA V. Op. Cit., p. 615.

<sup>66</sup> Cfr. Código Civil para el Edo. de México, vigente, Tit. 3o. Cap. Unico, Art. 801.

Es importante dejar bien claro que quienes tienen un Título que les obliga a restituir la cosa a su propietario no pueden prescribir, por ejemplo, el arrendatario, el comodatario; existe una aparente contradicción con la ley, ya que la misma considera que aun el que entra en posesión en virtud de un hecho ilícito puede prescribir.

Es difícil que alguien llegue a una casa por decir algo y haga desaparecer a todas las personas y se adueñe en un abrir y cerrar de ojos de un inmueble, ya que se estarían violando algunos artículos del código Civil del Estado. Ya que como es bien sabido, es un modo de adquirir la propiedad mediante:

1. La posesión que a Título de dueño se tenga.
2. De manera pública, continua, pacífica, y de buena fe.
3. El transcurso de cierto tiempo.

La primera se refiere al hecho de que alguien transfiera la propiedad mediante contrato de compraventa, cesión de derecho o permuta.

La posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia. Es decir que nadie puede decir que se la quite a alguien, en forma violenta.

Pública es la que se disfruta de manera que puede ser conocida de todos, <sup>67</sup> que a los vecinos del lugar, les conste que tengo la posesión en calidad de dueño.

De buena fe se refiere el que adquirí del verdadero dueño, o creyendo que era el dueño, la posesión del inmueble. Considero que los jueces deben obligar a que se pruebe la causa generadora de la posesión, es decir que si no se prueba que se compró o que se donó dicho inmueble, el juez negará rotundamente el derecho a la prescripción, en pocas palabras, que no admitiremos contratos verbales, ya que se trata de bienes inmuebles, pero en la práctica además de que se aceptan contratos verbales, se aceptan testigos inductivos.

Continúa se refiere a que la persona que tiene la posesión de un inmueble en calidad de dueño, no ha dejado de tenerlo en esa misma calidad, es decir que constantemente ha realizado actos de dominio, pero siempre como si fuera el dueño.

El transcurso de tiempo la ley señala que para que pueda darse la prescripción, o mejor dicho para que las autoridades le digan a una persona que se ha convertido en propietaria de un inmueble,

---

<sup>67</sup> Cfr. Código Civil para el Estado de México vigente, Tit. 3o. Cap. Unico Arts. 798-802.

debe estarle poseyendo por lo menos durante cinco años, pero repito, en calidad de dueño.

Aquí no se vale decir que primero se adquirió como arrendatario y luego como dueño, y después en comodato y después en fin una serie de contradicciones, que claramente se puede ver que se está actuando de mala fe. Opino que el gobierno no debería de otorgar Títulos de propiedad, por su incapacidad de poder juzgar debidamente estos elementos que señala la ley.

Es obvio que si autoridades como crecen, realizan levantamientos topográficos, y otorgan títulos de propiedad a las personas que viven en determinada zona, ya que según crecen trabajan por zonas, es lógico pensar que nunca van analizar los elementos indispensables para que se pueda dar la propiedad, ya que a estas autoridades lo único que les interesa, es captar lo que más se pueda, hablando de dinero. Pero nunca se juzga acerca de los elementos necesarios para la prescripción, ya que no se le da intervención, ni a jueces, ni a buenos bogados.

**CAPITULO IV****DE LA PRESCRIPCIÓN**

- A. CONCEPTO**
- B. ELEMENTOS**
- C. CLASIFICACIÓN**
- D. EFECTOS**

## CAPITULO IV

### DE LA PRESCRIPCIÓN

#### A. CONCEPTO

Es un medio de adquirir la propiedad de los bienes mediante la posesión de los mismos, durante el tiempo y con las condiciones establecidas en la ley. <sup>68</sup>

El estudio de la prescripción adquisitiva está relacionado con la propiedad y la posesión, porque es una forma de adquirir el dominio mediante una posesión originaria. Es una Institución recibida en todas las legislaciones cultas, lo cual acredita su universalidad y comprueba su justicia y utilidad.

Prescripción es el medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley, la adquisición de bienes en virtud de la posesión se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa. <sup>69</sup>

---

<sup>68</sup> Cfr. Código Civil para el Estado de México vigente.

<sup>69</sup> RAFAEL ROJINA V. Op. Cit., pp. 674-675.



Utilidad de la Usucapión los antiguos decían que la prescripción era la patrona del género humano; y la Exposición de motivos del Título "De la prescripción", dice que es de todas las instituciones del Derecho Civil, la más necesaria para el orden social. Nada es más verdadero. La prueba de la propiedad sería imposible si la usucapión no existiese ¿cómo he llegado ya a ser propietario? porque adquirí la cosa por compra, por donación o por sucesión; pero sólo he podido adquirir la propiedad por este Título si mi autor la tenía.

Si el Título de adquisición del poseedor actual o de uno de sus sucesores más cercanos se ha perdido o es desconocido. Entonces la prescripción viene en socorro del poseedor.<sup>70</sup>

Hablando con propiedad, no hay cosas que sean absolutamente inmuebles, ya que los elementos que componen el suelo, rocas, arenas, minerales, tierra vegetal, pueden ser desplazados, cuando se excava un canal, cuando se hacen trabajos de nivelación, lo que se transporta es el suelo.

París por ejemplo se ha reconstruido en la calle Faubourg Saint-Jacques el Palacio de Massa que se encontraba en los Campos

---

<sup>70</sup> MARCEL PLANIO, GEORGES RIPERT. Tratado Elemental de Derecho Civil, Tomo III. Cárdenas Editor y Distribuidor.

