

880



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

LA NECESIDAD DE MODIFICAR EL ARTICULO 38 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL

(LA CALIFICACION REGISTRAL DE LA RESOLUCION JUDICIAL EN EL JUICIO DE PRESCRIPCION POSITIVA)

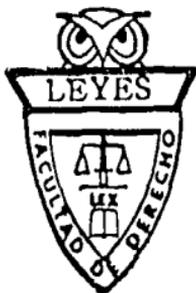
T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

MONICA VAZQUEZ HERNANDEZ



ASESOR: DR. JESUS SALDANA PEREZ



CIUDAD UNIVERSITARIA

ENERO 2002

TESIS CON FALLA DE ORIGEN



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.

Paginación Discontinua

"Somos seres humanos y desconocemos nuestra grandeza. Señor, danos la humildad de pedir lo que necesitamos; Señor, porque ningún deseo es vano y ningún pedido es fútil. Cada cual sabe con que alimentar su alma; dadnos el valor de contemplar nuestros deseos como venidos de la fuente de Tu Eterna Sabiduría. Sólo aceptando nuestros deseos es como podemos tener una idea de quienes somos, Señor."

Paulo Coelho.

(Brida)

GRACIAS:

A Dios, por la serenidad, valor y sabiduría concedidas.

A mis padres, por la vida y por su amor.

A mis hermanos, por su apoyo.

A mis amigas y amigos, por estar conmigo.

INTRODUCCIÓN.

La sentencia de prescripción positiva sobre Inmuebles, presenta algunas dificultades por lo que se refiere al desarrollo de la calificación registral a la que es sometida para poder ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad dicha Institución, y pueda surtir efectos frente a terceros. En muchas ocasiones, esa calificación es en vano o nula, ya que muchas de las sentencias en las que se declara la adquisición de propiedad por virtud de la prescripción positiva o *usucapión*, teniendo causas de improcedencia de registro, terminan registrándose de manera impositiva en virtud de las propias facultades de las que goza el Juez que la emite; lo que demerita la calificación de la sentencia hecha por el registrador ante el que se ha presentado para su registro.

Aún cuando en la actualidad, la palabra *usucapión* pudiera considerarse arcaica, sigue teniendo aceptación en la doctrina y en las modernas legislaciones, en México, es incluida en la doctrina y se usan como sinónimo de prescripción positiva, por lo que en este trabajo se usa indistintamente ambos términos. La razón de su análisis en el presente trabajo, obedece precisamente a la circunstancia de que el Código Civil contempla esta figura como un medio de adquirir la propiedad de bienes inmuebles, por lo cual a su vez, es objeto de inscripción en el Registro Público de la Propiedad. en razón de que no hay en la Ley forma específica que deba revestir la declaración judicial al haberse consumado la prescripción, aplicándose disposiciones genéricas a documentos de muy distinta naturaleza y el hecho de que la sentencia de prescripción positiva es derivada de un proceso judicial, merece una calificación registral diferente a muchos de los demás documentos objeto de registro, como lo señala el artículo 38 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

En el caso específico, se considera como documento registrable a las sentencias y resoluciones judiciales, y como acto inscribible, aquel por el cual se adquieren derechos reales sobre inmuebles, es decir, la adquisición del dominio por virtud de la prescripción positiva. Por lo cual se hace una descripción analítica de las características y requisitos con los que debe cumplir la sentencia de prescripción positiva para ser sometida a calificación registral y proceder a su registro o a la denegación del mismo, en su caso.

Es muy común que el Juez ordene la inscripción de la sentencia sin tener conocimiento de algunas circunstancias del ámbito registral que imposibilitan la inscripción, de manera que cuando el interesado acude a solicitar la misma, se encuentra en el Registro con varios inconvenientes.

En el estudio de la prescripción positiva y su relación con el Registro Público de la Propiedad dentro del presente trabajo, he tomado en cuenta varios aspectos básicos en ellos; comenzando por los antecedentes históricos y jurídicos más inmediatos de los mismos hasta la regulación vigente en el Código Civil para el D.F. y Registro Público de la Propiedad del D.F., su problemática, así como la necesidad de modificar el artículo 38 del Reglamento de dicha Institución.

La presente investigación queda desarrollada en tres capítulos estructurados de la siguiente forma: en el primero, se hace referencia a los antecedentes históricos, conceptos elementales del derecho registral y su regulación, así como a los principios que le rigen, definición de los documentos registrables y actos inscribibles.

En el segundo capítulo, se hace breve explicación de lo que es la prescripción, los conceptos y algunas diferencias entre la prescripción negativa y la prescripción positiva o también llamada usucapión, y el estudio de ésta última como un medio de adquisición de la propiedad, contemplando los elementos básicos para que se verifique: la posesión y el tiempo; y también, los aspectos adjetivos y registrales aplicables.

En el último capítulo, se analiza el desarrollo de la calificación del Registrador, que puede derivar en dos trámites: la inscripción de la prescripción positiva o la suspensión de la misma, por causas subsanables o insubsanables que afectan a la sentencia, el aviso que debe hacerse a la autoridad ordenadora. Y el punto central de la investigación, que es la necesidad de modificar al artículo 38 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del D.F., ya que dispone la no calificación de la legalidad de la sentencia y la obligación de inscribirla aún cuando se perciban causas que determinen su improcedencia; explicando además, la conveniencia de una efectiva participación de la autoridad judicial en aclarar y subsanar aquellas causas de improcedencia, todo ello para una mejor eficacia en la calificación registral de las sentencias de prescripción positiva.

Con el estudio y crítica del artículo 38 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, de ninguna manera se busca que la calificación registral sea una calificación del actuar de la autoridad judicial, por el contrario, se pretende una correlación estableciendo medidas que logren la coparticipación de ambas autoridades para la mayor legalidad y eficacia de ambas funciones, y de los actos jurídicos que de ellas emanen. De esta manera, se logra corroborar la necesidad de modificar el artículo en comento y dar una justificación jurídica al proceder de la autoridad judicial en la emisión de las sentencias y de los registradores en la calificación de éstas.

CAPÍTULO I.

LOS DOCUMENTOS REGISTRABLES Y LOS ACTOS INSCRIBIBLES.

Para los efectos del presente trabajo de tesis, es necesario que se inicie con una explicación de los conceptos básicos, así como los antecedentes históricos y jurídicos del Registro Público de la Propiedad y de la figura jurídica de la prescripción positiva. De igual forma, es necesario hacer una conceptualización del Derecho Registral o Derecho Hipotecario o Derecho Inmobiliario y sus características, ello en virtud de que precisamente el ordenamiento jurídico aplicable a éste, es parte esencial en el desarrollo del presente trabajo.

El derecho registral inmobiliario nace como un medio de seguridad del tráfico-jurídico inmobiliario. En todos los países, de una u otra forma según la formación y la tradición jurídica, ha existido la necesidad de proporcionar seguridad jurídica y protección a la propiedad privada, su transmisión, sus limitantes y gravámenes, de allí que existen diversos sistemas registrales. Es precisamente esa "seguridad", la función jurídica del Registro, traducida en la garantía dada al individuo de que su persona, sus bienes y sus derechos son protegidos.

"El Registro Público de la Propiedad se instituye para proporcionar seguridad jurídica a los actos que han adquirido forma entre otros, a través de un instrumento público autorizado por el notario; esto significa que en la función registral, dicha seguridad se funda en la oportuna publicidad de ciertos actos y situaciones jurídicas, logrando con ello su perfeccionamiento y la consiguiente

protección de los derechos inscritos frente a posibles derechos contradictorios, sustraídos a los efectos de dicha publicidad."¹

En razón de que el Estado debe proporcionar lo necesario para otorgar seguridad y defensa a los intereses legítimos que el tráfico jurídico de Inmuebles demanda, encarga esa función al Registro Público de la Propiedad. Así, tenemos que el derecho registral inmobiliario es regulador de la forma de constitución, modificación, transmisión y extinción de las relaciones jurídicas reales que tienen por objeto un bien inmueble. Dicha forma, como requisito de validez, sólo se refleja en el mundo moderno a través del Registro Público de la Propiedad, en el que se hace del conocimiento de los terceros las relaciones jurídicas vinculadas con los bienes inmuebles. A todo ello parece aplicarse la exigencia de determinada forma impuesta por las normas sustantivas y registrales, la cual suele también identificarse con la publicidad.

El derecho registral inmobiliario surge en esencia con el apogeo de las hipotecas, en muchos países también se le conoce como derecho hipotecario, entendiéndose por éste "... el conjunto armónico de principios que aspira a producir, mediante la institución del Registro de la Propiedad, la necesaria seguridad al tráfico de los bienes inmuebles y a la constitución de relaciones reales sobre los mismos..."² De esta manera, tenemos que esta materia es señalada con tres denominaciones: derecho hipotecario, derecho inmobiliario y derecho registral; a lo cual el maestro Guillermo Colín Sánchez³ opina que la denominación más adecuada es la de derecho registral, en virtud de existen normas jurídicas específicas aplicables a la actividad registral, aludiendo que no basta que exista un cuerpo de disposiciones reguladoras del orden sustantivo de la materia y que

¹ COLIN, Sánchez Guillermo. *Procedimiento Registral de la Propiedad*. Ed. Porrúa. 4ª ed. México D.F., 1999, p. 77.

² DE COSSIO, y Corral Alfonso. *Instituciones de Derecho Civil*. T. II. Ed. Civitas. 1ª ed., Madrid, España.1988. p.127.

³ COLIN, Sánchez Guillermo. Op. Cit. p. 6.

se requiere de preceptos legales reguladores de las formas, formalidades y solemnidades que los actos de tráfico o modificación de la propiedad deben reunir para producir efectos jurídicos plenos; por lo que el propio Código Civil instituye el Registro Público de la Propiedad con el fin de otorgar publicidad a dichos actos cuando por voluntad de las partes o por mandato de ley deban surtir efectos contra terceros.

El Derecho Registral deriva del Derecho Civil, el derecho registral realiza eficazmente y sólo en lo que le corresponde al derecho civil y, aunque el segundo crea derechos e instituciones jurídicas, el primero solamente las aplica a través de un procedimiento administrativo de realización de asientos registrales. De tal manera que las normas específicas del Código Civil que regulan la Institución registral, pese a su índole sustantiva, adquieren una naturaleza principalmente adjetiva o procedimental, ya que constituyen una formalidad, organizan el Registro, regulan el modo de llevarlo, establecen la estructura de los asientos, etcétera; aunque también tienen efectos sustantivos que otorgan a lo registrado.

En pocas palabras, el procedimiento registral es "... el conjunto de actos, formas y formalidades de necesaria observancia para que determinados actos jurídicos, previstos por la ley, alcancen la plenitud de sus efectos, a través de la publicidad registral"⁴.

Es importante señalar los tipos de sistemas registrales que se conocen, para poder así ubicar al sistema registral que existe en México, específicamente en el Distrito Federal. Existen diversas clasificaciones, de las que las más comunes son las siguientes:

➤ Según su forma de inscripción:

⁴ *Ibidem*, p.77.

- Sistema de transcripción, en este los documentos objeto de inscripción se archivan o se copian íntegramente en los archivos de registro.
- Sistema de folio personal, los archivos se llevan por índice de personas, propietarios o titulares de derechos reales.
- Sistema de folio real, los archivos se llevan por fincas a cada una de las cuales se les abre un folio, en el que se inscriben todos los cambios, gravámenes, transmisiones, etc.

➤ Según los efectos de inscripción:

- Efectos de hecho: carácter informativo, los asientos pueden ser consultados por cualquier persona.
- Efectos probatorios: aspecto de seguridad, el asiento puede ser un medio de prueba.
- ✓ Sistema declarativo, se exige el asiento en declaraciones de voluntad para producir la eficacia contra terceros.
- ✓ Sistema de inscripción constitutiva, da la eficacia y validez misma del acto. En éste, el derecho nace con el contrato o acto jurídico y sólo para su perfección es necesaria la inscripción en el Registro de la Propiedad; así, en él, la inscripción no es potestativa y sí obligatoria.
- ✓ Sistema de inscripción sustantiva, da el máximo de eficacia atribuida a la inscripción; la propiedad se adquiere por medio de la inscripción en el registro de la propiedad, convirtiéndose en un elemento de existencia para adquirir el dominio de los bienes inmuebles.

Nuestro sistema, se lleva a cabo por medio de folio real; y según los efectos que producen las inscripciones es de carácter declarativo, así lo confirma el artículo 3008 del Código Civil para el Distrito Federal, en dicho precepto se enuncia que la inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos, es decir, la constitución, transmisión, modificación o extinción de la propiedad se verifica por mero efecto del contrato o acuerdo de voluntades entre las partes, sin necesidad de la entrega física del inmueble, ni de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Esto es a razón de que nuestra legislación es consensualista, o sea, aplica el principio de la voluntad de las partes; sólo se inscribe si se desea que el contrato o acto jurídico tenga efectos frente a terceros.

En algunos aspectos nuestro sistema registral pudiera parecer constitutivo, por ejemplo: en la cesión de créditos hipotecarios, que no pueden surtir efectos sino hasta su inscripción, como lo señala el artículo 2926. Por lo anterior, en mi opinión se trata de un sistema híbrido o mixto, ya que en diversas ocasiones se requiere el registro para que el acto goce de plena eficacia. Así, distinto es que se establezca la inscripción en el Registro de la Propiedad para que surta efectos contra tercero, a que se señalase como para que el acto quede legalmente constituido; por lo que un acto puede ser legal pero no eficaz.

El fin último del Registro de la Propiedad es proporcionar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, mediante la publicidad de la constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción y gravamen de los derechos reales y posesión de los bienes mismos; creando una realidad jurídica de legitimidad y fe pública a todo aquello que aparece asentado en el Registro de la Propiedad, convirtiéndose en un medio de prueba.

En el Distrito Federal, el Registro de la Propiedad es además *Público*, por ser la publicidad uno de los principios rectores que le rigen y a su vez uno de sus fines; así en el sentido material, esta permitido a las personas que lo soliciten,

enterarse de los asientos que obren los folios de sus archivos y de los documentos relacionados con las inscripciones que consten en dichos folios; de igual manera existe la obligación de expedir certificaciones de las mencionadas inscripciones.

En México, la función registral esta delegada a la administración pública. Algunos autores, expresan que la función registral es una función administrativa ya que se trata de la realización concreta por el Estado de una finalidad pública; esa finalidad pública entre la función registral y otras funciones administrativas tiene como diferencia esencial la publicidad, que es la esencia de la misma función registral, el Registro Público de la Propiedad, es un "servicio público" como un modo de acción administrativa que tiene como esencia precisamente un servicio público.⁵

El Registro de la propiedad tiene su base en la realidad física que se refleja en la realidad jurídica; en él se hace constar el estado jurídico de los bienes inmuebles, es decir, los derechos reales sobre dichos bienes, con todos sus elementos, extensión y condiciones. No esta demás decir que el registro existe en razón a las circunscripciones territoriales de cada entidad.

Desde el punto de vista *formal* podría adjudicarse al Derecho Privado el papel de regulador de la institución registral, pero desde el punto de vista material y adjetivo sus funciones se desempeñan dentro del ámbito del derecho público, por lo que se conjugan indisolublemente el derecho público y el derecho privado; de esta manera el derecho registral se encuentra en el ámbito del derecho civil y la autoridad máxima en todo lo relativo al servicio registral es el poder ejecutivo de cada entidad federativa. Además, de que si aplica la teoría Kelseniana todo derecho es público.

⁵ GONZALEZ, Serrano Alfredo. Ponencia: Autonomía de los Registros Públicos. Primera Jornada Iberoamericana de Derecho Registral. México, (del 05 al 08 de abril de 1999).

El Registro de la propiedad es "un centro público en el cual se hace constar el verdadero estado de la propiedad inmueble, por la toma de razón de todos los títulos traslativos de su dominio y de los derechos reales inherentes que le afectan, y aún de cuanto modifican la capacidad de las personas en orden a la libre disposición de sus bienes".⁶ En el Registro de la propiedad, la unidad básica registral es la finca, y se conoce como finca "la propiedad inmueble que puede ser urbana o campestre".⁷

También puede entenderse por tal, una porción de terreno delimitada por una línea poligonal que pertenezca a un propietario o a varios proindiviso. Con lo anterior, se establecen dos elementos; el físico, trozo de superficie terrestre, edificado o sin edificar, dotado de límites precisos; y el jurídico, titularidad jurídica única de la finca.⁸

A. PRINCIPIOS REGISTRALES.

En el estudio del derecho registral inmobiliario, al igual que en cualquier otra rama del derecho es necesario analizar los principios orientadores que le rigen, los cuales además, en el caso específico explican el contenido y función del Registro Público de la Propiedad. Los principios fundamentales del Derecho Registral Inmobiliario son: a) Principio de inscripción, b) Principio de publicidad, c) Principio de calificación, d) Principio de especialidad, e) Principio de tracto sucesivo, f) Principio de legalidad, g) Principio de prioridad, h) Principio de rogación y, i) Principio de prelación; todos ellos se complementan y entrelazan unos con otros,

⁶ DE COSSIO, y Corral Alfonso. *Op. cit.* p.134

⁷ DE PINA, Rafael. *Diccionario de Derecho*. Ed. Porrúa. 23ª ed., México, D.F. 1996. P. 292.

