

986



**UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTONOMA DE MEXICO**

FACULTAD DE DERECHO

**“LAS CONSECUENCIAS JURIDICAS
DE LA
INMATRICULACION ADMINISTRATIVA”**

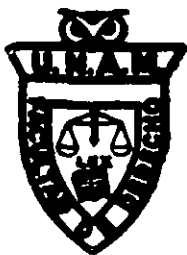
TESIS PROFESIONAL

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A:

JOSE GUADALUPE VELLANO RODRIGUEZ



ASESOR:

LIC. JOAQUIN DAVALOS PAZ

MEXICO, D.F.

2001

297859



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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 esta 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 MIS PADRES:

Marcos Pedro Vellano Balderas

y

Gudelia Rodríguez Nieves,

A quienes les debo la vida y todo lo que soy.

A MI HERMANA:

María de Jesús Vellano Rodríguez

Por su cariño y apoyo incondicional.

A Maru Muñoz:

La persona más especial en mi corazón,

Por su cariño y apoyo incondicional.

¡Te Amo!

A MI AMIGO:

Lic. Francisco Pérez Salazar Acevedo

Amigo entrañable.

Gracias por tu apoyo, ejemplo y enseñanza.

A LOS SEÑORES:

Agustín Pérez Salazar Bernot

y

María Guadalupe Acevedo de Pérez Salazar

Por el aprecio y apoyo incondicional

que nos han brindado.

A MI MAESTRO:

Lic. Joaquín Dávalos Paz

***Por su amistad, ejemplo y
apoyo incondicional.***

¡Gracias!

**LAS CONSECUENCIAS JURÍDICAS
DE LA
INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA**

Í N D I C E

	PÁGS.
INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO I. LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA Y EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.	
1.1 CONCEPTO DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA	3
1.2 FUNDAMENTOS DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA	6
1.3 NATURALEZA JURÍDICA	10
1.4 REQUISITOS	11
1.5 BIENES SUSCEPTIBLES	21
1.6 CAPACIDAD	25
1.7 PLAZOS	28
1.8 CÓMPUTO DE PLAZOS	30
1.9 INTERRUPCIÓN, SUSPENSIÓN Y RENUNCIA	32
1.10 EFECTOS JURÍDICOS	41
1.11 REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD	42
1.12 FACULTADES DEL DIRECTOR	43
1.13 SISTEMA REGISTRAL	44
1.14 PROCEDIMIENTO REGISTRAL	45
CAPÍTULO II. LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA	
2.1 INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA	49
2.2 INMATRICULACIÓN DE FINCAS EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.	51
2.3 PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE LA INMATRICULACIÓN	52
2.3.1 NATURALEZA	52
2.3.2 OBJETO	53
2.3.3 PROCEDENCIA	55
2.3.4 CONSECUENCIAS	59

CAPÍTULO III. LA INMATRICULACIÓN JUDICIAL

3.1 INMATRICULACIÓN POR RESOLUCIÓN JUDICIAL DE INFORMACIÓN DE DOMINIO	61
3.1.1 SOLICITUD	62
3.1.2 NOTIFICACIÓN POR EDICTOS	62
3.1.3 NOTIFICACIÓN PERSONAL	63
3.1.4 ETAPA PROBATORIA	63
3.1.5 SENTENCIA	64
3.2 INMATRICULACIÓN POR RESOLUCIÓN JUDICIAL DE INFORMACIÓN POSESORIA	64
3.3 LA JURISDICCIÓN VOLUNTARIA	66
3.3.1 NATURALEZA	70
3.3.2 CARACTERÍSTICAS	70
3.3.3 OBJETO	71
3.3.4 CONSECUENCIAS	72
3.4 INFORMACIÓN AD-PERPETUAM	73
3.4.1 NATURALEZA	73
3.4.2 CARACTERÍSTICAS	74
3.4.3 OBJETO	75
3.4.4 CONSECUENCIAS	75
3.5 LA INFORMACIÓN DE DOMINIO COMO MEDIO DE INMATRICULACIÓN DE FINCAS	76
3.5.1 NATURALEZA	77
3.5.2 CARACTERÍSTICAS	78
3.5.3 OBJETO	78
3.5.4 CONSECUENCIAS	79

CAPÍTULO IV. ESTUDIO COMPARATIVO DE LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA Y LA INMATRICULACIÓN JUDICIAL

4.1 ESTUDIO COMPARATIVO DE LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA EN RELACIÓN A LA INMATRICULACIÓN JUDICIAL	81
4.1.1 COMPARACIONES DE FONDO	83
4.1.2 COMPARACIONES DE PROCEDIMIENTO	83
4.1.3 CONSECUENCIAS JURÍDICAS	85
4.2 ESTUDIO COMPARATIVO DE LA INMATRICULACIÓN JUDICIAL EN RELACIÓN A LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA	85

4.2.1 COMPARACIONES DE FONDO	91
4.2.2 COMPARACIONES DE PROCEDIMIENTO	92
4.2.3 CONSECUENCIAS JURÍDICAS	94
CONCLUSIONES	96
BIBLIOGRAFÍA	100

INTRODUCCIÓN

La figura jurídica de la inmatriculación, en la actualidad revierte necesariamente una importancia esencial como base jurídica para la identificación plena, tanto administrativa como judicial de un inmueble falto de antecedentes registrales y por consiguiente carente de identificación en el Registro Público de la Propiedad.

Dicha figura encuentra sus antecedentes más remotos en los pueblos de origen germánico, donde al igual que en el imperio romano, la transmisión del dominio guardaba una estrecha relación con el objeto, observando primordialmente en todo momento la entrega del bien.

Pero es a partir de la segunda mitad del siglo XIX, cuando se define propiamente a la inmatriculación y se le otorga una personalidad propia por parte de los estudiosos, a esta trascendente figura del derecho civil registral.

Así encontramos, que esta figura jurídica en nuestro derecho civil reviste capital importancia, ya que es la piedra angular que da inicio al procedimiento; ya sea administrativo o judicial, para la identificación legal de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad y por consiguiente la obtención de la procedencia de inscripción de dicho inmueble carente de antecedentes registrales y de toda personalidad jurídica en dicha institución.

Es por lo anterior, que el presente trabajo tiene como finalidad primordial contribuir dentro de sus limitaciones lógicas, el darle objetividad y presencia a la figura jurídica de la inmatriculación en sus dos modalidades, generalizando su uso práctico en la solución de la problemática registral de bienes inmuebles carentes

de este esencial requisito jurídico; abordando las diversas instituciones del derecho civil que regulan tal problemática legal y que íntimamente se correlacionan entre si para tal objeto.

Instituciones como la prescripción positiva, el Registro Público de la Propiedad, la inmatriculación en su forma administrativa o judicial, se abordan en el presente trabajo recepcional, con la intención de analizar y proponer un camino más práctico para dicho fin legal.

Esto, con el objeto de que verdaderamente se le reconozca a la institución de la inmatriculación, su auténtica función legal y nuevamente sea una efectiva figura jurídica que resuelva en forma práctica desde su origen dicha problemática social, que en nuestros días inevitablemente sigue prevaleciendo en las medianas y grandes urbes de nuestro país.

La finalidad esencial de este trabajo, es reafirmar esta figura (la inmatriculación) del derecho civil, que innecesariamente se ha descuidado en la actualidad y que desafortunadamente en forma común se le confunde con la figura jurídica de la prescripción; con la cual guarda una íntima relación para su proceder legal, en algunos casos particulares, de acuerdo a lo enmarcado por nuestro Código Civil vigente para el Distrito Federal.

CAPÍTULO I

LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA Y EL REGISTRO PÚBLICO

DE LA PROPIEDAD

1.1 CONCEPTO DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA. 1.2 FUNDAMENTOS DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA. 1.3 NATURALEZA JURÍDICA. 1.4 REQUISITOS. 1.5 BIENES SUSCEPTIBLES. 1.6 CAPACIDAD. 1.7 PLAZOS. 1.8 CÓMPUTO DE PLAZOS. 1.9 INTERRUPCIÓN, SUSPENSIÓN Y RENUNCIA. 1.10 EFECTOS JURÍDICOS. 1.11 REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. 1.12 FACULTADES DEL DIRECTOR. 1.13 SISTEMA REGISTRAL. 1.14 PROCEDIMIENTO REGISTRAL.

1.1 CONCEPTO DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA

Para comprender objetivamente la definición de prescripción positiva, es necesario remontarnos a los antecedentes históricos de dicho vocablo jurídico y encontraremos que el derecho romano la llamaba usucapión, y se entendía como “un modo de adquirir la propiedad de una cosa por la posesión prolongada de ésta y bajo determinadas condiciones señaladas por la Ley (Usu capere: adquirir por el uso).”¹

El jurista Modestino definió a la usucapión como la “Adición del dominio por la continuación de la posesión durante el tiempo determinado en la Ley.”²

En el Derecho Moderno, los juristas mexicanos han seguido los lineamientos clásicos del derecho romano para definir a la usucapión en forma moderna y como resultado de dichos estudios encontramos definiciones de distinguidos juristas que en forma precisa nos definen a esta institución clásica del derecho civil.

Rafael Rojina Villegas precisa que la prescripción adquisitiva es “el medio de adquirir la propiedad o ciertos derechos reales mediante la posesión en concepto de dueño o de titular de un gravamen, en forma pacífica, continua, pública, cierta y por el término que fije la Ley.”³

¹Ventura Silva, Sabino. Derecho Romano, Editorial Porrúa, México, 1990, Pág. 161.

²Ibidem.

³Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil, Tomo II, “Bienes, Derechos Reales y Sucesiones”, Editorial Porrúa, México, 1995, Pág. 235.

Ernesto Gutiérrez y González señala que la prescripción “es la forma de adquirir derechos reales por la posesión de la cosa en forma pública, pacífica y continua con la apariencia de título que se dice tener a nombre propio y por el tiempo que fija la Ley.”⁴

Antonio de Ibarrola afirma que la “prescripción positiva es un medio de adquirir una cosa por efecto de una posesión prolongada por un tiempo determinado.”⁵

En relación a nuestra legislación civil mexicana encontramos:

Código Civil de 1870. Define a la prescripción en su segundo libro denominado “De los bienes, la propiedad y sus diferentes modificaciones”. Título Séptimo “De la prescripción”. Capítulo I “De la prescripción en general”: artículos 1165 y 1166.

“Artículo 1165.- Prescripción es un medio de adquirir el dominio de una cosa ... mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la Ley.”

“Artículo 1166.- La adquisición de cosas o derechos en virtud de la posesión se llama prescripción positiva.”

El Código Civil de 1884, establece en forma idéntica las definiciones legales normativas para esta materia que su predecesor, pero existe una ligera variación en los artículos 1135 y 1136.

El Código Civil vigente de 1928, define a la prescripción en su libro Segundo De los bienes, Título Séptimo, De la prescripción, Capítulo I, Disposiciones generales: Artículos 1135 y 1136.

“Artículo 1135.- Prescripción es un medio de adquirir bienes mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la Ley.”

“Artículo 1136.- La adquisición de bienes en virtud de la posesión se llama prescripción adquisitiva.”

El Código Civil de 1928, es el Código maestro para la mayoría de los Códigos Civiles de los Estados Federados de la República Mexicana excepto los del Estado de México y Tlaxcala.

⁴Gutiérrez y González, Ernesto. Derecho de las Obligaciones, Tomo I, Editorial Cajica, Puebla, 1984, Pág. 789.

⁵De Ibarrola, Antonio. Cosas y Sucesiones, Editorial Porrúa, México, 1981, Pág. 411

El Código Civil del Estado de México. Observa a la prescripción positiva como usucapión en el Libro Segundo, De los bienes, Título Cuarto De la propiedad en general y de los medios de adquirirla, Capítulo Cinco De la usucapión, artículos 910 y 911.

“Artículo 910.- La usucapión 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 ese Código.”

“Artículo 911.- La posesión necesaria para usucapir debe ser:

- I. En concepto de propiedad
- II. Pacífica
- III. Continua
- IV. Pública”

El Código Civil del Estado de Tlaxcala. Define a la prescripción al igual que su similar del Estado de México como usucapión en su libro Tercero De los bienes, la propiedad y sus diferentes modificaciones”. Título Noveno De la usucapión, artículos 1173 y 1186.

“Artículo 1173.- Usucapión es un medio de adquirir un derecho real mediante la posesión que exija la Ley.”

“Artículo 1186.- La posesión necesaria para usucapir debe ser:

- I. Civil
- II. Pacífica
- III. Continua
- IV. Pública”

Así mismo encontramos en diferentes Códigos Civiles internacionales, que contemplan por separado el término usucapión, al término de prescripción; dichas legislaciones son: el Código Civil Alemán, el Código Civil Brasileño, el Código Civil Guatemalteco y el Código Civil Suizo.

La gran mayoría de las legislaciones civiles internacionales se rigen por el criterio unitario de definir la usucapión y la prescripción de la misma manera, por citar algunos, entre ellos tenemos:

Código Civil Argentino	Artículo 3947
Código Civil Boliviano	Artículo 1952
Código Civil Costarricense	Artículo 850

Código Civil Chileno
Código Civil Español
Código Civil Francés

Artículo 2402
Artículo 1030
Artículo 2223

1.2 FUNDAMENTOS DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA

El fundamento natural jurídico de la prescripción positiva, que da origen a la misma, lo encontramos en el antiguo derecho romano y como hemos dicho desembocó como resultado una institución jurídica autónoma conocida como usucapión.

La usucapión en el antiguo derecho romano aparece como una institución jurídica autónoma, propia y aplicable a los fundos itálicos que poseían los ciudadanos romanos o quienes poseyeran a su vez el *Ius Commmercium*, así mismo también era aplicable a los bienes muebles que poseían estos últimos.

El principal apoyo de justificación de ésta figura jurídica es de orden público. Ya que al reconocer que la propiedad puede ser susceptible de transmisión por cualquier forma lícita también reconoce la característica de ser utilizada objetivamente por medio de esta institución que con apoyo en la característica de poder ser adquirida con el carácter de propietario justificando en todo momento los requisitos exigidos por ésta institución los cuáles se refieren a la forma pacífica (no violenta), pública (no clandestina), continua (no interrumpida), en general que no permanezca dicha propiedad en inseguridad jurídica.

Es atribuible al Emperador Romano Marco Tulio Cicerón la frase de que la prescripción (usucapión) era la patrona del género humano.

El fundamento jurídico de actualidad para poder entender el alcance de ésta institución como utilidad primordial lo debemos reflexionar en forma objetiva, ya que a todas luces dicha institución por su relevancia debe ser observada desde diferentes ángulos de orden público y privado.

Encontramos como característica importante que en su sentido más amplio, la prescripción positiva determina una seguridad jurídica a los individuos que pretenden hacerla valer, ya que como garantía jurídico patrimonial encuentra la seguridad dada al individuo, de que su persona, sus bienes y sus derechos no serán objeto de ataques violentos o que si estos llegan a producirse le serán asegurados por la sociedad, protección y reparación.

Rafael Preciado Hernández explica: “la seguridad jurídica es el fundamento del saber a que atenerse... Representa el conjunto de condiciones sociales de carácter jurídico que garantiza la situación personal de cada uno de los miembros de la comunidad.”⁶

La seguridad jurídica nace de la existencia del estado de derecho de un verdadero orden social que por consecuencia implica un ordenamiento jurídico eficaz aplicable.

Para que dicho orden legal sea reconocido con verdadera observancia jurídica y sea eficaz en su aplicación, debe estar fundado en todo momento en la justicia impartida por el estado.

La verdadera seguridad jurídica patrimonial nace del estado de derecho y fortalece la situación patrimonial del individuo en su certeza legal adquirida y le reconoce así su plena personalidad jurídica frente a la ley.

Encontramos así, que la prescripción positiva tiene como fundamento y fin contribuir a la seguridad y certeza jurídica; en un plano de orden público y hace que los bienes reconocidos por la Ley no permanezcan en la situación contradictoria entre quién funge como propietario para efectos del Registro Público de la Propiedad y quienes los posee como propietario de facto, con la intención de ser propietario dándoles además utilidad social, sin que el que tiene el carácter de propietario durante un lapso determinado ejercite acción reivindicatoria o penal de despojo y el poseedor haya entrado en la posesión en calidad de dueño o propietario, ya que los bienes no deben permanecer en indeterminación jurídica.

Así mismo, encontramos que la prescripción cumple con el fin jurídico de contribuir a mantener la seguridad y certeza jurídica respecto de los bienes dando una solución justa al convertir en titular del derecho de propiedad a quién ha poseído durante mucho años en esa calidad, por consiguiente la consecuencia lógica jurídica, es evitar la incertidumbre de inseguridad legal respecto a la propiedad de los bienes.

La prescripción positiva establece y reconoce en su reglamentación jurídica a la existencia de la propiedad privada, manifestando dicha observancia en dos aspectos relevantes, uno de orden privado y otro de orden público.

El de orden privado reconoce el aspecto económico, el cual repercute en dar validez y seguridad a las situaciones de hecho originadas por la prescripción

⁶Preciado Hernández, Rafael. Lecciones de Filosofía del Derecho, Editorial Jus, México, 1978, Pág. 24 y siguientes.

positiva, ya que la certeza económica nace de la seguridad jurídica que le reconoce al titular de ese derecho su calidad de propietario.

En el orden público correlacionadamente con el orden privado que observa la prescripción, encontramos que puede ser tomada en cuenta en forma *punible toda conducta delictuosa*; que pretenda violentar el estado consumado de la prescripción y en forma inherente su aspecto económico, dando como origen la persecución de delitos tales como el despojo, robo, fraude, abuso de confianza, todos ellos de orden patrimonial.

La prescripción positiva funciona para consolidar legalmente los defectos de un título legítimo o para evitar las consecuencias perjudiciales de la pérdida del título.

La prescripción positiva tiene por finalidad poner fin a la discordancia existente entre la posesión y la propiedad, convirtiendo jurídicamente al poseedor en propietario, transformando el hecho en derecho.

La prescripción positiva desempeña objetivamente una función social, ya que sin ella ningún patrimonio estaría resguardado contra las reivindicaciones imprevistas, responde pues, a fines de interés social, por consiguiente es observada como una institución de orden público.

El orden público, constituye una situación social derivada de la legalidad establecida por el legislador, que da como consecuencia una armonía jurídica existente entre el estado y el gobernado.

Baudry Lacantinerie se refería a la prescripción como “Una institución indispensable para la estabilidad de los derechos...”⁷

La prescripción positiva se funda en la necesidad que el interés social tiene de que la propiedad no permanezca incierta indefinidamente.

Así, mismo cumple con una necesidad de interés público al consolidar los títulos de propiedad deficientes en sus requisitos de legalidad para poder acreditarla plenamente, o lo suple cuando se han perdido.

Rafael Rojina Villegas al abordar el tema de la prescripción, bajo el título de “La Prescripción y otros efectos de la Posesión”, expone de manera relevante las características inherentes a la prescripción:

⁷G. Baudry Lacantinerie y A. Tissier. *Traite Theorique Et Practique The Deoit Civil “The Prescription”*, Tomo XXV, París, 1905, Núm. 27, Pág. 20.

- “1.- Existe para dar condiciones de seguridad y certeza a la propiedad de las cosas.
- 2.- Para poner término a los frecuentes litigios sobre la misma.
- 3.- Para estimular a los hombres a la mejora de sus bienes bajo la garantía que nadie se los puede reclamar.
- 4.- Para castigar al propietario negligente que no reclame contra la posesión que otro tiene de sus cosas.”⁸

Clemente de Diego, denomina a la prescripción positiva, como prescripción adquisitiva, y define que “la virtud de la prescripción consiste en transformar la mera posición jurídica en dominio... El derecho poco firme, inseguro, no demostrable en derecho firme, seguro, inatacable y probado...”⁹

Así observamos, que el transcurso del tiempo aplicado en la prescripción, da lugar a que una situación se consolide otorgando certeza jurídica al dominio que sobre el bien tiene el poseedor, siempre considerando que dicha posesión sea pública, con carácter de dueño e ininterrumpida.

Colín y Capitant, analizando a la prescripción positiva, la definen como prescripción adquisitiva o usucapión, y enuncian que esta “tiene que resolver y justificar una institución que por su propia definición, tiene como efecto expoliar al verdadero titular en beneficio de un usurpador.”¹⁰

Así observamos que los fundamentos de la prescripción positiva son estrictamente jurídicos con características de seguridad jurídica y de orden público sin pasar por alto sus aspectos económicos patrimoniales de observancia privada, y que tienen como finalidad proteger a la persona que ha adquirido un bien en calidad de propietario, pero quien no tiene los documentos, suficientes para acreditar su situación jurídica material, entonces, por medio de esta institución jurídica puede probar su derecho en base a su posesión o su presunción de propietario .

⁸Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano, Tomo III, Vol. II, Editorial Cárdenas Editor, México, Pág. 306.

⁹De Cosío y Corral Alfonso y Gullán Ballesteros Antonio. Instituciones del Derecho Civil Español, Clemente de Diego F., Nueva Edición, Revisada y puesta al día por De Cosío y Corral Alfonso y Gullán Ballesteros Antonio, Madrid, 1959, Pág. 256.

¹⁰Colín y Capitant. Curso Elemental de Derecho Civil, Tomo II “De los Bienes y de los Derechos Reales Principales”, Editorial Reus, Madrid, 1952, Págs. 530 y 531.

1.3 NATURALEZA JURÍDICA

La naturaleza jurídica de la prescripción positiva se origina con la presunción legal de la propiedad, ya que es el medio jurídico por el cuál se establece un derecho en beneficio del que ha poseído un bien durante largo tiempo adquiriendo el dominio, es decir la propiedad del bien poseído.

Esto se reafirma al enunciar que si el poseedor se ha encontrado por determinado tiempo poseyendo el bien en concepto de propietario durante un plazo determinado en forma pública, pacífica y continua, puede adquirir el dominio jurídico del bien poseído, en contra y en perjuicio del anterior titular, que por dejar transcurrir el tiempo perderá el derecho de propietario el cual le reconoce la ley.

Las principales teorías que sostienen este principio se refieren a la posición dualista de esta institución, mismas que a continuación se enuncian:

El jurista español Luis Diez Picazo Ponce de León sosteniendo una posición dualista, señala que la usucapión y la prescripción sólo tienen en similitud jurídica, el principio del transcurso del tiempo y accidentalmente por error el nombre, y refiriéndose esencialmente a dichas diferencias señala:

- “1.- La Usucapión es una forma de adquirir derechos reales, la prescripción es un medio para oponerse a el pago de deudas vencidas.
- 2.- La Usucapión hace perder un derecho real a aquel contra quien se usucape, en tanto que la prescripción le hace perder al acreedor el derecho a cobrarle coactivamente a su deudor si este último opone la excepción de prescripción.
- 3.- La Usucapión extingue un derecho real, la prescripción extingue un derecho de crédito.
- 4.- Al consumarse la Usucapión se incrementa el patrimonio activo del Usucapiente y disminuye el patrimonio activo de la persona contra quien a operado la misma. Al consumarse la prescripción no aumenta ni disminuye el patrimonio del acreedor y deudor, pues ese efecto se dio al momento de crearse el crédito que prescribe.
- 5.- La Usucapión requiere disposición y aprovechamiento del bien por el poseedor, implicando simultáneamente la pasividad del titular del derecho real. La prescripción no necesita actividad del deudor, sólo el transcurso del tiempo y la pasividad del acreedor.