Elíseos (Palacio de la Sociedad de la gente de letras) <sup>71</sup> la ley en realidad admite como inmuebles las cosas que lo son de una manera duradera y habitual. Existen tres principales categorías de ellos y que son 1o. los terrenos, 2o. los vegetales adheridos al suelo, 3o. los edificios.

En lo personal, me enfada bastante que el gobierno realice sus famosos levantamientos en zonas irregulares, y se ponga a otorgar Títulos de propiedad a los poseedores de dichas zonas, sin hacer una investigación concienzuda, acerca de como adquirieron, si en verdad reúne los requisitos que se acaban de mencionar y que solamente al juez debería corresponderle analizarlos.

Pero vemos que no es así, y por si esto fuera poco, las instituciones bancarias, conceden mayor validez a un Título de propiedad de los que da el gobierno a través de Cresen que a una sentencia de usucapión.

El actor en un Juicio de prescripción positiva, debe revelar la causa de su posesión, aun en el caso de poseedor de mala fe, porque es necesario que el juzgador conozca el hecho o acto generador de la misma, para poder determinar la calidad de la posesión, si es en concepto de propietario, originaria o derivada,

---

<sup>71</sup> GEORGE RIPERT Y JEAN BOULANGER. Tratado de Derecho Civil Ob. Cit., p. 40.

de buena o mala fe y para precisar el momento en que debe empezar a contar el plazo de la prescripción.<sup>72</sup>

## B. ELEMENTOS

Estos ya se han mencionado, pero es indispensable demostrar que el inmueble ha tenido y tiene dueño. Ya que nadie se encuentra un terreno en la Atlántida, por decir algo.

El poseedor fundado en un Título de transmisión de la propiedad, tiene que demostrar ante el juez competente que ha estado poseyendo el inmueble, en forma pacífica, continua y Pública, aunque su Título esté viciado.

Para que exista la prescripción es necesario que se reúnan dos condiciones.

1. La posesión de la cosa.
2. El transcurso de cierto tiempo

Tradicionalmente se reconocen dos elementos de la posesión, uno material, el corpus, y el otro psicológico, el ánimos.

---

<sup>72</sup> Jurisprudencia 1917-1985, Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Cuarta Parte, Tercera Sala, p. 631.

El **corpus** es el conjunto de actos materiales necesarios para que exista la posesión; en otras palabras la tenencia de la cosa.

El **ánimus** es un elemento psicológico, es la intención de apropiarse la cosa, consiste en la realización de los actos posesorios por propia cuenta, conduciéndose quien los ejerce como propietario con respecto al bien poseído.

La posesión es pacífica cuando se adquiere sin violencia.

Continua.- Es decir que no se haya interrumpido.

Pública.- Es la que se disfruta de manera que todos puedan conocerla, o bien que se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad. <sup>73</sup>

El término se considera como un elemento más de la prescripción. A este respecto la ley establece lo siguiente.

A los bienes inmuebles se prescriben en cinco y diez años, según que la prescripción sea en concepto de dueño, de buena fe, pacífica, continua y pública, o de mala fe. <sup>74</sup>

---

<sup>73</sup> Cfr. Código Civil para el Edo. de México vigente, Cap. V, Arts. 911 y 912.

<sup>74</sup> RAFAEL ROJINA V. Op. Cit., p. 647.

Los bienes muebles se adquieren por usucapión en tres años, cuando son poseídos con buena fe, pacífica y continuamente. Faltando la buena fe, la usucapión se opera a los cinco años.

Cuando la posesión se adquiere por medio de violencia, aunque ésta cese y la posesión continúe pacíficamente, el plazo para la usucapión será de diez años para los inmuebles y de cinco para los muebles, contados desde que cese la violencia.

#### D. EFECTOS

Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la usucapión.

El estado, los municipios y las demás corporaciones de carácter público, se considerarán como particulares para usucapir bienes; pero los propios del Estado y municipios, sólo podrán adquirirse por ese medio, cuando se hayan tenido en posesión apta para la usucapión durante el doble del tiempo que se señaló en este código respecto de las demás personas. <sup>75</sup>

---

<sup>75</sup> Cfr. Código Civil para el Edo. de México. vigente. Arts. 914 y 918.

Es decir que las personas morales se considerarán como particulares para la prescripción de sus bienes, derechos y acciones que sean susceptibles de propiedad privada.

La Jurisprudencia establece que "La exigencia del Código Civil para el Distrito Federal y las Legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, de poseer en concepto de propietario para poder adquirir por prescripción, comprende no sólo los casos de buena fe sino también el caso de la posesión de mala fe, por lo que no basta la simple intención de poseer, como dueño, sino que es necesario probar la ejecución de actos o hechos, susceptibles de ser apreciados por los sentidos, que de manera indiscutible y objetiva demuestren que el poseedor es el dominador de la cosa, el que manda en ella y la disfruta para sí, como dueño en sentido económico aun cuando carezca de un Título legítimo, frente a todo el mundo, y siempre que haya comenzado a poseer en virtud de una causa diversa de la que origina la posesión derivada". <sup>76</sup>

El artículo 917 establece que "pueden usucapir todos los que son capaces de adquirir la propiedad de los bienes por cualquier otro título; los menores y los demás incapacitados pueden hacerlo por medio de sus legítimos representantes".

---

<sup>76</sup> Jurisprudencia 1917-1985 apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Cuarta Parte, Tercera Sala, p. 637.

Las personas capaces pueden renunciar a la prescripción ganada, pero no el derecho de prescribir para lo sucesivo. El término para la usucapión puede comenzar y correr contra cualquier persona, salvo lo dispuesto en el artículo 925 fracciones I - VII, y se interrumpe cuando por disposición de la ley, ésta deja de correr.