⁸ *Cfr.* DE COSSIO, y Corral Alfonso. *Op. cit.* P.137.

aquí sólo se enuncian, y más adelante se explican. El examen superficial de éstos es bastante para apreciar que se trata en la mayoría de ellos, de normas generales que se proyectan a través de preceptos positivos concretos; aunque en algunos casos se trata de todas unas instituciones jurídicas como lo es el caso de la *fe pública registral*.

Luis Carral y de Teresa, expresa que "los preceptos del Registro Público son un laberinto. Se refieren a una materia sumamente compleja, y generalmente están distribuidos con desorden y en cierta promiscuidad que produce confusión en el jurista, y son causa de enredos y embrollos de los que sólo puede salir si tenemos algo que nos oriente, nos encamine, nos conduzca, por el camino de la verdad. Esa luz que nos encausa, nos la dan los principios registrales".⁹

Para el mejor entendimiento de los principios registrales se han elaborado diversas clasificaciones; sin embargo en esta ocasión en el examen de los mismos, recurrimos a la clasificación que hace el autor español Celestino Cano Tello, en virtud de que considero que abarca a la mayoría de los principios y lo hace de manera sencilla.¹⁰

- Principios materiales: de inscripción y de especialidad.
- Principios formales: de rogación, de legalidad y de tracto sucesivo.
- Principios mixtos:
 - a) Del consentimiento: formal y material.

⁹ CARRAL, y de Teresa Luis. *Derecho Notarial y Derecho Registral*. Ed. Porrúa. 13ª ed., México, D.F. 1995. p. 241

¹⁰ PÉREZ, Fernández del Castillo Bernardo. *Derecho Registral*. Ed. Porrúa. 7ª ed., México, D.F. 2000. p.76

b) De publicidad: b') formal; b'') material, a su vez en fe pública y legitimación.

c) De prioridad: formal y material.

El contenido del derecho registral inmobiliario no puede agotarse en la simple consideración de los mencionados principios, ya que, además, constituyen el objeto de los mismos: organizar el Registro de la Propiedad; determinar las características de dicha organización; regular (a efectos registrales) la adquisición, transmisión, pérdida, limitación y gravámenes de los derechos reales, especialmente los inmobiliarios, así como los títulos que los representen con apego a dichos presupuestos legales; determinar también los efectos entre las partes y frente a terceros de los asientos de registro.

En virtud de que para poder explicar la función registral y sus principios, se hace referencia en múltiples ocasiones a "los terceros", es conveniente hacer mención de que para efectos registrales se considera tercero quien ha entrado en relación jurídica con alguna de las partes de un contrato respecto de lo que es materia u objeto del mismo, frente a una situación inscrita en el Registro; además, puede ser también el titular de derechos reales que estén inscritos en el Registro.¹¹

Haré una sencilla explicación de en que consisten cada uno de los principios señalados.

A. El principio de la *publicidad*, es uno de los más importantes ya que además es un fin del mismo Registro y que en sentido menos amplio es la exteriorización o divulgación de una situación jurídica para hacerla de conocimiento de la generalidad; así la publicidad puede verse desde dos aspectos:

¹¹ TESIS JURISPRUDENCIAL. Sexta Época, Cuarta Parte, Vol. XXVIII, p.280. Queja 37/58.

el formal, que es la posibilidad de consultar los libros, folios y de obtener constancias y certificaciones de los mismos, sin ser necesario que se tenga interés jurídico alguno; el material, es la apariencia jurídica, la oponibilidad frente a otro acto no inscrito; y tiene como fin el impedir que los actos jurídicos permanezcan ocultos. Este principio se consagra en el artículo 3001 del Código civil para el Distrito Federal en los términos de lo señalado en estas líneas.

B. El principio de *rogación*, es aquel que establece que los asientos del registro se practiquen a solicitud de parte interesada. En nuestro sistema es en el artículo 3018 del Código Civil y el 32 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad que se señala quiénes y en que términos puede solicitarse el trámite, y que basta la sola presentación del título para su inscripción que a la vez es la exteriorización de la petición de registro.

C. El principio de *legalidad*, que por cierto no es exclusivo de la materia registral o inmobiliaria, es un principio con el que se presume que todo lo registrado reúne las características exigidas por las leyes, atento al principio de calificación registral, un marco jurídico que determina la validez y perfección de los títulos y actos registrables e inscribibles. Y es precisamente el principio de calificación registral uno de los más importantes e íntimamente ligado al de legalidad; ya que la función calificadora sin duda conlleva la necesidad de la aplicación de varios principios y verifica el cumplimiento de requisitos intrínsecos y extrínsecos, supone siempre un juicio de valor en el que según sea el análisis y el grado de responsabilidad del calificador depende en buena medida la realización y el cumplimiento de los fines que se persiguen al ingresar los documentos al registro.

D. Para el principio de *prioridad*, se atiende a la fecha de presentación que va a determinar la preferencia y rango del documento que ha ingresado a registro. "La preferencia entre derechos reales sobre una finca u otros derechos se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público, cualquiera

que sea la fecha de su constitución".¹² Este principio no sólo es declarativo y de preferencia, sino además parece constitutivo en tratándose de inmuebles, en los términos de lo dispuesto por el artículo 2266 que señala que si la cosa vendida fuere inmueble, prevalecerá la venta que primero se haya inscrito. Además trata de evitar la coexistencia de títulos contradictorios.

El principio tratado, suele ser confundido con el principio de prelación del acto, pero en realidad son distintos, ya que el primero se refiere a la prioridad que se dará al documento para efectos de inscripción en razón al momento que haya sido presentado para esos efectos partiendo del número de entrada y trámite que se le haya asignado; en cambio, el segundo, se refiere a la preferencia por cuanto a la inscripción del acto y no a su constitución, variando de alguna manera el principio general del derecho "el primero en tiempo, primero en derecho", y que en términos de registro queda así: "primero en inscribir el acto, primero en derecho"; lo anterior, independientemente de que sea o no válido el acto. "Es el derecho que asiste, a quien presenta un documento, para reclamar la prioridad, en cuanto al acto inscriptorio, respecto de otros documentos que hayan ingresado al registro con posterioridad."¹³ Esto se ratifica con los artículos 3009, 3013, 3015 del ordenamiento referido.

E. El principio de *tracto sucesivo*, es un principio de sucesión o de orden, el transferente de hoy, es el adquirente del ayer y el titular actual puede ser el transferente del mañana, de este principio resulta la posibilidad de la realización de las inscripciones sólo cuando exista la legitimación a través de la titulación inscrita y la prohibición de registrar cuando no exista un antecedente inmediato; así, no podrá registrarse nada que no emane de una inscripción anterior y tampoco podrá registrarse derecho alguno que no aparezca inscrito a nombre del anterior titular. Éste principio pretende hacer coincidente la realidad y la realidad

¹² PÉREZ, Fernández del Castillo Bernardo. *Op. cit.* p. 88

¹³ COLIN, Sánchez Guillermo. *Op. cit.* p. 97.

jurídica con la realidad registral. A su vez logra que no se interrumpa la sucesión o cadena de inscripciones y así de la lectura de éstas, existe la historia completa de la finca o del derecho. Se consagra en el artículo 3019 del multicitado Código Civil, además esta muy ligado al principio de legitimación, con éste último se otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión.

F. El principio de *inscripción*, que es la materialización del acto de registro en el folio correspondiente, tiene por objeto el precisar si una vez realizada la inscripción, constituye o no un elemento o requisito esencial para que el negocio jurídico produzca los efectos deseados por las partes; así, la inscripción de acuerdo con los sistemas que se adopten puede ser constitutiva o declarativa. Este principio se consagra en el artículo 3008 del citado Código.

Estos son algunos de los principios registrales, y aunque algunos autores señalan algunos más como el de consentimiento, el de legitimación, el del tercero registral, entre otros; los principios básicos son los mismos y en general todos tienen como característica esencial el conformar dentro del procedimiento registral el cumplimiento de los requisitos que son esencia misma de los documentos y actos que se pueden registrar e inscribir, todos apegados al principio rector: la legalidad, para dar cabida únicamente a actos válidos y derechos perfectos (que revistan la licitud que los haga eficaces y garantizando los derechos legítimamente adquiridos).

Si se verifican los citados principios, la función registral cumplirá su último fin de dar lugar únicamente a los actos válidos y derechos perfectos; en fin, que revistan la legalidad que los haga eficaces, con vistas a garantizar los derechos legítimamente adquiridos por terceros, la operancia del crédito y en general el denominado tráfico inmobiliario.

B. DOCUMENTOS REGISTRABLES.

El derecho registral inmobiliario exige el cumplimiento a determinadas formalidades de publicidad para la constitución, modificación o extinción de las relaciones jurídicas reales, además la publicidad debe operarse a través de la constitución del registro de la propiedad, en el sólo sentido de que los títulos no inscritos en el mismo, no producen efectos contra terceros que no hayan sido parte en la relación constitutiva, modificatoria o extintiva de los derechos reales. Documento registrable, es el documento auténtico que el registrador califica como procedente para realizar en el folio respectivo el asiento registral solicitado (nota de presentación, inscripción, anotación preventiva, cancelación); en virtud de reunir los requisitos de: contener un tipo de acto jurídico de los que deban constar en folio de la unidad registral de que se trate, que reúna los requisitos externos para considerarlo en forma debida; que cumple con la legalidad establecida, en sus dos aspectos: en función del asiento registral preexistente, y en relación a su contenido obligacional.¹⁴

El Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 3005 se enuncian los títulos o documentos objeto de registro.

“Artículo 3005. Sólo se registrarán:

- I. Los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos;

¹⁴ SANDOVAL, Hernández Sergio, (Coordinador). Curso Introdutorio de derecho registral ARREDONDO, Galvan Francisco X. El derecho Registral y el instrumento público. Instituto Mexicano de derecho Registral A.C., 1ª ed. México D.F., 1991. pp. 161-162.

- II. Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica; y
- III. Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el notario, el registrador, el corredor público o juez competente se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados fedatarios y llevar impreso el sello respectivo."

Sólo pueden registrarse documentos auténticos y fidedignos, el registrador debe verificar que sean inscribibles, es decir, que cumplan con los requisitos de contenido y de forma establecidos en la ley. En esa verificación se aplican todos los principios registrales empezando por el de la calificación registral.

La doctrina señala como escritura, aquel "instrumento originario que el notario asienta en el protocolo para hacer constar un acto jurídico y que contiene firma y sello del mismo".¹⁵ La ley del Notariado del Distrito Federal señala el concepto de escritura y actas notariales, así como de testimonio. De esta manera, el artículo 100 del citado ordenamiento, establece que una escritura es el original (del instrumento) que el Notario asienta en folios, para hacer constar uno o más actos jurídicos y que firmado por los comparecientes, el Notario autoriza con su sello y con su firma; además también puede ser el original de los diversos documentos descritos en este artículo. El artículo 125 de la misma ley, dice que acta Notarial es el instrumento público original en el que el Notario, a solicitud de parte interesada, relaciona para hacer constar bajo su fe, uno o varios hechos presenciados por él o que le consten, y que asienta en los folios del protocolo a su cargo con la autorización de su firma y sello. El artículo 143, señala que testimonio es la copia en la que se transcribe íntegramente una escritura o un acta, y se

¹⁵ DE PINA, Rafael. *Op. cit.* p. 272

transcriben, o se incluyen reproducidos, los documentos anexos que obran en el apéndice, con excepción de los que ya se hayan insertado en el instrumento y que por la fe del Notario y la matricidad de su protocolo tiene el valor de instrumento público.

Un documento auténtico es aquel que hace fe pública, que contiene un acto cierto, autorizado y legalizado; la autenticidad deriva de la intervención en su formación de quien goza de fe pública, lo que presume su contenido como verdadero y cierto; aunque también puede ser la copia autorizada o certificada de un instrumento. Un buen ejemplo de un documento auténtico el cualquier documento notarial, o tal vez el decreto expropiatorio debidamente publicado en el Diario oficial de la Federación o en la Gaceta oficial del D.F. según corresponda.

Todos los documentos señalados en los párrafos que anteceden, son considerados como Instrumentos públicos. Etimológicamente la palabra *instrumento* proviene del latín *instrumentum*, que significa escritura, papel o documento con que se justifica o prueba una cosa; puede decirse entonces que es el escrito con que se justifica o prueba un hecho o derecho; pieza jurídica que ilustra o instruye acerca de derechos y obligaciones contraídas por las partes en un acto jurídico.¹⁶ Se le llama público, no sólo porque sea del conocimiento de todos como sucede en el Registro Público, sino además porque el poder público garantiza su autenticidad; su autorización proviene indirectamente del propio poder público.

En este punto puede señalarse una posible clasificación de los documentos registrables en razón del fedatario que los expide, así puede ser un servidor público con fe pública si es que actúa dentro de sus facultades legales o un profesional particular con fe pública delegada por el Estado. De esta manera hay

¹⁶ INSTITUTO de Investigaciones Jurídicas, U.N.A.M. Diccionario Jurídico Mexicano, T. I-O. Ed. Porrúa, México D.F. 1999. pp.1763-1764.

documentos otorgados ante autoridad administrativa, por ejemplo: los decretos expropiatorios, resolución de inmatriculación administrativa, documentos con firmas ratificadas ante registrador, etc. Documentos ante autoridad judicial, por ejemplo: mandamientos judiciales, demandas sobre propiedad y derechos reales, etc. Documentos ante fedatario particular (ante Notario o corredor), testimonios de escrituras de enajenación de inmuebles, fideicomisos, de constitución de sociedades, etc.

Respecto de los documentos que legalmente puedan otorgarse en contratos privados, puede ser por ejemplo, la compraventa de inmuebles en términos de los artículos 2317 y 2320 del Código Civil para el D.F., cuyas firmas sean ratificadas ante Notario, juez competente o ante registrador. A la luz del concepto de instrumento, un contrato privado es entonces un instrumento privado, y considerando que es un instrumento público, es privado el otorgado sin más autoridad y forma que la que las partes le han dado; aunque para el caso que nos atañe y para que tenga efectos de oponibilidad frente a terceros, se requiere la formalidad de que sea ratificado ante notario, juez o registrador, para que a su vez pueda ser susceptible de inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Por cuanto a las providencias o resoluciones judiciales, no es en vano dar su concepto a pesar de que en el siguiente capítulo se abundará en ello, y se entiende por éstas "todas las declaraciones de voluntad producidas por el juez o el colegio judicial, que tienden a ejercer sobre el proceso una influencia directa o inmediata"¹⁷ las resoluciones judiciales forman parte de los actos del órgano jurisdiccional, sin comprender todos, ya que se oponen al concepto los actos de ejecución y los actos de administración, ya que éstos últimos se llevan a cabo para que el juzgado o el tribunal puedan funcionar debidamente. De los actos que

¹⁷ PALLARES, Eduardo. *Diccionario de Derecho Procesal Civil*, Ed. Porrúa. 15ª ed. México D.F., 1983. p. 709.

dictan los órganos jurisdiccionales y que son objeto de registro tenemos: cédula hipotecaria, embargo, secuestro, información de posesión y de dominio, diligencias de apeo y deslinde, usucapión, disolución de la sociedad conyugal, entre otras.

Para que las sentencias sean registrables, sólo se puede agregar que deben de constar de manera auténtica y para la inscripción de la mayoría de ellas, no se requiere sean protocolizadas (que sean elevadas a escritura pública o agregadas al protocolo notarial), el mejor ejemplo es la sentencia de prescripción positiva, la cual dicho sea de paso, es objeto de análisis del presente trabajo.

En general, se trata de títulos en los que conste la voluntad de las partes en celebrar algún acto de los señalados en la ley como inscribibles, aunque también queda la posibilidad de dejar algunos de ellos a la discreción judicial o hasta administrativa. Junto a los títulos que afectan directa o indirectamente a las relaciones jurídicas reales, pueden tener acceso otros títulos de distinta naturaleza y que también son objeto de inscripción, como lo es la anotación del uso del suelo permitido para algunos inmuebles, siendo éste de naturaleza meramente administrativa.