6.- En la Usucapión se toman en cuenta la buena o mala fe para el cómputo del plazo necesario para que opere esta.”¹¹

1.4 REQUISITOS

La prescripción positiva es un medio jurídico mediante el cuál se establece un derecho a favor del que ha poseído un bien durante un determinado lapso de tiempo adquiriendo el dominio de dicho bien, es decir, la propiedad del bien poseído.

El anterior propietario no pierde su derecho de acción, ya que este por autonomía jurídica lo tiene cualquier persona, aún cuando no tenga el derecho a las cosas que reclama, por lo tanto, el derecho de acción concebida como la posibilidad jurídica de poner en movimiento a los tribunales lo tiene en todo momento cualquier persona y puede por acción reivindicatoria exigir la confirmación o ratificación de su derecho de propiedad contra el poseedor, siempre que se pruebe tal afirmación.

Pero si el poseedor se encuentra poseyendo en forma material o física el bien, en concepto de propietario durante un plazo determinado en forma pública pacífica y continua, puede adquirir el dominio jurídico del bien poseído en contra del anterior propietario que, por dejar transcurrir el tiempo y que otra persona posea durante ese tiempo su bien en calidad de propietario disponiendo del mismo, pierde su derecho de propiedad por consideraciones legales que toman en contra la utilidad y función social del bien poseído por una persona.

El Código Civil de 1870, estableció los siguientes requisitos para la prescripción positiva.

“Artículo 1187.- La posesión necesaria para prescribir debe ser:

- 1o. Fundada en justo título;
- 2o. De buena fe;
- 3o. Pacífica;
- 4o. Continua;
- 5o. Pública.”

¹¹Diez Picazo Ponce de León, Luis. Anuario de Derecho Civil, en torno al concepto de Prescripción, Publicaciones del Instituto Nacional de Estudios Jurídicos, Artes Gráficas y Ediciones, Serie 1, Número 2, Madrid, Págs. 979 a 999.

El Código Civil de 1884, enuncia fielmente en su artículo 1079 al artículo 1187 del Código de 1870, exigiendo las mismas condiciones en la posesión necesaria para adquirir el dominio por usucapión.

El Código Civil vigente de 1928, establece en su artículo 1151 los requisitos que debe reunir la posesión necesaria para prescribir.

“Artículo 1151. La posesión necesaria para prescribir debe ser:

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

Antes de analizar los requisitos necesarios para prescribir, establecidos en las fracciones del artículo precitado, veamos en forma breve lo relativo a la posesión.

¿Quién es poseedor?

“Artículo 790. Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo dispuesto en el artículo 793. Posee un derecho el que goza de él.”

“Artículo 793. Cuando se demuestra que una persona tiene en su poder una cosa en virtud de la situación de dependencia en que se encuentra respecto del propietario de esa cosa y que la retiene en provecho de éste en cumplimiento de las órdenes e instrucciones que de él ha recibido, no se le considera poseedor.”

“Artículo 794. Sólo puede ser objeto de posesión las cosas y los derechos que sean susceptibles de apropiación.”

“Artículo 826. Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción. “

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

Debemos precisar que el artículo 826 se encuentra en vinculación directa con el artículo 1151 fracción I, que exige que la posesión apta para prescribir sea en concepto de propietario.

En los Códigos Civiles anteriores se exigía justo título.

¿Que es justo título?

El Artículo 806 del Código Civil vigente, en su parte conducente establece: entiéndase por título la causa generadora de la posesión.

El Doctor Raúl Ortiz Urquidi, en una resolución emitida en la primera sala del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, en el juicio ordinario civil, seguido por Juan Contreras Huitrón en contra de la sucesión de Gabriel Mancera y el Director del Registro Público de la Propiedad visible a fojas 11 y siguientes del tomo CXXV, año XXXIII, de los anales de jurisprudencia que pública el citado tribunal establece:

Sumario.

“PRESCRIPCIÓN POSITIVA. QUE DEBE DE ENTENDERSE POR JUSTO TÍTULO (O TÍTULO SUFICIENTE, COMO LO LLAMA EL ARTÍCULO 806 DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE) DE LA POSESIÓN APTA PARA PRODUCIR AQUELLA. Aún cuando resultara cierta la afirmación del demandado en el sentido de que la persona que le transmitió al actor el inmueble de cuya usucapación se trata, hizo por no ser suyo dicho inmueble una disposición indebida de éste, uno no es obstáculo para que tal prescripción proceda, dado que el justo título conque el demandante entro a poseer y del que el demandado dice que aquel carece, precisamente consiste, entendida la palabra título, como causa y no como documento, en la creencia fundada de dicho demandante, de que recibió el predio en concepto de propietario, puesto que la persona que se lo transmitió era, en la fundada creencia de aquel, la dueña del mismo, y por donde se concluye, dado los términos del artículo 826 del Código Civil, que dicha posesión, adquirida y disfrutada en concepto de dueño de la cosa poseída, por el tiempo y con las condiciones requeridas por la Ley, es apta para fundar la prescripción”.

México, D.F., doce de mayo de mil novecientos sesenta y cinco.

Pero a mayor abundamiento y contemplado el caso a la luz de las diversas ejecutorias que sobre esta cuestión a dictado nuestro más alto tribunal, tampoco el agravio es fundado, como se desprende de lo sostenido en la siguiente tesis que puede ser consultada a fojas 327 del boletín de información judicial, correspondiente al año XIV, No. 142 del mes de junio de mil novecientos cincuenta y dos y que es del tenor siguiente:

“Posesión de Mala Fe Ad. Usucapionem. No es necesario el justo título para la primera (se refiere a la Posesión de Mala Fe), el artículo 1152 regula las dos usucapiones de inmuebles, la de Mala Fe y Buena Fe, si la Posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. El artículo 806 del mismo

ordenamiento dice que es poseedor de buena fe el que entra en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer y que también lo es el que ignora los vicios de su título que le impide poseer con derecho y que es poseedor de mala fe, el que entra a la posesión sin título alguno para poseer, lo mismo el que conoce los vicios de su título y le impiden poseer con derecho.”

De la redacción de éste artículo se advierte que el propósito del legislador fue cambiar el sistema del Código de 1884, que exigía en su artículo 1079, fracción I, que la posesión Ad Usucapionem debería fundarse en justo título.

Por el contrario el Código Civil actual exige en la fracción I del artículo 1151, que la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario, no exige ya el justo título, sino que adopta un sistema objetivo sobre la materia de la posesión tendiente a facilitar la solución de los problemas que en éste punto planteaba la legislación anterior; pero si bien no exige la ley el justo título, es necesario probar el origen de la posesión, no como el acto traslativo de dominio, sino como el hecho jurídico que produce consecuencias de derecho para conocer la fecha cierta a partir de la cuál ha de computarse el término legal de la prescripción, pero a condición de que el poseedor se comporte como propietario, es decir, que se traduzca ostensiblemente y de manera objetiva, susceptible de apreciarse por los sentidos, mediante actos que revelan que el poseedor es el dominador de las cosas el señor de ella, el que manda en la misma como dueño en sentido económico para hacer suya la cosa desde el punto de vista de los hechos, aún cuando carezca del título jurídicamente hablando; de acuerdo con lo anterior se correlacionan entre sí los artículos 790, 826, 1154, 1155 del Código Civil vigente.

Es notable el cambio y la flexibilidad que adopto el actual Código Civil vigente, al no exigir como condición necesaria para prescribir el justo título y requerir tan solo que la posesión sea en calidad de dueño, lo que es un concepto más amplio, es decir, se le puede dar una interpretación más amplia que al justo título.

Por tanto, la causa por la cual se adquiere puede ser, a través de un título de dueño, en cuyo caso la posesión es originaria (artículo 791 del Código Civil vigente) o de no dueño, en cuyo caso la posesión no derivada (artículo 791 del Código Civil vigente), la posesión por sí misma da a quién la tiene la presunción de propietario para todos los efectos legales (artículo 798 del Código Civil vigente), la prescripción es el paso de esa presunción al reconocimiento firme de propietario.

Pero el poseedor en concepto de dueño en algunos casos no es necesariamente el que poseyó originalmente a título de dueño, pues puede ser

poseedor de mala fe sin título alguno para poseer, como sucede con el poseedor que adquiere por medio de violencia (artículo 1154 del Código Civil vigente) o de delito (artículo 1155 del Código Civil vigente).

Por lo tanto el poseedor en concepto de dueño puede ser con título o sin él.

En relación con la solución anteriormente citada se tiene la resolución emitida por la Primera Sala del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal a ponencia del Señor Magistrado Antonio Taracena, en el juicio ordinario civil seguido por Home Fittings de México en contra Tomasa Díaz Vda. de Ochoa que puede consultarse en los anales de jurisprudencia, Enero, Febrero, Marzo, de 1968, Tomo CXXX, Página 43 y siguientes.

Sumario.

“POSESION, CAUSA GENERADORA DE LA, TITULO DOCUMENTO Y TITULO CAUSA. Es poseedor de buena fe quién entra en la posesión por el acuerdo de voluntades creadoras de un contrato tácito de compraventa que ha sido cumplido por quién entro en la posesión y quién ignora si este título tiene o no vicios pero considera que dicho acuerdo de voluntades es creador de la compraventa es suficiente para otorgarle la garantía de poseer conforme a derecho. El título en este caso, es la causa generadora de la posesión, o sea el acuerdo de voluntades creador del contrato tácito de compraventa”.

México, D.F. nueve de agosto de mil novecientos sesenta y siete.

La acción reivindicatoria es imprescriptible en virtud de ser una acción que tutela a un derecho real como lo es la propiedad, que por su propia naturaleza es perpetuo.

Escapa a la denominada prescripción negativa que señala el artículo 1159 del Código Civil vigente, constituyendo una de las excepciones que el precepto señala y que se apoya en la naturaleza específica del derecho de propiedad, aunque si el que la invoca no acredita su titularidad del bien en cuestión no obtendrá resolución favorable.

Una interrogante surge en relación a que si el reivindicante y el poseedor no pueden demostrar la titularidad respecto del bien, ¿qué sucede?

Con respecto a bienes muebles existe el principio jurídico que precisa: Posesión equivale a Título.

La frecuencia y rapidez con que se hacen las transacciones sobre muebles impiden que estos se sujeten a una publicidad formulista y complicada, por lo que no puede establecerse para ellos como regla general el sistema de inscripción en el Registro Público. Por eso, tratándose de muebles, la publicidad que resulta del hecho de la posesión, sustituye a la acción protectora que en materia de inmuebles realiza la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, lo cual originó que el poseedor de una cosa mueble se presume propietario de ella.

“La doctrina señala con exactitud los hechos que debe probar el reivindicante para destruir la presunción de propiedad, tratándose de muebles son:

1. La precaridad, o sea, la existencia de un mandato del depósito de un contrato cualquiera que demuestre la detentación o posesión derivada del poseedor.
2. El carácter equívoco de la posesión.
3. El carácter clandestino de la misma.
4. El hecho de que el poseedor se hubiera apoderado indebidamente de los muebles o valores detentados por el.
5. La mala fe del poseedor.”¹²

Tratándose de inmuebles el Código Civil establece:

“Artículo 803. ... es mejor la posesión que se funda en título y cuando se trata de inmuebles, la que está inscrita. A falta de título o siendo iguales los títulos, la más antigua.”

Si las posesiones fueran dudosas, se pondrá en depósito la cosa hasta que se resuelva a quién pertenece la posesión.

Da a entender que hay que analizar bien el caso tomando en cuenta las circunstancias particulares del mismo.

“Artículo 798. 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.”

¹²Índice General Civil, Antes de Jurisprudencia, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, México, Diciembre 1966, Pág. 328.

El artículo precitado se encuentra en relación directa del artículo 826 del mismo ordenamiento.

“Artículo 826. Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción”.

Y el artículo 1151 fracción I del Código Civil vigente, establece que la posesión necesaria para prescribir debe ser en calidad de propietario.

Concluyendo: cuando no hay inscripción del bien en disputa, será necesario analizar las circunstancias particulares del caso, aplicando justificadamente el criterio judicial mediante la ponderación de dicho título para determinar cuál de ellos es el mejor o superior y en caso de duda, se pondrá en depósito la cosa hasta que se resuelva a quién pertenece la posesión (Artículo 803 del Código Civil vigente).

Para efectos de la posesión se entiende por título la causa generadora de ella, en forma aislada puede ser un hecho cualquiera.

Por ejemplo un contrato, aún cuando éste se haya celebrado con persona carente de derecho para otorgarlo. Se agrega la presunción de propiedad en favor del poseedor y la de haber obtenido la posesión del dueño de la cosa ó derecho poseído, si es poseedor de buena fe conforme lo establece el artículo 798 en relación con el artículo 1151, fracción I, artículos 826, 1154, 1155 del Código Civil.

El Código Civil emplea el vocablo de título en dos sentidos:

1. Como causa generadora que puede ser cualquier hecho, según se desprende del último párrafo del artículo 806 del Código Civil.
2. Refiriéndose a los actos jurídicos que motivan la posesión se desprende de los artículos 803 y 806, segundo párrafo del Código Civil vigente. Por lo tanto, puede haber posesión sin título y hasta un hecho delictuoso y lícito por definición puede servir para entrar en posesión y producir la prescripción, no obstante lo previsto por el artículo 814 del Código Civil vigente.

En cita con lo anterior, podemos enumerar los artículos 823 y 1819 del Código Civil vigente.

POSESIÓN PACÍFICA

“Artículo 823. Posesión Pacífica es la que se adquiere sin violencia.”

“Artículo 1819. Hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales de segundo grado.”

Es de precisar que el artículo 1819 del Código Civil vigente abarca y protege directamente al afectado, a su cónyuge, a sus ascendientes y descendientes, a sus parientes colaterales del segundo grado (hermanos).

El artículo 823, establece que posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia, sin especificar a qué tipo de violencia se refiere, si a la física o moral. Pero aplicando el principio de que donde la ley no distingue no se debe distinguir, entonces lógicamente comprende tanto a la violencia física como a la violencia moral.

La posesión que no es Pacífica a Contrario Sensu, está viciada con violencias: una vez que haya cesado jurídicamente la misma.

La posesión es útil para prescribir, empezando a correr desde entonces el plazo necesario para adquirir el dominio. Este plazo será de diez años para los inmuebles, de cinco para los muebles, ya que no obstante haber cesado la violencia, la posesión es considerada como de mala fe, según lo indican los artículos 1152, fracción III y 1154 del Código Civil vigente.

La Posesión que se adquiere por medio de un delito es ineficaz para prescribir, pero una vez que la pena se ha extinguido o la acción penal, comienza la posesión útil, que también será considerada de mala fe, según lo dispuesto por el artículo 1155 del Código Civil vigente.

¿Cuándo la Posesión es de Buena ó Mala Fe?

“Artículo 806. Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer; también es el que ignora los vicios de un título que le impiden poseer con derecho.

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...”

“Artículo 807. La buena fe se presume siempre; al que afirma la mala fe del poseedor, le corresponde probarla.”

“Artículo 808. 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.”

La presunción de buena fe es una presunción Juris Tantum por admitir prueba en contrario, además el poseedor de buena fe está obligado a resolver la causa generadora de su posición para saber si ésta fue lícita y así mismo determinar si se basa en un título suficiente, ya que si no fuese así, tendría que caer por su base la presunción legal de buena fe.

Título suficiente es aquel que es causa generadora de la posesión sin vicios es decir, que no tenga algún defecto u omisión legal que le impida ser jurídicamente eficaz para fundar la posesión. La buena fe consiste en la creencia del poseedor de que aquel, de quién recibió la cosa por cualquier contrato traslativo de dominio, era su único y legítimo propietario.

El poseedor de buena fe, deberá rebelar, presentar o comprobar su título o posesión en calidad de propietario, ya que la ley atribuye a su existencia la justificación de la buena fe; pero no está obligado a probar la buena fe misma, es decir, la ignorancia en que se hallaba de los vicios del título, salvo prueba en contrario; corresponde al que alegue que la posesión es de mala fe probar ésta última: la carga de la prueba de la mala fe correspondería al reivindicante o impugnador. En esto flexibiliza más la situación el Código Civil vigente, ya que los de 1870 y 1884 exigían como requisitos de los mismos, como regla general y excepcional se podrá prescribir bienes poseídos de mala fe. De acuerdo al Código Civil vigente, se pueden prescribir los bienes poseídos aún de mala fe, estableciéndose para ellos un plazo más largo.

Concluyendo:

Aún cuándo los bienes se posean de mala fe, se pueden adquirir por prescripción, la buena o mala fe intervienen para establecer plazos más cortos o más largos respecto a muebles o inmuebles.

POSESIÓN CONTINUA

Posesión continua, es la que no se ha interrumpido por alguno de los medios enumerados en el Título Séptimo De la Prescripción, Capítulo V De la

Interrupción de la Prescripción. Es decir, por interrupción de la prescripción adquisitiva o positiva, según lo dispuesto por el artículo 823 del Código Civil vigente.

Así tenemos que la continuidad consiste en que no se haya interrumpido la posesión por alguno de los medios señalados por el Código o previstos por el derecho.

La continuidad no implica que la cosa sea poseída permanentemente, sino en la forma y oportunidad que correspondan a la naturaleza de la misma, en tanto que la interrupción significa que el poseedor haya sido privado del poder que detenta por un tercero o por el verdadero propietario de ella o de cualquier otra forma de las señaladas en el artículo 1168 del Código Civil vigente.

En la interrupción, la posesión subsiste materialmente pero su ejercicio se ve cuestionado por otro, mediante el ejercicio de acciones que tienden a recuperar la cosa por él poseída, excepto que comience a contarse otra posesión.

La discontinuidad en la posesión no necesariamente deriva de la interrupción de la prescripción misma, ya que la posesión puede ser no continua por abandonarla temporalmente el poseedor, consiste en una omisión del que posee. Por otra parte salvo el caso de reconocimiento del derecho del propietario por parte del poseedor, la interrupción se produce por obra de un tercero.

La prescripción puede dejar de ser continua sin ser interrumpida.

El poseedor que alega que su posesión es continua debe probarlo pero en muchas ocasiones sería difícil probarlo por lo que el legislador a creado la presunción de continuidad en el artículo 801 del Código Civil vigente.

“Artículo 801. El poseedor actual que prueba haber poseído en tiempo anterior, tiene a su favor la presunción de haber poseído en el intermedio.”

Cuando existe título, se presume la posesión desde la fecha del mismo.

Los artículos 805, 1168, del Código Civil vigente en forma precisa, señalan que, el que haya sido despojado de la posesión y posteriormente vuelva a tenerla, se presume que nunca ha sido despojado.

POSESIÓN PÚBLICA

“Artículo 825. Posesión Pública es la que se disfruta de manera que puede ser conocida de todos. También lo es la que esta inscrita en el Registro Público de la Propiedad.”

Doctrinalmente la posesión pública, se entiende como aquella que se encuentra a la vista de todos.

A contrario sensu, la posesión que no es pública, esta viciada de clandestinidad. Este vicio es absoluto en al actual Código a diferencia de los de 1870 y 1884 para los cuáles era relativo, ya que solo se exigía que la posesión estuviese a la vista de aquellos que tenían interés en interrumpirla.

Es también posesión publica la que se inscribe en el Registro Público, como lo establece el artículo 825 del Código Civil vigente.

“Este requisito es de más importancia para los bienes muebles por su facilidad de ocultación, pero el legislador no enumera este requisito para la posesión de bienes muebles (Artículos 1152 y 1153del Código Civil vigente...”¹³

Para que la posesión sea pública no es necesario que sea conocida por el poseedor desposeído, siempre que ésta haya podido conocerla si lo hubiera querido, la ley no distingue y además señala que es pública cuando se posee a la vista de todos o esta inscrita en el régimen publico de la propiedad. El vicio de clandestinidad consiste en la ocupación de los actos de posesión en relación con todo el mundo.

1.5 BIENES SUSCEPTIBLES

“Artículo 1137. Sólo puede prescribirse los bienes y obligaciones que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas por la ley.”

¿Cuáles son las excepciones?

¹³Aguilar Carbajal, Leopoldo. Segundo Curso de Derecho Civil, Editorial Porrúa, México, 1980, Pág. 232.

“Artículo 768. Los bienes de uso común son inalienables e imprescriptibles...”

Así también las que indica el artículo 770 del Código Civil vigente.

“Artículo 770.- Los bienes destinados a un servicio público y los bienes propios, pertenecen en pleno dominio al Distrito Federal; pero los primeros son inalienables e imprescriptibles, mientras no se les desafecte del servicio público a que se hallen destinados”

Según el artículo 2 de la Ley General de Bienes Nacionales, “Son bienes de dominio público:

- I. Los de uso común;
- II. Los señalados en los artículos 27, párrafos cuarto, quinto y octavo, y 42 fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- III. Los enumerados en la fracción II del artículo 27 Constitucional, con excepción de los comprendidos en la fracción II, del artículo 3 de esta Ley;
- IV. El lecho y el subsuelo del mar territorial y de las aguas marinas interiores.
- V. Los inmuebles destinados por la Federación a un servicio público, los propios que de hecho utilice para dicho fin y los equiparados a estos, conforme a la Ley;
- VI. Los monumentos históricos o artísticos, muebles e inmuebles, de propiedad federal;
- VII. Los monumentos arqueológicos muebles e inmuebles;
- VIII. Los terrenos baldíos y los demás bienes inmuebles declarados por la Ley inalienables e imprescriptibles;
- IX. Los terrenos ganados natural o artificialmente al mar, ríos, corrientes, lagos, lagunas o esteros de propiedad nacional;
- X. Las servidumbres, cuando el predio dominante sea alguno de los anteriores;
- XI. Los muebles de propiedad federal que por su naturaleza no sean normalmente sustituibles, como los documentos y expedientes de las oficinas; los manuscritos, incunables, ediciones, libros, documentos, publicaciones periódicas, mapas, planos, folletos y grabados importantes o raros, así como las colecciones de esos bienes; la piezas etnológicas y paleontológicas; los especímenes tipo de la flora y de la fauna; las colecciones científicas o técnicas, de armas, numismáticas y filatélicas; los archivos, las

- fonograbaciones, películas, archivos fotográficos, cintas magnetofónicas y cualquier otro objeto que contenga imágenes y sonidos, y las piezas artísticas o históricas de los museos; y
- XII. Las pinturas murales, las esculturas y cualquier obra artística incorporada o adherida permanentemente a los inmuebles de la federación o del patrimonio de los organismos descentralizados, cuya conservación sea de interés nacional.
- XIII. Las meteoritas o aerolitos y todos los objetos minerales, metálicos, pétreos o de naturaleza mixta, procedentes del espacio exterior caídos y recuperados en el territorio mexicano en los términos del reglamento respectivo.”