Opino que no debiera admitirse la mala fe en la prescripción, ya que de por sí la gente está muy maleada. Pero lo que ha maleado mucho a las personas, es el hecho de que el gobierno regularice cada vez mayor número de zonas supuestamente irregulares, y digo supuestamente por que muchas zonas sí tienen dueño, lo que sería materia de usucapión, pero el gobierno cuando ve una zona invadida, lo que hace a través de partidos políticos es ofrecerles escrituras a los invasores de terrenos, a cambio de unos cuantos pesos y votos a determinados partidos Políticos. "Que mal hace el Gobierno", ya que por lo menos en la usucapión por lo menos la gente se preocupa por llenar los requisitos que la ley establece, como es el de comprarle por lo menos al verdadero dueño.

Sin embargo, en una inmatriculación administrativa, como las que el Gobierno hace, el más audaz es el que se lleva el mayor número de Terrenos, y después negocia con ellos, es decir después de haberlos despojado y haberle pedido al Gobierno que se los escriture, a cambio de una mínima cantidad de dinero. El gobierno

se los escritura, y esa escritura el gobierno le da mayor validez que a una sentencia de usucapión, que por lo menos demuestra haber adquirido del verdadero dueño.

Si se considera bien este punto de vista, podríamos ver que probablemente el gobierno este consintiendo o protegiendo hampones, gente que invade propiedades sin ningún derecho, y que encuentra refugio en un trámite oficial, como lo es la inmatriculación administrativa. Pero tampoco quiero generalizar, ya que existen personas bien intencionadas, que adquieren alguna propiedad, y el gobierno se las regulariza a un precio más económico, que el que pudiera darle un abogado normalmente.



## CAPITULO V

### LA PRESCRIPCIÓN DE BIENES INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE TEXCOCO, ESTADO DE MÉXICO.

- A. LA LEGISLACIÓN CIVIL VIGENTE PARA EL ESTADO DE MÉXICO EN MATERIA DE PRESCRIPCIÓN
- B. EL PROCEDIMIENTO DE USUCAPIÓN EN EL ESTADO DE MÉXICO.
- C. LA APLICACIÓN PRACTICA DEL CAPITULO IV DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EL ESTADO DE MÉXICO.
- D. LA PROBLEMÁTICA DETECTADA EN EL PROCEDIMIENTO DE PRESCRIPCIÓN DE BIENES INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE TEXCOCO.

## CAPITULO V

### LA PRESCRIPCIÓN DE BIENES INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE TEXCOCO, ESTADO DE MÉXICO.

#### A. LA LEGISLACIÓN CIVIL VIGENTE PARA EL ESTADO DE MÉXICO EN MATERIA DE PRESCRIPCIÓN

Antes de entrar al desarrollo de este punto, considero conveniente hacer notar que utilizaré casi exclusivamente como fuente de estudio que se trata, las leyes respectivas. Esto se debe principalmente a la necesidad de establecer con claridad la aplicación de la ley civil en materia de prescripción.

No quiere decir con ello que no tenga importancia lo que opinan algunos doctrinarios al respecto, ni que haya carencia de bibliografía, pero para efecto de comprender mejor la cuestión de la prescripción en el estado de México y en forma específica en el municipio de Texcoco, me limitaré a hacer los comentarios de algunos autores, ya que es importante lo que indican y en atención a ellos. Pero en forma superficial, tomando en base el papel que tiene el Estado, en todo país civilizado, se ha introducido en las

legislaciones aparte de la nuestra, la instrucción de la prescripción positiva como decían los antiguos. Desde Justiniano, prescripción se tomaba en su sentido de excepción de defensa. Desde entonces la usucapión ha sido aceptada como principio de orden público, sin embargo no todos los juristas están de acuerdo y es importante la opinión de un autor francés que expresó que "cien años de usucapión no valen un sólo día de buen derecho, y que se necesitó verdaderamente de un pueblo de intrigantes y de abogados casuísticos como fue el romano para instituir la prescripción en un código infernal, al que habría que llamarle Biblia de Satanás". <sup>77</sup>

Pero esta opinión carece por completo de fundamento por ello el principio de Cicerón ha sido el fin de las ansiedades y cuidados del género humano, al evitar que renazcan pleitos interminables al dar seguridad a todos en la posesión y goce de sus derechos.

Hasta la legislación eclesiástica admite la usucapión; para ella la prescripción, acompañada de buena fe, vale también en materia de bienes eclesiásticos; pero el lapso que requiere es más largo que el que establece el derecho civil. En los casos complicados o dudosos Roma se ha mostrado siempre inclinada a dar su consentimiento para que todo quede en regla. "De existir mala

---

<sup>77</sup> RAFAEL ROJINA V. Op. Cit., p. 524.

fe, los usurpadores de bienes eclesiásticos incurren en excomunión".<sup>78</sup>

En lo personal no estoy de acuerdo con lo que establece la legislación eclesiástica; primeramente porque no se inspira en la Biblia, ya que el Salmo 24 verso uno dice "mía es la tierra y su plenitud".<sup>79</sup> Estableciendo que todo lo que hay en este mundo, pertenece a Dios, y por lo tanto nada puede prescribir en forma permanente a favor de una persona, al hombre se le considera a la luz de la Biblia como un administrador de los bienes de este mundo, y como dueño absoluto a Dios mismo.

Afortunadamente nuestra legislación establece la separación de la iglesia con el estado. Lo cual también tiene apoyo bíblico con las palabras tan conocidas que a la letra dicen "Den al Cesar lo que es del cesar y a Dios lo que es de Dios". Sin embargo como no es punto debatible de esta investigación y volviendo al punto que nos ocupa, el código civil primeramente establece que la usucapión "Es un medio de adquirir la propiedad de los bienes mediante la

---

<sup>78</sup> CANON 2,346. Este Canon establece tres figuras de delito: a) Destinar a usos propios los bienes; b) usurparlos, c) Impedir que se lucre con las rentas de ellos.