La ley establece que los documentos que conforme a la misma deban ser registrados y no sea así, no podrán surtir efectos contra terceros. El registrador debe, al llevar a cabo la calificación registral, examinar el título bajo su responsabilidad y en el plazo señalado en la ley, esa examinación debe ser de forma y fondo de los elementos intrínsecos y extrínsecos de dicho título, los primeros son los elementos de existencia y validez del acto jurídico y, los segundos la forma de manifestación de la voluntad de las partes.

C. ACTOS INSCRIBIBLES.

El objeto de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad no es la simple relación en sí misma, es más bien el acto jurídico que la produce, modifica o extingue, es decir, la causa jurídica del derecho real; siendo su objeto aquella cuestión sobre la cual va a versar el procedimiento, el acto jurídico que ha adquirido determinada formalidad. Con lo que dicho acto jurídico alcanza plenitud legal al satisfacer las exigencias que la ley le señala, independientemente de que esté o no inscrito en el Registro de la Propiedad, ya que no se afecta la esencia misma del acto. Sin embargo, para que pueda ser oponible a terceros es necesaria su inscripción.

Así, la ley ofrece una enunciación de los actos y documentos (que han sido objeto de análisis en el apartado anterior) susceptibles de inscripción. De este modo el artículo 3042 del Código civil para el Distrito Federal señala los actos que serán inscribibles en el Registro de la Propiedad:

"Artículo 3042. En el Registro Público de la Propiedad inmueble se inscribirán:

- I. Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga, el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles;
- II. La constitución del patrimonio familiar;
- III. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un período mayor de seis años y aquéllos en que haya anticipos de rentas por más de tres años; y

IV. Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados."

Aunque se entiende por *título* la causa por cuya virtud adquirimos o poseemos algún derecho o cosa, también es el instrumento (documento) donde existe constancia de algún derecho¹⁸; la última fracción del artículo 3042, se refiere a títulos en el sentido de todos aquellos documentos de los que señala el mismo Código Civil en el artículo 3005 como registrables. Por tanto, los actos sujetos a inscripción deben constar en aquellos documentos considerados como registrables, sin embargo, lo que se inscribe es precisamente el acto, el acuerdo de voluntades que consta en ese documento.

Como es de apreciarse, los actos inscribibles básicamente derivan de contratos (acuerdos de voluntad); de esta manera la única forma de crear, transmitir y conservar, derechos, modificarlos y extinguirlos, es la voluntad de las personas, expresada en forma de convenio o de contrato; por lo cual es necesario tener presente el concepto de convenio y contrato conforme a los artículos 1792 y 1793; así convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar, conservar o extinguir obligaciones; y contrato es el convenio que produce o transfiere las obligaciones y derechos. Obviamente estamos ante el supuesto de que dichos acuerdos de voluntad deben repercutir directamente sobre bienes inmuebles para que puedan ser inscribibles. En ello es importante tener en cuenta lo que es la finalidad de los actos jurídicos y la consensualidad de los contratos.

Dentro de los actos en los que se cree, adquiera o transmita el dominio, están principalmente la compraventa, la donación, la permuta, la prescripción positiva, la inmatriculación judicial, transmisiones de propiedad a otro título

¹⁸ RAMÍREZ, Gronda Juan D. Diccionario Jurídico. Ed. Claridad. 10ª ed. Argentina, Buenos Aires. 1988. p. 294

(gratuito, a título de compensación, etc.), la adjudicación de bienes, la sucesión, las capitulaciones matrimoniales, entre otros. De los entre los actos que cree, declare, reconozca o modifique el dominio, la posesión originaria o demás derechos reales, están la expropiación de inmuebles por causa de utilidad pública, constitución de propiedad en condominio, lotificaciones, fraccionamientos, subdivisiones, por nombrar algunos. De los actos que modifican, limitan, gravan o extinguen el dominio, posesión originaria y demás derechos reales, están la hipoteca, el embargo, la reserva de dominio, el usufructo, la cancelación de los anteriores, la disolución de la copropiedad, etc. Todos estos actos se ejemplifican de manera enunciativa más no limitativa, además de los supuestos específicos señalados en el artículo 3042 del multicitado ordenamiento.

Este precepto da la posibilidad de que las partes atribuyan efectos reales a ciertas figuras jurídicas que en otro caso habrían de ser consideradas como meramente no obligatorias; y es el caso del arrendamiento sobre bienes inmuebles por un período mayor a seis años y en los que se dé un anticipo en el pago de renta por más de tres años, en estos supuestos no hay transmisión, modificación, extinción, o gravamen al dominio del bien inmueble; y sin embargo, se busca proporcionar seguridad jurídica para las partes en el contrato de arrendamiento. El Código Civil establece de manera clara y específica los casos en los que puede ser objeto de inscripción el contrato de arrendamiento.

Por lo que se refiere a la constitución del Patrimonio Familiar, debe ser con apego a lo dispuesto la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en el artículo 27 fr. XVII párrafo tercero y por el propio Código Civil en su título duodécimo artículos 723 al 746 bis, haciendo obligatoria la inscripción de afectación de algún bien inmueble como parte del patrimonio familiar. El patrimonio familiar, es entonces una afectación de patrimonio en el que separa el bien o bienes necesarios afectándolos a fin de que sean la seguridad jurídica del núcleo familiar, ese bien adquiere la calidad de inalienable e inembargable mientras esté afectado como patrimonio familiar. A lo cual se puede comentar, que

es una disposición que no se lleva comúnmente a la práctica por diversos factores como son el cultural, el social y primordialmente el económico.

Así la última fracción de este artículo, deja lugar a todos aquéllos documentos que reúnan las características de los citados en el artículo 3005, y que sus consecuencias sean en la esfera jurídica de los bienes inmuebles, pero que, además la ley establezca su registro o inscripción ya sea como un requisito de validez o, sencillamente para que surta efectos contra terceros.

Todo asiento hecho en un registro es considerado como una inscripción registral y, como antes ya se analizó, existen tipos de inscripciones: "La inscripción sustantiva, es aquella que surte todos los efectos reales sin necesidad de un acuerdo de transferencia. La inscripción declarativa es aquella cuya eficacia estriba únicamente en declarar la existencia, la transmisión, la modificación o extinción de un derecho, ya operada fuera del registro por un negocio jurídico que se contiene en un título que se presenta al registro. Es decir, que el derecho nace extrarregistralmente, ante el notario. La inscripción constitutiva no hace caso omiso al acuerdo de transferencia de creación o extinción del derecho, sin que se exige como requisito inexcusable para que el derecho quede constituido, transferido, extinguido, etc." ¹⁹

De esta manera, lo que en principio es un mero instrumento destinado a dar a conocer determinados actos jurídicos, termina convirtiéndose en un título definitivo de todas las posibles cargas y derechos reales sobre bienes inmuebles.

De igual forma, como un efecto más de la publicidad, esta el reconocimiento a las inscripciones producidas en los asientos registrales (en libros o en folios) de un valor sustantivo que se traduce en una presunción de verdad en la cual puede confiar un tercero al contratar respecto del bien Inmueble, así se entiende que no

¹⁹ CARRAL, y de Teresa Luis, *Op. cit.* pp.230-231.

existen más derechos reales que los que aparecen inscritos en el registro, por lo tanto esto constituye la verdad jurídica produciendo plena eficacia no sólo frente a terceros, sino también entre las mismas partes de la relación jurídica.

No obstante, algunos autores como lo es Soberón Maneiro, señalan, que los documentos son los sujetos a inscripción y los títulos los sujetos a registro, considerando como título sujeto a registro, la causa jurídica, acto o contrato contenido en el documento.²⁰ Los documentos registrables son aquellos títulos que contienen un acto que es susceptible de inscripción (el continente), y el acto inscribible es la relación jurídica que recae sobre bienes inmuebles y que la ley contempla como inscribibles (contenido).

Puede caerse en confusión si lo que se inscribe es el documento o el acto, esto en virtud de que la ley es incongruente al referirse de manera indistinta a unos y otros, debido a la mala técnica de redacción empleada tanto en el código civil como en el Reglamento del Registro Público de la propiedad. De lo cual, se puede deducir que lo que se inscribe es el documento mismo, que es parte de una forma exterior; y por otra parte, representa un acto jurídico firmado u otorgado por las partes; ya que no se inscribe o cancelará un acto jurídico o contrato que no conste en un documento ante fedatario, es decir, de manera auténtica.

Por ello, el Lic. Francisco X. Arredondo Galván, señala que "se asientan solo documentos registrables, que contienen actos jurídicos narrados por un fedatario que le da certeza jurídica y forma pública."²¹

²⁰ INSTITUTO de Investigaciones jurídicas. *Op. cit.* p. 1735.

²¹ SANDOVAL, Hernández Sergio. *Op. cit.* p. 156.

D. ANTECEDENTES HISTÓRICOS.

Para efectos del presente trabajo, es necesario que los antecedentes se analicen respecto de los dos puntos centrales objeto de estudio del mismo, o sea, los antecedentes del Registro de la Propiedad y los de la figura jurídica de la prescripción positiva, como medio de adquirir la propiedad (como un acto inscribible). Desde la antigüedad ha existido la propiedad así como la filosófica discusión de la legitimidad del derecho del dominio, de saber si el hombre puede o no apropiarse en forma privada de los bienes materiales.

1. Roma.

Ningún pueblo en la antigüedad ha ejercido más influencia sobre la doctrina jurídica y legislación respecto del tema objeto de estudio, que Roma.

En Roma la transmisión de la propiedad se otorgaba por actos exteriores que daban una publicidad limitada, pero sin haber un registro que protegiera a los terceros adquirentes; así existieron las figuras de gran importancia: *mancipatio*, *in jure cessio* y la *traditio*. No existió la publicidad como en la actualidad es conocida, menos aún el Registro; puede decirse que imperaba un sistema de clandestinidad de inmuebles; la publicidad registral como es conocida en la modernidad fue más bien una creación germánica.

La *mancipatio*, se creó únicamente respecto a la *res mancipi* (cosas cuya propiedad se adquiere sólo a través de un acto solemne, comprende tierras y

construcciones en suelo itálico, rústicas y urbanas, animales dedicados a la agricultura y esclavos; eran sus bienes más preciados),²² no importando que se tratase de bienes muebles o inmuebles. Sólo podía efectuarse por ciudadanos romanos, se llevaba a cabo ante la presencia de cinco testigos utilizando un portabalanza, balanza y un trozo de bronce, el adquirente golpeaba con el bronce uno de los platos de la balanza a la vez que pronunciaba una frase con la que afirmaba que hacía propia la cosa, si era un bien mueble tenía que estar presente éste, si era inmueble había que simbolizarlo. En resumen, era una forma de contratación en esencia formalista, se hacía con frases rituales, gestos y actitudes de los contratantes, sin estos formulismos las partes no podían quedar obligadas, ni surtiría efectos el acto celebrado.

La *iure in cessio* también se usaba para la *res mancipi*, de igual forma sin importar que fueran muebles o inmuebles; esta figura era la ficción de un juicio que envolvía un negocio de transmisión de bienes ante el pretor del tribunal, algo así como un simulacro de juicio reivindicatorio. El adquirente ponía su mano sobre el bien y afirmaba ser propietario, posteriormente el magistrado lo declaraba como tal.

La *traditio*, era aplicable a toda clase de bienes, no era necesaria la aplicación de ritos o fórmulas, era simplemente la entrega física de la cosa. De ello, *tradición* también quiere decir entrega, y en la actualidad, con tal denominación se constituye una forma de adquirir la propiedad en varios países.

En la época de Justiniano se conservó la *traditio*; después, en el desarrollo del derecho romano moderno se creó la *constituto posesorio* que era un cláusula

²² BIALOSTOSKY, Sara. *Panorama de Derecho Romano*. Ed. Universidad Nacional Autónoma de México. 3ª ed. México D.F. 1990. p.262.

en la que el adquirente recibía la posesión jurídica y el enajenante expresaba conservar la posesión física por cuenta del adquirente.²³

En el entendido de que los actos inscribibles son aquellos que de manera directa tengan relación o vínculo directo con los derechos reales; las figuras antes descritas son las que por sus características merecían ser objeto de inscripción en el Registro, en el supuesto de que éste hubiera existido en Roma.

Siendo Roma la cuna del derecho civil nos encontramos con la necesidad de mencionar a una de las formas de adquirir la propiedad en Roma, en sí la que es objeto de estudio del presente trabajo. En el derecho romano clásico, la propiedad se adquiría por un pacto entre las partes, que de alguna manera constituía el título, y a ésta se le adicionaba una forma material de adquirir el bien, el modo (la *traditio*). Dividieron los modos de adquirir en naturales, los que surgían del derecho natural; y civiles, los que otorgaba el derecho romano.

Los modos naturales se subdividían en originarios –cuando se adquiría la propiedad por primera vez- y derivados –cuando el dominio se transmitía de un dueño a otro-. Los civiles se subdividían en universales (de cosas, ejemplos: herencia, sucesión de cosa por esclavitud, etc.); y singulares (de cosas determinadas, ejemplo principal: la *usucapion*, donación, legado, etc.).

El antecedente de la prescripción positiva en Roma es la *usucapio*, una forma de adquirir la propiedad por la posesión continuada, era "la adición del dominio por la continuación de la posesión durante el tiempo definido por la ley". La palabra *usucapio* deriva de las raíces USO-CAPERE que significa adquirir por el uso.²⁴

²³ PÉREZ, Fernández del Castillo Bernardo. *Op. cit.* pp. 6-7

²⁴ LEMUS, García Raúl. *Derecho Romano*. Ed. Limusa. México, D.F. 1964. p.193.

Sólo podían usucapir los ciudadanos romanos, y ser objeto de usucapio los fundos itálicos. Así, esta figura cumple con una doble función: convierte la propiedad bonitaria en quiritaria, es decir, convierte al poseedor de buena fe en propietario civil, eliminando el vicio de la falta de forma exigida por la ley en adquisición de la propiedad; y además, por la posesión demostrada ya no es necesario acudir a la persona que transmitió la propiedad y ésta a la anterior y así sucesivamente, o sea, facilita la prueba de propiedad. Cabe mencionar, que actualmente sigue siendo éste uno de los principales efectos de la prescripción positiva.

En un primer período (época de las XII Tablas) para poder usucapir se requerían los siguientes elementos: posesión de la cosa por el tiempo señalado y que el bien no fuere robado. En el siguiente período, que es antes de finalizar la República se agrega a los dos elementos del anterior período el que la posesión no tuviera vicios de violencia o clandestinidad.

En el último período, cuando la institución logra su máximo desarrollo, los requisitos definitivos fueron:

- La existencia de un hecho jurídico anterior: *iusta causa* que fundamenta la posesión.
- La buena fe o *bona fides*, es decir, creer que la posesión es justa. La buena fe debe tenerse en el momento que inicia la posesión.
- Que la cosa este en el comercio, que no haya sido robada.
- Que el usucapiente tenga la *possessio ad usucapionem*.

- Que haya poseído cuando menos un año si se trata de bienes muebles y dos si son bienes inmuebles.²⁵

Al principio los plazos para la *usucapio* se consumaban en un tiempo muy corto, después poco a poco se fueron aumentando junto con el desarrollo de un sistema de propiedad, pero cayendo en la exageración ya que se llegó al grado de fijar que para usucapir bienes inmuebles se precisaba en ciertos casos 100 años, y en algunos otros 40. Los efectos de la *usucapio*, eran que una vez cumplida la prescripción, el anterior propietario ipso iure perdía su derecho de propiedad junto con la acción reivindicatoria; en el derecho romano se “consolida el justo título que sirvió de base a la posesión, de suerte que el adquirente es considerado como trayendo causa de aquel que le ha entregado la cosa”.²⁶ En lo futuro se debe entender por usucapir, ejercer el derecho para adquirir la propiedad por el transcurso del tiempo.

De manera semejante a la *usucapio*, existió también otra figura con la que pudiera confundirse, la *praescriptio longi temporis*²⁷. La cual es una institución introducida en el derecho romano por los pretores, se refiere a los fundos provinciales no comprendidos en la *usucapio* regulada en la ley de las XII Tablas.

“La *praescriptio longi temporis* es una institución propia del derecho de gentes, a la que podían acudir los poseedores de fundos provinciales como medio de defensa de su posesión, primero, y, posteriormente, como procedimiento idóneo para recobrar la posesión perdida”.²⁸

Su efecto no era transformar la posesión en una propiedad civil, sino que la garantizaba o protegía contra la acción del propietario, es decir, que en lugar de

²⁵ BIALOSTOSKY, Sara. *Op. cit.* p.108.

²⁶ BRAVO, González Agustín y Bravo Váldes Beatriz. *Primer curso de Derecho Romano*. Ed. PAX, Librería Carlos Cesarman, México, D.F. 1989. p.237

²⁷ Prescripción por el paso del tiempo.

²⁸ LEMUS, García. *Op. cit.* p.197.

ser un modo de adquirir la propiedad, era un medio de defensa cuando se era desposeído.