Asimismo, los artículos 27, en sus párrafos cuarto, quinto y octavo y 42 fracción IV de nuestra Carga Magna mencionan:

“Artículo 27...

Corresponde a la nación el dominio directo de todos los recursos naturales de la plataforma continental y los zócalos submarinos de las islas; de todos los minerales o sustancias que en vetas, mantos, masas o yacimientos, constituyan depósitos cuya naturaleza sea distinta de los componentes de los terrenos, tales como los minerales de los que se extraigan metales y metaloides utilizados en la industria; los yacimientos de piedras preciosas, de sal, de gema y las salinas formadas directamente por las aguas marinas: los productos derivados de la descomposición de las rocas cuando su explotación necesite trabajos subterráneos; los yacimientos minerales u orgánicos de materias susceptibles de ser utilizadas como fertilizantes; los combustibles minerales sólidos; el petróleo y todos los carburos de hidrógeno sólidos, líquidos o gaseosos; y el espacio situado sobre el territorio nacional, en la extensión y términos que fije el derecho internacional.

Son propiedad de la nación las aguas de los mares territoriales en la extensión y términos que fije derecho internacional; las aguas marinas interiores; las de las lagunas y esteros que se comuniquen permanente o intermitentemente con el mar; las de los lagos interiores de formación natural que estén ligados directamente a corrientes constantes; las de los ríos y sus afluentes directos o indirectos, desde el punto del cauce en que se inicien las primeras aguas permanentes intermitentes o torrenciales, hasta su desembocadura en el mar, lagos, lagunas o esteros de propiedad nacional; las de las corrientes constantes o intermitentes o sus afluentes directos o indirectos, cuando el cauce de aquellas en toda su extensión o en parte de ellas, sirva de límite al territorio nacional o a dos

entidades federativas, o cuando pase de una entidad federativa a otra o cruce la línea divisoria de la República; las de los lagos, lagunas o esteros cuyos vasos, zonas o riberas, estén cruzados por líneas divisorias de dos o más entidades o entre la República y un país vecino; o cuando el límite de la riberas sirva de lindero entre dos entidades federativas o a la República con un país vecino; las de los manantiales que broten en las playas, zonas marítimas, cauces, vasos o riberas de los lagos, lagunas o esteros de propiedad nacional, y las que se extraigan de las minas; y los cauces, lechos o riberas de los lagos y corrientes interiores en la extensión que fije la ley. Las aguas del subsuelo pueden ser libremente alumbradas mediante obras artificiales y apropiarse por el dueño del terreno, pero cuando lo exija el interés público o se afecten otros aprovechamientos, el Ejecutivo Federal podrá reglamentar su extracción y utilización y aún establecer zonas vedadas, al igual que para las demás aguas de propiedad nacional, cualesquiera otras aguas no incluidas en la enumeración anterior, se considerarán como parte integrante de la propiedad de los terrenos por los que corran o en los que se encuentren sus depósitos, pero si se localizaren en dos o más predios, el aprovechamiento de esta agua se considerará de utilidad pública, y quedará sujeto a las disposiciones que dicten los estados.

...
...

La nación ejerce en una zona económica exclusiva situada fuera del mar territorial y adyacente a este, los derechos de soberanía y las jurisdicciones que determinen las leyes del congreso, la zona económica exclusiva se extenderá a doscientas millas náuticas, medidas a partir de la línea de base desde la cual se mide el mar territorial. En aquellos casos en que esa extensión produzca superposición con las zonas económicas exclusivas de otros estados, la delimitación de las respectivas zonas de hará en la medida en que resulte necesario, mediante acuerdo con estos estados.”

“Artículo 42. El territorio nacional comprende:

IV. La plataforma continental y los zócalos submarinos de las islas, cayos y arrecifes;”

El Código Civil vigente clasifica a los bienes de dominio del Poder Público en:

Bienes de uso común.

Bienes destinados a un servicio público.

Bienes propios.

La Ley General de Bienes Nacionales determina qué bienes son de dominio público en su artículo 2; los de dominio privado en el artículo 3; en lo referente a los bienes muebles se observa de los artículos 77 al 82, reglamenta además su enajenación, siempre que no estén afectados a un servicio público

En relación a la prescripción de los bienes inmuebles, refiere que se sujetará a lo observado por el Código Civil vigente para el Distrito Federal, en materia común y para toda la República en materia federal, pero incluye la modalidad de que se duplicarán los plazos establecidos por dicho Código.

Así mismo son prescriptibles los bienes propios o de dominio privado de la Federación, los bienes afectados a un servicio público, cuando se les desafecten.

Los bienes que se encuentran en copropiedad respecto de los copropietarios, ya que todos son dueños del mismo por encontrarse pro-indiviso.

Los bienes pertenecientes a algunos organismos descentralizados cuando así lo establezca su ley orgánica.

El artículo 1137 del Código Civil vigente debe ser cuidadosamente contemplado en relación al artículo 794 del precitado Código.

“Artículo 794. Sólo pueden ser objeto de posesión las cosas y derechos que sean susceptibles de apropiación.”

Existen cosas que no son aptas de apropiación particular, como el mar, el sol, el aire de la atmósfera, los satélites, etc., pero estas por consecuencia lógica no se encuentran en el comercio, sólo las cosas susceptibles de apropiación particular están en el comercio.

1.6 CAPACIDAD

A este respecto, el artículo 138 del Código Civil vigente nos precisa:

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

Se debe reflexionar, qué para adquirir por prescripción, la capacidad de goce o aptitud para ser titular de derecho, son requisitos esenciales y necesarios. Aún cuando exista incapacidad de ejercicio procede la prescripción positiva.

Existen casos en que, a pesar de tener una persona capacidad para prescribir, no puede hacerlo, por razón de estar unida por una relación jurídica, al dueño de la cosa potencialmente prescriptible.

La regla general es que todas las personas tienen la capacidad para adquirir bienes por prescripción y en este sentido el artículo 1144 del Código Civil vigente nos señala:

“Artículo 1144. Si varias personas poseen en común alguna cosa, no puede ninguna de ellas prescribir contra sus copropietarios o coposeedores; pero si puede prescribir contra un extraño y en este caso la prescripción aprovecha a todos los participantes.”

En cuanto a la capacidad pasiva, no se requiere ninguna capacidad especial pero en ciertas hipótesis la prescripción no puede empezar ni correr.

“Artículo 1167. La prescripción no puede comenzar ni correr:

I. Entre ascendientes y descendientes, durante la patria potestad, respecto de los bienes a que los segundos tengan derecho conforme a la ley.

II. Entre los consortes.

III. Entre los incapacitados y sus tutores o curadores, mientras dura la tutela.

IV. Entre copropietario o coposeedores, respecto del bien común.

V. Contra los ausentes del Distrito Federal que se encuentren en servicio público.

VI. Contra los militares en servicio activo en tiempo de guerra, tanto fuera como dentro del Distrito Federal.”

Observando:

La fracción I, establece que la prescripción no opera entre ascendientes (padres, abuelos, etc.) y descendientes (hijos, nietos, etc.) mientras se encuentre el segundo bajo la patria potestad.

La fracción II, fundamenta su razón de ser, en que uno de los objetivos del matrimonio es la ayuda mutua, requisito que no se cumpliría en su totalidad si está tratando de quitar los bienes uno de los cónyuges al otro, además, esto se prestaría a fraude de acreedores.

La fracción III, establece en que, de no existir la prohibición, el tutor o curador podría aprovechar la situación para apoderarse de los bienes que se le han confiado.

En relación a los incapaces carentes de representante legal, el Código Civil vigente establece:

“Artículo 1166. La prescripción no puede comenzar ni correr contra los incapacitados, sino cuando se haya discernido la tutela conforme a las leyes. Los incapacitados tendrán derecho a exigir responsabilidad a sus tutores cuando por culpa de éstos no se hubiere interrumpido la prescripción.”

La fracción IV, refuerza lo establecido en el artículo 1144 del Código Civil vigente, en virtud de que la copropiedad existe cuando una cosa o un derecho pertenece en pro-indiviso a varias personas, según lo dispuesto por el artículo 938 del Código Civil vigente.

En la fracción V, se contempla el caso por ejemplo de un embajador cónsul, agregado cultural, etc., que se encuentra fuera del D.F., prestando un servicio público. La ley no exige que esté fuera de la República Mexicana, sino, solamente fuera del Distrito Federal, con la condición de que esté prestando un servicio público.

La fracción VI, sale en defensa de los militares en servicio activo en tiempo de guerra, que se encuentren en el Distrito Federal o fuera de éste.

La anterior disposición es humana, en virtud de que si alguien pone de por medio la vida por la característica de su trabajo y lo hace para defender a sus nacionales, como además a los intereses de estos, conviene su permanencia en determinado sitio, no es adecuado distraerlo para que recurra a defender sus bienes personales, sería injusto no asegurarle sus bienes cuando él tiene que cuidar de la seguridad de la nación.

Las dos últimas fracciones, contemplan que no existe negligencia por parte del titular del derecho, sino que se encuentran prestando un servicio y desempeñando una función que hay que proteger; se trata de proteger a la función desempeñada, mas que a la persona que la desempeña.

1.7 PLAZOS

A lo largo del tiempo, el plazo necesario en la posesión de las cosas aptas para prescribir, a variado en nuestra legislación Civil.

El Código Civil de 1870 establece:

Respecto al plazo para prescribir dispuso en su Libro Segundo “De los Bienes, la Propiedad y sus Diferentes Modificaciones”, Título Séptimo “De la Prescripción”, Capítulo III “De la Prescripción de las Cosas Inmuebles” y Capítulo IV “De la Prescripción de las Cosas Muebles”.

“Artículo 1194. Todos los bienes inmuebles se prescriben de buena fe en 20 años y con mala fe en 30 años, salvo lo dispuesto en el Artículo 1176.”

La misma redacción se puede leer en el artículo 1086 del Código Civil de 1884.

“Artículo 1176. El que posee a nombre de otro, no puede adquirir por prescripción la cosa poseída, a no ser que legalmente se haya mudado la causa de la posesión.”

La misma redacción se puede verificar en el artículo 1070 del Código Civil de 1884.

“Artículo 1195. En los mismos plazos, con las mismas condiciones que establece el artículo anterior. Se adquiere por prescripción los derechos y acciones reales, incluidas las servidumbres voluntarias.”

La misma redacción se detecta en el artículo 1087 del Código Civil de 1884.

“Artículo 1196. Las cosas muebles se prescriben en tres años si la posesión es continúa, pacífica y acompañada de justo título y buena fe, o en diez años independiente de la buena fe y justo título.”

La misma redacción se puede leer en el artículo 1088 del Código Civil de 1884,

El Código Civil de 1884, introduce como única novedad la reducción en el plazo de prescribir.

“Artículo 1087. Todos los bienes inmuebles se prescriben con buena fe en 10 años y con mala fe en 20, salvo lo dispuesto en el artículo 1070.”

A este respecto, el Código Civil de 1928 vigente, señala en el Libro Segundo De los Bienes, Título Séptimo De la Prescripción, Capítulo II De la Prescripción Positiva.

“Artículo 1152. Los bienes inmuebles se prescriben:

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

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 aquel.”

“Artículo 1153. Los bienes muebles se prescriben en tres años, cuando son poseídos con buena fe, pacífica y continua. Faltando la buen fe se prescribirá en cinco años. “

“Artículo 1154. Cuando la posesión se adquiere por medio de violencia, aunque ésta cese y la posesión continué pacíficamente, el plazo para la prescripción será de diez años para los inmuebles y de cinco para los muebles, contados desde que cese la violencia.”

En el anterior precepto legal se aplica el plazo de la posesión adquirida de mala fe, que se exige para los inmuebles en el artículo 1152, fracción III, del Código Civil vigente, respecto a los muebles el de cinco años conforme al artículo 1153 del Código Civil vigente, pero como el Artículo 1151, fracción II del Código Civil vigente, exige que la posesión necesaria para prescribir debe ser pacífica, entonces el plazo apto para tal efecto se empezará a contar desde que la posesión sea pacífica, es decir, desde que haya cesado la violencia.

En los casos en que haya cambiado la condición de la posesión (violenta-pacífica, el plazo comienza a computarse, a partir de que sea pacífica; se equipara a la mala fe en virtud del carácter ilícito del acto o actos que dieron comienzo a la posesión, tal y como se refiere en los artículos 827 y 1139 del Código Civil vigente.

El establecimiento de plazos más cortos para prescribir bienes muebles o inmuebles susceptibles de tal hecho, se debe a la evolución de las formas de vida que se han presentado en nuestro país a lo largo de casi un siglo, y en razón a este hecho, el legislador se ha visto en la necesidad de adecuar dicha celeridad de vida, a consecuencias jurídicas más precisas para la forma de vida actual, la cual se traduce en legislaciones más precisas en razón a hechos o actos jurídicos.

Reflexionando lo anterior, el Código Civil de 1884 en su artículo 1086 redujo en diez años el plazo necesario para poder prescribir los bienes inmuebles, ya fueran poseídos de buena o mala fe.

El Código Civil vigente de 1928, en relación con el de 1884, establece la reducción de plazos para prescribir los bienes inmuebles en cinco años, en lugar de diez, y en diez en lugar de 20 años, según sea la procedencia de su posesión, según sea de buena o mala fe.

Tratándose de los muebles, se conserva el plazo de tres años a los poseídos de buena fe, reduciéndose el plazo para los poseídos de mala fe a cinco años en lugar de diez años.

1.8 CÓMPUTO DE PLAZOS

El Código Civil vigente dedica todo un capítulo a ésta cuestión, específicamente el Capítulo VI, Título VII De la Prescripción, Libro II De los Bienes.

Pero antes que otra cosa debemos entender la regla general, para el computo de plazos de la prescripción; la cual establece:

El tiempo en la Prescripción se cuenta por años y no de momento a momento, según lo dispuesto por el artículo 1176 del Código Civil vigente.

“Artículo 1176. El tiempo para la prescripción se cuenta por años y no de momento a momento, excepto en los casos en que así lo determine la ley expresamente.”

En este mismo orden, los artículos 1177, 1178, 1179 y 1180 del Código Civil vigente, así como el 129 del Código de Procedimientos Civiles señalan:

“Artículo 1177. Los meses se regularán con el numero de días que le correspondan.”

“Artículo 1178. Cuando la prescripción se cuente por días, se entenderán éstos de veinticuatro horas naturales, contadas de las veinticuatro a las veinticuatro.”

“Artículo 1179. El día en que comienza la prescripción se cuenta siempre entero, aunque no lo sea; pero aquél en que la prescripción termina, debe ser completo.”

Podemos señalar en relación al último numeral citado, que no todas nuestras leyes siguen el sistema del Código Civil vigente, de contar respecto a la prescripción el día en que comienza ésta como entero; aunque no lo sea, es decir, aplican el principio jurídico de que el primer día no se cuenta.

Así en íntima relación, encontramos que el artículo 1180 del Código Civil vigente, establece:

“Artículo 1180. Cuando el último día sea feriado, no se tendrá por completa la prescripción, sino cumplido el primero que siga si fuese útil.”

Así encontramos, qué el último día en que se cumple el plazo que exige la ley, debe ser completo, es decir natural o de veinticuatro horas.

En el ámbito procedimental, el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal, señala:

“Artículo 129. Los términos empezarán a correr desde el día siguiente a aquél en que hubiere hecho el emplazamiento o notificación. Tratándose de notificación realizada por Boletín Judicial, el término empezará a correr el día siguiente de aquél en que haya surtido efectos dicha notificación.”

El Código Civil de 1884, en su artículo 1242, expresaba comparativamente la idea de que para el computo de la prescripción, los días naturales se contarían de noche a noche.

Los sistemas Español y Francés, consideran:

“Sistema Español. Establece que para el cómputo de la prescripción, se debe de computar en tiempo, a partir del primer día en que empieza la posesión del bien, aún cuando no sea completo.

El Sistema Francés. Señala que el cómputo para prescribir, comenzará a partir del siguiente día en que comienza la posesión, en virtud de resultar un tanto difícil de que la posesión de comienzo o inicie su término a partir de las cero horas del día en que comienza.”¹⁴

1.9 INTERRUPCIÓN, SUSPENSIÓN Y RENUNCIA

INTERRUPCIÓN

Por interrupción debemos entender:

“La realización de un hecho que trae como consecuencia la pérdida de la posesión sobre la cosa o la reclamación de la misma por el propietario.”¹⁵

Marcel Planiol, define la interrupción como “la sobreveniencia de un hecho que, destruyendo una de las dos condiciones esenciales de la prescripción, hace inútil todo el tiempo transcurrido.”¹⁶

En relación a lo anterior, se debe entender genéricamente que con la interrupción se destruye el tiempo ganado apto para poder prescribir.

El artículo 1175 del Código Civil vigente, señala que el efecto de la interrupción es inutilizar, para la prescripción, todo el tiempo corrido antes de ella.

Así mismo el numeral 805 del Código Civil vigente, considera nunca perturbado o despojado, el que inicialmente fue mantenido o restituido en la posesión; por tanto no habrá interrupción para efectos de la prescripción.

El Código Civil vigente dedica el Capítulo V De la Interrupción de la Prescripción, Título Séptimo De la Prescripción, Libro Segundo De los Bienes,

¹⁴Gutiérrez y González, Ernesto. Patrimonio y Sucesiones, Editorial Cajica, Puebla, 1990, Pág. 479.

¹⁵Aguilar Carbajal, Leopoldo. Segundo Curso de Derecho Civil, Editorial Porrúa, México, 1980, Pág. 261.

¹⁶Planiol y Ripert. Tratado Práctico de Derecho Civil Francés, Tomo III, Edición Cultural, La Habana, 1946, Pág. 613.

encontrando que no define la interrupción, sino se limita solamente a señalar las causas por las cuales se interrumpe la prescripción y el efecto de aquella.

Así encontramos que el artículo 1168 de dicho ordenamiento legal señala:

“Artículo 1168. La prescripción se interrumpe por:

I Si el poseedor es privado de la posesión de la cosa o del goce del derecho por más de un año;

II Por demanda u otro cualquiera género de interpelación judicial notificada al poseedor o al deudor en su caso.

Se considera la prescripción como no interrumpida por la interpelación judicial si el actor desistiese de ella o fuese desestimada su demanda;

III Porque la persona a cuyo favor corre la prescripción reconozca expresamente, de la palabra o por escrito, o tácitamente por hechos indudables, el derecho de la persona contra quien prescribe.

Empezará a contarse el nuevo término de la prescripción, en caso de reconocimiento de las obligaciones, desde el día en que se haga; si se renueva el documento, desde la fecha del nuevo título y si se hubiere prorrogado el plazo del cumplimiento de la obligación desde que este hubiere vencido.”

Comprendiendo lo establecido por el artículo 1168 del Código Civil vigente podemos comentar:

Que la fracción I, señala que se puede perder la posesión de la cosa (corpus), o de la posesión del goce de los derechos, y así encontramos que el artículo 829 del Código Civil vigente, precisa que se pierden estos últimos cuando es imposible ejercitarlos o cuando no se ejercen por el tiempo que basta para que opere la prescripción.

La fracción II, se aplica en forma directa e inmediata a la prescripción y da lugar a controversia por la contradicción que presenta con el artículo 258 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que expresa en su parte conducente: “Los efectos de la presentación de la demanda son: interrumpir la prescripción si no lo está por otros medios”.

Atendiendo lo anterior se debe precisar que la contradicción radica en que el artículo 1168, fracción II del Código Civil vigente exige que para que la demanda u otra de cualquier género de interpelación judicial produzca la interrupción de la prescripción, necesita ser notificada al poseedor o deudor en su caso; en tanto que el artículo 258 del Código de Procedimientos Civiles vigente considera que la sola presentación de la demanda interrumpe la prescripción.

Cornelio Dorantes Vela, comenta, refiriéndose a la prescripción, que no se interrumpe ésta con la sola presentación de la demanda, pues al respecto debe prevalecer el Código Sustantivo sobre el Código de Procedimientos Civiles, que tiene carácter reglamentario del primero.

Añade Dorantes Vela, que "... de aceptarse el artículo 258 del Código de Procedimientos Civiles se establecería una desigualdad en la relación procesal Actor-Demandado, ya que resultaría que con la voluntad unilateral del Actor se tendría por surgida una actividad que afectaría al Demandado, si habérsela dado a conocer."¹⁷

"En la Prescripción no se ventila nada más intereses de particulares... se toman en cuenta situaciones que afectan a la economía de la colectividad y a la estabilidad de las relaciones jurídicas y por tanto, en ello existe interés público en que los actos corruptivos de la prescripción no permanezcan secretos y si por el contrario, se den a conocer aquellos contra quienes van dirigidos a efecto de que ellos y quienes con ellos contratan, actúen de manera adecuada."¹⁸

Ernesto Gutiérrez y González, expresa que debe atenderse a lo dispuesto por el artículo 258 de Código de Procedimientos Civiles vigente con preferencia a lo dispuesto en el artículo 1168, fracción II, del Código Civil vigente, señalando para ello las siguientes razones:

“1.- La prescripción... descansa sobre el supuesto de una posesión con los requisitos legales de una cosa por cierto tiempo, así como la pasividad del propietario de la misma cosa. Si falta uno solo de esos supuestos, la prescripción no se puede consumir.

2.- ... si cesa la pasividad del propietario, falla el fundamento mismo de la prescripción y por ello en el momento en que el propietario de la cosa pide a la autoridad que intervenga, ya que ante ella intenta su acción reivindicatoria, es indudable que se interrumpe el curso del tiempo para consumarse la prescripción.

¹⁷Dorantes Vela, Cornelio. Revista de Derecho y Ciencias Sociales, Tomo VII, No. 35, Editorial Jus, México, 1941, Pág. 380.

¹⁸Ibidem.

3.- Podrá decirse que el poseedor de la cosa el señor Emiliano ignora que el señor Francisco ya haya intentado su demanda de reivindicación y que por lo mismo para el señor Emiliano aún subsiste la conducta pasiva del propietario. Pero este razonamiento es erróneo, pues el señor Fernando ha manifestado su deseo de recuperar su cosa, no a una persona cualquiera, no a un particular digno, o no darle fe a sus palabras, sino que lo hace saber precisamente a la autoridad pública, al juez, el cual en teoría y en principio no es capaz de mentir o sostener situaciones falsas.

4.- ... la justificación social de la prescripción se establece en favor de aquellas personas que desean hacer producir los bienes y beneficiarlos así, sancionando o castigando de paso a los propietarios que por su lenidad mantienen ociosos los bienes. Pero de ninguna manera se puede pensar que esté en presencia de una situación justa, si el propietario antes de que se consuma el plazo que la ley determina para aplicarle esa sanción, le hace saber a la misma autoridad pública que ya no continuará con esa conducta repulsiva a la sociedad y que por lo mismo pide se le devuelva su bien.