<sup>79</sup> Cfr. La biblia Santa, Op. Cit., Libro de Exodo y salmos. Cap. 24, vers. 1.

posesión de los mismos, durante el tiempo y con las condiciones establecidas en este código.<sup>80</sup>

La palabra usucapión, del verbo usucapir, en vano los buscaríamos en el código. Viene del vocablo capera y uso. No olvidemos que en nuestro idioma los verbos adir y usucapir, ambos, carecen de conjugación.

Constituye un medio de adquirir la propiedad. Este modo de adquirir, muy importante es una forma adquisitiva mediante la posesión en concepto de dueño, pacífica, continua, pública y por cierto tiempo.

Debe diferenciarse de la ocupación o apropiación que desde el punto de vista jurídico, supone los siguientes requisitos.

10. La aprehensión o detentación de una cosa.
20. Ejecutar esta aprehensión en forma permanente y con ánimo de adquirir la propiedad y sobre todo
30. Reaer en cosas que no tengan dueño o cuya legítima procedencia se ignora.

---

<sup>80</sup> Cfr. Código Civil para el Edo. de México. vigente, T. 4o, Cap. V. Arts. 910-933.

La legislación civil vigente para el Estado de México en la materia que nos ocupa se basa primeramente en el Artículo 27 Constitucional que establece en su primera parte que "La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponde a la nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada".<sup>81</sup>

Como se puede ver en la práctica, la manera en que el estado se ha preocupado por otorgar Títulos de propiedad a los particulares, a través de instituciones como Cresen, anteriormente plan sagitario y demás. Ya que con esto se pretende dar seguridad jurídica a los particulares, y que nadie pueda despojarlo de su lote o finca de su propiedad. Sin embargo cabe señalar que esto tiene sus pros y sus contras ya que seguramente la mayoría de los litigantes, nos hemos visto envueltos en los abusos de autoridad que se cometen en la ejecución de las leyes que regulan la tenencia de la tierra, y esto es motivado por lo que la misma Constitución política establece en su Tercer Párrafo La Nación tendrá en todo tiempo la facultad el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con el objeto de hacer una

---

<sup>81</sup> Constitución Política, Art. 27. Párrafo I.

distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad agrícola en explotación; para la creación de nuevos centros de población agrícola con tierras y aguas que les sean indispensables; para el fomento de la agricultura y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad. Los núcleos de población que carezcan de tierras y aguas o no las tengan en cantidad suficiente para las necesidades de su población, tendrán derecho a que se les dote de ellas, tomándolas de las propiedades inmediatas, respetando siempre la pequeña propiedad agrícola en explotación.<sup>42</sup>

---

<sup>42</sup> Cfr. Art. 27. Constitución Política, Ob. Cit., p.p. 54-55.

Opino que estoy de acuerdo en su mayoría, pero lo que no comparto es en la manera que trata el Estado de aplicar la ley reglamentaria.

Particularmente de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México. Por la manera que obstaculiza la inscripción de la sentencia de usucapión en el Registro Público.

Con esto no quiero decir que estoy en contra de la creación de la ley de asentamientos humanos, ya que las disposiciones de esta ley, son de orden público e interés social, y tienen por objeto planear, ordenar, regular la conservación y mejoramiento, así como el crecimiento de los centros de Población como puede verse en las siguientes fracciones del Artículo 10. de dicho ordenamiento legal.

Fracción I. Fijar las disposiciones básicas para planear, ordenar y regular los asentamientos humanos en el estado y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

Fracción II. Establecer la concurrencia y coordinación de los Municipios y del Estado, así como la concertación de éstos con los sectores social y privado para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio estatal.



**Fracción III.** Establecer las bases conforme a las cuales el estado y los municipios ejercerán sus atribuciones para zonificar el territorio y determinar las correspondientes provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios.

**Fracción IV.** Fijar las normas básicas para regular controlar y vigilar la fusión y división del suelo y su aprovechamiento y utilización, así como la construcción de edificaciones, las vías públicas y la conservación del patrimonio inmobiliario, histórico, artístico y cultural en el Estado y en cada uno de los centros de población.

El objeto de esta ley de Asentamientos Humanos, y que se menciona en las fracciones anteriores en su artículo 10. no está en conflicto con el juicio de usucapión, sin embargo, el Registrador Público de la propiedad la utiliza como pretexto para negar la inscripción de las sentencias de usucapión, argumentando que no se están cumpliendo con los requisitos antes señalados.

Afortunadamente, la legislación de este juicio se fundamenta básicamente en el Artículo 765 que a la letra dice: "Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo

dispuesto en el Artículo 768 del mismo ordenamiento. Posee un derecho el que goza de él".<sup>83</sup>

Es importante reiterar que sólo la posesión que se tiene en calidad de propietario será materia de usucapión.

El Artículo 769, establece que: "sólo pueden ser objeto de posesión las cosas y derechos que sean susceptibles de apropiación".<sup>84</sup>

Es lógico pensar que un bien público, o un museo, o una área restringida, no va a ser objeto de una usucapión, lo cual en ningún momento se viola la ley de Asentamientos Humanos.

El Artículo 773 prescribe que "la posesión da al que la tiene, la presunción de propietario para todos los efectos legales a que haya lugar, pero que la persona que posee en virtud de un derecho personal, o de un derecho real distinto de la propiedad, no se presume propietario, pero si es poseedor de buena fe, tiene a su favor la presunción de haber obtenido la posesión del dueño de la cosa o derecho poseído.

---

<sup>83</sup> Cfr. Código Civil para el Edo. de México, vigente, Ob. Cit.

<sup>84</sup> Código Civil para el Estado de México. Ob. Cit.