"La *praescriptio longi temporis* permitía al poseedor de un fundo provincial repeler las acciones reivindicatorias promovidas por su titular; recién Justiniano la fusiona con la *usucapion* y secuentemente le reconoce efectos adquisitivos. Surge entonces la prescripción adquisitiva".²⁹ Ambos tipos de prescripción (*usucapion* y *praescriptio longi temporis*) coexistieron en el período clásico hasta que desaparece la distinción entre los fundos itálicos y los provinciales.

2. España.

Es de suma importancia analizar los antecedentes y desarrollo de las instituciones señaladas, en España, en virtud de que las leyes españolas son antecedente inmediato del derecho mexicano, pero sin menospreciar la influencia de otros países y sistemas que trascendieron en la materia registral e inmobiliaria, como Francia y Alemania.

En la antigua legislación visigoda se encuentran huellas de publicidad, lo que se explica perfectamente si se tiene en cuenta la notoria influencia del derecho romano vulgar en la elaboración de la misma. Además de las solemnidades de la contratación extendidas en los últimos años del Imperio, se llega a un sistema municipal, en el que la publicidad se manifiesta a través de la "robración" de las compras hechas en la plaza pública o en la iglesia mayor. La

²⁹ *Enciclopedia Jurídica OMEBA*, T. XXII, Ed. Driskill, Buenos Aires, Argentina, 1991, p. 880.

robración, era una solemnidad en la transmisión y entrega de los inmuebles utilizando un documento (escritura o carta).

Por otro lado, existía un sistema de protección a los acreedores de los donantes, de manera que las donaciones no registradas se tenían por no existentes, por ello con la recepción del derecho romano en España, se robustece esta figura con la *traditio* romana.

Con la publicación de la Pragmática de Carlos I en 1539, se ordenaba que en cada ciudad, villa o lugar en el que hubiere cabeza de jurisdicción, debía haber una persona encargada de registrar en libro los contratos de imposición y venta de censos y tributos, imposiciones de hipotecas que tenían las casas o heredades.³⁰

Después, Carlos III buscando que fueran eficaces las disposiciones antes señaladas, dicta la Pragmática del 31 de enero de 1768, por la que se crean los "oficios o contadurías de hipotecas", que funcionarían hasta la publicación de la Ley Hipotecaria de 1861. Los libros de registro que debían llevarse por cada uno de los ayuntamientos, eran destinados a tomar razón de las imposiciones, ventas, redenciones de censos o tributos, venta de bienes raíces, gravados por alguna carga o hipoteca; los efectos de tales inscripciones eran meramente negativos, careciendo los actos no inscritos de valor ante los tribunales.³¹

Luego se crea la Real Ordenanza del 29 de julio de 1830, la que introdujo la inscripción como requisito indispensable para la validez de las transmisiones de inmuebles. En el Real Decreto del 23 de mayo de 1845 se establece la organización del Registro de la Propiedad, estableciendo que éste se llevará a cabo en folios independientes para cada finca y en libros como en el sistema germánico.

³⁰ Cfr. PÉREZ, Fernández del Castillo Bernardo. *Op. cit.* pp. 11-13, 48.

³¹ DE COSSIO, y Corral Alfonso. *Op. cit.* pp. 130-131.

De esta manera, es de apreciarse que la legislación española fue recogiendo las enseñanzas de los ordenamientos germánicos. En primer lugar, el haber subordinado no sólo a la adquisición en cuanto a tercero de la propiedad inmobiliaria, sino también de sus cargas y limitaciones, a la inscripción en una oficina pública; en segundo lugar, por desarrollar el mecanismo de las anotaciones preventivas; en tercer lugar, en dar ataque directo a las hipotecas clandestinas, generales e indeterminadas; en fin, por haber desarrollado el Registro de la Propiedad sobre los principios de publicidad de los asientos, de manera especial de los gravámenes y legalidad de los documentos inscribibles.

Sin embargo en lo básico, el derecho español, es fiel a las líneas fundamentales del sistema romano por cuanto al título y al modo.

Por lo que se refiere a la prescripción positiva, no hay mucho que decir, ya que respecto de esta institución el derecho romano ha sido adoptado en varias legislaciones del mundo, y España es una más. Sólo se presentó la prescripción en su función adquisitiva como un modo originario de adquirir el dominio y los demás derechos reales. La doctrina y legislación española, al igual que los glosadores de la edad media, Alemania y Francia, también adoptaron la distinción entre título y modo. La doctrina moderna española, si bien mantiene la dualidad antes enunciada, reduce la tradición de la cosa a una inscripción en el Registro de la propiedad.

Sin embargo, los fueros municipales españoles, admitieron generalmente la prescripción adquisitiva con términos breves, genuinamente germánicos (éste no reconocía la eficacia del tiempo para la adquisición de derechos) señalando un plazo de un año y un día para adquirir por prescripción. En sus inicios existe extraordinaria influencia germánica sobre la materia en España, la que sólo es atenuada más tarde con la recepción definitiva del derecho romano. De esta forma, toda la legislación que se fue creando en materia de prescripción, se inspiró en el derecho romano de la última época. Otra característica propia del derecho

español para la prescripción adquisitiva, es que se divide en usucapion ordinaria y usucapion extraordinaria, la primera requiere del título y buena fe del poseedor, y la segunda carece de esos requisitos. Después de 1944, se regula la usucapion en una doble modalidad: la prescripción tabular y la prescripción contra tabulas. La primera es aquella que se instaura para convaldar y ratificar las situaciones registrales, y la segunda es la que entabla en contra de derechos inscritos.

De este modo, la prescripción adquisitiva o usucapion se convierte en una institucion legal mediante la cual los españoles lograron aumentar la propiedad individual.

Sin embargo, los antecedentes del Registro Público de la Propiedad en México datan del viejo derecho Español, las Siete Partidas, Novísima recopilación, entre otras de las pragmáticas mencionadas en líneas anteriores

3. México.

Una vez que Hernán Cortés conquistó la gran Tenochtitlán, en 1521, las leyes aplicables a la Nueva España fueron las de Castilla, el Fuero Real, las Siete Partidas, entre otras, mismas que de manera parcial fueron sustituidas por leyes locales que se dictaron con posterioridad.

Fueron varias las disposiciones que regularon básicamente la actividad hipotecaria y el oficio de los escribanos, lo cual de alguna manera es el antecedente del derecho registral inmobiliario en los territorios de lo que hoy es México. Luego en la época independiente, al convertirse el país en una República centralista, se crea una Ley sobre el oficio de hipotecas en el que en lugar de

regular la organización y funcionamiento de la inscripción, se refería a la venta de los oficios de hipotecas.

En 1861 en el Estado de Veracruz, se dicta un Decreto que ya contempla el registro de las escrituras públicas en las cuales se otorguen hipotecas especiales, con la peculiaridad de que por no existir escribanos en la mayoría de las poblaciones del Estado, el registro lo llevaría a cabo el juez de primera instancia. Se dejaba en manos de una sola persona tanto el otorgamiento como el registro de las escrituras públicas, en primer lugar del escribano y a su falta, del juez de primera instancia.

a) Código Civil de 1870.

México en la actualidad a diferencia de algunos otros países, cuenta con legislación especial respecto del Registro Público de la Propiedad. Sin embargo, ello fue consecuencia de un largo camino de proyectos e intentos legislativos sobre la materia. No está de más señalar que la legislación registral se desarrolló íntimamente ligada a la legislación notarial.

En los inicios del siglo XIX surgieron intentos y proyectos de legislación sobre el derecho registral, pero resultaron incompletos y consistentes en esbozos, mismos que culminaron en la elaboración del Código de 1870, sin embargo, por su trascendencia e influencia en éste último haré enunciación de dichos proyectos.

El primer intento de legislación en materia de registro de hipotecas es el proyecto de Código Civil de Zacatecas de 1829, mismo que no fue aprobado. Luego en 1832 se estableció un Registro General de Hipotecas el cual se extinguió en 1843. Más tarde, en 1866 estaba preparado el Código Civil del

Imperio Mexicano, del que sólo se aprobó sus dos primeros libros, mismos que no tratan la materia registral.

Por encomienda del Lic. Benito Juárez y con la influencia de los instauradores de la Reforma lograron el público reconocimiento de la propiedad del suelo, considerándolo como un derecho en función de los intereses de la colectividad, con lo cual todas las instituciones existentes tendrían que apegarse a un marco de legalidad y derecho. Así, se empiezan los trabajos de Codificación para la creación de un Código Civil Mexicano, surgiendo un proyecto realizado por Justo Sierra del que su aprobación quedó suspendida por la intervención francesa. Es en 1866, época de Maximiliano, que ordena se continúe con el proyecto de Justo Sierra, pero de igual forma tampoco pudo ser aprobado.

En 1868 se aprueba el proyecto de Código civil de Veracruz, el cual sigue al proyecto del Código Español formulado por García Goyena en 1851; en la materia registral maneja los mismos capítulos y texto de los artículos. Luego el 21 de junio de 1870 entra en vigor el Código Civil del Estado de México, que también copia tanto al de García Goyena como al de Veracruz en lo referente al Registro Público de la Propiedad.

Así surge el Código Civil del Distrito Federal de 1870, y es cuando por primera vez se le da una estructura al Registro Público de la Propiedad, en él se cambia el sistema de oficio vendible y renunciante, se habla de registradores con capacidades, y se le encomienda la calificación pública y jurídica a la figura del registrador. Este Código se tituló: "Código Civil del Distrito Federal y territorio de Baja California", el cual fue aprobado el 8 de Diciembre de 1870 y que entró en vigor el 1º de marzo de 1871.

En este Código se contienen las disposiciones generales; títulos sujetos a inscripción, marcando un monto económico para la sujeción a inscripción del título según el inmueble objeto del acto; reglas para que el registro quede legalmente

extinguido; entre otras disposiciones. Derivado de éste Código surge el 28 de febrero de 1871 un Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Después en 1884, surge un nuevo Código Civil del Distrito Federal, pero sin embargo siguió siendo en los mismos términos que el 1870. En el Código de 1884, únicamente eran objeto de registro los títulos que constaban en escritura pública, así como las sentencias y providencias judiciales certificadas legalmente. En agosto de 1921, se expide el Reglamento del Registro Público de la Propiedad de 1921, en iguales términos que los anteriores, considerando a las resoluciones judiciales registrables como aquellas sentencias que habían causado ejecutoria.

Por cuanto a los plazos de prescripción, en el Código de 1870 se adoptó un sistema muy similar al Napoleónico, en el que se requerían de veinte y treinta años según la buena o mala fe del poseedor. El Código de 1884 disminuyó el plazo para prescribir a 10 y 20 años.

b) Código Civil de 1928.

En el año de 1928 se realizó el proyecto de Código Civil, mismo que fue aprobado el 1° de septiembre de 1932 y entro en vigor el 1° de Octubre del mismo año; en éste Código se hace regulación del Registro Público de la Propiedad en su libro cuarto, estableciendo tanto el sistema como el procedimiento registral.

El Registro produciría diferentes efectos jurídicos según la naturaleza del acto o contrato que se registrase, y la falta de registro de los actos o contratos por los que se adquiere, transmite o modifica, grava o extingue el dominio de los derechos reales sobre inmuebles, hacía que no produjera ningún efecto jurídico contra tercero, razón por la cual es necesario registrar dichos actos para poder

oponer derechos frente a estos últimos. También, se estableció como un importante principio que la inscripción no convalida actos o contratos que sean nulos; pero a la vez se dispone que los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que aparezcan con derecho para ello, no se invalidarán en cuanto a terceros de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o se resuelva el derecho del otorgante en virtud de un título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro. En resumen, el tercero de buena fe se encuentra siempre protegido por la ley.

Se aumentaron los actos y contratos objeto de registro, se simplificó la manera de hacer el registro, y se establecieron principios generales sobre la materia.

Como consecuencia de la falta de titulación de una gran parte de la propiedad inmobiliaria y los defectos de que adolecen muchos de los títulos, se introdujo el registro de las informaciones de dominio y las inscripciones de posesión.

Se establece que el que hubiera poseído bienes inmuebles por el tiempo y condiciones exigidas para prescribirlos, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, la propiedad, sirviéndole la sentencia favorable que obtenga de título de propiedad que debe ser inscrita. Comprobada debidamente la posesión por el juez, éste declarará que el poseedor se convierte en propietario en virtud de la misma posesión.

También se permitió que quien tenga la posesión apta para prescribir de bienes no inscritos en el Registro, aún antes de transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el juez, reuniendo los requisitos que establezca el Código de Procedimientos Civiles.

El 21 de junio de 1940, se expide un nuevo reglamento del Registro y se modificó Luego, en 1952.

En 1973 se reforma el Código civil, regulándose los avisos preventivos. Tiempo después, en 1979 vuelve a reformarse el Código Civil, se abrogó todo el título referente al Registro Público de la Propiedad, se hace toda una reestructura y se establecen reformas básicas de entre las cuales resaltan por su trascendencia el establecimiento del Folio Real y la instauración del procedimiento de la inmatriculación administrativa ante el propio Registro Público de la Propiedad. Como consecuencia de las reformas al Registro surge un nuevo Reglamento en 1979, que fue derogado en 1980, al mismo tiempo en que surge otro nuevo reglamento, en el que siguiendo las reformas al Código Civil de 1979, cambia estructuralmente la organización del Registro; se terminó con la transcripción de títulos y con el uso de libros, se establecieron normas de recursos administrativos, se crea el boletín del Registro, se crea el folio para personas morales y bienes muebles.

Nuevamente se reforma el Código Civil en enero de 1988, básicamente en lo referente a los requisitos para que los documentos privados sean inscritos. Con dichas reformas surge el Reglamento del Registro Público de la Propiedad en agosto del mismo año, mismo que hasta la fecha sigue vigente.³²

A diferencia de los Códigos de 1870 y 1884, se reducen los plazos para la prescripción. En el año de 1926 se reúne la comisión redactora del Código de 1928, y se pensó en los plazos para usucapir establecidos en los Códigos anteriores y se consideró que eran muy amplios, por lo cual se abreviaron los términos para la prescripción, reduciéndolos cuando el poseedor, además de tener la posesión necesaria para prescribir, tenía la posesión útil, pues se consideraba un estímulo al esfuerzo del poseedor más que el desinterés del propietario sobre

³² Vid. PÉREZ, Fernández del Castillo Bernardo. *Op. cit.* pp. 48-67.

el bien inmueble. Además, siendo una época de movimientos sociales, se dio la justificación social a la reducción de los plazos; con esto busca el legislador apegarse más a la realidad de la época.

Se estableció que cuando la posesión no era más que la manifestación del derecho de propiedad, el poseedor gozaba de los derechos de propietario, y que cuando la posesión la adquiría del dueño, en virtud de un acto jurídico que transmitiera el poder de hecho sobre un bien, el poseedor tenía los derechos que le confería el título constitutivo de la posesión. También se introdujo la posesión sin título, o sea, el poder de hecho que se adquiere sobre un bien, independientemente de la autorización del dueño. Esa posesión fue garantizada por la prescripción adquisitiva, cuando el poseedor hacía producir el bien poseído, pues el beneficio que con ello adquiría la sociedad ameritaba se le reconociera esa posesión capaz de producir efectos jurídicos. Así, queda bien señalado en el Código Civil lo que es propiedad y posesión, que desarrollo en el siguiente capítulo.

En el aspecto social, la prescripción positiva o usucapión tomó gran importancia a causa de la explosión demográfica a la que se enfrentó México, momentos en los que cada día eran más habitantes y menos los lugares para habitar. Surgieron muchas críticas al reducir los plazos, se consideraban muy cortos; sin embargo, en la actualidad pudieran considerarse amplios, en virtud de la actual dinámica en las transacciones inmobiliarias.

Por otro lado, se presume de buena fe la posesión que se inscribe en el registro de la propiedad y que se refieren a inmuebles que no están inscritos a favor de otra persona, con lo que se da mayor importancia al registro, puesto que se le hace producir efectos jurídicos que hasta entonces no habían sido reconocidos.

CAPÍTULO II.

LA RESOLUCIÓN JUDICIAL EN EL JUICIO DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA, COMO MEDIO DE ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD.

Los modos de adquirir la propiedad son los actos o hechos jurídicos por medio de los cuales las personas entran a ejercer el dominio o propiedad de las cosas ciertas y determinadas.³³ La doctrina moderna señala diversos modos de adquirir la propiedad y los clasifica según diversos criterios, de igual forma dichos modos también varían de un ordenamiento a otro. Así, el Código Civil para el Distrito Federal no enumera los modos de adquirir la propiedad, sin embargo el modo básico es siempre la ley misma, ya que pueden surgir modos tal vez no reconocidos expresamente por ésta, pero siempre el acuerdo de voluntades debe sujetarse a un marco jurídico: la ley.