5.- ... es indudable que el propietario ha ejercitado sus derechos antes de que se consuma el plazo de la Ley, y si por razones prácticas no se le hace saber ese hecho al poseedor, no es culpa del propietario, sino responsabilidad de las autoridades que no dan la celeridad suficiente a los trámites que ante ellos inician los particulares.

6.- Por último, se debe refutar un argumento que se pudiera hacer valer como de gran peso en favor del artículo 1168, Fracción II, es una norma sustantiva, en tanto que el Artículo 258 es una norma procesal, como todas las normas procesales en general, no pueden hacer sino desarrollar el contenido de las normas sustantivas; no pueden, se podría decir, los Códigos Procesales y sus normas ir más allá de lo que determinan las normas sustantivas.

Por lo mismo, se debe estar a lo que manda el Artículo 1168, Fracción II y no lo que diga el Artículo 258 Procesal.

Este argumento es solamente aparatoso pero fácil de destruir:

A.- No es cierto que siempre que una norma aparezca en un Código Civil, es una norma sustantiva y que la que aparece en un Código Procesal sea una norma adjetiva: y tan justo es afirmar lo anterior, que es fácil ver cómo el Código Civil contiene gran número de normas procesales, y cómo el Código Procesal contiene gran número de normas sustantivas, no puede hablarse de una pureza de contenido sustantivo o procesal según sea el Código.

B.- ... Sobre esta diferencia procesal o sustantiva de las normas, está la realidad científica y doctrinaria a la cual se debe conformar la Ley y partiendo de esa base, es innegable que la norma procesal - Artículo 258 - responde a la doctrina científica de la prescripción, materia que sin duda alguna es procesal; de ahí que el hecho de que en el Código Civil se trate una materia como lo es la prescripción, en sí, no significa que su esencia sea sustantiva, sino que sigue siendo procesal.”¹⁹

En la doctrina se habla de dos tipos o formas de interrupción de la prescripción: una natural y otra civil.

La interrupción de la prescripción natural proviene de la pérdida de la posesión de la cosa o porque el poseedor reconozca el derecho del propietario.

Interrupción natural:

Proviene de la pérdida de la posesión de la cosa ò reconocimiento por el poseedor del derecho del titular. Dentro de éstas se consideran la voluntaria y la forzada.

Voluntaria. Depende de la voluntad del poseedor cuando abandona o renuncia a la posesión de la cosa.

Forzada. Cuando se le priva de la posesión por el propietario o por un tercero.

La diferencia entre las dos formas de interrupción, consiste en que la voluntaria pierde el poseedor definitivamente el tiempo de posesión transcurrido, aún cuando posteriormente vuelva a recuperarla. En cambio, en la de posesión forzada, podrá recobrarla mediante el ejercicio de una acción posesoria y entonces, uno de los efectos de la sentencia consistirá en que se presume como nunca interrumpida.

El efecto de la interrupción natural voluntaria, es que vuelve inútil respecto de todos, la posesión.

La interrupción natural puede darse por:

1. Por abandono de la posesión. (artículo 828, fracción I del Código Civil vigente). Voluntaria.

¹⁹Gutiérrez y González, Ernesto. Patrimonio y Sucesiones, Editorial Cajica, Puebla, 1984, Pág. 479.

2. Por cesión de ella a título oneroso o gratuito. (artículo 828, fracción II del Código Civil vigente). Voluntaria.

3. Por la destrucción o pérdida de la cosa o por quedar fuera del comercio. (artículo 828, fracción III del Código Civil vigente). Forzada.

4. Por resolución judicial. (artículo 828, fracción IV del Código Civil vigente). Forzada.

5. Por despojo, si la posesión del despojo dura más de un año. (artículo 828, fracción V). Forzada.

6. Por reivindicación del propietario. (artículo 828, fracción VI del Código Civil vigente). Forzada.

7. Por expropiación por causa de utilidad pública. (artículo 828, fracción VII del Código Civil vigente). Forzada.

8. Si el poseedor es privado de la posesión de la cosa o del que goce del derecho por más de un año. (artículo 1168, fracción I del Código Civil vigente). Forzada.

La interrupción de la prescripción civil, es la reclamación del propietario que con ello sale de la inactividad que había observado.

Interrupción civil.

Implica la reclamación del propietario que sale de la inactividad que había observado, o puede decirse que es el acto judicial por el cual se pone en duda el derecho del poseedor.

La interrupción puede subdividirse en dos: judicial y extrajudicial.

Judicial. Es cuando el propietario ejercita una acción o un acto de interpelación y otra promoción que implique reclamación de la cosa.

Extrajudicial. Es cuando el poseedor reconoce los derechos del propietario.

Causas civiles judiciales de interrupción:

1. La demanda judicial interpuesta u otro cualquier género de interpelación judicial (artículo 1168, fracción II del Código Civil vigente), excepto que sea desechada o el actor se desista de ella.

2. Por reconocimiento tácito o expreso por parte del prescribiente del derecho de la persona quién prescribe (artículo 1168, fracción III del Código Civil vigente). Este a su vez puede ser un hecho de reconocimiento extrajudicial.

3. Por auto de exequendo, ya sea judicial o precautorio.

4. Por reconvencción en caso de no haberse completado el plazo necesario para prescribir.

Asimismo podemos enumerar las siguientes circunstancias en las que no procede la interrupción:

a. Por declaración de caducidad del proceso por inactividad procesal.

b. Por desistimiento de la demanda o de la acción por el actor.

c. Por rechazarse la demanda.

d. Por absolución judicial queda sin efectos la interrupción y siempre que sea sentencia irrecurrible que cause estado de cosa juzgada.

SUSPENSIÓN

La suspensión de la prescripción:

Consiste en que la ley para proteger a determinadas personas impide que empiece a correr o que siga corriendo el plazo legal para la prescripción, según lo dispuesto por el artículo 1165 del Código Civil vigente.

Partiendo de lo anterior, podemos señalar la diferencia entre la suspensión y la interrupción:

Leopoldo Aguilar Carbajal precisa, "que en la Suspensión, no se invalida el tiempo transcurrido, sino que todo el tiempo que dure la Suspensión no cuenta en el tiempo de prescripción, pero una vez que se reanude el tiempo anterior se une validamente al posterior."²⁰

²⁰Aguilar Carbajal, Leopoldo. Segundo Curso de Derecho Civil, Editorial Porrúa, México, 1980, Pág. 262.

Así mismo, se precisa que la interrupción en cambio, da muerte al plazo transcurrido y cuando comience a correr nuevamente, deberá computarse un nuevo plazo en forma total a partir del momento en que desaparezcan los efectos del hecho interruptor.

Según lo dispuesto por el artículo 1167 del Código Civil vigente, que a la letra dice:

“Artículo 1167. La prescripción no puede comenzar ni correr entre:

I Entre los ascendientes y descendientes, durante la patria potestad respecto de los bienes a que los segundos tengan derecho conforme a la ley.

II Entre los consortes.

III Entre los incapacitados y sus tutores o curadores mientras dura la tutela.

IV Entre copropietarios o coposeedores respecto del bien común.

V Contra los ausentes del Distrito Federal que se encuentren en servicio público.

VI Contra los militares en servicio activo en tiempo de guerra, tanto fuera como dentro del Distrito Federal.”

En comento, podemos precisar:

Que la fracción I, del artículo en cita es de carácter humano y moral, por el respeto y ayuda mutua que debe existir entre ascendientes y descendientes, además por la armonía que debe de existir en el núcleo familiar.

En relación a la fracción II, su característica es natural, ya que señala que no debe de correr la prescripción entre los consortes o cónyuges, por que de aceptarse el matrimonio, aún cuando se haya celebrado bajo el régimen de separación de bienes, no cumpliría su objetivo de ayuda mutua, ni sus fines de compartir lecho, responsabilidades, etc.

Por su parte la fracción III, justifica la protección legal que se debe brindar a los incapacitados y el nombrarles tutor o curador, es con el fin de que los ayude, no de que se aproveche de la situación para adquirir de ellos. De admitirse que opera la prescripción, se atentaría contra la función misma de tutor o curador.

La fracción IV, prohíbe que corra la prescripción entre copropietarios o coposeedores respecto del bien común, debido a la situación que no pueden

adquirir por la prescripción lo que ya es de su propiedad o se encuentre en indiviso o partes iguales.

Por su parte la fracción V, auxilia al servidor público que se encuentre en servicio público ausente en el Distrito Federal, ya que no se les puede tachar de negligentes respecto de sus bienes, los cuales cuidarían de no se por el servicio público que prestan.

Finalmente la fracción VI, señala la equidad existente, dentro del Distrito Federal para aquellas personas que se encuentre en servicio militar activo para la salvaguarda de sus bienes en tiempos de guerra.

RENUNCIA

Rafael de Pina define a la renuncia como la “Manifestación de la voluntad de un sujeto mediante la cual se desprende de un bien, derecho o cargo.”²¹

El artículo 1141 del Código Civil vigente establece:

“Artículo 1141. Las personas con capacidad para enajenar pueden renunciar la prescripción ganada, pero no el derecho de prescribir para lo sucesivo.”

En síntesis el artículo anterior precisa que sólo se puede renunciar a la prescripción ganada y no a la futura.

El artículo 1142, precisa:

“Artículo 1142. La renuncia de la prescripción es expresa o tácita, siendo esta última la que resulta de un hecho que importa el abandono del derecho adquirido.”

Así encontramos que la renuncia puede ser escrita o verbal y a su vez, pura, simple o condicional.

La renuncia a la prescripción para ser válida y eficiente, no requiere de formalidades o solemnidades, puede ser expresa o tácita, convencional o un acto unilateral de voluntad.

²¹De Pina, Rafael. Diccionario de Derecho, Editorial Porrúa, México, 1989, Pág. 427.

Así también podemos señalar que la renuncia a la prescripción, es un acto que interrumpe y por consiguiente quita su eficacia legal a todo el tiempo anteriormente transcurrido, pero esto no impide que comience un nuevo periodo para poder prescribir.

En contexto se precisa que la renuncia a la prescripción es el abandono a un derecho adquirido sustentado por la ley, que se traduce en hacer valer la acción de prescribir.

En conclusión se define que el efecto de la renuncia a la prescripción ganada, consiste en producir en el renunciante una obligación personal de no impedir el ejercicio del derecho de propiedad.

1.10 EFECTOS JURÍDICOS

El efecto principal de la prescripción, es convertir al poseedor en propietario, ya que la misma es un medio para adquirir bienes en virtud de la posesión transcurrida por el paso del tiempo.

Así mismo la prescripción hace adquirir el inmueble poseído con las cargas o gravámenes impuestos al tiempo de tomar posesión del mismo. Pero de la misma forma esas mismas cargas pueden extinguirse o adquirirse por prescripción.

Se concluye una vez consumada la prescripción, el poseedor es considerado propietario desde que comenzó.

La propiedad adquirida por el poseedor no podrá verse afectada por las acciones de nulidad, rescisión o de resolución que se ejerzan en contra del anterior propietario.

El anterior dueño podrá ejercitar las acciones personales que tenga para demandar la devolución del bien.

Se precisa finalmente que la prescripción no surte efectos de pleno derecho, en consecuencia los jueces no pueden hacerla valer de oficio en virtud que en nuestra legislación se establece el principio adjetivo de argumentar y probar la acción intentada, en relación directa a los hechos y al derecho que se argumenta.

1.11 REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

Rafael de Pina define al Registro Público de la Propiedad, como la “Institución destinada a hacer constar, por medio de la inscripción, los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica, grava o extingue el dominio, la posesión y los demás derechos reales sobre inmuebles; todos los documentos relativos a actos o contratos susceptibles de tener alguna repercusión en la esfera de los derechos reales; la constitución del patrimonio de familia; las fundaciones de beneficencia privada, y en general, los títulos que la ley ordene que sean registrados (Artículos 2999 a 3004 del Código Civil para el Distrito Federal).”²²

Asimismo el artículo 3001 del Código Civil vigente establece:

“Artículo 3001. El Registro será Público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen.”

Miguel Soberón Mainero define en el Diccionario Jurídico Mexicano, que el “Registro Público de la Propiedad es una oficina pública que tiene por objeto dar a conocer cuál es la situación jurídica de los bienes, primordialmente inmuebles, que se inscriben en él.”²³

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal en su artículo 2, establece que:

“El Registro Público de la Propiedad es la institución del Departamento del Distrito Federal, a la cual está encomendada el desempeño de la función registral, en todos sus órdenes, con arreglo a las prevenciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, de este Reglamento y demás disposiciones legislativas, reglamentarias y administrativas encaminadas al ejercicio de dicha función.”²⁴

²²De Pina, Rafael. Diccionario de Derecho, Editorial Porrúa, México, 1989, Pág. 419.

²³Soberón Mainero, Miguel. Diccionario Jurídico Mexicano, Editorial Porrúa, México, 1996, Pág. 2747.

²⁴Código Civil para el Distrito Federal, Prólogo, Revisión y Comentarios del Lic. Gabino Trejo Guerrero, Editorial Sista, México, 2001, Pág. 368.

Así mismo, el artículo 4, de dicho reglamento, señala como esta estructurado el Registro Publico para su funcionamiento, mismo que a la letra dice:

“Artículo 4. El Registro Público de la Propiedad estará a cargo de un Director General, quien se auxiliará de registradores, un área jurídica y las demás que sean necesarias para su funcionamiento, conforme al manual de organización que expida el jefe del Departamento, de conformidad con las disposiciones legales aplicables.”

Así encontramos, que el Registro Público de la Propiedad se compone de:

- a). Un Director General.
- b). Registradores.
- c). Área Jurídica.
- d). Demás Áreas necesarias para su funcionamiento.

1.12. FACULTADES DEL DIRECTOR.

El Reglamento del Registro Publico de la Propiedad del Distrito Federal, en su artículo 6, establece las facultades inherentes al cargo de Director de esta institución, mismo que se transcribe a continuación:

“Artículo 6. Corresponde al departamento, por conducto del Director General:

I Ser depositario de la fe pública registral para cuyo ejercicio se auxiliará de los registradores y demás servidores públicos de la institución;

II Coordinar y controlar las actividades registrales y promover políticas, acciones y métodos que contribuyan a la mejor aplicación y empleo de los elementos técnicos y humanos del sistema, para el eficaz funcionamiento del Registro Público.

III Participar en las actividades tendientes a la inscripción de predios no incorporados el sistema registral e instrumentar los procedimientos que para ese fin señalen las leyes;

IV Girar instrucciones tendientes a unificar criterios, que tendrán carácter obligatorio para los servidores públicos de la institución;

V Resolver los recursos de inconformidad que se presente en los términos de este Reglamento.

VI Permitir la consulta de los asientos registrales, así como de los documentos relacionados que obren en los archivos del Registro Público;

VII Expedir las certificaciones y constancias que le sean solicitadas, en los términos del Código y de este Reglamento;

VIII Encomendar en los abogados el área jurídica, la representación de la institución, para que la ejerzan en aquellos casos controvertidos en que la misma sea parte;

IX Encargar en los servidores públicos que considere, la autorización de los documentos que no le sean expresamente reservados, sin perjuicio de su intervención directa cuando lo estime conveniente;

X Proporcionar a la unidad administrativa competente del Departamento, la información que deberá publicarse en la Gaceta, en los términos del presente Reglamento, y

XI Las demás que le señalen el presente Reglamento y demás ordenamientos aplicables.”

Es de precisar que para ser Director del Registro Público de la Propiedad se requiere:

a). Ser ciudadano mexicano,

b). Tener título de Licenciado en Derecho debidamente registrado el la Dirección de Profesiones,

c). Tener cinco años de practica en el ejercicio de la profesión y ser de reconocida probidad.

1.13 SISTEMA REGISTRAL

El Sistema Registral del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, se integra por:

I. Un Registro inmobiliario,

- II. Un Registro mobiliario, y
- III. Un Registro de personas morales.

Los anteriores registros se integran por asientos o folios como registralmente se les conoce, los folios se identificarán en base a un número particular y autorizado, dentro de los mismos, se contendrán los datos de identificación de los otorgantes, así como los actos jurídicos que en ellos incidan.

Los asientos o folios que se originen por la solicitudes y documentos que se ingresen al Registro Público de la Propiedad con un fin registral, se practicarán en los siguientes folios:

- a). folio real de inmuebles.
- b). folio real de muebles.
- c). folio de personas morales.
- d). folio auxiliar.

El registro inmobiliario, contiene los registros de la unidad básica registral, que es la finca, la cuál será inscrita en un folio real.

El registro mobiliario, contiene los registros de los bienes susceptibles de identificación de manera indubitable, los cuales serán inscritos en un folio real de muebles.

El registro de personas morales, contiene los registros de las sociedades y asociaciones civiles, las protocolizaciones de asociaciones y sociedades extranjeras de carácter civil, así como los registros de las Instituciones, fundaciones y asociaciones de asistencia privada, las cuales serán inscritas en un folio de personas morales.

1.14 PROCEDIMIENTO REGISTRAL

El procedimiento registral del Registro Público de la Propiedad, encuentra su fundamento legal, en el Título Tercero, Capítulo I, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

Encontrando que:

“El servicio registral se inicia ante el Registro Público con la presentación de la Solicitud por escrito y documentos anexos, conforme al

formato que establezca la Dirección General, debiendo enumerarla y sellarla para los efectos del artículo 18 de este reglamento.”²⁵

El artículo 18 de dicho Reglamento enuncia que la solicitud de entrada y trámite provista de la copia o copias que se estimen necesarias, tendrán el doble objeto de servir como instrumento para dar los efectos probatorios, en orden a la prelación de los documentos presentados, y como medio de control de los mismos, a los que acompañará en las distintas fases del procedimiento.

La solicitud de entrada y trámite deberá incluir:

1.- Nombre del solicitante.

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

3.- Naturaleza del acto.

4.- Observaciones.

A dicha solicitud se le irán agregando los siguientes datos:

a). Número de entrada del documento por riguroso orden progresivo, según el ramo del registro a que corresponda. La numeración se iniciara cada año del calendario, sin que, por ningún motivo esté permitido emplear, para documentos diversos, el mismo número, aún cuando este se provea de alguna marca o signo distintivo, salvo que se trate de un solo instrumento.

b). La fecha y hora de presentación.

c). Área a la que se turne el documento.

d). Nombre del registrador, fecha de calificación del documento y, si es el caso, causa de la suspensión o delegación del servicio.

e). La expresión de haber sido cancelado un asiento y fecha de la cancelación cuando proceda.

f). Observaciones.

²⁵Código Civil para el Distrito Federal, Prólogo, Revisión y Comentarios del Lic. Gabino Trejo Guerrero, Editorial Sista, México, 2001, Pág. 372.

“Turnado un documento al registrador, procederá a su calificación integral, en un plazo de cinco días hábiles, para determinar si es asentable de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

Si de la calificación fundada y motivada, el registrador determina suspender o denegar el asiento solicitado, de conformidad con el artículo 3021 del Código Civil y demás ordenamientos aplicables turnará el documento y anexos al área jurídica, a fin de que a partir de su publicación en la Gaceta, el interesado cuente con diez días hábiles para subsanar las irregularidades señaladas o recurra la determinación efectuada. Procederá la suspensión en los casos de omisiones o defectos subsanables y la denegación por causas insubsanables.

Si en el término mencionado el interesado no cumple con los requisitos exigidos, ni se interpone el recurso a que se refiere el artículo 114 del presente Reglamento, se pondrá a su disposición el documento y previo el pago de los derechos correspondientes, podrá retirarlo, quedando sin efecto ni valor alguno, tanto el asiento como la nota de presentación respectiva. Los documentos que no sean retirados en un término de treinta días naturales siguientes a la notificación en la Gaceta, se remitirán al Archivo General del Departamento.

Cuando se trate de omisiones subsanables motivada por la falta de certificados u otras constancias que debiendo ser expedidas por alguna autoridad, no lo sean con la debida oportunidad, y siempre y cuando se acredite de manera fehaciente que se presentó la solicitud y se cubrieron los derechos correspondientes a las constancias faltantes, el registrador practicará una anotación preventiva del documento de que se trate, con expresión de las observaciones del caso. Subsanado el defecto que motivo la anotación, se inscribirá el documento en la parte correspondiente del folio, sin perjuicio de la prelación adquirida.

El registrador no calificará la legalidad de la orden judicial o administrativa que decreta un asiento, pero si a su juicio, concurren algunas circunstancias por la que legalmente no deba practicarse, pondrá el caso en conocimiento del área jurídica, para que por su conducto, se de cuenta a la autoridad ordenadora. Si a pesar de ello ésta insiste en que se cumpla su mandato, se procederá conforme a lo ordenado, tomándose razón del hecho en el asiento correspondiente. Las resoluciones judiciales ejecutoriadas que ordenan una inscripción, anotación o cancelación en un juicio en el que el registrador o el Director General sean parte, se cumplirán de inmediato.²⁶

²⁶Código Civil para el Distrito Federal, Prólogo, Revisión y Comentarios del Lic. Gabino Trejo Guereo, Editorial Sista, México, 2001, Pág. 373.

Procede el recurso de inconformidad contra las resoluciones del Registro Público que suspendan o denieguen el servicio registral.

Si el área jurídica confirma la resolución suspensiva o denegatoria del registrador y el interesado manifiesta su inconformidad, el servidor público que conozca del asunto, dará, entrada al recurso de inconformidad que se sustanciará ante el Director General.

El Director General conocerá del recurso, que puede ser interpuesto en forma verbal de inmediato o por escrito en un plazo no mayor de cinco días hábiles contados a partir de la publicación preventiva que ordena el artículo 3043 fracción V, del Código Civil vigente, lo cuál se publicará en la sección de la Gaceta, relativa al boletín registral.

Si la resolución del Director General fuese favorable al recurrente, se notificará de ello al registrador que calificó el documento y se le remitirá éste para su inscripción. En caso contrario, el documento será puesto a disposición del notificante, previa la cancelación de la nota de presentación por el área jurídica.

El mismo procedimiento se seguirá en lo sustancial, cuando los interesados objeten la cotización de los derechos de registro o cuando el registrador rehuse practicar la rectificación de algún asiento por considerarla infundada.

CAPITULO II

LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA

2.1 INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA. 2.2 INMATRICULACIÓN DE FINCAS EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. 2.3 PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE LA INMATRICULACIÓN. 2.3.1 NATURALEZA. 2.3.2 OBJETO. 2.3.3 PROCEDENCIA. 2.3.4 CONSECUENCIAS.

2.1 INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA

Históricamente el antecedente más antiguo de la inmatriculación, tiene su origen en los pueblos de origen germánico, donde al igual que en el imperio romano, la transmisión del dominio guardaba una estrecha relación con el objeto, observando primordialmente en todo momento como regla general, la entrega física del bien.

Es a partir de la segunda mitad del siglo XIX, cuando se define propiamente a la inmatriculación, otorgándole los juristas como institución, características propias, identificándola como una formalidad legal diferente al registro.