Por buena fe se refiere al individuo mejor dicho "al poseedor que entra en la posesión en virtud de un Título suficiente para darle derecho de poseer. También lo es el que ignora los vicios de su Título que le impide poseer con derecho, como lo establece el Artículo 781 del mismo ordenamiento, manifestando además que es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin Título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su Título que le impiden poseer con derecho".

Entendiéndose por Título la causa generadora de la posesión.

A este respecto existe Jurisprudencia de la Suprema Corte que manifiesta al respecto que "En los Estados de la República donde la ley exige como requisito para prescribir adquisitivamente, que la posesión está fundada en Justo Título, como lo hacía el Código Civil del Distrito y Territorios federales de 1884, no es suficiente con revelar el origen de la posesión y afirmar que se posee a Título de dueño sino además, el actor debe probar la existencia del acto que fundadamente se cree bastante para Transferir el dominio, porque el justo Título no se presume, sino debe ser acreditado".<sup>85</sup>

---

<sup>85</sup> Jurisprudencia, Ob. Cit. p. 632.

En la práctica normalmente el juez civil de primera instancia pide que se le presente un contrato de compraventa certificado por lo que antes era un juez civil menor municipal, actualmente juez de cuantía menor, o bien que el demandado reconozca haber firmado ese contrato de compraventa hace muchos años, compareciendo personalmente en términos legales se diría allanándose y ratificando dicho allanamiento ante la presencia del señor juez, o bien ofreciendo testigos; todo esto para que se pueda decretar la usucapión.

Algunos jueces con criterio más amplio, y con el deseo de hacer más ligero el trabajo a los litigantes, le dan más importancia al Artículo 782 que manifiesta "La buena fe se presume siempre; al que afirme la mala fe del poseedor le corresponde probarla".

Lo cual llevado a la práctica, y con una severa penalidad al que se sorprendiera que obra con mala fe, daría como resultado, que los juicios de usucapión fueron menos tardados.

Sin embargo algunas personas, quizás no muy honestas, se consuela con lo que establece el Artículo 788 "Se refiere al que posee en concepto de dueño por más de un año, y por otro lado es de mucho riesgo entrar en una propiedad que no nos pertenece. El último párrafo de esta fracción es muy interesante, ya que hace

mención a la responsabilidad por la pérdida o deterioro de la cosa, sobrevenidos por la negligencia del poseedor.

El Artículo 800 nos señala que "la posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos. También lo es la que está inscrita en el Registro de la propiedad".

Este es un elemento de la usucapión muy importante, más bien esencial, ya que para poder demandar la prescripción adquisitiva, es requisito indispensable, que el inmueble que se pretende usucapir, aparezca inscrito en el Registro Público, normalmente este elemento se acredita con un certificado de inscripción expedido por esta dependencia, y que hace prueba plena por ser emitida por un funcionario público, considerado como documental pública, excepto en los juicios reivindicatorios.

El Artículo 801 establece fehacientemente que "sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la usucapión".

Es decir que un inquilino, o un comodatario, aunque tengan cien años por decir algo, nunca tendrán derecho a demandar la prescripción, mientras sigan siéndolo.

El Artículo 912 regula que los bienes inmuebles se adquieren por usucapión. En el tiempo y las condiciones que a continuación se señalan:

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

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

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

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

Asimismo el Artículo 916 dice que "sólo pueden usucapirse los bienes que estén en el comercio, salvo las excepciones establecidas por la ley", aunque el código no especifica cuáles son esas

excepciones, no creo que por el momento alguien quiera usucapir inmuebles en la luna.

El Artículo 917 señala quienes pueden usucapir, y que son "todos los que son capaces de adquirir la propiedad de los bienes por cualquier otro Título; los menores y demás incapacitados pueden hacerlo por medio de sus legítimos representantes". Incluyendo en otros artículos al estado, a los municipios y corporaciones de orden público, los cuales se consideran como particulares para usucapir bienes.

Por último es importante cumplir con lo establecido por el Artículo 933 del mismo ordenamiento que estipula que "La Sentencia ejecutoriada que declare procedente la acción de usucapión, se inscribirá en el Registro Público y servirá de Título de Propiedad al poseedor".

En la práctica existe confusión acerca de que si tendrá mayor validez una inmatriculación administrativa de las que otorga Cresen, ó una sentencia de usucapión, lo cual no debería de haber, ya que en lo personal, aunque considero que un juicio de usucapión reúne mayor número de elementos que le dan más fuerza legal, también respeto las inmatriculaciones que da Cresen, y que muchas veces no prueban la causa generadora de la posesión, ni la buena fe, ni nada que se le parezca. Pero el estado en su soberanía se

da el lujo de decir que fulano es el propietario de equis predio, sin entrar al fondo del asunto.

**B) EL PROCEDIMIENTO DE USUCAPIÓN EN EL ESTADO DE MÉXICO**

Básicamente se apoya en el código de procedimientos civiles vigente en el estado, es la ley que norma el procedimiento, y para efecto de que se entienda mejor Briseño Sierra distingue "la norma sustantiva de la norma procesal, y advierte que una es la que sirve para conducir el proceso y otra, es la aplicable para resolver el litigio.

El proceso se caracteriza de acuerdo con la norma sustantiva que se vaya a aplicar al sentenciarse".<sup>86</sup>

O como también dijera el ilustre licenciado Gómez Lara quien fue consciente de la importancia que reviste una completa e integral comprensión del complejo fenómeno jurídico conocido como derecho procesal.

"El proceso es un conjunto complejo de actos del Estado Soberano, de las partes interesadas y de terceros ajenos, actos

---

<sup>86</sup> HUBERTO, BRISEÑO SIERRA, Derecho Procesal. Tomo II, p. 261.



todos que tienden o que están proyectados a la aplicación de una ley general a un caso concreto para dirimirlo".<sup>87</sup>

Va a normar el procedimiento para el juicio de usucapión, el código de procedimientos civiles, vigente en el estado.