De entre las diversas formas específicas de adquirir la propiedad en México, existe la Prescripción positiva o adquisitiva, también llamada usucapión; y es objeto de inscripción el Registro Público de la Propiedad. En muchas ocasiones y por diversas causas, para lograr el acceso al registro de un determinado acto o contrato o para lograr el reconocimiento de algún derecho, es necesario seguir previamente un proceso judicial. Es por ello, que toca ahora hablar de la prescripción positiva desde tres aspectos importantes.

³³ INSTITUTO de Investigaciones Jurídicas. *Op. cit.* p. 2145

A. ASPECTO SUSTANTIVO.

1. Concepto y Naturaleza Jurídica de la Prescripción.

La prescripción se estableció, para dar seguridad jurídica y certeza a la propiedad de las cosas; para poner un término a los frecuentes litigios sobre la misma; para estimular a los hombres a la mejora de sus bienes bajo la garantía de que nadie se los pueda reclamar, y para castigar al propietario negligente que no reclama contra la posesión que otro tiene de sus cosas.³⁴

El Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 1135, establece que la prescripción es un medio de adquirir bienes o de liberarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo, y bajo las condiciones establecidas en la Ley.

2. Tipos

Como ya se estableció antes, el Código Civil, considera a la prescripción como un medio de adquirir bienes y de liberarse de obligaciones por el transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley. A la adquisición de bienes en

³⁴ ROJINA, Villegas Rafael. *Derecho Civil Mexicano, Bienes, derechos reales y posesión*. T. 3. Ed. Porrúa. 4ª ed. México D.F., 1976. p.675.

³⁵ *Ibidem*, p. 646.

virtud de la posesión, se le llama prescripción positiva; y a la liberación de obligaciones por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa o liberatoria.

Son entonces dos tipos de prescripción: la adquisitiva y la extintiva, y aunque ambas figuras requieren del transcurso del tiempo para operar y siendo lo único común entre ambas, claro es entonces que las dos no siguen las mismas reglas por ser distintas en sus características y en sus efectos.

Algunos doctrinarios prefieren llamar a la prescripción negativa, extintiva o también llamada liberatoria, simplemente prescripción; y a la prescripción positiva, usucapión; lo anterior, no sólo por ser distintas, sino además por efectos prácticos y para no hacer caer en confusión. De entre ellos, se encuentra el profesor Ernesto Gutiérrez y González, quien además hace una crítica a la forma de regularse la prescripción y la usucapión en el Código de 1928, quien concluye que es inadecuada la aplicación de las mismas normas a figuras que sólo tienen de común el nombre. Por lo que, dentro del Código Civil para el D.F., la usucapión debiera estar en el capítulo de bienes y derechos reales por ser un medio de adquirir la propiedad; y la prescripción negativa, en el capítulo relativo a la extinción de las obligaciones.

a) Prescripción Negativa.

La prescripción negativa o liberatoria, es un medio de extinguir obligaciones o derechos por el transcurso del tiempo, en virtud de que el acreedor no ejerza el

pago en los plazos señalados por la ley o el titular no ejerza su derecho real.³⁶ Cuando el titular de determinados derechos deja de usarlos durante cierto tiempo, su derecho queda extinguido. Este tipo de prescripción a diferencia de la prescripción positiva, se verifica por el simple transcurso del tiempo señalado en la ley y también aprovecha a quien por sí mismo no puede obligarse, como es el caso de los menores o incapaces; además la primera tiene vida dentro de los derechos personales, mientras que la segunda dentro de los derechos reales. de este modo, la regla es de diez años a partir de que una obligación pudo hacerse exigible para que se extinga el derecho a pedir su cumplimiento.

Este tipo de prescripción es "la facultad o el derecho que la ley establece a favor del obligado-deudor, para excepcionarse válidamente y sin responsabilidad, de cumplir con la prestación que debe, o bien la acción que tiene para exigir a la autoridad competente, la declaración de que ya no se le puede cobrar de manera coactiva, la prestación que debe, por haber transcurrido el plazo que otorga la ley a su acreedor para hacer efectivo su derecho".³⁷

Características.

En la prescripción negativa no es necesario que se den algunos requisitos y condiciones como el que la posesión sea continua, pacífica y pública, para que se cumpla la prescripción negativa, que en la positiva es elemental. Además, el artículo 1161 da los supuestos específicos en los que los términos para la prescripción se reducen a dos años, y de entre algunos de los señalados están: las retribuciones por la prestación de algún servicio; la acción de los comerciantes de cobrar el precio de los objetos vendidos a personas que no fueren revendedoras; la acción de dueños de hoteles y casas de huéspedes para cobrar el importe del hospedaje; la responsabilidad civil por injurias; la responsabilidad

³⁶ *Ibidem*, p.675

³⁷ GUTIERREZ, y González. *Op.cit.* p. 570

civil proveniente de actos ilícitos que no sean delitos; entre otros, de todos los cuales se señala específicamente a partir de cuando empezará a correr el término correspondiente para que prescriban. Cabe apuntar, que en este tipo de prescripción no trasciende de ninguna manera la buena o mala fe en la persona del deudor para efectos del cómputo del tiempo, lo cual de manera contraria, en la prescripción positiva si es de suma importancia.

En realidad, la prescripción negativa, sólo es aplicable en los casos en que no se ejercitó un derecho se hizo exigible alguna obligación, el efecto de la es la extinción de esa obligación. Hace perder el derecho de acción, derecho de pedir al Estado por conducto de la autoridad competente, que se le cobre coactivamente el monto de la obligación. Así el deudor queda eximido del pago de su deuda, la cual se extingue por prescripción.

El efecto principal de la prescripción negativa, es la extinción de la obligación. La prescripción se opone como excepción por parte del deudor.

"Todos los derechos reales desmembrados de la propiedad (usufructo, servidumbre, hipoteca, etc.) pueden perderse por efecto de una prescripción extintiva, que respecto de algunos de ellos se denomina, especialmente, no uso. La causa consiste en que estas desmembraciones del derecho de propiedad son contrarias al estado normal, que es la plenitud de la propiedad y el goce exclusivo de la cosa por su propietario. Si no los usan, el desmembramiento del derecho de propiedad ya no tiene razón de ser y la ley debe favorecer el retorno al estado normal, decidiendo la extinción por prescripción, del derecho real desmembrado."³⁸

Puig Brutau señala las siguientes características de la prescripción negativa o extintiva (como él la denomina), y son: que ésta es una causa de extinción de

³⁸ PLANIOL y Ripert. *Derecho Civil*. 1ª Serie, Vol. 8. Ed. Oxford. México D.F., 1999. p.424

acciones que normalmente permiten la defensa de derechos reales y personales, precisamente se refiere indistintamente a cualquiera de esos dos tipos de derechos, y se funda en un requisito de tipo negativo, que es la conducta pasiva del titular del derecho.³⁹

También los terceros y particularmente los acreedores pueden hacer valer la excepción de prescripción, contra los actos de cobro que lleve el acreedor en contra del deudor.

b) Prescripción Positiva.

La prescripción positiva (adquisitiva) también llamada por los romanos usucapio, se presenta como un modo originario de adquirir el dominio y los, demás derechos reales. La prescripción, como medio de adquirir la propiedad, es a título particular, oneroso o gratuito según la causa por la que se haya entrado en posesión y a título originario o derivado, bien por la falta de propietario anterior, o bien, por el contrario, por su existencia.⁴⁰ Por medio de ésta, se hace perder un derecho real a aquella persona en contra de la cual se ejerce.

Características

Sólo es posible prescribir bienes y obligaciones que se encuentren dentro del comercio; la posibilidad de que un bien o cosa se encuentre o no dentro del comercio, también lo señala el Código Civil que al respecto dice que pueden ser

³⁹ PUIG, Brulau José. *Caducidad, prescripción extintiva y usucapio*. Ed. Bosch. Barcelona, España. 1988. p. 5.

⁴⁰ DOMINGUEZ, Martínez Jorge Alfredo. p.358.

objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio, pueden estar fuera del mismo por su naturaleza o por disposición de ley; las primeras son las que no pueden ser poseídas por alguna persona individualmente, y las segundas las que son irreductibles a propiedad particular. "Por bien se entiende todo aquello que puede ser objeto de apropiación; y si a su vez, todo lo apropiable es lo que está en el comercio por no estar excluido de él, hay una identificación conceptual en las tres fórmulas referidas, o sea, bien desde el punto de vista jurídico, susceptibilidad de apropiación y no-exclusión del comercio..."⁴¹ Sólo las cosas que están en el comercio pueden ser objeto de apropiación, y puesto que la usucapión es un medio de adquirir la propiedad y por medio de la prescripción negativa el deudor se libera de la obligación que ha contraído, es preciso que los bienes y la obligación puedan formar parte del patrimonio de la persona.

De esta manera tenemos, por ejemplo, que los bienes del dominio del poder público, los destinados al uso común y los destinados al servicio público son inalienables e imprescriptibles, mientras no se les desafecte del servicio público o uso de que se hallen. Sin embargo, el mismo ordenamiento establece que la Federación, el Distrito Federal, los Estados, los municipios y las otras personas morales de carácter público, se considerarán como particulares para la prescripción de sus bienes, derechos y acciones que sean susceptibles de propiedad privada. Aunque se aclara que son imprescriptibles los monumentos históricos y arqueológicos, muebles e inmuebles de propiedad federal, así como los que hayan sido declarados monumentos artísticos por ser bienes del dominio público de la Federación y los inmuebles denominados baldíos que no hayan salido del dominio del poder público y por ello no hayan sido nunca propiedad de particulares.

⁴¹ *ibidem*, p. 544

Para lograr la prescripción existen tanto cualidades que deben caracterizar a la prescripción, como también hay condiciones para la misma, la ausencia de estas últimas no vician la posesión ni la hacen inútil para poder adquirir el dominio, lo cual si se verifica y hay carencia de las primeras ni siquiera podría pensarse en la prescripción, ya que se trata de requisitos sine qua non.

El requisito esencial, en la prescripción positiva es el que señala el artículo 826, o sea la posesión, que se adquiere y disfruta en concepto de propietario, es el *animus domini* (ánimo de poseer) y es precisamente a esta a la que se le aplican las cualidades de continua, pacífica y pública; sin ellas se considera viciada la prescripción, sin embargo, existe la posibilidad de que se purguen esos vicios. Los vicios originados por la ausencia de las cualidades señaladas son: el de interrupción, violencia y el de clandestinidad.⁴²

Las condiciones mencionadas que no vician la posesión son la buena o mala fe, y el abandono de los inmuebles; éstas sólo influyen para aumentar o disminuir el tiempo necesario para la prescripción.

Como en líneas anteriores ya se señaló, sólo podrán ser susceptibles de prescripción aquéllos bienes que estén dentro del comercio o susceptibles de apropiación. "La razón es que la prescripción adquisitiva tiene como finalidad adquirir el dominio y si las cosas o derechos no son susceptibles de apropiación, no se podrá lograr su objeto"⁴³.

En la prescripción adquisitiva, es necesario que el poseedor del bien lleve a cabo actos positivos en aprovechamiento del mismo, pero además se requiere de una pasividad por parte del propietario del bien en cuanto a ejercer su derecho de propiedad. Se señalan como características de ésta, además de que es un modo

⁴² ROJINA, Villegas Rafael. *Op. cit.* p. 646.

⁴³ *Idem.* P.675

de adquirir derechos reales o provocar un cambio en la titularidad, se refiere al dominio y a los derechos reales susceptibles de posesión, y se exige una conducta positiva del beneficiado manifestada en la posesión de la cosa como si fuese propia por el tiempo señalado en la ley.⁴⁴

Pueden adquirir por prescripción positiva, todas las personas que son capaces de adquirir por cualquier otro título; de igual forma que para celebrar cualquier otro acto jurídico, los menores de edad e incapaces pueden adquirir por medio de sus representantes legítimos. De igual forma las personas con capacidad para enajenar pueden renunciar a la prescripción ganada, pero no pueden renunciar a prescribir después. En pocas palabras, sólo los que tienen capacidad de goce para adquirir el dominio la tiene para adquirir por prescripción, esa capacidad de goce radica en la aptitud para poder ser titular de un derecho; a contrario sensu, los que por alguna circunstancia o precepto legal tiene incapacidad para adquirir el dominio, si es que hay una imposibilidad de ejercitar sus derechos no pueden adquirir por prescripción. De igual forma, puede renunciar al tiempo transcurrido para la prescripción y a una prescripción consumada, en tanto no se afecten derechos de tercero, pero no puede renunciar al derecho mismo de prescribir.

Si son varias las personas que poseen en común algún bien, ninguna de ellas puede prescribir contra sus copropietarios o coposeedores, pero si puede prescribir contra un extraño y entonces la prescripción si aprovecha a todos sus partícipes. Existe la presunción de que él que comienza a poseer en determinado carácter, continua poseyendo en la misma forma.

La ley contempla que el mero transcurso del tiempo traiga consigo modificaciones en el patrimonio de una persona, por la adquisición de un derecho o bien, la prescripción positiva es entonces un medio para adquirir la propiedad de

⁴⁴ PUIG, Brutau José, *op. cit.* p.5.

bienes. El estudio de la Prescripción adquisitiva esta íntimamente ligado con el concepto de propiedad y posesión, por ser una forma de adquirir el dominio mediante una posesión originaria con las características señaladas en la ley; ambos conceptos junto con el de ocupación serán objeto de análisis en las siguientes páginas, aunque no es posible hacer una separación tajante de las mismas; por lo tanto, en la prescripción adquisitiva se requiere de la concurrencia de dos elementos básicos: la posesión y el transcurso del tiempo necesario para que quien ha venido poseyendo se convierta en propietario.

Para que pueda lograrse la prescripción adquisitiva, la posesión debe cumplir con los requisitos señalados en el Código Civil para el Distrito Federal en el artículo 1151, y es que sea en concepto de dueño, pacífica, continua y pública; si faltare cualquiera de dichas características, se impide que se den los efectos prescriptivos a la posesión.

Así una situación de hecho (la posesión) por virtud de la prescripción se consolida legalmente y se fortalece, transformándose en dominio "el hecho se convierte en derecho, el derecho poco formal, inseguro, no demostrable, se convierte en derecho firme, seguro, inatacable y probado".⁴⁵

La posesión en concepto de propietario, debe provenir de un hecho o un acto jurídico que en condiciones normales de realización fuere traslativo de propiedad y en todo caso, de comportamiento cotidiano. Pacífica, se debió entrar en posesión sin que mediare ningún acto de violencia, aunque se tiene la posibilidad de defenderla aún con actos violentos, pero ya como poseedor, en defensa misma de su posesión. Debe ser continua, es decir, sin interrupción en el transcurso del tiempo requerido para prescribir. Pública, o sea, cuando se disfruta

⁴⁵ GALINDO, Garfías Ignacio. *Código Civil comentado: de los bienes*, T. 2. Ed. Miguel Angel Porrúa. México D.F., 1989. p.194

de manera que pueda ser observada por todos o en su caso, este inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

Pueden prescribirse muebles o inmuebles. La determinación del tiempo que debe transcurrir para traer consigo la prescripción adquisitiva a favor de quien posee la cosa, también es requisito para la adquisición por prescripción. Dicho lapso será mayor o menor según la buena o mala fe del poseedor. El artículo 806 del Código civil señala que es poseedor de buena fe el que entra en posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer; también es el que ignora los vicios del título que le impiden poseer con derecho. Es poseedor de mala fe, el que entra en posesión sin título alguno para poseer, lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. De igual forma, la ley establece el tiempo necesario para que pueda proceder la prescripción positiva, según se trate de bienes inmuebles o muebles.

El plazo señalado por la ley para prescribir muebles es de tres años cuando son poseídos de buena fe, pacífica y continuamente; cuando falta la buena fe el término se aumenta a cinco años. Es de notarse la importancia de la buena fe también en la prescripción de bienes muebles, claro, que no de la misma trascendencia que para la prescripción de inmuebles, pero no obstante, también aumenta el término de la posesión cuando se carece de buena fe.

El artículo 1152, establece los tiempos para la prescripción de bienes inmuebles, así, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente, se reúnen cinco años de posesión; el mismo período de tiempo se requiere cuando el inmueble haya sido objeto de una inscripción de posesión; y para cuando se ha poseído de mala fe, en concepto de propietario, de manera continua, pacífica y pública, se requieren diez años. Aumentando el período señalado en una tercera parte cuando se demuestre por quien tenga interés jurídico que el poseedor no lo ha cultivado (finca rural) o no ha hecho las reparaciones necesarias (finca urbana).

De igual forma la condición que afecta al término de la prescripción, es el uso o abandono de los bienes inmuebles, por no poseerla continuamente desde el punto de vista material, aunque desde el punto de vista jurídico si sea una posesión continua porque no se haya interrumpido; para los bienes muebles no existe esta condición de uso. Debe quedar claro que no se trata de un vicio, ya que no hace ineficaz la posesión, sólo aumenta el término de la misma.