Guillermo Colín Sánchez señala “Debemos tratar de poner en claro, un punto que ha constituido una gran controversia, esto es, el concepto de inmatriculación; si nos atenemos a la definición etimológica, diremos que, inmatricular viene de dos palabras latinas: in y matrices, in es una preposición privativa, que equivale a non, es decir, no. Matrícula es una palabra derivada de matrix, que significa matriz y ésta a su vez, viene de mater igual a madre, con esto vemos que la inmatriculación significa no matriculación, es decir una cosa que no esta matriculada.”²⁷

Guillermo Ochoa Restrepo, refiere “Con el vocablo matrícula derivado del latín se entiende la lista o catálogo de las personas que se asientan para un fin, determinado por las leyes o reglamentos, pero en sentido estrictamente jurídico puede entenderse que matrícula es la inscripción que en un registro se hace de personas, cosas, actos o circunstancias que asignan a lo que se matricula una eficacia determinada que habrá de producir efectos posteriores.”²⁸

²⁷Colín Sánchez, Guillermo. Circulares de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad, México, 1975, Pág. 84.

²⁸Ochoa Restrepo, Guillermo. Enciclopedia Omeba, Tomo XIX, Buenos Aires, 1964, Pág. 131.

El derecho registral, considera que el término inmatriculación es un barbarismo y que, por tanto, el vocablo correcto debe ser matriculación.

A pesar de considerar que el término inmatriculación, es un vocablo *erróneo para identificar esta institución*; éste se a consagrado y adoptado en nuestros días.

El término inmatriculación encuentra en sentido lato sensu y stricto sensu dos significados interrelacionados, con el único fin de registrar una cosa, ya sea mueble o inmueble observando en todo momento, lo señalado por la legislación encargada de regir adjetiva y subjetivamente esta institución del Derecho Civil.

Así encontramos que en:

Sentido lato sensu. Se ha de entender por inmatriculación, el acto por el cual se inscribe en el Registro Público perteneciente a cualquier entidad federativa, a las personas, cosas, actos y derechos haciendo pública la existencia de los mismos, a fin de que produzcan determinados efectos.

Y en:

Sentido stricto sensu. La inmatriculación es el proceso inscripcional por el cual una finca se incorpora al sistema registral en el Registro Público de la Propiedad.

El Código Civil vigente para el Distrito Federal en su artículo 3046 define la inmatriculación.

“Artículo 3046. La inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales. ...”

En relación a la doctrina enunciada anteriormente, se define que la inmatriculación inicia con el procedimiento administrativo o judicial, que tiene como objeto, iniciar la vida registral de un inmueble llamado registralmente “finca”, no inscrito en el Registro Público de la Propiedad, por carecer de antecedentes registrales, y que tiene por objeto, incorporarlo al régimen registral del mismo.

En clara reflexión de acuerdo a lo anterior, debemos concluir enunciando que:

La inmatriculación administrativa. Es un acto por virtud del cual ingresa o se incorpora una finca, al régimen del Registro Público de la Propiedad por primera vez, mediante la inscripción y apertura de un folio; iniciando así su historia registral, teniendo como requisito primordial para su ingreso, no haber existido conexión ni relación alguna con asientos o folios realizados con anterioridad dentro del régimen registral del Registro Público de la Propiedad.

2.2 INMATRICULACIÓN DE FINCAS EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

La inmatriculación de fincas en el Registro Público de la Propiedad, es el acto jurídico por medio del cual una finca ingresa a la vida registral, mediante su asiento o anotación correspondiente en los libros o folios del Registro, caracterizándose ésta por ser la primera inscripción registral del inmueble.

Justificándose dicha inmatriculación, mediante la presentación de los títulos o medios inmatriculadores legalmente admitidos, otorgando en forma inmediata a dicho inmueble una vez hecha la inscripción; efectos jurídicos personales en favor del poseedor y contra terceros.

La condición específica directa, para que proceda la inmatriculación, es que la finca no esté inmatriculada, es decir, que no figure asiento alguno, en los folios del Registro Público o mejor dicho que carezca totalmente de antecedentes registrales en el mismo.

Roca Sastre, define a la inmatriculación de fincas en el Registro Público de la Propiedad como: "el ingreso de una finca en la vida registral realizado en virtud de una primera inscripción de su dominio a favor del inmatriculante, la cual abre folio de registro particular, es obtenida por medios peculiares y surte los efectos específicos..."²⁹

En conclusión se precisa, que el ingreso de una finca en el Registro Público de la Propiedad, se realiza mediante la anotación de una primera inscripción a favor del inmatriculante.

Posteriormente al practicarse esta primera inscripción, se abrirá una hoja registral, es decir, de una nueva finca se inaugura su historia registral, que en el futuro se desenvolverá mediante los asientos posteriores que obren dentro del folio respectivo.

²⁹ Mascareñas, Carlos E.. Revista de Derecho Puertorriqueño, Puerto Rico, 1968, Pág. 50.

2.3 PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE LA INMATRICULACIÓN

El procedimiento administrativo de la inmatriculación, encuentra su proceder legal, dentro de sus diferentes formas, en los artículos 3050, 3051, 3052 y 3053 del Código Civil vigente.

En relación a lo anterior, el Dr. Miguel Acosta Romero señala:

“Por ser esta inmatriculación de orden administrativo, le corresponde el análisis, desechamiento o la confirmación de la misma al Director General del Registro Público de la Propiedad, por ser éste la autoridad de dicho organismo facultada para tal acto, además...

... una de sus funciones es, según la fracción III del artículo 6 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad es “Participar en las actividades tendientes a la inscripción de predios no incorporados al sistema registral e instrumentar los procedimientos que para este fin señalen las leyes.”³⁰

2.3.1 NATURALEZA

La naturaleza objetiva del procedimiento de inmatriculación administrativa, encuentra su origen directo en el procedimiento de diligencias de jurisdicción voluntaria.

Señalando que la característica primordial de las diligencias de jurisdicción voluntaria es la ausencia de cuestión como le llama la ley.

Para que pueda tramitarse el procedimiento respectivo, no debe de existir, ni siquiera potencialmente la cuestión o conflicto, entendiendo como tal, un posible choque de intereses jurídicos entre el solicitante y terceros afectables que se origine de la intervención de la autoridad administrativa o judicial.

De acuerdo con lo anterior queda de manifiesto que se necesita primero una instancia de petición y en seguida, una relación jurídica que constituir o una relación jurídica que declarar; posteriormente el acto legal administrativo proveniente de un tercero, autorizado por la ley, para dar eficacia a las manifestaciones del solicitante o los solicitantes.

³⁰Acosta Romero, Miguel. Código Civil Para el Distrito Federal, Comentarios, Legislación, Doctrina y Jurisprudencia, Volumen V, Editorial Porrúa, México, 2000, Págs. 729 y 730.

Su naturaleza legal encuentra su origen en los artículos 3046 fracción II incisos a), b), c), d) y e) y 3050 del Código Civil vigente.

“Artículo 3046. La inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad. Que carece de antecedentes registrales. ...”

“Artículo 3050. La inmatriculación administrativa se realizara por resolución del Director del Registro Público de la Propiedad, ...”

2.3.2 OBJETO

El objeto de la inmatriculación administrativa, es la inscripción registral de una finca o inmueble carente de todo antecedente registral, mediante la inscripción calificada de “procedente” en los folios del Registro Público de la Propiedad.

Encontrando dicho objeto legal, su sustento jurídico en el Artículo 3046 fracción II de Código Civil vigente.

“Artículo 3046. La inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad. Que carece de antecedentes registrales. ...”

II La inmatriculación por resolución administrativa se obtiene:

a) Mediante la inscripción del decreto por el que se incorpore al dominio público del Distrito Federal un inmueble;

b) Mediante la inscripción del decreto por el que se desincorpore del dominio público un inmueble, o el título expedido con base a ese decreto;

c) Mediante la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble en los términos del artículo 3051 de este Código;

d) Mediante la inscripción de la propiedad de un inmueble adquirido por prescripción positiva, en los términos del artículo 3052 del presente Código, y

e) Mediante la inscripción de la posesión de buena fe de un inmueble, que reúna los requisitos de aptitud para prescribir, en los términos de artículo 3053 de este Código.”

Lo anterior mediante la celebración del procedimiento administrativo que indica el artículo 3052 del Código Civil vigente.

“Artículo 3052. Quien se encuentre en el caso del inciso d), de la fracción II del artículo 3046, podrá ocurrir directamente ante el Registro Público de la Propiedad para acreditar que ha operado la prescripción conforme al siguiente procedimiento:

I El interesado presentará solicitud que exprese:

a) Su nombre completo y domicilio;

b) Su ubicación precisa del bien, su superficie, colindancias y medidas;

c) La fecha y causa de su posesión, que consiste, colindancias y medidas;

d) Que la posesión que invoca es de buena fe;

e) El nombre y domicilio de la persona de quien la obtuvo el *petionario*, en el caso, y los del causante de aquélla si fuere conocido, y

f) El nombre y domicilio de los colindantes.

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

a) El documento con el que se acredita el origen de la posesión, si tal documento existe;

b) Un plano autorizado por ingeniero titulado en el que se identifique la forma indubitable del inmueble; y

c) Constancias relativas al estado catastral y predial del inmueble, si existieren.

III Recibida la solicitud el Director del Registro Público de la Propiedad la hará del conocimiento, por correo certificado y con acuse de recibo, de la

persona de quien se obtuvo la posesión y de su causante, si fuere conocido, así como de los colindantes, señalándoles un plazo de nueve días hábiles para que manifieste lo que a sus derechos convenga.

El director del Registro Público de la Propiedad, además mandará publicar edictos para notificar a las personas que pudieren considerarse perjudicadas, a costa del interesado por una sola vez en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, y en un periódico de los de mayor circulación, si se tratare de bienes inmuebles urbanos. Si los predios fueren rústicos, se publicarán además por una sola vez en el Diario Oficial de la Federación;

IV Si existiere oposición de las personas mencionadas en la fracción anterior, el Director del Registro Público de la Propiedad dará por terminados el procedimiento, a efecto de que la controversia sea resuelta por un Juez competente;

V Si existiere oposición, el Director del Registro Público de la Propiedad señalará día y hora para una audiencia, en la cual el solicitante deberá probar su posesión, en concepto de propietario y por el tiempo exigido por este Código para prescribir por medios que le produzcan convicción, entre los cuales será indispensable el testimonio de tres testigos que sean vecinos del inmueble cuya inmatriculación se solicita.

El Director del Registro Público de la Propiedad podrá ampliar el examen de los testigos con las preguntas que estime pertinentes para asegurarse de la veracidad de su dicho; y

VI La resolución administrativa del Director del Registro Público de la Propiedad será dictada dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia a que se refiere la fracción anterior, concediendo o denegando la inmatriculación y declarando en el primer caso que el poseedor ha hecho constar los antecedentes y circunstancias que conforme a este Código se requieren para adquirir por virtud de la prescripción; dicha resolución deberá expresar los fundamentos en que se apoya.”

2.3.3 PROCEDENCIA

La procedencia de la inmatriculación administrativa, cuyo seguimiento procedimental se encarga al Registro Público de la Propiedad, se encuentra en lo dispuesto en la fracción II del artículo 3046 de Código Civil vigente, ya transcrito anteriormente.

En relación con lo anterior debemos citar los artículos 3050, 3051, 3052, 3053, 3054, 3056 y 3057 del Código Civil vigente.

“Artículo 3050. La inmatriculación administrativa se realizará por resolución del Director del Registro Público de la Propiedad, quien la ordenara de plano en los casos previstos por los incisos a) y b) de la fracción II del artículo 3046.”

“Artículo 3051. Quien se encuentre en el caso previsto por el inciso c) de la fracción II del artículo 3046, podrá ocurrir directamente al Registro Público de la Propiedad para solicitar la inmatriculación, la cual será ordenada si se satisfacen los siguientes requisitos:

I Que acredite la propiedad del inmueble mediante un título fehaciente y suficiente para adquirirla;

II Que acredite que su título tiene una antigüedad mayor de cinco años anteriores a la fecha de su solicitud, o que exhiba el o los títulos de sus causantes con la antigüedad citada, títulos que deberán se fehacientes y suficientes para adquirir la propiedad;

III Que manifieste bajo protesta de decir verdad si está poseyendo el predio o el nombre del poseedor en su caso y

IV Que acompañe las constancias relativas al estado catastral y predial del inmueble, si las hubiere.”

El artículo 3052 ya se transcribió anteriormente.

“Artículo 3053. Quien se encuentre en el caso del inciso e) de la fracción II del artículo 3046, podrá incurrir directamente ante el Registro Público de la Propiedad para acreditar la posesión de un inmueble, apta para prescribirlo, conforme al procedimiento establecido en el artículo anterior, con excepción de que en la audiencia a que se refiere su fracción V, el solicitante deberá probar su posesión presente, por lo medios que produzcan convicción al Director del Registro Público, entre los cuales será indispensable el testimonio de tres testigos que sean vecinos del inmueble cuya inmatriculación se solicita.”

“Artículo 3054. Si la oposición a que se refiere la fracción IV del artículo 3052 se presentará una vez concluido el procedimiento y aprobada la inmatriculación, el Director del Registro Público de la Propiedad suspenderá la

inscripción si aún no la hubiese practicado, y si ya estuviese hecha, anotará la citada oposición en la inscripción respectiva.

Si el opositor deja transcurrir seis meses sin promover juicio que en su caso proceda, la oposición quedará sin efecto y se cancelará la anotación relativa.”

“Artículo 3056. Una vez ordenada judicial o administrativamente la inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble y cubierto el pago de los derechos respectivos, se hará la inscripción en el folio correspondiente.”

“Artículo 3057. La inmatriculación realizada mediante resolución judicial o mediante resolución administrativa, no podrá modificarse o cancelarse, sino en virtud de mandato judicial contenido en sentencia irrevocable, dictada en juicio en que haya sido parte el director del Registro Público de la Propiedad.”

Los requisitos legales y elementos necesarios para poder llevar a cabo el procedimiento de la inmatriculación administrativa, se encuentran señalados en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, cuyo Capítulo Séptimo reglamenta los artículos 3046, 3047, 3048, 3049, 3050, 3051, 3052, 3053, 3054, 3055, 3056, 3057 y 3058 del Código Civil Vigente para el Distrito Federal y establece que la inmatriculación se llevará a cabo de acuerdo con las disposiciones siguientes:

“CAPITULO VII DE LA INMATRICULACIÓN”

“Artículo 106. En el procedimiento de inmatriculación de inmuebles establecido en los artículos 3046 al 3058 del Código Civil, se observarán además, las disposiciones de los artículos siguientes.”

“Artículo 107. Para la expedición del certificado de no inscripción al que se refiere el artículo 3046 del Código Civil, el interesado presentara solicitud que contenga los siguientes datos y documentos:

- I Nombre y domicilio del solicitante;
- II Ubicación, superficie, medidas y colindancias del inmueble de que se traté;
- III Denominación del predio en caso de que la tenga;

IV Plano catastral expedido por el Departamento o, en su defecto, plano autorizado por profesionista legalmente acreditado, y

V En su caso, la última boleta predial que señale la superficie del inmueble de que se trate.”

“Artículo 108. En el caso de que la solicitud o los documentos presentados tengan omisiones o deficiencias, el Registro Público, a través de la sección de la Gaceta, destinada al boletín registral, lo hará saber al interesado, a fin de que, dentro de un término de diez días hábiles, las subsane apercibido que de no hacerlo se tendrá por no presentada la solicitud.”

“Artículo 109. Una vez recibida la solicitud debidamente integrada, el *Director General* dispondrá de cinco días hábiles para iniciar la búsqueda de los antecedentes registrales y, para considerarlo pertinente, solicitar a las autoridades administrativas competentes la información respectiva.”

“Artículo 110. Una vez recabados los datos y la información necesaria, el Registro Público, dentro de los diez días hábiles siguientes deberá expedir el certificado de no inscripción, que deberá contener cuando menos:

I La expresión de que el inmueble carece de antecedentes registrales desde 1871 a la fecha de la expedición del certificado;

II La mención de que el inmueble de que se trata, no está afecto al régimen de propiedad ejidal o comunal;

III El señalamiento de que el inmueble no forma parte de los patrimonios inmobiliarios de la Federación, ni del Departamento, y

IV El uso de suelo autorizado del inmueble de que se trate.”

“Artículo 111. El *Director General* ordenará que se cancele la anotación a que se refiere el segundo párrafo del artículo 3054 del Código Civil, cuando el solicitante de la inmatriculación acredite ante el Registro Público que el opositor ha dejado de promover en el juicio correspondiente durante un lapso de 6 meses.”

“Artículo 112. Para los efectos del artículo 3055 del Código Civil, el interesado deberá acreditar fehacientemente haber continuado en la posesión del inmueble mediante la declaración de dos testigos vecinos del lugar donde se encuentre ubicado el propio inmueble, debiendo el *Director General* cerciorarse de que no exista asiento alguno que contradiga la posesión inscrita.”

“Artículo 113. La resolución del Director General que deniegue la inmatriculación administrativa, podrá ser impugnada ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, si no hubiere mediado oposición de tercero.”

Como se aprecia, se concluye que el Procedimiento Administrativo de la inmatriculación, conocido como inmatriculación administrativa, es por demás simple y sencillo, ya que los interesados pueden ocurrir ante el Director del Registro Público de la Propiedad, para que se les reconozcan sus derechos en propiedad o posesión sobre un inmueble.

2.3.4 CONSECUENCIAS

Son varias las consecuencias jurídicas que pueden desprenderse de la inmatriculación administrativa, dentro del contexto legal de los derechos reales de los inmuebles, como las que a continuación se mencionan:

1.- La inmatriculación una vez resuelta favorablemente a favor del inmatriculante, será inscrita en su modalidad de propiedad o posesión, en el asiento de un folio real del Registro de Bienes Inmuebles del Registro Público de la Propiedad.

Con apego lo anterior en el artículo 3046 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

“Artículo 3046. La inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad. Que carece de antecedentes registrales. ...”

2.- La iniciación de la vida registral del inmueble a través de su inscripción en un folio real, la que inmediatamente surtirá efectos jurídicos frente a terceros.

Sustentándose lo anterior en los artículos 3009 y 3010 del Código Civil vigente que a la letra mencionan:

“Artículo 3009. El Registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulte claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley.”

“Artículo 3010. El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada en el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito.

...”

En resumen, las consecuencias que anteriormente se enunciaron, son en si, las principales que emanan del trámite administrativo de la inmatriculación.

CAPITULO III

LA INMATRICULACIÓN JUDICIAL

3.1 INMATRICULACIÓN POR RESOLUCIÓN JUDICIAL DE INFORMACIÓN DE DOMINIO. 3.1.1 SOLICITUD. 3.1.2 NOTIFICACIÓN POR EDICTOS. 3.1.3 NOTIFICACIÓN PERSONAL. 3.1.4 ETAPA PROBATORIA. 3.1.5 SENTENCIA. 3.2 INMATRICULACIÓN POR RESOLUCIÓN JUDICIAL DE INFORMACIÓN POSESORIA. 3.3 LA JURISDICCIÓN VOLUNTARIA. 3.3.1 NATURALEZA. 3.3.2 CARACTERÍSTICAS. 3.3.3 OBJETO. 3.3.4 CONSECUENCIAS. 3.4 INFORMACIÓN AD- PERPETUAM. 3.4.1 NATURALEZA. 3.4.2 CARÁCTERÍSTICAS. 3.4.3 OBJETO. 3.4.4. CONSECUENCIAS. 3.5 LA INFORMACIÓN DE DOMINIO COMO MEDIO DE INMATRICULACIÓN DE FINCAS. 3.5.1 NATURALEZA. 3.5.2 CARACTERÍSTICAS. 3.5.3 OBJETO. 3.5.4 CONSECUENCIAS.

3.1 INMATRICULACIÓN POR RESOLUCIÓN JUDICIAL DE INFORMACIÓN DE DOMINIO

La obtención de la inmatriculación judicial, mediante información de dominio, se tramita, cumpliendo los requisitos que de conformidad, establece el artículo 3047 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, dicha inmatriculación tiene su fundamento en una forma de adquisición de la propiedad que ya conocemos: La prescripción positiva.

Los requisitos de acuerdo al artículo 3047 del Código Civil son:

1) Haber poseído el bien inmueble con las condiciones exigidas para la prescripción de los mismos, esto es, de manera pacífica, continua, pública y en concepto de dueño, por el transcurso de cinco o diez años según exista la circunstancia de buena o mala fe.

2) Que no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea susceptible de inscripción por defectuoso.

3) Que ocurra ante la instancia del juez competente para acreditar la posesión rindiendo la información de dominio en los términos que establece el Código de Procedimientos Civiles, vigente para el Distrito Federal.

4) Que el juez declare que el poseedor se ha convertido en propietario, dicha declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

3.1.1 SOLICITUD

La solicitud de inmatriculación por resolución judicial de información de dominio, deberá rigurosamente contener los siguientes requisitos:

- a) El origen de la posesión.
- b) Si se conociera, el nombre de la persona de quien se obtuvo la posesión del bien.
- c) *El nombre y domicilio del causahabiente en caso de que se conozca.*
- d) La ubicación del bien, sus medidas y colindancias de una forma detallada y precisa.
- e) El nombre y domicilio de los colindantes.
- f) Plano autorizado por la Tesorería del Distrito Federal.
- g) Certificado de no inscripción del inmueble, expedido por el Registro Público de la Propiedad.

3.1.2 NOTIFICACIÓN POR EDICTOS

“El artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, explica el inicio del juicio de inmatriculación de un inmueble mediante la notificación por edictos, para citar así a las personas que pudieran considerarse perjudicadas, recordemos que en la mayoría de veces las personas que ocupan un bien y luego solicitan la prescripción positiva para que así se otorgue la inmatriculación judicial, desconocen si existe o no propietario del mismo, por lo que es imposible una notificación personal.

Ese edicto se publica una sola vez en el Diario Oficial de la Federación, en el Boletín Judicial, en la Gaceta Oficial del Gobierno del Distrito Federal, en la Sección del Boletín Registral y en un periódico de mayor circulación.

Además de esta publicidad se debe fijar un anuncio visible en la parte externa del inmueble para que se informe a las personas que pueden considerarse perjudicadas, a los vecinos y en general a toda la gente, la existencia de un procedimiento de inmatriculación respecto de ese bien.

Este anuncio debe contener como mínimo el nombre del promovente, además de que debe permanecer en ese lugar durante todo el tiempo que dure ese procedimiento.”³¹

3.1.3 NOTIFICACIÓN PERSONAL

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

Producida o no la contestación y sin necesidad de acuse de rebeldía, el juez al vencerse el último término de traslado, abrirá una dilación probatoria.

3.1.4 ETAPA PROBATORIA

El juez abrirá la dilación probatoria del procedimiento por un término de quince días, el cual podrá ampliarlo a solicitud del interesado, hasta por treinta días.

En este período probatorio el solicitante, además de las pruebas que tuviere, estará obligado a probar su posesión en concepto de dueño por medios legales y además por la información de tres testigos, colindantes o vecinos del lugar donde se localiza el predio a inmatricular.

³¹Acosta Romero, Miguel. Código Civil Para el Distrito Federal, Comentarios, Legislación, Doctrina y Jurisprudencia, Volumen V, Editorial Porrúa, México, 2000, Págs. 726 y 727.