El Artículo 589.- Establece que "todo juicio principiará por demanda en la cual se expresarán:

- I. El Tribunal ante el cual se promueve;
- II. El nombre del actor y la casa que señala para oír notificaciones;
- III. El nombre del demandado y su domicilio;
- IV. Lo que se pide, designándose con toda exactitud en términos claros y precisos;
- V. Los hechos en que el actor funde su petición numerándolos y normándolos sucintamente con claridad y precisión de tal manera que el demandado pueda preparar y producir su contestación y defensa;
- VI. El valor de lo demandado si de ello depende la competencia del juez;
- VII. Los fundamentos de derecho y la clase de acción, procurando citar los preceptos legales aplicables.

---

<sup>87</sup> CIPRIANO, GOMEZ LARA, Derecho Procesal Civil, 2a. Ed., p. 15.

VIII. El término de prueba que estime necesario el actor, en su caso, para demostrar su derecho.

Esto se aplica no solamente al juicio civil de usucapión, sino a cualquier otro juicio ordinario. En cuanto al emplazamiento, el Artículo 594 menciona que admitida la demanda se correrá traslado de ella a la persona contra quien se proponga emplazándola para que la conteste dentro del término que fije la ley, el cual podrá ser hasta de nueve días, y dentro de él.

El Artículo 599 establece que el demandado deberá formular la contestación refiriéndose a cada uno de los hechos aducidos por el actor, confesándolos o negándolos si son propios, o expresando los que ignore, por no serlo, o refiriéndolos como crea que tuvieron lugar.

El silencio y las evasivas harán que se tengan por confesados o admitidos los hechos sobre los que no se suscitó controversia.

Cuando se contesta la demanda fuera del término fijado, el actor podrá acusarle la rebeldía y solicitar al juez que se abra el juicio a prueba, con excepción de los juicios especiales que una vez acusada la rebeldía, se cita a las partes para oír sentencia.

En el caso de que el demandado se allane a la demanda y conteste dentro del término que se le fijó, el juez de oficio podrá

dictar sentencia, aunque en la práctica no lo hace, sino que el juez concede otro término para que el demandado comparezca a ratificar su allanamiento, es decir que reconozca ante autoridad judicial, que está de acuerdo en las pretensiones de la parte actora, por así convenir a sus intereses, posteriormente se le concede un término a la parte actora para que manifieste lo que a su derecho corresponda, y siempre lo hace con fundamento en el Artículo 620 del mismo ordenamiento, solicitando se dicte sentencia.

Después de que se solicita la sentencia, el juez tiene 15 días para dictarla, lo que casi nunca sucede por exceso de trabajo o porque la parte actora que normalmente es la parte interesada, no pasa a hablar con el juez.

Una vez que se dicta sentencia, y esta se notifica a las partes, se tiene que dejar pasar un término de cinco días, para solicitar que la sentencia cause ejecutoria y al mismo tiempo pedir se gire oficio al registro Público a efecto de que inscriba en los volúmenes respectivos la citada sentencia. Y es aquí donde comienzan los problemas, conjuntamente con la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México. Y quien trata de aplicarla es el Registrador Público y no el juez civil de primera instancia de lo que se hablará en los siguientes incisos.

C).- LA APLICACIÓN PRACTICA DEL CAPITULO IV DE LA LEY DE  
ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EL ESTADO DE MÉXICO.

El Capítulo Cuarto de la Ley de Asentamientos Humanos para el Estado de México regula lo relativo a las subdivisiones, fusiones y relotificaciones, y lo que intenta este capítulo es en forma aparente desaparecer, o que por lo menos no se consuma el juicio de usucapión, por motivo de las subdivisiones. Primeramente debemos entender a que se refiere con subdivisión, para lo cual el Artículo 109.- Establece que para los efectos de esta ley de asentamientos Humanos. "se entenderá por:

Subdivisión de predios: El acto mediante el cual se parta o divida un predio en dos o más lotes, siempre y cuando queden con frente a una o más vías públicas existentes y dotados, en el caso de áreas urbanas y urbanizables, de los servicios mínimos municipales que señale la reglamentación de la ley".

Para llevar a cabo la subdivisión, fusión o relotificación de predios, se requerirá autorización previa de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

Asimismo el Artículo 110 señala que la subdivisión de predios se sujetará a las reglas generales siguientes:

I. Se comprenden en la Subdivisión de predios, los casos de:

- A) La subdivisión de un predio en uno o más lotes que queden con frente a vías públicas existentes y con servicios municipales, o que en su caso se convenga la realización de los mismos.
- B) La subdivisión de un predio en las partes resultantes por la apertura o prolongación de calles autorizadas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.
- C) La participación en lotes de un inmueble baldío, constituido en copropiedad o en su caso en comunidad hereditaria.

II. La dimensión mínima de los lotes resultantes de la subdivisión de predios a que se refiere la fracción anterior, será lo que el efecto señale el plan de desarrollo Urbano para cada tipo de uso. Cuando el centro de población carezca de Plan, las dimensiones mínimas de dichos lotes no podrán ser inferiores al tamaño promedio de un radio mínimo de 250 metros, de acuerdo al uso previsto, no debiendo tener en ningún caso, dimensiones menores a las fijadas en el Artículo 92 de esta ley de Asentamientos humanos para cada tipo de fraccionamiento.

Esta ley que muchas veces no se cumple, porque nuestra sociedad tiene otras necesidades.

En lo personal no estoy de acuerdo en que se aplique el Artículo 92, que habla de las dimensiones mínimas de los lotes, aunque si estoy totalmente de acuerdo, en que se obligue a la gente a respetar el ancho de las calles, según los siguientes incisos:

A) Este artículo señala que el fraccionamiento social progresivo, deberá tener 6 metros de frente y 72 metros cuadrados de superficie.