Como es de apreciarse, la buena o mala fe determinan de forma trascendental los plazos señalados para la prescripción. La buena fe es un elemento subjetivo que consiste en la creencia de haber adquirido el poseedor prescribiente el dominio de la cosa poseída.⁴⁶ Así el poseedor de mala fe, es aquel que adquiera por una razón que no es derecha o sin justo título, o de quien supo que no tenía facultades para enajenarla. La buena fe debe determinarse en función de tener un título para la misma, poseer con título suficiente para usar, gozar, administrar o custodiar la cosa ajena. Sencillamente, el poseedor de buena fe, es el que posee ignorando perjudicar el derecho de otra persona.

Además la buena o mala fe, no sólo es importante para la prescripción, también lo es para la adquisición de los frutos, ya en la posesión originaria o derivada esto en virtud del título por el que se entró en posesión. Es necesario que la buena o mala fe sean meramente personales, que como condiciones subjetivas dependan de la creencia que tenga el poseedor respecto de su título o del conocimiento de los vicios que éste tenga.

En el Código Civil se considera posesión de mala fe la que es adquirida por violencia y la delictuosa; la primera se purga cesando la violencia y se aumenta el término de la prescripción, aunque para la delictuosa no puede correr el término para prescribir sino se purga la pena o se extingue la acción penal correspondiente, claro que el término es el máximo por tratarse de posesión de

⁴⁶ ROJINA Villegas, Rafael. *Op.cit.* p.670

mala fe. El efecto principal de la prescripción positiva es que el poseedor adquiere la propiedad

3. La Propiedad, Posesión y Ocupación.

El estudio de la prescripción positiva está directamente vinculado con la propiedad y la posesión, en virtud de ser una forma de adquirir la propiedad mediante una posesión originaria con las características legales.

Propiedad.

Por ser la prescripción positiva, un medio para adquirir la propiedad, es de suma importancia hacer referencia tanto al concepto de propiedad, sus características generales como a las disposiciones legales básicas en relación con la prescripción positiva.

Desde el punto de vista estrictamente jurídico, puede definirse a la propiedad como " el poder jurídico (derecho real) que su titular ejerce directa e inmediatamente sobre una cosa y con exclusión de terceros, que le permite su aprovechamiento total en el sentido jurídico porque puede usarla, disfrutarla y disponer de ella sin más limitaciones y modalidades que las establecidas por la ley."⁴⁷ Sin embargo, "sólo la institución de la usucapión en sede del poseedor de la cosa, podría perturbar al derecho de propiedad."⁴⁸

⁴⁷ DOMINGUEZ, Martínez Jorge A. *Op.cit.* 348

⁴⁸ *Enciclopedia Jurídica OMEBA, Op. cit.* p.883.

Como se observa, el concepto de propiedad tiene los tres elementos básicos establecidos al derecho de propiedad por los romanos, *el jus utendi, jus fruendi y jus abutendi* (derecho de uso, de disfrute y de abuso). El derecho de propiedad en estricto sentido sólo puede darse respecto a cosas corporales, muebles o inmuebles. La mayoría de las disposiciones legales sobre el derecho de propiedad se refieren exclusivamente a la propiedad inmueble, la razón de ello, es que los inmuebles por su naturaleza e importancia desde el punto de vista económico. Sin embargo, Planiol y Ripert, critican el que "la propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas de un modo más absoluto", pues señalan que ni el derecho de goce ni el de disposición de los propietarios son realmente absolutos, al contrario, implican numerosas restricciones. Pero la propiedad posee otro carácter esencial: es exclusiva, es decir, consiste en la atribución del goce de una cosa a una persona determinada, con exclusión de los demás; de esta forma sugieren la siguiente definición: la propiedad es "el derecho en virtud del cual una cosa se encuentra sometida de manera absoluta y exclusiva a la acción y voluntad de una persona".⁴⁹

También, el derecho de propiedad confiere al propietario el derecho de usar, disfrutar y abusar de la cosa; lo que caracteriza el derecho de propiedad, distinguiéndolo de los demás derechos reales, es la facultad de disponer de la cosa, por su consumo, por su destrucción material o por la transformación de la sustancia; los demás derechos reales autorizan a sus titulares a gozar de la cosa ajena de modo más o menos completo, pero siempre con la obligación de conservar la sustancia. Sin embargo, el concepto de propiedad ha sufrido una evolución significativa, en el derecho Justiniano además de los tres elementos ya señalados, tenía las características de absoluta, exclusiva y perpetua, las cuales en la actualidad ya no son aplicables.

⁴⁹ PLANIOL y Ripert. *Op. cit.* p. 402.

El titular del derecho de propiedad puede disponer de la cosa sobre la que ejerce su derecho, además de usarla y disfrutar de ella, es decir, puede intervenir en actos por los cuales limite su derecho de propiedad, de sus bienes en garantía específica de una obligación principal a su cargo o a cargo de un tercero, o bien, puede perderla por transmitirla de cualquier forma. Las anteriores son formas de transmitir la propiedad, medios por los cuales se puede adquirir la misma, en los que se aplica la disposición o el desprendimiento total del derecho de propiedad. Este desprendimiento, tiene sus limitantes legales, en virtud de que la ley señala los bienes que son susceptibles de enajenarse, las personas que son capaces de enajenar y de adquirir, la forma de manifestar el consentimiento, etcétera. El propietario tiene la posibilidad de celebrar actos jurídicos relativos al bien sobre la cual tiene el dominio, consistiendo casi todos ellos en transferir a otro sus derechos sobre el bien; éstos son actos no sobre el bien, sino sobre el derecho de propietario del bien. Por lo cual se puede transmitir la totalidad del derecho (enajenación) o un derecho de goce parcial (usufructo, servidumbre, etc.).

"En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición... debiendo tenerse en cuenta las disposiciones relativas al Registro Público", señala el artículo 2014 del multicitado ordenamiento civil; con lo anterior queda descartada la tradición como medio de adquirir el dominio, ya que la inscripción en el Registro Público no constituye una forma de tradición sino un requisito de prueba y publicidad frente a terceros.

Los medios por los cuales se puede adquirir la propiedad son variados, según sus causas y orígenes, por lo cual doctrinalmente se han hecho clasificaciones al respecto. Así, por su origen existen las adquisiciones a título originario y a título derivado, en el primer caso es cuando el objeto adquirido no era propiedad de alguien conocido y determinado, ejemplo: la ocupación; y en el segundo caso, hay alguien que transmite su derecho de propiedad al adquirente, ejemplo: cualquier contrato traslativo de propiedad. Por la extensión de su objeto,

son a título universal cuando se adquiere todo o una parte alícuota de un patrimonio, con derechos y obligaciones; y a título particular cuando son uno o varios bienes en concreto los que se adquieren, ejemplo del primero es la herencia y del segundo es la prescripción positiva. Según el momento de la adquisición, están las transmisiones *inter vivos* y las transmisiones *mortis causae*, ejemplos: la permuta y la herencia, respectivamente. Según la contraprestación, hay transmisiones a título gratuito y transmisiones a título oneroso, ejemplos: la donación y la compraventa, respectivamente.

Sin embargo, el modo fundamental para adquirir la propiedad es el mismo imperio de la ley, ya que la voluntad de las partes encuentra en el marco legal su modo de manifestarse y sus limitantes.

Existen como medios específicos señalados en la ley de adquirir la propiedad: la ocupación (sólo para el caso de bienes muebles); la obligación contractual (prestaciones de dar, manifestadas en los diversos contratos como son: la Compraventa, donación, permuta, etc.); la sucesión (herencia o legado); la adjudicación de bienes (por autoridad judicial o administrativa); y la prescripción adquisitiva (artículo 1135 del Código Civil para el D.F.), como tal, esta última es objeto de estudio del presente trabajo.

Como ya se explicó antes, el derecho de adquirir por prescripción es una facultad inherente a la capacidad de goce.

Poseción.

En el caso de la prescripción positiva, para adquirir la propiedad se requiere como elemento básico a la posesión, es decir, por medio de la posesión se logra adquirir la propiedad en la prescripción adquisitiva o positiva, o también llamada *usucapion*. Por ello, es importante ahora hacer un señalamiento a la posesión

son a título universal cuando se adquiere todo o una parte alícuota de un patrimonio, con derechos y obligaciones; y a título particular cuando son uno o varios bienes en concreto los que se adquieren, ejemplo del primero es la herencia y del segundo es la prescripción positiva. Según el momento de la adquisición, están las transmisiones *inter vivos* y las transmisiones *mortis causae*, ejemplos: la permuta y la herencia, respectivamente. Según la contraprestación, hay transmisiones a título gratuito y transmisiones a título oneroso, ejemplos: la donación y la compraventa, respectivamente.

Sin embargo, el modo fundamental para adquirir la propiedad es el mismo imperio de la ley, ya que la voluntad de las partes encuentra en el marco legal su modo de manifestarse y sus limitantes.

Existen como medios específicos señalados en la ley de adquirir la propiedad: la ocupación (sólo para el caso de bienes muebles); la obligación contractual (prestaciones de dar, manifestadas en los diversos contratos como son: la Compraventa, donación, permuta, etc.); la sucesión (herencia o legado); la adjudicación de bienes (por autoridad judicial o administrativa); y la prescripción adquisitiva (artículo 1135 del Código Civil para el D.F.), como tal, esta última es objeto de estudio del presente trabajo.

Como ya se explicó antes, el derecho de adquirir por prescripción es una facultad inherente a la capacidad de goce.

Poseción.

En el caso de la prescripción positiva, para adquirir la propiedad se requiere como elemento básico a la posesión, es decir, por medio de la posesión se logra adquirir la propiedad en la prescripción adquisitiva o positiva, o también llamada usucapion. Por ello, es importante ahora hacer un señalamiento a la posesión

dentro de la prescripción y de sus características. El principal efecto de la posesión originaria es adquirir la propiedad mediante la prescripción.

El Código Civil define lo que se entiende por poseedor en el artículo 790, y lo señala como aquel que ejerce un poder de hecho sobre una cosa, aunque también puede serlo el que goza de un derecho. Sólo pueden ser objeto de posesión, las cosas y derechos que son susceptibles de apropiación, con ello se refiere a que el bien se encuentre dentro del comercio, o sea que sea susceptible de apropiación particular.

La posesión no es un derecho, es un estado de hecho del que se derivan numerosos e importantes consecuencias jurídicas, según el artículo 790 del Código Civil dice que sólo se ejerce un poder de hecho; no se debe confundir lo que es la posesión con el derecho de poseer, que es una de las facultades del propietario, y que se protege por medio de la acción reivindicatoria, cuando el propietario hubiere perdido la posesión de la cosa. Sin embargo de la lectura de los demás preceptos relativos a la posesión como lo son los artículos 794 y 798 (sólo son objeto de posesión las cosas y derechos que sean susceptibles de apropiación, y la posesión da al que la tiene la presunción de propietario para todos los efectos legales); se concluye que la posesión no es un hecho sino todo un derecho que atribuye a su titular la posibilidad de ejercer un poder de hecho sobre una cosa.

En México, la posesión es tutelada en principio por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, como una garantía individual. La finalidad de la protección posesoria es devolver la cosa al estado en que se encontraba antes de la modificación en el orden existente, hasta que el interesado pueda demostrar su derecho.⁵⁰ Por eso, se dice que la protección posesoria es sólo temporal o

⁵⁰ TRABUCCHI, Alberto. *Instituciones de Derecho Civil*. T. I. Ed. Revista de Derecho Privado. Madrid, España, 1967. P. 449

provisional. No obstante, el Código Civil ordena en su artículo 803, que todo poseedor debe ser restablecido en la posesión contra quienes no tengan un mejor derecho de poseer. Esta tutela posesoria se concede independientemente del derecho que pueda corresponder al poseedor.

Del concepto de la prescripción positiva, se derivan las características que debe cubrir la posesión para poder dar lugar a la primera, de esta forma la posesión debe ser: en concepto de propietario, pacífica, continua, pública y por el tiempo que señala la ley.

"En concepto de propietario..." este término se considera como *en calidad de o con carácter de*, es decir, con el papel o función de propietario, que el comportamiento respecto del bien sea conducido como el de dueño del mismo, demostrando su intención de poseer con ese carácter. Al llevar a cabo actos que demuestren que el poseedor es el que manda en el bien, frente a todo el mundo ejerce un poder desde el punto de vista de los hechos, aún cuando carezca desde el punto de vista jurídico de un título. Es decir, el haber iniciado la posesión como consecuencia de un título traslativo de propiedad y no por cualquiera de las causas generadoras de la posesión derivada, independientemente de que por cualquier vicio de dicho título, no se adquiera precisamente la propiedad.⁵¹

A pesar, de que en el apartado anterior se dio el concepto de título, para efectos de la posesión cambia de maneja significativa el sentido del concepto ya que no se trata del documento en donde se asienta la operación sobre el bien inmueble, sino que el título es precisamente la causa que genera la adquisición de propiedad, no es el papel donde se forma el acuerdo de voluntades, sino es mismo acuerdo de voluntades.⁵²

⁵¹ DOMINGUEZ, Martínez Jorge A. *Op. cit.* p. 486

⁵² Cfr. GUTIERREZ, y González Ernesto. *El Patrimonio*. Ed. Porrúa. 5ª ed. México D.F., 1995. p. 562

Sólo la posesión en concepto de propietario puede servir de título para adquirir el dominio, y así producir la prescripción. La posesión en concepto de propietario, es elemento esencial porque constituye una condición *sine qua non* para adquirir el dominio; constituye un elemento de definición de la misma prescripción. El título da el derecho a la cosa, a exigirla de aquella persona que este obligada a entregarla, confiere un derecho personal; el modo da derecho en la cosa, de él nacen las facultades de usarla, disponer de ella y reivindicarla; otorga derechos reales de entre ellos, el dominio. Pero, no basta la simple intención de poseer como dueño, es necesario probar la ejecución de actos o hechos susceptibles de ser apreciados por los sentidos, demostrando de manera objetiva que el poseedor es el dominador de la cosa, el que manda en ella y disfruta para sí como dueño en el sentido económico aún cuando carezca de un título legítimo.

"La posesión es una apariencia de propiedad, pero esta apariencia resulta del ejercicio del derecho y no del título, y aun cuando al poseedor tenga un justo título, éste no hará de él, necesariamente un propietario, porque él puede ser, el único que cree en su validez".⁵³

El anterior Código Civil, establecía la necesidad de un justo título y que fuese objetivamente válido para transmitir la propiedad, o sea, que cubriera todos los requisitos que exige la ley para poder adquirir y transmitir el dominio, y así a su vez fuere prescriptible. Lo anterior, queda totalmente fuera de efectos prácticos, ya que si se tuviera un título que gozará de dichas características no sería necesario recurrir a la prescripción para consolidar la propiedad. O subjetivamente válido, es decir, la creencia fundadamente suficiente para adquirir el dominio por un error de derecho.

⁵³ PLANIOL y Ripert. *Op. cit.* 411

El Código vigente solamente habla de poseer en concepto de propietario, que se manifiesta con tres formas: poseer con justo título objetivamente válido, poseer con justo título subjetivamente válido o poseer sin título pero con animus domini, no importando que la posesión derive de un delito. Es aquí donde juega un papel muy importante la buena o mala fe con la que se esté poseyendo, y reflejándose en los tiempos necesarios para la prescripción, como ya se comentó en líneas anteriores. La buena fe, para efectos de la prescripción, y relacionándola con la posesión originaria consistirá en poseer teniendo título subjetivo u objetivamente válido para adquirir el dominio; pero para la adquisición de los frutos, la buena fe consistirá en tener un título para usar o gozar del bien. Esto se confirma con las tesis jurisprudenciales que se agregan al apéndice.

Sin embargo, el Código señala que se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, a menos que se demuestre que ha cambiado la causa de posesión; por ejemplo, si se tiene una posesión derivada de un derecho personal u obligación, no podrá presumirse que hubo cambio de causa, se requiere prueba plena de que un nuevo acto jurídico sirve de base para la posesión.

Como se ha mencionado ya con anterioridad, la posesión prescriptible debe reunir ciertas características:

"Pacífica..." la posesión pacífica es aquella que se adquiere sin violencia; éste requisito es necesario para el momento de que se entra en posesión, no importando que con posterioridad se efectúen actos violentos para conservar o recuperar la posesión. Aunque se inicie la posesión con vicio de violencia, puede ser purgado con cesar la misma, y es entonces cuando se vuelve útil la posesión para prescribir. Existirá la posesión violenta cuando sea adquirida por violencia material o moral ejecutada por el poseedor o por sus agentes.