3.1.5 SENTENCIA

En este juicio no se entregarán los autos originales para formular alegatos.

La sentencia es apelable en ambos efectos y el recurso se substanciará como en los juicios ordinarios.

Si la sentencia fuere favorable, de acuerdo con el artículo 3047 del Código Civil vigente, la declaración que el juez emita en el sentido de que el poseedor se ha convertido en propietario, en virtud de la procedencia de la prescripción, se tendrá por título de propiedad y será inscrita en el Registro Público de la Propiedad, pero con apego al artículo 930 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el promovente deberá solicitar la protocolización de sus informaciones ante Notario Público, a efecto de que el fedatario público extienda el testimonio respectivo de dicha protocolización y a solicitud del mismo promovente inscriba dicho documento en el Registro Público de la Propiedad.

3.2 INMATRICULACIÓN POR RESOLUCIÓN JUDICIAL DE INFORMACIÓN POSESORIA

El fundamento jurídico de la inmatriculación por resolución judicial de información posesoria, se encuentra consagrado en los párrafos primero y segundo del artículo 3010 del Código Civil vigente, el cual indica:

“El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito.

No podrá ejercitarse acción contradictoria del dominio del inmueble o derechos reales sobre los mismos o de otros derechos inscritos o anotados a favor de persona o entidad determinada, sin que previamente a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho.

...”

Lo anterior nos precisa, que la persona que solicite la inscripción de un acto posesorio estará protegida ante terceros, siempre y cuando el acto solicitado cumpla con todos los requisitos señalados en el Código Civil vigente, así como los que señala el Reglamento del Registro Público de la Propiedad para dichos efectos legales.

En este mismo sentido el maestro Miguel Acosta Romero señala “todo asiento o anotación que se encuentra en los folios del Registro Público de la Propiedad se tiene por ciertos, por válidos, debido a la calificación que anteriormente realizó el registrador, por lo que se entiende que lo inscrito crea una presunción juris tantum de validez y de posesión del individuo que solicita a su favor la inscripción.

Esta eficacia, legitimación y validez de lo asentado y la protección que esto otorga sólo podrá ser retirado mediante una demanda de nulidad o cancelación de lo inscrito y hasta que ésta se resuelva.”³²

Tomando en cuenta lo anterior, la inmatriculación judicial mediante información posesoria la obtiene el poseedor, cumpliendo el requisito de poseer de buena fe el bien inmueble; la posesión de buena fe debe ser condición legal apta, para prescribir el bien inmueble a inmatricular.

Asimismo es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer.

También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

La posesión necesaria para prescribir, la señala el artículo 1151 del Código Civil vigente.

“Artículo 1151. La posesión necesaria para prescribir debe ser:

I En concepto de propietario;

II Pacífica;

III Continua;

IV Pública.”

En íntima relación con los requisitos legales para obtener la inmatriculación judicial mediante información posesoria, encontramos los artículos 823, 824, 825 y 826 del Código Civil vigente.

“Artículo 823. Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia.”

³²Acosta Romero, Miguel. Código Civil para el Distrito Federal, Comentarios, Legislación, Doctrina y Jurisprudencia, Volumen V, Editorial Porrúa, México, 2000, pág. 694.

“Artículo 824. Posesión continua es la que no se ha interrumpido por alguno de los medios enumerados en el capítulo V, título VII, de este libro.”

“Artículo 825. Posesión pública es la que se disfruta de manera que puede ser conocida de todos. También lo es la que esta inscrita en el Registro Público de la Propiedad.”

“Artículo 826. Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.”

Posesión continua es la que no ha sido interrumpida por privación de la cosa por más de un año; por demanda u otro género de interpelación judicial notificada o por reconocimiento expreso o tácito del derecho de la persona contra quien prescribe.

Posesión pública es la que se disfruta de manera que puede ser reconocida por todos.

El procedimiento judicial de la inmatriculación judicial mediante información posesoria es el mismo que el de la inmatriculación judicial mediante información de dominio, explicado en el apartado anterior.

3.3 LA JURISDICCIÓN VOLUNTARIA.

La jurisdicción deriva de la locución latina *iuris dictio*, que se traduce por decir o mostrar el derecho.

En el Digesto, Libro Primero, Título Décimo Sexto, 2, se dice:

“*Omnes proconsules statim quam urbem aggressi fuerint, habent jurisdictionem sed non contentiosam, sed, voluntariam; ut ecce, manumiti apud eos possut tan liberi, quam servi; et adoptiones fieri.*”

Es decir:

“Todos los procónsules, tan pronto como hubieran salido de la ciudad, tienen jurisdicción; pero no contenciosa, sino voluntaria; para que ante ellos puedan ser manumitidos tanto los libres como los esclavos y puedan hacerse adopciones.”

En el mismo digesto se señala:

“Jurisdictio alia contentiosa, alla voluntaria... voluntaria extra territorium exercere potest... jurisdictionis voluntariae est manumissio, emancipatio et adoptio.

O sea:

La jurisdicción una es contenciosa y otra es voluntaria... la voluntaria puede ejercerse fuera del territorio... pertenece a la jurisdicción voluntaria la manumisión, la emancipación y la llamada adopción.”³³

La noción de jurisdicción ha sido desarrollada considerando sumariamente sus elementos integrantes, a saber: Notio, que la facultad de conocer en todos los asuntos atribuidos a los órganos judiciales y que presupone, desde luego, la de citar a la parte que comparezca a defenderse y la de realizar las notificaciones propias a esos fines; Iudicium, que es la decisión o fallo que pone fin al litigio o causa y, el Imperium, consistente en la potestad de usar la fuerza pública para hacer efectivas las decisiones judiciales.

Rafael de Pina, define la jurisdicción como la “Potestad para administrar justicia atribuida a los jueces, quienes la ejercen aplicando las normas jurídicas generales y abstractas a los casos concretos que deben decidir.

La jurisdicción puede definirse como la actividad del Estado encaminada a la actuación del derecho positivo mediante la aplicación de la norma general al caso concreto. Ahora bien, de la aplicación de la norma general al caso concreto puede deducirse, a veces, la necesidad de ejecutar el contenido de la declaración formulada por el juez y entonces la actividad jurisdiccional no es ya meramente declarativa sino ejecutiva también. La actividad que los jueces realizan en el proceso es, por tanto, no sólo declarativa sino también ejecutiva de la resolución que se dicte, cuando sea necesario. La tesis que niega a la ejecución procesal naturaleza jurisdiccional, no es admisible a nuestro entender, por que la función del juez no consiste únicamente en dar la razón al que la tenga, sino que se extiende a hacer efectivo el mandato contenido en la sentencia cuando el vencido no cumple voluntariamente.”³⁴

Fernando Flores García, enuncia en el Diccionario Jurídico Mexicano que “... La jurisdicción puede concebirse como una potestad-deber atribuida e impuesta a un órgano gubernamental para dirimir litigios de trascendencia jurídica,

³³Becerra Bautista, José. El Proceso Civil en México, Editorial Porrúa, México, 1980, Pág. 444.

³⁴De Pina, Rafael. Diccionario de Derecho, Editorial Porrúa, México, 1989, Pág. 320.

aplicando normas sustantivas e instrumentales por un oficio objetivamente competente y un agente imparcial. III. ...”³⁵

Tratándose de jurisdicción voluntaria, Chiovenda señala que “... deriva del precepto italiano de la Edad Media, en el que se uso un nombre romano para designar aquél complejo de actos que los órganos de la jurisdicción realizan frente a un solo interesado en virtud de acuerdo entre varios, in volentes; y el nombre sirvió también para designar entre esos actos, aquellos que con el tiempo pasaron de la competencia de los jueces ordinarios a la de los notarios.”³⁶

Cipriano Gómez Lara refiriéndose a la jurisdicción voluntaria señala:

“Cabanellas, explica que es “aquella en que no existe controversia entre las partes; la que no quiere la dualidad de las mismas. Se trata de actuaciones ante los jueces, para solemnidad de ciertos actos o para el pronunciamiento de determinadas resoluciones que los tribunales deben dictar.”³⁷

José Vicente y Caravantes, señala que la jurisdicción voluntaria “... es la que ejerce el juez en actos o asuntos que, o por su naturaleza o por el estado en que se hallan, no admiten contradicción de parte, emanando su parte intrínseca de los mismos interesados, que acuden ante la autoridad judicial, la cual se limita a dar fuerza y valor legal a aquellos actos por medio de su intervención o de sus providencias, procediendo sin las formalidades esenciales de los juicios.”³⁸

Al respecto de la jurisdicción voluntaria, Rafael de Pina la define como una “Especie de jurisdicción civil que es ejercida --- de acuerdo con el criterio generalmente admitido --- en relación con los actos en que, por disposición de la ley, se requiere la intervención del juez sin que esté promovida ni se promueva cuestión alguna entre partes determinadas. La mayoría de los tratadistas le niegan el carácter de verdadera jurisdicción, afirmando que constituye una actividad administrativa encomendada a los jueces.

En la actualidad, ese criterio tiene sus opositores, los que sostienen que la jurisdicción llamada voluntaria es verdadera y propia jurisdicción.

³⁵Flores García, Fernando. Diccionario Jurídico Mexicano, Editorial Porrúa, México, 1996, Pág. 1885.

³⁶Medina Lima, Ignacio. Revista de la Facultad de Derecho, Unam, “Cuestion Terminológica de la Jurisdicción Voluntaria”, Números 105-106, México, Enero 1977, Pág. 117

³⁷Gómez Lara, Cipriano. Derecho Procesal Civil, Editorial Harla, México, 1991, Pág.381.

³⁸De Pina, Rafael y Castillo Larrañaga, José. Derecho Procesal Civil, Editorial Porrúa, México, 1984, Pág. 78 y 79.

La denominación de voluntaria le viene a esta jurisdicción de la circunstancia de que --- según la concepción tradicional --- en ella no existe contenciosidad; pero, refiriéndose a la fórmula legal empleada para definirla por la Ley de Enjuiciamiento Civil española, se ha dicho que “no es exacta, por que en algunos negocios de jurisdicción voluntaria hay diceptación o discrepancia, sin que el asunto pase a ser contencioso, por lo que cabe decir que existen negocios de jurisdicción voluntaria no contenciosos y contenciosos” (PRIETO CASTRO),

ROSENBERG, por su parte, entiende que la distinción entre la jurisdicción voluntaria y contenciosa no pueden extraerse del nombre, porque el proceso no presupone siempre contienda “mientras que la jurisdicción voluntaria sirve con frecuencia a la solución de contiendas”.

Ante la dificultad que se ha encontrado para formular un criterio doctrinal preciso acerca de lo que debe entenderse por jurisdicción voluntaria, se ha dicho por algunos tratadistas que, a ese respecto, sólo cabe atenerse al criterio del legislador.

De acuerdo con ese criterio, en México son actos de jurisdicción voluntaria los comprendidos en el título décimo-quinto del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.”³⁹

En cuanto al término jurisdicción voluntaria, casi todos los estudiosos mencionados precisan que el nombre es inadecuado por no tratarse propiamente de jurisdicción y no ser en modo alguno voluntaria su intervención.

En cuanto a que sea voluntaria, la coincidencia es casi absoluta entre los autores en que no lo es de modo alguno.

El artículo 893 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal, define legalmente a la jurisdicción voluntaria.

“Artículo 893. La jurisdicción voluntaria comprende todos los actos en que por disposición de la ley o por solicitud de los interesados, se requiere la intervención del juez, sin que esté promovida ni se promueva cuestión alguna entre partes determinadas.

A solicitud de parte legítima podrán practicarse en esta vía las notificaciones o emplazamientos necesarios en procesos extranjeros.”

³⁹De Pina, Rafael. Diccionario de Derecho, Editorial Porrúa, México, 1989, Págs. 320 y 321.

3.3.1 NATURALEZA

La naturaleza legal de la jurisdicción voluntaria, tiene su origen en la tesis jurídica de un interés especial de la sociedad, del estado y de los propios particulares, que piden o solicitan, de que se sancione, certifique o autentifique algo, por parte de un juez competente, mediante una tramitación similar a la contenciosa en que se reciben pruebas y se dicta una resolución; insistiendo para una mayor garantía de formalidad legal, en los cuales no exista controversia litigiosa de acto-petición, y porque el legislador ha querido que muchos actos, para protección de la sociedad y de los interesados en ellos, no tengan plena validez ni puedan surtir efectos si no han sido realizados, sancionados y autorizados por los funcionarios judiciales mediante prueba que acredite su dicho aún y cuando no exista litigio entre las partes.

3.3.2 CARACTERÍSTICAS

Las características fundamentales de la jurisdicción voluntaria, consisten en que la intervención del juez no tiene simple calidad de fedatario del acto, si no que debe resolver la petición-acto respectiva; mediante una tramitación similar a la contenciosa en que recibe pruebas y dicta una resolución favorable o en su defecto la desecha en términos de ley, cuando no se corrobore mediante prueba expresa el acto-petición.

La resolución que se dicta tiene fuerza constitutiva, de tal manera que crea derechos y obligaciones en favor del promovente ante terceros.

Los órganos jurisdiccionales, intervienen en la jurisdicción voluntaria, con motivo de situaciones o actos jurídicos que no suponen algún conflicto de interés, ni litigio de ninguna clase, pero en las cuales la ley impone su imperio mediante la intervención del juez para dar eficacia a ciertos actos que es necesario integrar, autorizar u homologar.

Observando lo anterior podemos señalar, que las actuaciones de jurisdicción voluntaria que se cumplen ante los jueces en nuestra legislación son:

- 1).- Rectificación de partidas del Registro Civil,
- 2).- Autorización para que menores puedan contraer matrimonio,
- 3).- Adopción de menores,

- 4).- Discernimiento de tutelas y curatelas,
 - 5).- Autorización para enajenar bienes de menores e incapacitados,
 - 6).- Inscripción de sociedades,
 - 7).- Declaraciones supletorias de las partidas de nacimiento o matrimonio,
 - 8).- Declaratoria de herederos,
 - 9).- Entrega de bienes,
 - 10).- Registro de contratos en el Registro Público de la Propiedad,
 - 11).- Cartas de ciudadanía,
- etc.

Otra característica de la jurisdicción voluntaria, es aquella que se refiere a la capacidad que el juez tiene para variar o modificar, las providencias que dicte, sin sujeción estricta a los términos y formas establecidas respecto de la jurisdicción contenciosa, tal y como lo establece el artículo 897 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

En cuanto a las características de la jurisdicción voluntaria, podemos señalar, que no se trata de un acto aislado, ni puramente administrativo; sino de un acto en el que el juzgador crea situaciones de derecho nuevas, a través de las resoluciones que pronuncia al acto-petición, sin las cuales no puede considerarse válidamente integrada determinada situación jurídica.

3.3.3 OBJETO

“El objeto de todos estos actos de jurisdicción voluntaria, como ya hemos apuntado oportunamente, implica la necesidad, sancionada por la ley, de que diversos actos y hechos de trascendencia jurídica sean sometidos al conocimiento de la autoridad judicial, para que ésta dé fe de los mismos, los comunique a otras personas y, en algunos casos, los sancione, apruebe o verifique,

ya que, al no estar promovida cuestión alguna entre partes, dicho objeto de la jurisdicción voluntaria se limita a lo ya anotado.⁴⁰

3.3.4 CONSECUENCIAS

Las consecuencias de la jurisdicción voluntaria tiene su sustento, en su naturaleza procesal contenciosa.

Entonces la jurisdicción voluntaria puede tener lugar en dos casos:

1.- Aquél en que por intervención de la ley es necesaria la intervención del juez.

y

2.- Cuando a solicitud de algunos de los interesados se hace necesario esa intervención.

Pero con la condición en ambos casos de que no esté promovida, ni se promueva cuestión alguna entre partes determinadas.

La jurisdicción voluntaria se ejerce entre personas que se hallan de acuerdo sobre el acto que se ejecuta o a la solicitud de una sola persona a quien importa la práctica de un acto o hecho.

En ésta solo se pide al juez la intervención de su autoridad para dar fuerza y eficacia a aquel acto; en sí, éste último, constituye la finalidad de la jurisdicción voluntaria.

En este sentido debemos de indicar que las consecuencias jurídicas de la jurisdicción voluntaria se enuncian en:

Primero.- Que el juez al dar fe de diversos actos comprendidos en el imperio procesal contencioso de la jurisdicción voluntaria, les otorga la publicidad necesaria, para que dicha formalidad jurídica surta ante terceros o autoridad competente en materia administrativa o judicial, su efectos jurídicos formales, creados a petición expresa del interesado.

⁴⁰Gómez Lara, Cipriano. Derecho Procesal Civil, Editorial Harla, México, 1991, Pág. 384.

Segundo.- El juez atento al imperio procesal de la jurisdicción voluntaria mediante su tramitación contenciosa, sanciona, aprueba o verifica el acto o hecho jurídico solicitado por el interesado, por medio de una resolución que pronuncia, con el alcance jurídico de una sentencia y por consiguiente materia de cosa juzgada.

3.4 INFORMACIÓN AD-PERPETUAM

El vocablo información ad-perpetuam en el aspecto procesal, se conoce y define como toda especie de prueba que suele consistir en dos aspectos probatorios, uno testimonial y otro documental, la cual se tramita y lleva a cabo ante la presencia judicial de un juez o tribunal, sin suscitar cuestión de competencia; esta información se lleva a cabo en un procedimiento de jurisdicción voluntaria.

Rafael de Pina define la información ad-perpetuam como un "Acto de jurisdicción voluntaria que tiene por objeto llevar a cabo una averiguación o prueba destinada a justificar algún hecho o acreditar un derecho, para que en lo sucesivo conste inequívocamente."⁴¹

Eduardo Pallares considera que la información ad-perpetuam o para perpetuar memoria, "... es la investigación judicial que tiene por objeto acreditar judicialmente la existencia de determinados hechos."⁴²

Reflexionando lo anterior, debemos precisar y definir que la información ad-perpetuam o para perpetuar memoria, es la investigación judicial que tiene por objeto acreditar judicialmente en forma probatoria la existencia de determinados hechos, sin perjuicio de tercero o terceros, tal y como se hace constar en las resoluciones con que se terminan dichas informaciones.

Estas informaciones se encuentran reguladas por los artículos 927 al 931 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

3.4.1 NATURALEZA

La naturaleza jurídica de la información ad-perpetuam tiene su origen en la intención del promovente de acreditar o justificar un hecho o derecho ante una autoridad judicial, con la condición necesaria de acreditarlo mediante prueba

⁴¹De Pina, Rafael. Diccionario de Derecho, Editorial Porrúa, México, 1989, Pág. 303.

⁴²Pallares, Eduardo. Derecho Procesal Civil, Editorial Porrúa, México, 1985, Pág. 650.

testimonial o documental y como único requisito que en ello no tenga mas interés el promovente o promoventes.

Se debe hacer mención que la información ad-perpetuum parte de la jurisdicción voluntaria, ya que los interesados que la promueven, acuden ante la autoridad judicial competente para hacer constar ante el juez, ciertos actos o hechos que les son favorables según sea el caso.

3.4.2 CARACTERÍSTICAS

El artículo 927 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, señala la característica jurídica fundamental de la información ad-perpetuum; refiriéndose a dicha característica así:

“Artículo 927. La información ad perpetuum podrá decretarse cuando no tenga interés más que el promovente ...”

Esto se comprende que solamente la pueden hacer, la o las personas que tengan interés en ellas, como lo menciona dicho artículo, ya que si un tercero que llegare o sea llamado por el juez se opone a dicha información que se esta tramitando, ya no solamente el que las promueve tiene interés sino que existe otra u otras personas con igual o mejor derecho. Y es aquí cuando el juzgador ya no podrá seguir con la jurisdicción voluntaria de la información ad-perpetuum, puesto que es a partir de este momento, que el acto-petición, pasa a ser un juicio litigioso por los intereses opuestos del promovente y el testigo propuesto o requerido.

Otra característica es que el juez no tiene que ajustar las providencias que dicte a los términos y formas establecidas respecto de la jurisdicción contenciosa; puesto que puede variarlas o modificarlas, salvo que se trate de autos que tengan fuerza de definitivos y contra los que no se hubieren interpuesto recurso alguno, a no ser que se demostrara que cambiaron las circunstancias que afectan el ejercicio de la acción, esto con apego a lo establecido por el artículo 897 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Una última característica se refiere al hecho, de que en caso de oposición o controversia de alguien en la información ad-perpetuum tramitada en la vía de jurisdicción voluntaria, esta se suspenderá y deberá dirimirse dicha divergencia o interés en la vía que le corresponda.

3.4.3 OBJETO

El objeto jurídico de la información ad-perpetuam, se basa y justifica trascendentalmente en el hecho de justificar, generalmente mediante prueba testimonial, la existencia y procedencia de algún hecho o derecho, ante un órgano judicial y cuya finalidad es la obtención de una resolución favorable, la cuál a petición expresa del promovente puede protocolizarse según sea el objeto o fin posterior a la tramitación judicial.

Así encontramos que el artículo 927 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, señala a éste respecto:

“Artículo 927. La información ad perpetuam podrá decretarse cuando no tenga interés más que el promovente y se trate:

I De justificar algún hecho o acreditar un derecho;

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

III Cuando se trate de comprobar la posesión de un derecho real. En los casos de las dos primeras fracciones, la información se recibirá con citación del Ministerio Público, y en el de la tercera, con la del propietario o de los demás partícipes del derecho real.

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

En análisis relacionado, se debe concluir que la información ad-perpetuam es un elemento de prueba de gran valor probatorio que da como consecuencia la eficacia probatoria del hecho o derecho que se pretende hacer valer ante el imperio de la ley, ya sea en su aplicación administrativa o judicial.

En resumen se define, que la información ad-perpetuam es la especie que da origen a un hecho o derecho al que se tiene lugar y la jurisdicción voluntaria es el género vía por el cual se ejercita la petición expresa del promovente.

3.4.4 CONSECUENCIAS

Las consecuencias legales de la información ad-perpetuam, básicamente

se traducen en la obtención de una resolución dictada por un juez competente, mediante la acreditación de la petición expuesta inherente a un hecho o derecho que se tratan de acreditar vía diligencias de jurisdicción voluntaria, surtiendo dichas consecuencias jurídicas sus efectos ante terceros una vez acreditado el hecho o derecho.

Contemplándose así mismo la consecuencia procesal de la misma, mediante la obtención primaria de una resolución con el fin de hacerla valer posteriormente en una litis controversial inherente a otra vía y acción con el objeto de que en su momento procesal oportuno se proponga como prueba documental pública reforzada por la testimonial ofrecida generalmente para tal efecto y con la finalidad procesal de acreditar la acción que se intenta descubriéndole al juzgador un mayor marco de prueba procesal, mediante la conjugación de una prueba testimonial traducida en prueba documental pública.

Señalando que el análisis de la jurisdicción voluntaria y la información ad-perpetuum, tienen un especial interés en el presente trabajo recepcional, ya que objetivamente dan el origen procesal y legal a la inmatriculación por resolución judicial de información de dominio, así como a la inmatriculación judicial de información posesoria.