B) Señala que el fraccionamiento de habitación popular, deberá tener 6 metros de frente y 90 metros cuadrados de superficie.

C) El fraccionamiento de habitación residencial: 9 metros de frente y 180 metros cuadrados de superficie.

D) Fraccionamiento industrial: 20 metros de frente y 500 metros cuadrados de superficie, para grande y mediana industria; y 10 metros de frente y 150 metros cuadrados de superficie para micro y pequeña industria.

Por lo menos en cuanto a lo que se refiere al uso para casa habitación, no estoy de acuerdo que se imponga una superficie determinada ya que las necesidades de cada persona varían, es fácil pensar que las necesidades de espacio que una persona soltera necesita, no podrá compararse a la superficie que necesita un Padre de familia con ocho hijos, pero en cuanto al ancho que deben tener las calles, que por favor siempre se aplique.

Recuerdo que hace ya muchos años cuando me dirigía a la ENEP de Aragón, y tenía que pasar por el lugar que le llaman la carretera curva del diablo, en la Col. Alfredo del Mazo, llegaron de paracaidistas muchas personas, que empezaron a construir casitas de cartón y lámina, y al cabo de algunos tres años, muchos tenían casas de 2 plantas de concreto y loza bien construidas, a diferencia de las casas de interés social que son para estarlas pagando durante 15 años o más. Es por este motivo que pienso que a la gente no se le puede obligar a vivir en determinada superficie, ya que eso es algo muy personal, sin embargo las calles son algo así como de interés público.

Deseo aclarar que para el efecto de la usucapación, el juzgador nunca exige permiso de subdivisión, es decir que esta ley solamente es aplicable en determinados casos.

**D) LA PROBLEMÁTICA DETECTADA EN EL PROCEDIMIENTO DE PRESCRIPCIÓN DE BIENES INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE TEXCOCO.**

Pienso que el principal problema es esta crisis, antes a la gente se le convencía de que regularizara su inmueble para que aumentara de valor, o bien solicitara al banco algún interés hipotecario, pero ahora resulta que las tasas de interés han aumentado mucho, y a la gente ya no le interesa hipotecar su casa, por otro lado el predial, el traslado de dominio, entre algunos impuestos que deban pagarse y que si no se pagan no puede inscribirse la sentencia de usucapión al registro Público, resultan demaciado caros estos impuestos, por la tremenda crisis que estamos viviendo y por el porcentaje tan elevado de sus incrementos.

Además el hecho de no tener regularizado un inmueble, es una ventaja para el efecto de una deuda de carácter mercantil, ya que no puede embargarse, si no está inscrito en el Registro Público, resulta una ventaja para el deudor, y desventaja para el acreedor.

Por otro lado existe el problema de que el Gobierno realiza actualmente muchas campañas como son Cresen, . plan Sagitario entre otras, para efecto de regular la tenencia de la tierra. Y los abogados cada vez tenemos menos usucapiones, por realizar pero eso sí, más competencia, porque cada vez hay mayor número de estos profesionistas.



Además existe un problema, que realmente debe hacerse algo al respecto, y es el hecho de que el Registro Público se niega a inscribir fracciones de terrenos, aun llevando la sentencia ejecutoriada y el oficio por el juez ordenando su inscripción, y todos los pagos como son, predial, traslado de dominio, l. R., aportación por mejores, certificado de no adeudo fiscal y otros.

Manifestando dicha Dependencia, que no se han cumplido con los requisitos que se mencionan en los artículos 109 y 110, 92 del Capítulo IV de la Ley de Asentamientos Humanos. Obligando con ésto a los abogados a volver a promover en el juzgado, para efecto de que el juez se sirva ordenar un nuevo oficio, al que si le hacen caso, aun sin ir fundamentado, pero que generalmente se tarda unos dos meses, debido a que el expediente ya se regresó al Tribunal Superior y que está en el archivo de Toluca, ocasionando que la gente se desespere y no quiera saber más de usucapiones, pensando que si el Registro Público no quiere inscribirla es porque algo anda mal, y de hecho nada anda mal, porque el registro Público no es nadie para desobedecer una orden del Juez. Sin embargo la gente a veces se desespera tanto que va a ver a otro abogado, y éste le cobra en exceso, sólo por solicitar al juez un segundo oficio.

Puede ocurrir también como me sucedió hace poco, que los mismos del personal del registro público, en lugar de exigir un segundo oficio, exijan gratificaciones indecorosas y sean ellos

quienes se levanten el cuello, y les digan a las personas que gracias a ellos tienen su escritura, lo que mejor hace uno es tratar de sobornar desde un principio a dicha dependencia, pero que a todas luces está muy mal.

Considero que el no darle el valor que debe dársele a una sentencia, y que más que sentencia, es un Título de propiedad. Se están violando no solo la ley, sino que se está además menospreciando todo un juicio ordinario Civil, se está también menospreciando a las partes que en él intervinieron, pudiéndose entender que si no sobornamos al Registrador Público, nuestro Juicio no sirve de nada, aclarándose que no es siempre necesario, pero debido al tiempo que se requiere para conseguir que el registrador haga caso a lo ordenado por el juez, es por lo que se ve uno obligado a contribuir con esta práctica viciosa que consiste en gratificar en forma indebida, a esta dependencia del Registro Público. Y digo en forma indebida, primeramente por que la negativa o razón que da esta dependencia para no inscribir la resolución de usucapión ejecutoria, carece de fundamento legal. Ya que la Ley de asentamientos Humanos que menciona, no esta en contra del juicio de usucapión.