El plazo para la prescripción de bienes inmuebles será de diez años y muebles de cinco años, a partir de que haya cesado la violencia.

"*Continua...*" es aquella posesión que no se ha interrumpido, en la que no se ha privado de la cosa o del goce del derecho, la interrupción no quiere decir el uso o manejo de la cosa minuto tras minuto sin intervalo alguno; la no-interrupción significa, que no se den actividades de terceros que contradigan la posesión (interrupción de derecho) o que priven al poseedor del goce del bien (interrupción de hecho).⁵⁴ Es decir, que no se interrumpa por privación de hecho, demanda admitida o por reconocimiento expreso del derecho a la posesión o propiedad del adversario.

El artículo 1168 señala que se interrumpe la prescripción cuando el poseedor ha sido privado por más de un año de la cosa o del goce del derecho; por una demanda o cualquier otro género de interpelación judicial notificada al poseedor; porque el poseedor a favor de la que corre la prescripción, reconozca expresa o tácitamente el derecho de la persona contra quien prescribe; de tal modo, que si se da cualquiera de estos casos comenzará un nuevo término para la prescripción. El efecto de la prescripción es inutilizar, para la misma, todo el tiempo corrido antes de ella.

"*Pública...*" es la posesión que se disfruta de manera que pueda ser reconocida por todo mundo, contraria a la posesión clandestina cuando no se tiene a la vista de todos aquellos que tienen interés en interrumpirla; la posesión es pública cuando el poseedor no se esconde en el uso de la cosa. Además el artículo 825 del Código Civil dice que también es pública la que está inscrita en el Registro de la Propiedad. Cuando la posesión deja de ser clandestina, la posesión se vuelve útil para prescribir, y comienza a correr el término necesario. Cabe hacer la anotación de que la clandestinidad de bienes inmuebles es muy poco probable que se efectúe, más no así en los bienes muebles.

⁵⁴ TRABUCCHI, Alberto. *Instituciones de Derecho Civil*. T. I. Ed. Revista de Derecho Privado. Madrid, España. 1967. p. 455

Los plazos para usucapir tienen una regulación específica, y si bien es cierto que en las legislaciones anteriores al Código de 1928 los plazos eran más largos, el que se hayan reducido en dicho ordenamiento, no significó su plena eficacia. Es necesario precisar cuanto tiempo ha poseído una persona un bien que ha venido poseyendo a efecto de determinar si ha completado el tiempo que marca la ley para que por la posesión junto con la usucapión y una sentencia judicial le permitan considerarse propietario. En México, se tiene el sistema español para efectos del cómputo del plazo, en el que se establece que el día en que comienza la prescripción se cuenta siempre entero, aunque no lo sea; además el tiempo se cuenta por años y no de momento a momento.

Sin embargo, sucede en ocasiones que se toma posesión del bien, pero no puede empezar a correr la usucapión en contra de propietario, ya que éste último se encuentra en una situación que no le permite defender sus derechos de propiedad o continuar en el ejercicio de su derecho real de propiedad. Así, los artículos 1166 y 1167 describen los supuestos en los que la prescripción no puede empezar a correr, tal es el caso de la posesión por incapacitados, o cuando existe algún parentesco, o relación de copropiedad entre el poseedor y el propietario, por citar sólo algunos.

Pero además, puede darse el caso de que una vez que el poseedor ha empezado a computar para su beneficio el plazo que la ley determina para usucapir, se interrumpa ya por causas imputables al propio poseedor o ya por causas imputables al propietario del bien que se pretende prescribir. Se establecen como causas de interrupción, cuando el poseedor es privado de la posesión de la cosa o del goce del derecho por más de un año, por demanda u otro cualquier género de interpelación judicial notificada al poseedor o al deudor en su caso, porque la persona a cuyo favor corre la prescripción, reconozca expresamente de palabra o por escrito, o tácitamente por hechos indudables, el derecho de la persona contra la cual se prescribe.

Aquí, cabe anotar la crítica que hace el autor Ernesto Gutiérrez y González respecto al segundo supuesto de interrupción y la contraposición de disposiciones jurídicas aplicables, ya que el artículo 1168 del Código Civil señala que se deberá notificar la existencia de cualquier género de interpelación judicial para que se interrumpa la usucapión; y, sin embargo, el artículo 258 del Código de Procedimientos civiles para el D.F. establece como uno de los efectos de la presentación de la demanda el interrumpir la prescripción; a lo cual dicho autor concluye que debe prevalecer el precepto del Código de Procedimientos civiles.⁵⁵

Para Rojina Villegas, además de las cualidades descritas, existe una cualidad más, la *posesión cierta* que si bien el Código Civil no lo señala expresamente, si se deriva de la misma. Debe ser cierta existiendo absoluta seguridad, por razón del título de que la posesión es en concepto de propietario, no debe haber posesión dudosa respecto al concepto por el cual se tiene. El vicio que afecta a esta cualidad es la equivocación, y es la que ofrece dudas sobre cualquiera de sus cualidades.⁵⁶

Ocupación.

Al ser la prescripción positiva o adquisitiva un modo originario de adquirir la propiedad, es importante hablar de la ocupación que es otro modo originario de adquirir la propiedad, en virtud de su fácil confusión con la posesión causante de la prescripción. Cuando el sistema de propiedad inmueble empezó a cobrar forma los plazos para prescribir aumentaron, ese sistema se creó no a través de la ocupación, sino de un sistema de propiedad organizado. Algunos autores consideran a esta figura como el inicio del derecho de propiedad, ya que en la

⁵⁵ GUTIERREZ, y González Ernesto. *Op. Cit.* p. 591

⁵⁶ *Op. Cit.* p.671.

antigüedad con el simple hecho de clavar una lanza al lugar a que llegaban los habitantes, declan convertirse en ocupantes propietarios. La ocupación, siendo la apropiación por el hombre de una cosa que no pertenece a nadie, crea la propiedad y no la transfiere, por ello esta considerada un modo originario de adquirir la propiedad.

La ocupación es una forma de adquirir una cosa no perteneciente a nadie, por la toma de posesión de ella, efectuada con la intención de convertirse en su propietario.⁵⁷ Es la aprehensión material del bien, con la voluntad de convertirse en su propietario, debiendo no tener dueño o en su caso, ignorando quien lo es. Sin embargo, la ocupación y la usucapión son figuras que si no se analizan con cuidado pueden ser objeto de fácil confusión.

Ambas figuras tienen una serie de semejanzas y de diferencias que las caracteriza. De entre algunas de las semejanzas entre las dos figuras son: que ambas requieren de la tenencia o toma material de un bien; las dos hacen adquirir la propiedad del bien al que ocupa o al que usucape. Y como diferencias tenemos: en la ocupación el bien nunca debe haber tenido dueño, en la usucapión la cosa necesariamente debe tener dueño y estar en poder de otra persona que no es el dueño, sino que es el poseedor solamente; en la ocupación con la sola toma jurídica del bien se adquiere la propiedad, en la usucapión es necesario un lapso de tiempo que fija la ley junto con los demás requisitos que señala la misma para que la posesión del bien se convierta en propiedad, es decir, que los efectos de la ocupación son instantáneos y los de la prescripción requieren del transcurso de un tiempo más o menos largo.

En la actualidad, la ocupación sólo se verifica en bienes muebles, en el caso de los bienes inmuebles es mucho muy difícil que se dé ya que de primer instancia es difícil que un bien carezca de dueño, más aún en los inmuebles, y en

⁵⁷ PLANIOL y Ripert. *Op. cit.* p. 448.

segunda instancia, porque acorde a nuestro sistema jurídico la propiedad o el dominio de las tierras y aguas pertenece originariamente a la Nación. Es decir, que cuando un inmueble no tenga propietario particular, pasa a formar parte del patrimonio del Estado. Cuando los bienes tienen o han tenido dueño particular, la forma de adquirirlos será la prescripción y no la ocupación, y entonces también existirá una posesión con el ánimo de adquirir la propiedad, pero ésta se basará en un título que se considere suficiente para la transmisión del dominio.

De manera que la prescripción, entonces, supone que la cosa ha tenido y tiene dueño, y que el poseedor, fundado en un título de transmisión bastante o viciado, tiene el ánimo de adquirir la propiedad mediante el transcurso de cierto tiempo y ejerciendo una posesión pacífica, continua y pública.

La legislación mexicana, dentro de los artículos 854 al 885 y 933 al 937 del Código Civil para el Distrito Federal, contempla algunos casos de ocupación, de entre los cuales están: la adquisición de propiedad de animales por caza y pesca; adquisición de propiedad de un tesoro; y, adquisición de propiedad de aguas por su captación. En el ordenamiento citado se hace regulación específica a cada supuesto enunciado.

B. ASPECTO ADJETIVO.

El aspecto adjetivo se refiere al derecho procesal aplicable a la prescripción positiva o adquisitiva, el cual señala las condiciones para la constitución, desarrollo y terminación del proceso; es decir, es el medio de aplicación del derecho sustantivo proporcionado por la norma o el criterio para que el juzgador decida sobre el litigio.

En el aspecto adjetivo, se analizará los preceptos jurídicos que regulan el proceso de la prescripción positiva. En esos términos, el aspecto adjetivo de la verificación de la prescripción positiva tiene tal importancia, a razón de que precisamente en las etapas procesales, o sea, en la verificación fáctica de la sus cualidades y condiciones es que se tiene un vínculo directo con el Registro Público de la Propiedad. El ordenamiento jurídico esta formado por normas que establecen derechos y obligaciones, facultades y deberes y hasta sanciones para las personas, ello en el aspecto sustantivo del derecho; sin embargo, también hay normas que establecen las condiciones y los procedimientos para la creación y aplicación del primer tipo de normas, así éstas conforman el aspecto adjetivo del derecho.

Por virtud de la prescripción negativa procesalmente el deudor ya no estará obligado a pagar al acreedor así el acreedor no puede constreñirlo judicialmente para hacerlo cumplir, si intenta una acción de pago el deudor tiene una excepción que puede oponer frente a la pretensión del acreedor: la excepción de prescripción, que por cierto es de naturaleza perentoria, y la sentencia que en su caso se pronuncie, ha de ser absolutoria.

En este aspecto, las disposiciones procesales aplicables al proceso de prescripción positiva son en general iguales a las de cualquier otro proceso en materia civil, en razón a que se trata de un juicio ordinario civil. Como todos los procesos, éste inicia con la presentación de un escrito inicial de demanda en los términos del artículo 255 del Código de Procedimientos civiles para el D.F., después se corre traslado a la parte demandada (titular registral y Registro Público de la Propiedad) para que formule su contestación a la demanda dentro de un plazo de nueve días y en los cuáles el demandado debe dar contestación y oponer sus excepciones a cada uno de los hechos y derechos aludidos por el actor en términos del artículo 260 del mismo ordenamiento citado.

Además, puede ser el caso de que se encuentra la posesión inscrita en el registro público que a su vez es una forma de cumplir el requisito de la posesión pública para efectos de verificación de la prescripción, y esta se lleva a cabo por medio de las informaciones ad perpetuam o por medio de las informaciones de dominio, que en cualquiera de los dos casos es el registro de la posesión y son procedimientos que se llevan a cabo ante la autoridad jurisdiccional.

El desahogo de todas y cada una de las etapas procesales del juicio constituyen el aspecto adjetivo del juicio ordinario de prescripción positiva, y que van desde la demanda de ésta última hasta la culminación del proceso con una sentencia ya sea en el sentido afirmativo o negativo.

Además, existe jurisprudencia en el sentido de que la prescripción positiva de la propiedad puede hacerse valer tanto vía de acción como vía de excepción, ya que la figura y su finalidad es la misma, y los medios para conseguirlos son los mismos, en ambas hipótesis el interesado debe probar todos los elementos necesarios para la usucapión.

1. Partes en el Juicio de Prescripción Positiva.

"Es parte el que demanda en nombre propio (o en cuyo nombre es demandada) una actuación de voluntad de la ley, y aquel frente al cual ésta es demandada".⁵⁸ La palabra parte no indica el número de personas que intervienen el proceso, si no la posición que éstas tienen en él y la dirección de su voluntad.

⁵⁸ OVALLE, Favela José, Teoría general del Proceso. Ed. Harla. 2ª ed. México D.F. 1994. p.257

Puede haber sujetos en una relación jurídica litigiosa que están en el proceso y no por ello son parte de la misma, este tipo de sujetos pueden fungir con otro papel en el litigio, así tenemos a los testigos, peritos, auxiliares en la administración de justicia, entre otros.

La capacidad para ser parte consiste en la idoneidad de una persona para figurar como parte en un proceso; la capacidad procesal es la aptitud para comparecer a juicio y realizar válidamente los actos procesales que corresponden a las partes. Como en todos los procesos, en el juicio ordinario de prescripción positiva existen dos partes, más no sujetos en el proceso; la parte atacante: el actor, y la parte contra la cual es hecha la demanda o parte atacada: el demandado. "El demandante o actor, llamado así *ab agendo*; que es el que propone la acción y provoca el juicio reclamando de otro un derecho...; y el demandado o reo, dicho así, *a re*, que es la persona provocada así a juicio por el actor, y contra quien éste reclama la satisfacción de un derecho o el cumplimiento de una obligación."⁵⁹

Todas las personas tanto las físicas como las morales, tienen capacidad para ser parte en el proceso. Respecto de la capacidad procesal, la regla es que todas las personas que estén en pleno ejercicio de sus derechos pueden comparecer a juicio.

En cumplimiento al artículo 1156 del Código Civil para el D.F., una vez que se verifican todos los requisitos señalados por la misma ley para poder promover juicio de prescripción positiva, puede promoverse éste juicio en contra de quien aparezca como propietario de los bienes que se quieren prescribir en el Registro Público de la Propiedad. Así, resulta que la parte actora o promovente es el poseedor que ha ejercido su posesión en concepto de propietario, de manera

⁵⁹ PALLARES, Eduardo. *Diccionario de Derecho procesal Civil*. Ed. Porrúa, 15ª ed. México D.F. 1983, p. 434.

pacífica, continua y pública; la parte demandada es el titular registral del inmueble objeto de la prescripción; y, además, por práctica procesal, también como parte demandada esta el Registro Público de la Propiedad, del cual se pide realice la cancelación ya sea total o parcial correspondiente a la inscripción que ampare la propiedad del inmueble a prescribir, así como una nueva inscripción a favor del promovente.

Si se considera que las partes son personas cuyos derechos se discuten en el pleito, el Registro público de la Propiedad no debiera ser parte del juicio de prescripción positiva, en virtud de que no hay ningún derecho que él pudiera discutir en el mismo proceso, sólo se trata de una autoridad no jurisdiccional que se encarga de proporcionar información respecto a los asientos que constan en sus archivos, pero sin tener excepciones o derechos a su favor, respecto a la pretensión que se reclama de él.

Teniendo en cuenta el principio de que las personas morales pueden comparecer a juicio por medio de sus órganos de representación (director, presidente de administración, etc.) o apoderados que de acuerdo con sus facultades designen dichos órganos, en resumen, las personas morales pueden comparecer por medio de sus representantes orgánicos como de los representantes voluntarios. De esta forma, el titular registral como parte demandada debe comparecer a juicio ya por sí o por su representante legal a alegar lo que a su derecho convenga o a demostrar su interés jurídico respecto de la pretensión que le reclaman. El Registro Público de la Propiedad, comparece a la causa por medio del representante legal de la Institución, que es el área jurídica del mismo Registro Público de la Propiedad, esto con fundamento en el artículo 8 fracción I del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del D. F. en el que se señala que el área jurídica tiene como una de sus atribuciones el intervenir en representación del Registro en todos los juicios en que la Institución sea parte.

Aunque el Código de Procedimientos Civiles para el D.F. no establece un concepto de parte, se puede decir que de la lectura de sus preceptos se determina que para ser considerado como parte no basta estar unido en la relación jurídica sustancial que se discute en el litigio, además, es necesario intervenir de hecho en el pleito o haber sido citado para intervenir en él. En el derecho procesal adjetivo no es adecuado definir a las partes en función de su titularidad o no de la relación jurídica sustantiva, pues la existencia y naturaleza de esta relación es lo que normalmente se debate en el proceso y sólo pueden ser definidas hasta que se dicte sentencia.⁶⁰

2. Interés Jurídico.

La denominación interés jurídico tiene dos acepciones básicas: en general, la pretensión que se encuentra reconocida por las normas de derecho; y procesalmente, es la pretensión que intenta tutelar un derecho subjetivo mediante el ejercicio de la acción jurisdiccional,⁶¹ o sea, que es la necesidad de recurrir a los órganos jurisdiccionales para proteger el derecho sustantivo que es materia del litigio. El interés jurídico es un requisito de la acción, si éste falta la acción no puede ejercitarse, normalmente consiste en la relación que debe existir entre la situación de hecho contraria a derecho o el estado de incertidumbre jurídica que afecte a la parte actora y la necesidad de la sentencia demandada, así como la aptitud de ésta para poner fin a dicha situación o estado.⁶² El interés para fundar el ejercicio de una acción tiene que ser directo, legítimo y actual. El interés actual

⁶⁰ OVALLE, Favela José. *Op.cit.* p.258.