3.5 LA INFORMACIÓN DE DOMINIO COMO MEDIO DE INMATRICULACIÓN DE FINCAS

La información de dominio como medio de inmatriculación de fincas, surge como figura jurídica del derecho civil, como consecuencia procedente de la necesidad que tiene un individuo titular de derechos posesorios de un predio carente de antecedentes registrales en el Registro Público de la Propiedad, de dar vida registral a dicho inmueble.

En virtud de la falta de personalidad jurídica registral del inmueble o finca, la ley faculta al poseedor de esos derechos a regularizar dicho bien por medio de la inmatriculación judicial, ya que la misma enuncia, que quién no tenga título de propiedad, o teniéndolo no sea susceptible de inscripción por defectuoso, podrá ocurrir ante el juez competente para acreditar la prescripción como medio de adquisición de la propiedad, carente de antecedentes registrales, rindiendo la información respectiva, en los términos de las disposiciones aplicables del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Y que comprobados que sean los requisitos que establece la figura jurídica de la prescripción, el juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción acreditada y que tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrito en el Registro Público de la Propiedad, con el fin de que la finca o inmueble carente de antecedentes registrales, comience una vida registral que por consiguiente surtirá sus efectos ante terceros en beneficio del antes llamado poseedor y posteriormente identificado como propietario.

Como principio jurídico básico y por consiguiente regla general, la información de dominio sólo procede cuando la finca o inmueble, está carente de antecedentes registrales en el Registro Público de la Propiedad.

Así mismo, a que dejar en claro que la información de dominio como medio de inmatriculación, sólo se refiere a fincas o inmuebles y no a derechos reales limitados o desmembrados.

3.5.1 NATURALEZA

La naturaleza jurídica de la información como medio de inmatriculación de fincas o inmuebles, se encuentra en la obtención de la declaración judicial de haber justificado el poseedor la posesión de la finca o inmueble, mediante la información de dominio ad-perpetuam vía jurisdicción voluntaria, con fundamento en la prescripción positiva para acreditar la procedencia de la inmatriculación judicial como medio de obtención de la propiedad.

Lo anterior es con apego en el artículo 927 fracción II del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, anteriormente transcrito.

Se debe precisar objetivamente que la información de dominio es para justificar y acreditar legalmente la posesión y por consiguiente el dominio pleno de una finca o inmueble, de la cual se obtiene una declaración con derechos manifiestos, que surtirán sus efectos jurídicos, con apego a lo establecido y justificado por el promovente poseedor, ante la autoridad judicial.

Los hechos que el poseedor manifiesta a la autoridad judicial en todo momento se justificarán con apego al plazo establecido para la prescripción de bienes inmuebles y se acreditarán por medio de las testimoniales ofertadas vía información ad-perpetuam.

Por lo que se puede decir, que la naturaleza jurídica de esta figura, es la obtención de una declaración de dominio, la cual procede de acuerdo a sus hechos justificados en informes testimoniales.

En las informaciones de dominio no se hace declaratoria del derecho, sino que es un medio para justificar la existencia del hecho precedente.

3.5.2 CARACTERÍSTICAS

La característica fundamental de la inmatriculación judicial de fincas o inmuebles por información de dominio, se desprende del aspecto procesal de la misma, ya que es un procedimiento que se tramita ante la autoridad judicial en vía jurisdicción voluntaria, con apego a la *información ad-perpetuam requerida para tal procedimiento de inmatriculación.*

Como se ha mencionado anteriormente la jurisdicción voluntaria es un acto procesal a petición de parte interesada, en el que no debe de existir controversia alguna entre partes, ya que si existiera algún tipo de conflicto aún cuando fuera de carácter insignificante; el juez en turno ya no podrá seguir tramitando dentro del rubro de la jurisdicción voluntaria la inmatriculación judicial por *información de dominio, o en su defecto, el trámite que se comprenda dentro del ámbito de esta figura procesal.*

Asimismo debemos precisar que al ser ésta una característica esencial, esta se liga como causa consecuencia a la información de dominio vía información testimonial *ad-perpetuam.* Por lo que se precisa, que la jurisdicción voluntaria es el género y la información *ad-perpetuam* es la especie y la resolución que se emite es el resultado legal formal, que otorga titularidad de derechos al poseedor.

3.5.3 OBJETO

La inmatriculación judicial de fincas por información de dominio, tiene por objetos esenciales:

1.- La *declaración de haberse justificado y acreditado la adquisición del dominio de una finca, por parte del individuo poseedor de esta y promovente en dicho procedimiento, el cual a partir de ese momento se le reconocerá su calidad de propietario del bien inmueble.*

Como se ha precisado, la justificación de la adquisición del dominio de la finca o inmueble, se da por la información de dominio ad-perpetuum y dentro del imperio procesal del juzgador vía jurisdicción voluntaria.

2.- Una vez obtenida la declaración de la procedencia de la información de dominio, materia esencial para el trámite de inmatriculación judicial por parte del juez, el promovente poseedor protocolizará dichas diligencias ante notario público a efecto de que se éste le expida el testimonio correspondiente y hecho que sea se proceda a su inscripción plena en el Registro Público de la Propiedad, a efecto de que el inmueble que se inmatricula por esta vía legal, inicie su vida registral y por consiguiente tenga personalidad registral propia.

En conclusión con lo anterior, si un promovente poseedor desea inscribir su propiedad en el Registro Público de la Propiedad, primeramente debe obtener la declaración judicial para probar legalmente su posesión del inmueble de que se trate.

3.5.4 CONSECUENCIAS

Las consecuencias jurídicas de la inmatriculación judicial mediante información de dominio, esencialmente son dos, las cuales quedan plenamente justificadas dentro del campo de la legislación civil.

1.- La primera se refiere a la procedencia de la inmatriculación judicial mediante información de dominio, la cual va a dar origen a una nueva titularidad de derechos registrales del poseedor con respecto del inmueble; posteriormente convertido en dueño, mediante la declaración de procedencia de los hechos, relacionados con las informaciones testimoniales de dominio, ofertadas por el mismo promovente o requeridas a petición expresa del juez conocedor de la vía de jurisdicción voluntaria.

Lo anterior con apego al artículo 3047 del Código Civil vigente.

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

**ESTA TESIS NO SALE
DE LA BIBLIOTECA**

...”

2.- La segunda se refiere a que una vez obtenida la declaración procedente de las informaciones de dominio, en donde se reconozca la acreditación plena de los hechos que den origen a la prescripción plenamente acreditada, estas tendrán que ser protocolizadas ante notario público, pues no serán inscribibles directamente ante el Registro Público de la Propiedad, sino que previamente a este hecho deben ser protocolizadas ante el fedatario público que designe el promovente, pues el juez únicamente habilita al interesado a través del notario público para que pueda ser inscrito dicho documento declarativo.

Así el registrador en turno procederá a la inscripción del testimonio notarial que contenga dicha protocolización.

Lo anterior queda de manifiesto y fundado por el artículo 930 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal el cuál señala:

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

CAPITULO IV

ESTUDIO COMPARATIVO DE LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA Y LA INMATRICULACIÓN JUDICIAL

4.1 ESTUDIO COMPARATIVO DE LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA EN RELACIÓN A LA INMATRICULACIÓN JUDICIAL. 4.1.1 COMPARACIONES DE FONDO. 4.1.2 COMPARACIONES DE PROCEDIMIENTO. 4.1.3 CONSECUENCIAS JURÍDICAS. 4.2 ESTUDIO COMPARATIVO DE LA INMATRICULACIÓN JUDICIAL EN RELACIÓN A LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA. 4.2.1 COMPARACIONES DE FONDO. 4.2.2 COMPARACIONES DE PROCEDIMIENTO. 4.2.3 CONSECUENCIAS JURÍDICAS.

4.1 ESTUDIO COMPARATIVO DE LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA EN RELACIÓN A LA INMATRICULACIÓN JUDICIAL.

Enunciando que la inmatriculación administrativa es un acto por virtud del cual ingresa o se incorpora una finca, al régimen del Registro Público de la Propiedad por primera vez, mediante la inscripción y apertura de un folio, iniciando así su historia registral, teniendo como requisito primordial para su ingreso, no haber existido conexión ni relación alguna con asientos o folios realizados con anterioridad dentro del régimen registral del Registro Público de la Propiedad.

Y que “Por ser esta inmatriculación de orden administrativo, le corresponde el análisis, desechamiento o la confirmación de la misma al Director General del Registro Público de la Propiedad, por ser éste la autoridad de dicho organismo facultada para tal acto, además...

... una de sus funciones es, según la fracción III del artículo 6 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad es “Participar en las actividades tendientes a la inscripción de predios no incorporados al sistema registral e instrumentar los procedimientos que para este fin señalen las leyes.”⁴³

⁴³Acosta Romero, Miguel. Código Civil Para el Distrito Federal, Comentarios, Legislación, Doctrina y Jurisprudencia, Volumen V, Editorial Porrúa, México, 2000, Págs. 729 y 730.

Encontramos que el procedimiento de inmatriculación administrativa, tiene su origen directo en el procedimiento de diligencias de jurisdicción voluntaria.

Y que para que pueda tramitarse el procedimiento respectivo, no debe de existir, ni siquiera potencialmente la cuestión o conflicto, entendiéndose como tal, un posible choque de intereses jurídicos entre el solicitante y terceros afectables que origine la intervención de la autoridad administrativa o judicial.

Entendiéndose que el objeto de la inmatriculación administrativa, es la inscripción registral de una finca o inmueble carente de todo antecedente registral, mediante la inscripción calificada de procedente en los folios del Registro Público de la Propiedad.

La procedencia jurídica de dicha inmatriculación, cuyo seguimiento procedimental se encarga al Registro Público de la Propiedad. Se encuentra en lo dispuesto en la fracción II, incisos a), b), c) y d) del artículo 3046 del Código Civil vigente, ya transcrito anteriormente.

Las consecuencias jurídicas de esta figura del Derecho Civil, en el contexto legal de los derechos reales de los inmuebles son las que a continuación se mencionan:

1.- La inmatriculación una vez resuelta favorablemente a favor del inmatriculante, será inscrita en su modalidad de posesión o propiedad, según sea el caso, en el asiento del folio real respectivo que designe el Registro de Bienes Inmuebles del Registro Público de la Propiedad.

En referencia lo anterior con el artículo 3046 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, transcrito anteriormente.

2.- La iniciación de la vida registral del inmueble a través de su inscripción en un folio real, la que inmediatamente surtirá efectos jurídicos frente a terceros.

Sustentándose lo anterior en los artículos 3009 y 3010 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, transcritos anteriormente.

4.1.1 COMPARACIONES DE FONDO

En cuanto a las comparaciones de fondo, encontramos que la inmatriculación administrativa se obtiene:

- 1) Mediante la inscripción del decreto por el que se incorpora al dominio público del Distrito Federal un inmueble.
- 2) Mediante la inscripción del decreto por el que se desincorpore del dominio público un inmueble, o el título expedido con base a ese decreto.
- 3) Mediante la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble en los términos del artículo 3051 del Código Civil vigente.
- 4) Mediante la inscripción de la propiedad de un inmueble adquirido por prescripción positiva, en los términos del artículo 3052 del Código Civil vigente.
- 5) Mediante la Inscripción de la posesión de buena fe de un inmueble, que reúna los requisitos de aptitud para prescribir, en los términos de artículo 3053 del Código Civil vigente.

Lo anterior mediante la celebración del procedimiento administrativo que indica el artículo 3052 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

4.1.2 COMPARACIONES DE PROCEDIMIENTO

El procedimiento administrativo que se tramita ante el Registro Público de la Propiedad para esta figura jurídica, es el que se indica en el artículo 3052 del Código Civil para el Distrito Federal, conforme al siguiente procedimiento:

1. El interesado presentará solicitud que exprese:
 - a) Su nombre completo y domicilio;
 - b) La ubicación precisa del bien, con superficie, colindancias y medidas;
 - c) La fecha y causa de su posesión, que consiste, colindancias y medidas;

- d) Que la posesión que invoca es de buena fe;
- e) El nombre y domicilio de la persona de quien la obtuvo el peticionario, en el caso, y los del causante de aquélla si fuere conocido,
- f) El nombre y domicilio de los colindantes.

2. A la solicitud a que se refiere la fracción anterior, el interesado deberá acompañar:

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

3. Recibida la solicitud el Director del Registro público de la Propiedad la hará del conocimiento, por correo certificado y con acuse de recibo, de la persona de quien se obtuvo la posesión y de su causante, si fuere conocido, así como de los colindantes, señalándoles un plazo de nueve días hábiles para que manifieste lo que a sus derechos convenga.

El director del Registro Público de la Propiedad, además mandará publicar edictos para notificar a las personas que pudieren considerarse perjudicadas, a costa del interesado por una sola vez en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, y en un periódico de los de mayor circulación, si se tratare de bienes inmuebles urbanos. Si los predios fueren rústicos, se publicarán además por una sola vez en el Diario Oficial de la Federación;

4. Si existiere oposición de las personas mencionadas en la fracción anterior, el Director del Registro Público de la Propiedad dará por terminados el procedimiento, a efecto de que la controversia sea resuelta por un Juez competente;

5. Si existiere oposición, el Director del Registro Público de la Propiedad señalará día y hora para una audiencia, en la cual el solicitante deberá probar su posesión, en concepto de propietario y por el tiempo exigido por este Código para prescribir por medios que le produzcan convicción, entre los cuales será

indispensable el testimonio de tres testigos que sean vecinos del inmueble cuya inmatriculación se solicita.

El Director del Registro Público de la Propiedad podrá ampliar el examen de los testigos con las preguntas que estime pertinentes para asegurarse de la veracidad de su dicho; y

6. La resolución administrativa del Director del Registro Público de la Propiedad será dictada dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia a que se refiere la fracción anterior, concediendo o denegando la inmatriculación y declarando en el primer caso que el poseedor ha hecho constar los antecedentes y circunstancias que conforme a este Código se requieren para adquirir por virtud de la prescripción; dicha resolución deberá expresar los fundamentos en que se apoya.

4.1.3 CONSECUENCIAS JURÍDICAS

Las consecuencias jurídicas de la inmatriculación administrativa, fundamentalmente son:

1.- La inmatriculación una vez resuelta favorablemente a favor del inmatriculante, será inscrita en su modalidad de propiedad o posesión, en el asiento de un folio real del Registro de Bienes Inmuebles del Registro Público de la Propiedad.

2.- La iniciación de la vida registral del inmueble a través de su inscripción en un folio real, la que inmediatamente surtirá efectos jurídicos frente a terceros.

4.2 ESTUDIO COMPARATIVO DE LA INMATRICULACIÓN JUDICIAL EN RELACIÓN A LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA

La inmatriculación judicial es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales, en virtud de que se ha poseído de manera pacífica, pública, continua y a título de dueño, por el tiempo y con las condiciones establecidas por la ley.

La obtención de la inmatriculación por resolución judicial, procede mediante:

- a) Información de dominio
- e
- b) Información posesoria.

De acuerdo a lo establecido por la fracción I del artículo 3046 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, transcrito anteriormente.

La información de dominio como medio de inmatriculación de fincas, surge como figura jurídica del derecho civil, como consecuencia procedente de la necesidad que tiene un individuo titular de derechos posesorios de una finca o inmueble carente de antecedentes registrales, en el Registro Público de la Propiedad y por consiguiente carente de un título legal que respalde en un momento determinado la posesión de la finca.

En virtud de esa falta de personalidad jurídica del inmueble o finca, la ley faculta al poseedor de esos derechos; a regularizar dicho bien, por medio de la inmatriculación judicial, ya que la misma enuncia, que quién no tenga título de propiedad, o teniéndolo no sea susceptible de inscripción por defectuoso, podrá ocurrir ante el juez competente para acreditar sus derechos posesorios en relación al bien, como un primer paso legal; para posteriormente considerar esta titularidad de derechos como antecedente legal directo para la tramitación de la prescripción adquisitiva del bien como un medio legítimo de adquisición de la propiedad por parte de dicho titular.

El poseedor tendrá que comprobar todos y cada uno de los requisitos que establece la figura jurídica de la prescripción, en consecuencia el juez declarará que el poseedor debidamente inscrito con anterioridad en el folio real del Registro Público de la Propiedad como poseedor "titular de derechos posesorios" se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción acreditada y que tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

La naturaleza jurídica de la información como medio de inmatriculación de fincas o inmuebles, se encuentra en la obtención de la declaración judicial de haber justificado el poseedor la posesión de la finca o inmueble, mediante la información de dominio ad-perpetuam vía jurisdicción voluntaria, con fundamento en la prescripción positiva para acreditar la procedencia de la inmatriculación judicial como medio de obtención de una titularidad de derechos posesorios los cuales a su vez serán inscritos en la apertura inicial de un folio real en el Registro Público de la Propiedad par dicho inmueble; los cuales posteriormente podrán ser señalados en forma preferencial por el titular de los

mismos para poder tramitar con apego en este antecedente la prescripción positiva del bien con la única finalidad de convertirse en propietario.

Lo anterior con apego en el artículo 927 fracción II del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal, transcrito anteriormente.

Se debe precisar objetivamente que la información de dominio es para justificar y acreditar legalmente la posesión y por consiguiente el dominio pleno de una finca o inmueble, de la cual se obtiene una declaración con derechos manifiestos, que surtirán sus efectos jurídicos, con apego a lo establecido y justificado por el promovente poseedor, ante la autoridad judicial.

Los hechos que el poseedor manifiesta a la autoridad judicial en todo momento se justificaran con apego al plazo establecido para la prescripción de bienes inmuebles, y se acreditarán por medio de las testimoniales ofertadas vía información ad-perpetuam.

Concluyendo la naturaleza jurídica de esta figura, es la obtención de una declaración de dominio, la cual procede de acuerdo a sus hechos justificados en informes testimoniales.

En las informaciones de dominio no se hace declaratoria del derecho, sino que es un medio para justificar la existencia del hecho procedente.

La característica fundamental de la inmatriculación judicial de fincas o inmuebles por información de dominio, se desprende del aspecto procesal de la misma, ya que es un procedimiento que se tramita ante la autoridad judicial en vía de jurisdicción voluntaria con apego a la información ad-perpetuam requerida para tal procedimiento de inmatriculación.

La inmatriculación judicial de fincas por información de dominio, tiene dos objetos esenciales:

- 1.- La declaración judicial de haberse justificado y acreditado la adquisición del dominio de una finca, por parte del individuo poseedor de esta y promovente en dicho procedimiento, con el objeto de inscribir registralmente la finca en el Registro Público de la Propiedad así como la posesión respectiva de el.

Como se ha precisado la justificación de la adquisición del dominio de la finca o inmueble, se da por la información de dominio ad-perpetuam y dentro del imperio procesal del juzgador vía jurisdicción voluntaria.

2.- Una vez obtenida la declaración de la procedencia de la información de dominio, materia esencial para el trámite de inmatriculación judicial por parte del juez, el promovente poseedor protocolizará dichas diligencias ante notario público a efecto de que éste le expida el testimonio correspondiente y hecho que sea se proceda a su inscripción plena en el Registro Público de la Propiedad a efecto de que el inmueble que se inmatricula por esta vía legal, inicie su vida registral y por consiguiente tenga personalidad registral propia.

En conclusión, si un promovente poseedor desea inscribir su propiedad en el Registro Público de la Propiedad, primeramente debe obtener la declaración judicial para probar legalmente su posesión del inmueble de que se trate.

Las consecuencias jurídicas de la inmatriculación judicial mediante información de dominio, esencialmente son dos, las cuales quedan plenamente justificadas dentro del campo de la legislación civil para el Distrito Federal.

1.- La primera se refiere a la procedencia de la inmatriculación judicial mediante información de dominio, la cual va a dar origen a una titularidad de derechos registrales del poseedor con respecto del inmueble, mediante la declaración de procedencia de los hechos, relacionados con las informaciones testimoniales de dominio, ofertadas por el mismo promovente o requeridas a petición expresa del juez conocedor de la vía de jurisdicción voluntaria.

Lo anterior con apego al artículo 3047 del Código Civil Vigente para el Distrito Federal, señalado en el Capítulo III de esta Tesis.

2.- La segunda se refiere a que una vez obtenida la declaración procedente de la información de dominio, en donde se reconozca la acreditación plena de los hechos fundados en los requisitos de la prescripción, estas tendrán que ser protocolizadas ante notario público, pues no serán inscribibles directamente ante el Registro Público de la Propiedad, sino que previamente a este hecho, deben ser protocolizadas ante el fedatario público que designe el promovente, pues el juez únicamente habilita al interesado a través del notario público para que pueda ser inscrito dicho documento declarativo de derechos posesorios.

Así el registrador en turno procederá a la inscripción del testimonio notarial que contenga dicha protocolización.

Lo anterior queda de manifiesto y fundado por el artículo 930 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal, transcrito anteriormente.

La inmatriculación judicial mediante información posesoria, la obtiene el poseedor, cumpliendo el requisito de poseer de buena fe el bien inmueble, la posesión de buena fe debe ser condición legal apta, para prescribir el bien inmueble a inmatricular.

Así mismo es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer.

A este respecto Rafael Rojina Villegas señala: “Animus dominii.--Justo título.--Es un elemento esencial de la posesión para producir la prescripción, que sea en concepto de dueño o posesión originaria.”⁴⁴

El Doctor Raúl Ortíz Urquidi, en una resolución emitida en la primera sala del Tribunal de Justicia del Distrito Federal, en el juicio ordinario civil, seguido por Juan Contreras Huitrón en contra de la sucesión de Gabriel Mancera y el Director del Registro Público de la Propiedad visible a fojas 11 y siguientes del tomo CXXV, año XXXIII, de los anales de jurisprudencia que publica el citado tribunal establece:

Sumario.

“PRESCRIPCIÓN POSITIVA. QUE DEBE DE ENTENDERSE POR JUSTO TÍTULO (O TÍTULO SUFICIENTE, COMO LO LLAMA EL ARTÍCULO 806 DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE) DE LA POSESIÓN APTA PARA PRODUCIR AQUELLA. Aún cuando resultará cierta la afirmación del demandado en el sentido de que la persona que le transmitió al actor el inmueble de cuya usucapión se trata, hizo por no ser suyo dicho inmueble una disposición indebida de éste, uno no es obstáculo para que tal prescripción proceda, dado que el justo título conque el demandante entro a poseer y del que el demandado dice que aquel carece, precisamente consiste, entendida la palabra título, como causa y no como documento, en la creencia fundada de dicho demandante, de que recibió el predio en concepto de propietario, puesto que la persona que se lo transmitió era, en la fundada creencia de aquel, la dueña del mismo, y por donde se concluye, dado los términos del artículo 826 del Código Civil, que dicha posesión, adquirida y disfrutada en concepto de dueño de la cosa poseída, por el tiempo y con las condiciones requeridas por la Ley, es apta para fundar la prescripción”.