## CONCLUSIONES

Desarrollando el tema que me ocupó, considero poder darlo por terminado con las conclusiones a que he llegado durante el estudio del mismo, sin ninguna pretensión acerca de su valor, sino sólo guiado por el propósito, en la medida de mi capacidad, de hacer una mínima aportación acerca de la función particular que el juez debe desempeñar en el Juicio de Usucapión.

**PRIMERA.-** Considero que el Registro Público, no está facultado para desobedecer al juez civil de primera instancia, cuando éste ordena la inscripción de una fracción de terreno.

**SEGUNDA.-** El juez debería apereibir en términos de ley al Registro Público. en caso de no acatar con lo ordenado, por el primer oficio con base en el Código Civil para el Estado de México.

**TERCERA.-** El Registro Público se excede en sus funciones de revisar que se hayan pagado todos los impuestos habidos y por haber relacionados con algún inmueble, antes de inscribirlo en los volúmenes correspondientes, abusando constantemente de ese derecho, hasta el grado de desobedecer al Juez Civil, fundándose en lo establecido por la ley de Asentamientos Humanos. Que no tiene más efectos que el de fomentar el crecimiento y función de los centros de población.

**CUARTA.-** El derecho de exigir permiso de subdivisión corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, quienes podrían exigir este requisito, al momento de expedir las licencias de construcción y uso de suelo, y no el registro Público, quien comete desacato a una orden Judicial, cada vez que pasa por alto lo ordenado por el primer oficio.

**QUINTA.-** Debería también derogarse la Ley de Asentamientos Humanos, en cuanto a limitar el número de metros cuadrados, a efecto de expedir permiso de subdivisión, en virtud a las necesidades de cada persona ya sea moral o física, regulando solamente los metros de ancho y largo para cada calle.

**SEXTA.-** Que puedan usucapir todas las personas que cumplan con las formalidades establecidas por el código civil, no importando el número de metros cuadrados. Es decir que se reconociera más a lo ordenado por el código civil, y asimismo el registro público fuera accesible a efecto de inscribir las sentencias.

**SEPTIMA.-** Que las leyes reglamentarias como la de Asentamientos Humanos, se ocupen únicamente del aspecto y funcionalidad de las calles, así como de los servicios Públicos, estableciéndose un punto de equilibrio entre la Ley de Asentamientos Humanos y el Juicio de Usucapición, toda vez que no se oponen entre si.

## BIBLIOGRAFIA

## DOCTRINA

- 1.- Biondo Biondi, Los Bienes. 1a. Ed., Editorial Barcelona 1961, 680 p.
- 2.- Briseño Sierra, Humberto; Derecho Procesal, Tomo II, 1a. Ed., Editorial Cárdenas Editor y Distribuidor' México, 1970, 470 p.
- 3.- De Ibarrola, Antonio; Cosas y Sucesiones, 7a. Ed., Editorial Porrúa, S.A., México, 1986, 452 p.
- 4.- De Pina, Rafael; Derecho Civil Mexicano, Vol. I, 11a. Ed., Editorial Porrúa, S.A., México, 1992. 404 p.
- 5.- Domínguez M. Jorge Alfredo; Derecho Civil, 3a. Ed. Editorial Porrúa, S.A., México, 1991. 701 p.
- 6.- Floris Margadant, Guillermo; El Derecho Privado Romano, 13a. Ed. Editorial Esfinge, México, 1985, 530 p.
- 7.- Gómez Lara, Cipriano; Derecho Procesal Civil, 2a. Ed. Editorial Trillas, México, 1985, 270 p.
- 8.- Moto Salazar, Efraín; Elementos de Derecho, 32a. Ed., Editorial Porrúa, S.A., México, 1986, 452 p.
- 9.- Peña Guzmán, Luis Alberto; Derecho Civil Derechos Reales, Tomo III, 1a. Ed., Tipografía Editora Argentina, Buenos Aires, Reimp. 1975. 703 p.

- 10.- Planiol, Marcel y Ripert, Georges; Tratado Elemental de Derecho Civil, Tomo III, 1a. Ed. Editorial Cárdenas Editor y Distribuidor, 1983. 501 p.
- 11.- Rangel Couto; La Teoría Económica y el Derecho, 3a. Ed., Editorial Porrúa, S.A., México, 1980. 404 p.
- 12.- Ripert Georges y Boulanger, Jean; Tratado de Derecho Civil, Tomo VI Edición en Francés, Editorial La Ley, Buenos Aires, 602 p.
- 13.- Rojina Villegas, Rafael; Derecho Civil Mexicano, Tomo III 7a. Ed., Editorial Porrúa, S.A., México, 1991, 470 p.
- 14.- Rojina Villegas, Rafael; Derecho Civil, Tomo I, 5a. Ed., Editorial Porrúa, S.A., México, 1986, 474 p.
- 15.- Soto Alvarez, Clemente; Introducción al Estudio del Derecho y Derecho Civil, 2a. Ed., Editorial Limusa; 1984, 184 p.

#### LEGISTACION

- 1.- Código Civil para el Estado libre y Soberano de México.
- 2.- Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, 94 p.
- 3.- Leyes y Códigos de México; Constitución Política de Los Estados Unidos Mexicanos.

## OTRAS FUENTES CONSULTADAS

- 1.- Jurisprudencia 1917-1985, Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Cuarta Parte, Tercera Sala, 631 p.
- 2.- Pallares, Eduardo; Diccionario de Derecho Procesal Civil, 13a. Ed. Editorial Porrúa, S.A., México, 1981. 794 p.
- 3.- Reader's Digest; Mi Abogado Personal, 1a. Ed. Depto. Editorial de Libros, México, 1991, 639 p.
- 4.- Santa Biblia, Versión Reina Valera (1569) Sociedad bíblica, Londres, 1027 p.