México, D.F., doce de mayo de mil novecientos sesenta y cinco.⁴⁵

⁴⁴Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil, Tomo II “Bienes, Derechos Reales y Sucesiones”, Editorial Porrúa, Mexico, 1995. Pág. 221.

⁴⁵Anales de Jurisprudencia. Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, Tomo CXXV, Año XXXIII, Fojas 11 y siguientes.

Pero a mayor abundamiento y contemplado el caso a la luz de las diversas ejecutorias que sobre esta cuestión a dictado nuestro más alto tribunal, tampoco el agravio es fundado, como se desprende de lo sostenido en la siguiente tesis que puede ser consultada a fojas 327 del boletín de información judicial, correspondiente al año XIV, No. 142 del mes de junio de mil novecientos cincuenta y dos y que es del tenor siguiente:

Posesión de Mala Fe Ad. Usucapionem. No es necesario es justo título para la primera (se refiere a la Posesión de Mala Fe), el artículo 11521 regula las dos usucapiones de inmuebles, la de Mala Fe y Buena Fe, si la Posesión es un concepto de propietario, pacífica, continua y pública. El artículo 806 del mismo ordenamiento dice que es poseedor de buena fe el que entra en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer y que también lo es el que ignora los vicios de su título que le impide poseer con derecho y que es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer, lo mismo el que conoce los vicios de su título y le impiden poseer con derecho.”⁴⁶

“La mala fe no es un vicio que haga inútil la posesión para adquirir por prescripción el dominio; es simplemente, un hecho que aumenta el término sin hacer ineficaz la posesión.”⁴⁷

“En los requisitos de la posesión originaria para prescribir, es necesario distinguir un elemento esencial como condición sine qua non para adquirir el dominio. De gran trascendencia en esta materia es el artículo 826 del Código Civil vigente al estatuir: “Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción”.”⁴⁸

La posesión necesaria para prescribir, la señala el artículo 1151 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

Así debemos señalar que la posesión necesaria para prescribir debe ser:

- 1). En concepto de propietario;
- 2). Pacífica;

⁴⁶Boletín de Información Judicial. Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, Año XIV, Núm. 142, Año 1952, Foja 327.

⁴⁷Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil, Tomo II “Bienes, Derechos Reales y Sucesiones”, Editorial Porrúa, México, 1995, Pág.221.

⁴⁸Ibidem.

3). Continua;

4). Pública.

En íntima relación con los requisitos legales para obtener la inmatriculación judicial mediante información posesoria, encontramos los artículos 823, 824, 825 y 826 del Código Civil vigente.

“Tanto la doctrina clásica desde el derecho romano, como nuestra legislación anterior y la vigente, reconocen que sólo la posesión que se tiene en concepto de dueño puede producir la prescripción ...”⁴⁹

El procedimiento judicial de la inmatriculación judicial mediante información posesoria es el mismo que el de la inmatriculación judicial mediante información de dominio.

4.2.1 COMPARACIONES DE FONDO

Como comparación de fondo la inmatriculación por resolución judicial de información de dominio, se obtiene de acuerdo a los requisitos exigidos por el artículo 3047, contemplados en el Libro Segundo, Título Séptimo, Capítulo II del Código Civil vigente, los cuales se refieren a la prescripción positiva y para dicho efecto exige dicho numeral que:

1) Se debe haber poseído el bien inmueble con las condiciones exigidas para la prescripción de los mismos, esto es, de manera pacífica, continua, pública y en concepto de dueño, por el transcurso de cinco o diez años según exista la circunstancia de buena o mala fe.

2) Que no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea susceptible de inscripción por defectuoso.

3) Que ocurra ante la instancia del juez competente para acreditar la posesión rindiendo la información de dominio en los términos del Código de Procedimientos Civiles.

4) Que el juez declare que el poseedor se ha convertido en propietario, dicha declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

⁴⁹Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil, Tomo II “Bienes, Derechos Reales y Sucesiones”, Editorial Porrúa, México, 1995, Pág.221.

Como comparación de fondo la inmatriculación por resolución judicial de información posesoria, se obtiene de acuerdo a lo establecido por el artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal, con apego al artículo 3048 del Código Civil .

Cumpliendo el requisito de poseer de buena fe el bien inmueble, la posesión de buena fe debe ser condición legal apta, para prescribir el bien inmueble a inmatricular.

La posesión necesaria para prescribir deberá ser:

1. En concepto de propietario;
2. Pacífica;
3. Continua;
4. Pública.

4.2.2 COMPARACIONES DE PROCEDIMIENTO

El procedimiento judicial de la inmatriculación por resolución judicial de información de dominio e información posesoria es el mismo y comienza con la solicitud de inmatriculación, la cual deberá rigurosamente contener los siguientes requisitos:

“En la solicitud se mencionarán

- a) El origen de la posesión;
- b) En su caso, el nombre de la persona de quien obtuvo la posesión el peticionario;
- c) El nombre y domicilio del causahabiente de aquélla si fuere conocido;
- d) La ubicación precisa del bien y sus medidas y colindancias, y
- e) El nombre y domicilio de los colindantes.

Asimismo, a la solicitud se acompañarán,

- a) Plano autorizado por la Tesorería del Distrito Federal, y datos que identifiquen con precisión el predio de que se trate y manifestar que el certificado será exhibido en el procedimiento judicial de inmatriculación.”⁵⁰

“El artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos civiles para el Distrito Federal, explica el inicio del Juicio de inmatriculación de un inmueble mediante la notificación por edictos, para citar así a las personas que pudieran considerarse perjudicadas, recordemos que en la mayoría de veces las personas que ocupan un bien y luego solicitan la prescripción positiva para que así se otorgue la inmatriculación judicial, desconocen si existe o no propietario del mismo, por lo que es imposible una notificación personal.

Ese edicto se publica una sola vez en el Diario Oficial de la Federación, en el Boletín Judicial, en la Gaceta Oficial del Gobierno del Distrito Federal, en la Sección del Boletín Registral y en un periódico de mayor circulación.

Además de esta publicidad se debe fijar un anuncio visible en la parte externa del inmueble para que se informe a las personas que pueden considerarse perjudicadas, a los vecinos y en general a toda la gente, la existencia de un procedimiento de inmatriculación judicial respecto de ese bien.

Este anuncio debe contener como mínimo el nombre del promovente, además de que debe permanecer en ese lugar durante todo el tiempo que dure ese procedimiento.”⁵¹

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

⁵⁰Trejo Guerrero, Gabino. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, Editorial Sista, México, 2001, Págs. 28 y 29.

⁵¹Acosta Romero, Miguel. Código Civil Para el Distrito Federal, Comentarios, Legislación, Doctrina y Jurisprudencia, Volumen V, Editorial Porrúa, México, 2000, Págs. 726 y 727.

Producida o no la contestación y sin necesidad de acuse de rebeldía, el juez al vencerse el último término de traslado, abrirá una dilación probatoria.

El juez abrirá la dilación probatoria del procedimiento por un término de quince días, el cual podrá ampliarlo a solicitud del interesado, hasta por treinta días.

En este período probatorio el solicitante, además de las pruebas que tuviere, estará obligado a probar su posesión en concepto de dueño por medios legales y además por la información de tres testigos, colindantes o vecinos de lugar de donde se localiza el predio a inmatricular.

En este juicio no se entregarán los autos originales para formular alegatos.

La sentencia es apelable en ambos efectos y el recurso se substanciará como en los juicios ordinarios.

4.2.3 CONSECUENCIAS JURÍDICAS

La consecuencia jurídica que surge de la inmatriculación por resolución judicial de información de dominio se refiere en el sentido, de que si la sentencia es favorable, de acuerdo con el artículo 3047 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, la declaración que el juez emita en el sentido de que el poseedor se ha convertido en propietario, en virtud de la procedencia de la prescripción, se tendrá por título de propiedad y será inscrita en el Registro Público de la Propiedad, pero con apego al artículo 930 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el promovente deberá solicitar la protocolización de sus informaciones ante Notario Público, a efecto de que el fedatario público extienda el testimonio respectivo de dicha protocolización y a solicitud del mismo promovente inscriba dicho documento en el Registro Público de la Propiedad.

Las consecuencias jurídicas de la inmatriculación judicial mediante información de dominio, esencialmente son dos, las cuales quedan plenamente justificadas dentro del campo de la legislación civil para el Distrito Federal.

1.- La primera se refiere a la procedencia de la inmatriculación judicial mediante información de dominio, la cual va a dar origen a una nueva titularidad de derechos registrales del poseedor con respecto del inmueble, posteriormente convertido en dueño, mediante la declaración de procedencia de los hechos, relacionados con las informaciones testimoniales de dominio, ofertadas por el

mismo promovente o requeridas a petición expresa del juez conocedor de la vía de jurisdicción voluntaria.

Lo anterior con apego al artículo 3047 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

2.- La segunda se refiere a que una vez obtenida la declaración procedente de la informaciones de dominio, en donde se reconozca la acreditación plena de los hechos que den origen a la prescripción plenamente acreditada, estas tendrán que ser protocolizadas ante notario público, pues no serán inscribibles directamente ante el Registro Público de la Propiedad, sino que previamente a este hecho deben ser protocolizadas ante el fedatario publico que designe el promovente, pues el juez únicamente habilita al interesado a través del notario público para que pueda ser inscrito dicho documento declarativo.

Así el registrador en turno procederá a la inscripción del testimonio notarial que contenga dicha protocolización.

Lo anterior con apego a lo establecido por el artículo 930 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal.

Así encontramos que las consecuencias de la información de dominio, son las ya indicadas y que son las de proporcionar un medio de inmatriculación de finca o inmueble, ya que con la inscripción del testimonio notarial expedido por el notario público, el cual contiene la declaración de la procedencia de la información de dominio, el Registro Público de la Propiedad realiza la inscripción de la inmatriculación y mediante este hecho, la finca o inmueble objeto de la información, ingresa al régimen registral y comienza a surtir sus efectos jurídicos ante terceros, y así mismo otorga una titularidad de derechos de propiedad al anterior poseedor ahora convertido en nuevo propietario.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- La prescripción positiva es una figura jurídica que encuentra su sustento legal en la usucapión romana, que se origina de la posesión adquirida por el transcurso del tiempo ya sea de buena o mala fe.

SEGUNDA.- La prescripción positiva cumple con el fin jurídico de contribuir a mantener la seguridad y certeza jurídica respecto de los bienes, dando una solución justa al convertir en titular del derecho de propiedad al poseedor que ha ostentando dicha personalidad por el tiempo establecido por la ley para prescribir.

TERCERA.- La prescripción positiva tiene por objeto convertir al poseedor en propietario, transformando el hecho en derecho por disposición de la ley.

CUARTA.- La prescripción positiva funciona para consolidar legalmente los defectos de un título legítimo o para evitar las consecuencias perjudiciales de la pérdida del título; esto es, que cumple con una necesidad de interés público al consolidar los títulos de propiedad deficientes en sus requisitos de legalidad para poder acreditarla plenamente, o lo suple cuando se han perdido.

QUINTA.- La prescripción positiva en el derecho mexicano podría adquirir un doble carácter, por una parte, es la forma de adquirir la propiedad cumpliendo con los requisitos que marca la ley; y por otra, es una manera de perder esos derechos por la persona contra quien corre la prescripción.

SEXTA.- El Registro Público de la Propiedad es una institución pública de carácter social, con la finalidad de hacer constar por medio de la inscripción, los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica, grava o extingue el dominio, la posesión y los demás derechos reales sobre inmuebles; todos los documentos relativos a actos o contratos susceptibles de tener alguna repercusión en la esfera de los derechos reales y en general, los títulos y documentos que la ley ordene que se han de registrar ante dicha institución.

SÉPTIMA.- Se debe entender en consecuencia, que el Registro Público de la Propiedad es una institución de orden público, que tiene por objeto un fin social colectivo, que es, el de dar a conocer la situación jurídica de los bienes, primordialmente inmuebles, que se inscriben ante dicho organismo.

OCTAVA.- Asimismo, el Registro Público de la Propiedad tiene dentro de su función social, proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el derecho civil, cuya formalidad ha pasado ante la fe de la función notarial.

NOVENA.- La inmatriculación es la inscripción de la posesión o propiedad de un inmueble ante el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales.

DÉCIMA.- La inmatriculación tiene por objeto, iniciar la vida registral de un inmueble, llamado registralmente finca; el cual no aparece inscrito en los asientos del Registro Público de la Propiedad. En consecuencia, dicha inmatriculación se obtiene, mediante su tramitación administrativa o judicial, de acuerdo a las disposiciones previstas para tal efecto, las cuales enmarca el Código Civil vigente.

DÉCIMA PRIMERA.- Cuando se opta por la inmatriculación judicial se utiliza la jurisdicción voluntaria, procedimiento que tiene las siguientes características: la jurisdicción voluntaria es un procedimiento especial en virtud de que no hay parte en conflicto, es decir, no existe litis, ya que solamente interesa a quien promueve y se trata de comprobar ante la autoridad correspondiente que no hay intereses opuestos acerca de los hechos que se le presentan para que le dé valor y fuerza legal, ya que se procede con las formalidades esenciales de los juicios.

DÉCIMA SEGUNDA.- La información ad-perpetuam es un acto de jurisdicción voluntaria, que se traduce en una investigación judicial que tiene por objeto acreditar judicialmente la existencia de determinados hechos, en cuya prueba está interesado quien promueve la información, sin perjuicio de tercero y así se hace constar en las resoluciones con que se terminan dichas informaciones.

DÉCIMA TERCERA.- Las informaciones de dominio son actos de jurisdicción voluntaria, en los que mientras no se formule oposición, hay un acto de jurisdicción voluntaria y cuando aquélla se produzca, la información se convierte en contenciosa, es decir, en un juicio y se ventilará fuera o dentro del procedimiento, según lo ordene la legislación aplicable al caso.

DÉCIMA CUARTA.- La inmatriculación administrativa tiene por objeto inmatricular inmuebles que no estén inscritos en el Registro Público de la Propiedad, acudiendo ante el Director de dicha institución Pública para que ante él se lleve a cabo el trámite administrativo del o de los interesados, cumpliendo cabalmente con los requisitos que establece tanto el Código Civil, así como el

Reglamento del Registro Público de la Propiedad, encontrando como resultado final, un fallo por parte del mismo.

DÉCIMA QUINTA.- La inmatriculación administrativa presenta una problemática legal y es la referente a que si el Director del Registro Público de la Propiedad, está facultado para emitir una resolución que equivale a una sentencia judicial. Esta controversia se presenta en virtud de que esta violando la garantía individual que señala el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su párrafo segundo, en el que se señala que nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad, de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho.

DÉCIMA SEXTA.- La inmatriculación judicial es una figura jurídica que se apoya en la prescripción positiva, por lo que adquiere una fuerza superior al procedimiento administrativo, en virtud de la certeza legal que le confiere el procedimiento jurisdiccional.

DÉCIMA SÉPTIMA.- Se precisa que la inmatriculación judicial es un acto de jurisdicción voluntaria, ya que solamente se lleva a cabo la solicitud de la parte interesada en ella, que se requiere y solicita la intervención de la presencia judicial o "Juez Competente", sin que esté promovida ni se promueva cuestión alguna entre las partes; es decir, sólo son actos en los cuales la parte interesada hace valer y demuestra al juzgador que cumple con todos y cada uno de los requisitos establecidos en la ley para tal efecto, solicitando se le declare propietario del inmueble en virtud de la posesión que cumplió he hizo valer, a efecto de poder inscribir dicho inmueble en el Registro Público de la Propiedad.

DÉCIMA OCTAVA.- De acuerdo al estricto sentido jurídico de la inmatriculación, se precisa, que es un medio idóneo y práctico para la obtención del alta registral de cualquier tipo de inmueble urbano, que carece de antecedentes registrales; la cual tiene la aptitud de consolidar la propiedad de dichos predios, señalando que es necesaria una modificación substancial en su aspecto administrativo y judicial, en el siguiente sentido:

En cuanto a:

La Inmatriculación Administrativa. Sólo debería referirse en su proceder legal ante el Registro Público de la Propiedad, para lo inherente al trámite de alta registral de acuerdo al aspecto posesorio del individuo que cumpla con los requisitos establecidos por el Código Civil y el Reglamento del Registro

Público de la Propiedad, pues es aquí donde se encuentra su verdadero fin legal para lo que fue creada esta figura jurídica.

En lo concerniente a:

La Inmatriculación Judicial. Sólo debería consolidar la posesión hecha ante el Registro Público de la Propiedad por el interesado, con la obtención de la propiedad de dicho inmueble otorgada por el juzgador al interesado que cumpliera en forma estricta y responsable los requisitos establecidos por el Código Civil. En concreto, se debería convertir en forma más pura, como un medio de consolidación de la propiedad estrictamente judicial para todo inmueble que anteriormente carecía de antecedentes registrales y que previamente debería de ser inmatriculado en forma administrativa, como requisito esencial para la tramitación de esta figura y por consiguiente para la consolidación de la propiedad del mismo.

DÉCIMA NOVENA. Lo anterior otorgaría un verdadero equilibrio jurídico y no se tendría por invadida ninguna institución tanto administrativa como judicial, de acuerdo a su imperio legal y evitaría cualquier tipo de controversia dentro del marco legal existente

BIBLIOGRAFÍA

1. ACOSTA ROMERO, Miguel. CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. COMENTARIOS. LEGISLACIÓN. DOCTRINA Y JURISPRUDENCIA, Volumen V, Editorial Porrúa, México, 2000.
2. AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo. SEGUNDO CURSO DE DERECHO CIVIL, Editorial Porrúa, México 1980.
3. BAUDRY-LACANTINERIE, G. y TIESSER, A. TRAITE THEORIQUE ET PRACTIQUE THE DEOIT CIVIL "THE PRESCRIPTION", Tomo XXV, No. 27, París, 1905. Citado por Moisset Espanes, Luis, Boletín de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales. No. 1,2,3, Año XXXI, enero-septiembre 1967. Córdoba, Argentina 1967.
4. BECERRA BAUTISTA, José. EL PROCESO CIVIL EN MÉXICO, Editorial Porrúa, México, 1981.
5. COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo. CIRCULARES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, México, 1975.
6. COLÍN y CAPITANT. CURSO ELEMENTAL DE DERECHO CIVIL, TOMO II "DE LOS BIENES Y DE LOS DERECHOS REALES PRINCIPALES", Editorial Reus, Madrid, España 1952.
7. DE COSÍO Y CORRAL, Alfonso y GULLÁN BALLESTROS, Antonio. INSTITUCIONES DEL DERECHO CIVIL ESPAÑOL. CLEMENTE DE DIEGO F., Nueva Edición, Revisada y puesta al día por De Cosio y Corral Alfonso y Gullán Ballesteros Antonio, Madrid, 1959.
8. DE IBARROLA, Antonio. COSAS Y SUCESIONES, Editorial Porrúa, México, 1981.
9. DE PINA, Rafael. DICCIONARIO DE DERECHO, Editorial Porrúa, México, 1989.
10. DE PINA, Rafael y CASTILLO LARRAÑAGA, José. DERECHO PROCESAL CIVIL, Editorial Porrúa, México, 1984.

11. DIEZ PICAZO PONCE DE LEÓN, Luis. Anuario de Derecho Civil, EN TORNO AL CONCEPTO DE PRESCRIPCIÓN, Publicaciones del Instituto Nacional de Estudios Jurídicos, Artes Gráficas y Ediciones, S.A. Serie 1, Número 2, Madrid, España.
12. DORANTES VELA, Cornelio. REVISTA DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES, Tomo VII, No. 35, Editorial Jus, México, 1941.
13. FLORES GARCÍA, Fernando. DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO, Editorial Porrúa, México, 1996.
14. GÓMEZ LARA, Cipriano. DERECHO PROCESAL CIVIL, Editorial Harla, México, 1991.
15. GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. DERECHO DE LAS OBLIGACIONES, Tomo I, Editorial Cajica, Puebla, 1984.
16. GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. PATRIMONIO Y SUCESIONES, Tomo I, Editorial Cajica, Puebla, 1984.
17. GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. PATRIMONIO Y SUCESIONES, Tomo I, Editorial Cajica, Puebla, 1990.
18. MASCAREÑAS, Carlos E. REVISTA DE DERECHO PUERTORRIQUEÑO, Puerto Rico, 1968.
19. MEDINA LIMA, Ignacio. REVISTA DE LA FACULTAD DE DERECHO, UNAM, "CUESTIÓN TERMINOLÓGICA DE LA JURISDICCIÓN VOLUNTARIA", Números 105-106, México, Enero 1977.
20. OCHOA RESTREPO, Guillermo. ENCICLOPEDIA OMEBA, Tomo XIX, Buenos Aires, 1964.
21. OVALLE FAVELA, José. DERECHO PROCESAL CIVIL, Colección Textos Jurídicos. Editorial Harla. México 1980.
22. PALLARES, Eduardo. DERECHO PROCESAL CIVIL, Editorial Porrúa, México, 1985.
23. PLANIOL y RIPERT. TRATADO PRÁCTICO DE DERECHO CIVIL FRANCÉS, Tomo III, Edición Cultural, La Habana, 1946.

24. PRECIADO HERNÁNDEZ, Rafael. LECCIONES DE FILOSOFÍA DEL DERECHO, Editorial Jus, México, 1978.
25. ROJINA VILLEGAS, Rafael. COMPENDIO DE DERECHO CIVIL, TOMO II "BIENES, DERECHOS REALES Y SUCESIONES", Editorial Porrúa, México, 1995.
26. ROJINA VILLEGAS, Rafael. DERECHO CIVIL MEXICANO, Tomo III, Volumen II, Editorial Cárdenas Editor, México.
27. SOBERÓN MAINERO, Miguel. DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO, Editorial Porrúa, México, 1996.
28. TREJO GUERRERO, Gabino, CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, PRÓLOGO, REVISIÓN Y COMENTARIOS, Editorial Sista, México, 2001.
29. TREJO GUERRERO, Gabino, CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, Editorial Sista, México, 2001.
30. VENTURA SILVA, Sabino. DERECHO ROMANO, Editorial Porrúa, México, 1990.

DICCIONARIOS

1. CABANELLAS, Guillermo. DICCIONARIO DE DERECHO USUAL, Editorial Heliasta S.R.L., Buenos Aires, Argentina, 1972.
2. PALLARES, Eduardo. DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL, Editorial Porrúa, México, 1983.

LEGISLATIVA

ANALES DE JURISPRUDENCIA. Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, Tomo CXXV, Año XXXIII.

BOLETÍN DE INFORMACIÓN JUDICIAL. Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, Año XIV, Núm. 142, Año 1952.

CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA DE 1870. Compilación de Leyes de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA DE 1884. Compilación de Leyes de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. Editorial Sista, Año 2001.

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL. Editorial Sista, Año 2001.

CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MÉXICO. Editorial Sista, Año 2001.

CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TLAXCALA. Editorial Cajica, Año 2001.

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. Editorial Porrúa, Año 2001.

ÍNDICE GENERAL CIVIL, Antes de Jurisprudencia, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, México, Diciembre 1966.

LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES. Editorial Porrúa, Año 2000.