⁶¹ INSTITUTO de Investigaciones Jurídicas, *Op. cit.* T. I-O, p. 1777.

⁶² OVALLE, Favela José. *Op.cit.* p.157

es el que existe en el momento en que se promueve la acción o se interpone un recurso.

Para poder ejercitar una acción es requisito indispensable que exista el interés, porque donde no hay interés, no hay acción; "el interés es la medida de la acción"⁶³. De igual forma, el proceso mismo genera obligaciones procesales que consisten en realizar determinados actos para satisfacer el interés ajeno, cuyo titular puede exigir su cumplimiento.

La doctrina suele distinguir entre la capacidad para ser parte en algún proceso y la capacidad procesal. La primera es la idoneidad de una persona para figurar como parte de un proceso, ya sea parte actora o parte demandada; la segunda, es la aptitud para comparecer en juicio y realizar todos los actos procesales que corresponden a las partes. Estas son aptitudes intrínsecas y generales de las personas. Pero además, están aquellas condiciones extrínsecas de la persona, aquellas que no son propias y generales de la persona, sino del vínculo específico con el litigio, esas condiciones son la legitimación de la causa y la legitimación del proceso.

En el caso específico se puede hablar de un interés cuando el actor se encuentra en una situación de inseguridad jurídica, y la declaración de propiedad formulada en el fallo judicial constituye el único medio legal para evitarlo. Sin embargo, desaparece el interés si el demandado declara no proponerse discutir en lo futuro el derecho del actor a renunciar al derecho de que se jactó.⁶⁴ La legitimación, en general, es la situación en la que se encuentra una persona con respecto a determinado acto o situación jurídica, para el efecto de poder ejecutar legalmente aquél o de intervenir en ésta.

⁶³ PALLARES, Eduardo. *Tratado de las acciones civiles*. Ed. Porrúa, 6ª ed. México D.F., 1991. p.

68

⁶⁴ *Loc. Cit.*

a) Legitimación *ad causam*

Algunos autores procesalistas, como lo es Chloventa, la consideran como la capacidad para obrar. Para que el juez resuelva sobre alguna demanda, es necesario no sólo que exista el derecho, sino que además que ese derecho corresponde a aquella persona que lo esta haciendo valer, es decir, que haya identidad entre la persona del actor y la persona a cuyo favor esta la ley; de igual forma para con el demandado, que haya identidad entre la persona que se demanda y la persona contra la que se dirige la voluntad de la ley.

Sin embargo, la legitimación *ad causam*, consiste en la autorización que la ley otorga a una persona para ser parte en un proceso determinado, por su vinculación específica con el litigio.⁶⁵ Todas las personas pueden ser parte en un proceso, tanto las personas físicas como las personas jurídicas o morales, éstas deben contar con la capacidad de ejercicio; así, una persona puede ser parte por el simple hecho de ser persona.

La legitimación de la causa, depende de la condición jurídica de la persona respecto al derecho que esta haciendo valer en juicio, ya sea en razón a su titularidad o en razón a otras circunstancias que de alguna manera justifiquen su pretensión, que demuestre su interés jurídico en el proceso. Esta legitimado el actor cuando ejercita un derecho que realmente es suyo, y esta legitimado el demandado cuando se le exige el cumplimiento de una obligación que también está a cargo de él. En otras palabras, están legitimados en la causa las personas que jurídica y directamente van a ser afectadas en sus derechos por la sentencia.

⁶⁵ OVALLE, Favela José. *Op.cit.* p. 261.

Cuando no hay legitimidad de la causa se puede interponer excepción por falta de acción.

b) Legitimación *ad processum*.

Legitimación procesal es la facultad de poder actuar en el proceso, como actor, como demandado, como tercero, o representando a éstos.⁶⁶ Con ella, se da el presupuesto procesal de la capacidad de presentarse a juicio en ejercicio de un derecho propio o en representación de otro. De igual forma, tanto las personas físicas como las personas jurídicas o morales pueden comparecer a juicio en pleno ejercicio de sus derechos, por cuenta propia o por cuenta de otros. Para ello se requiere tener la capacidad de ejercicio, ya que las personas que no estén en pleno ejercicio de sus derechos siempre deberán comparecer mediante sus representantes legales, es decir, por personas que actúan en su nombre y que les han sido impuestos por la ley y no de manera voluntaria, tal es el caso de los menores de edad y las personas en estado de interdicción. Para Chioyenda, la legitimación procesal es igual a la capacidad procesal o para comparecer a juicio.

La legitimación procesal debe distinguirse de la capacidad jurídica, ésta última es una cualidad de la persona, que presupone determinadas facultades o atributos, mientras que la primera, es la situación de la persona con respecto al acto o a la relación jurídica.

Esa comparecencia a nombre de otros, se puede presentar por medio de la representación, el mandato o porque por ministerio de ley es de realizarse así. Las

⁶⁶ PALLARES, Eduardo. *Op cit.* p.531

personas físicas pueden hacerlo por ellas mismas o por medio de otra persona como es un representante designado de manera voluntaria por un mandato judicial o un poder para pleitos y cobranzas; aunque también es admitida la gestión judicial para aquellas personas que carecen de representación. Las personas jurídicas siempre comparecen a través de sus órganos de representación o por aquellos representantes que nombren para tales efectos los mismos órganos de representación, como puede ser un mandatario o apoderado especial.

Como es de apreciarse, las comparecencias a nombre de otra persona se sujetan a las reglas generales de la representación voluntaria y la representación legal.

Adelantándonos al siguiente punto, he de decir que la inscripción registral legítima a su titular para cualquier actuación en el orden procesal sin que, en tanto no se haya desvirtuado la inscripción e impugnado eficazmente su forma o contenido, se le pueda exigir otra prueba de su derecho, ya que a todos sus efectos les favorece una presunción *luris tantum*.

C. ASPECTO REGISTRAL.

El aspecto registral tiene tal trascendencia en verificación de la prescripción positiva que está presente en los diversos requisitos y etapas de la misma, por lo cual a continuación haré una sencilla explicación de la intervención del Registro de la Propiedad en la prescripción positiva, es decir, del procedimiento registral en el juicio de prescripción positiva. Cabe anotar que la prescripción negativa, nada tiene que ver con el aspecto registral.

El procedimiento registral goza de características propias, las cuales son: es de carácter público, puesto que son normas de orden público las que le regulan; es parte integrante del derecho civil, ya que tiene un capítulo específico dentro del Código Civil para el D.F.; es adjetivo, porque implica un procedimiento con miras a resolver una situación jurídica registral; y es sustantivo, por los efectos que produce todo acto jurídico registrado.⁶⁷

Sin embargo, en este apartado sólo haremos referencia a las diversas situaciones dentro de la verificación de la prescripción adquisitiva en los que este implícito el Registro de la Propiedad. En principio (no en todos los casos) se da la inscripción de la posesión como pública, la cual prepara un procedimiento posterior declarativo de adquisición de la propiedad por prescripción. En esos términos, la inscripción de la posesión le atribuye efectos de publicidad registral, estableciendo además con certeza el tiempo transcurrido de la posesión; por lo que, reuniendo las condiciones señaladas en la ley se tendrá una posesión apta para prescribir. Transcurridos los 5 años desde la fecha de su inscripción puede pedirse judicialmente la declaración de propiedad por haberse consumado la prescripción.

La posesión puede registrarse tanto en su principio como durante el tiempo necesario para prescribir, o una vez consumado el tiempo para prescribir. En el primer supuesto el poseedor del bien inmueble al reunir las características señaladas con anterioridad para prescribir, puede solicitar la inscripción de su posesión pero es necesario que el inmueble no aparezca inscrito a favor de nadie, lo cual se demuestra con el respectivo certificado emitido por el Registro Público de la Propiedad; además, se deben acreditar las características de posesión para prescripción mediante el testimonio de tres personas. Se le da publicidad en los medios que determine el juez que conozca del asunto, cabe comentar que ésta publicidad tiene como fin el que se entere toda aquella persona que pudiera

⁶⁷ COLIN, Sánchez Guillermo. *Op. cit* p. 81.

oponerse, y si ésta apareciere y se opone antes de la inscripción de la posesión debe acreditar su causa otorgando una fianza, pero si aparece cuando ya fue inscrita la posesión sólo se toma nota marginal de ello en el asiento respectivo.⁶⁸ A éste tipo de procedimiento se le llama información de posesión.

Sin embargo, si fuere el caso de que el bien inmueble no se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad, debe realizarse un procedimiento de jurisdicción voluntaria para poder inscribir el dominio a favor del poseedor, la cual no tiene más efecto que hacer constar que la posesión es apta para prescribir y que una vez que se ha consumado la prescripción adquisitiva el registrador proceda a inmatricular el inmueble; por eso, una información ad perpetuum promovida respecto de un inmueble inscrito, es ineficaz para demostrar la posesión y por lo tanto para adquirir por prescripción.⁶⁹ Esto en términos de los artículos 3047 del código Civil y 122 del Código de Procedimientos civiles ambos para el D.F. aplicables a la Inmatriculación Judicial, rindiendo al Juez la información (la cual se verifica con citación al Registro de la Propiedad) y reuniendo los requisitos para prescribir, el juez de la causa podrá emitir resolución judicial en la cual éste declara que el poseedor se convierte en propietario en virtud de la prescripción y dicha declaración sirve de título de propiedad, por lo que tiene que inscribirse en el Registro de la Propiedad. En pocas palabras, puede decirse que la inmatriculación judicial es la prescripción adquisitiva de un bien inmueble que carecía de antecedentes registrales.

Para inscribir la posesión una vez transcurrido el plazo para prescribir, se requiere de un juicio ordinario para demostrar la posesión calificada con los requisitos de ley contra la persona que aparezca como propietaria en el Registro de la Propiedad. Si la acción prospera, el efecto será declarar al poseedor en

⁶⁸ Vid. ROJINA Villegas, Rafael. *Op.cit.* pp. 677-678.

⁶⁹ Criterio establecido por la S.C.J.N., *Jurisprudencia*, Tesis ejecutorias, 1917-1985. Apéndice SJF, cuarta parte, Tercera Seta, México, 1985, p.481.

propietario y se registra el dominio a favor del poseedor, cancelándose la inscripción de propiedad anterior.

Así también, desde el momento de iniciar el procedimiento judicial o juicio ordinario civil de prescripción positiva, al presentar la demanda, la ley establece que se debe demandar al titular registral del inmueble que se pretenda prescribir; y al igual que muchas de las controversias judiciales, se tienen que inscribir de manera preventiva en el Registro de la Propiedad las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquellos, según lo establece el artículo 3043 del Código civil para el D.F.

Es obligatorio el que se tenga que demandar al titular registral precisamente para el caso de que el inmueble se encuentre inscrito en el Registro de la propiedad. Esta inscripción surtirá efectos frente a terceros, los cuales tendrán que someterse a las resultas del juicio; y una vez dictada la sentencia que declara que se ha consumado la prescripción adquisitiva, retrotrae sus efectos al momento en que se llevó a cabo la anotación preventiva (artículo 3017 del Código Civil para el D.F.). Lo anterior, es una forma de dar publicidad y seguridad jurídica a los terceros registrales, siendo estos fines del Registro.

Cuando el Registro de la Propiedad hace la contestación de la demanda también juega un papel muy importante proporcionando la respectiva información a cerca del inmueble que se pretende prescribir, tomando toda la información de sus archivos; dicha información va desde la ubicación y deslinde del inmueble, hasta él o los titulares registrales, así como de cualquier otra circunstancia referente al inmueble como puede ser una limitación de dominio o una afectación por decreto expropiatorio. Para algunos casos, el actor presenta certificados registrales con esta información independientemente de la que después le es requerida al propio Registro de la Propiedad por el juez al notificarle la demanda de prescripción instaurada como codemandado contra él.

Además, una vez declarada la adquisición de propiedad por prescripción por el juez que conoció de la causa, éste mismo a su vez ordena la cancelación de la inscripción de propiedad que existe a nombre de demandado. Forzosamente debe ordenarlo así el juez, aún cuando no le haya sido solicitado, en razón de que no debe aparecer inscrito el mismo inmueble a nombre a la vez a favor de dos o más personas en antecedentes distintos, (artículo 3020 del Código Civil para el D.F.); la cancelación puede ser parcial o total según sea el caso (artículo 3034 del mismo ordenamiento).

Pero no menos importante es cuando se encuentra en la última etapa del procedimiento, ya que una vez que el juez declare que en virtud de que se cumple con el tiempo y condiciones exigidas por la ley para poder prescribir, y declara que se ha consumado la prescripción y que por ende se ha adquirido la propiedad, el registro de la sentencia misma que declaró prescripción positiva. Esa sentencia se inscribe como un título de propiedad más, como un documento objeto de registro en el que se consigna un acto de declaración de propiedad inscribible.

El Juez, mediante oficio ordena que se inscriba la sentencia en el Registro Público de la Propiedad, fundándolo en los puntos resolutive de la misma. Dicha sentencia será inscrita una vez que cumpla con todos y cada uno de los requisitos previstos por los diversos ordenamientos legales que así se requiera, y una vez llevada cabo la calificación legal de la sentencia por el Registrador de la propiedad, aspecto que será analizado en el capítulo siguiente.

1. Sentencia ejecutoriada declarando procedente la prescripción positiva como acto jurídico inscribible.

Una "sentencia es el acto procesal por medio del cual el juzgador resuelve la controversia planteada y pone término normalmente al proceso".⁷⁰ Así como acto procesal, la sentencia se sujeta a normas de derecho procesal, aunque los fundamentos jurídicos de la misma son precisamente normas o criterios de derecho sustantivo. La "sentencia es el acto final del procedimiento, acto aplicador de la ley sustantiva a un caso concreto controvertido para solucionarlo o dirimirlo."⁷¹

Mediante ella, se tramita un proceso, se resuelve un litigio o se pone fin y se suspende un juicio; los cuales son actos de jurisdicción en los que se declara la voluntad del juez que declara o prohíbe algo.

Toda sentencia como tal, no es ni puede ser otra cosa que la conclusión de un juicio sobre la existencia o no existencia de una relación o un conjunto de relaciones jurídicas.⁷²

Solamente comprende analizar las sentencias o resoluciones judiciales que deban inscribirse en el Registro Público de la Propiedad en las que se reconozcan o declaren el dominio o cualquier otro derecho real sobre bienes inmuebles, por lo que es preciso apuntar que debe tratarse de situaciones que reconozcan el derecho que se peticiona en juicio y no que lo rechacen o nieguen, de situaciones firmes, irrevocables y pasadas en autoridad de cosa juzgada.

La sentencia que declara procedente la prescripción positiva, y que por tanto declara la propiedad a favor del promovente, es a todas luces una sentencia declarativa, en la que se expresa el juicio lógico sobre la existencia o no existencia de una relación jurídica del poseedor para con el inmueble que posee y que por

⁷⁰ OVALLE, Favela José. *Op.cit.* p.42

⁷¹ GOMEZ, Lara Cipriano. *Derecho Procesal Civil*. Ed. Harla. 5ª ed. México, D.F., 1998. p. 127.

⁷² ROCCO, Alfredo. *La Sentencia Civil, la Interpretación de las leyes procesales*. Traducción: Mariano Ovejero. Cardenas Editor y distribuidor. Baja California, México. 1993. p. 231

ESTA TESIS NO SALE
DE LA BIBLIOTECA

las características de dicha posesión se le concede el dominio sobre el bien, a su vez hay también una declaración de pérdida del derecho de propiedad para el anterior propietario; y además es condenatoria, ya que hay un elemento de mandato dirigido al Registro Público de la Propiedad para efectos de cancelación de inscripción de propiedad anterior y a su vez inscripción de la sentencia. Esta sentencia constituye un título para la realización forzosa de la relación declarada.

La doctrina admite que todo estado de incertidumbre jurídica, que no tenga otro medio de solución que el un fallo judicial, justifica un acción de mera declaración y una sentencia de esta naturaleza.⁷³

En esta sentencia, la pretensión es declarada como debiendo satisfacerse y complementarse con otros elementos, es decir, se declara la adquisición de la propiedad por virtud de la prescripción positiva, pero se satisface o cumplimenta con la inscripción de ésta en el Registro Público de la Propiedad; esto porque la ley misma lo dispone así. Así el juez ordenará que se inscriba la sentencia en el Registro Público de la Propiedad, fundándolo en los puntos resolutivos de la misma, aún cuando la misma ley no prevé la forma que deba revestir la declaración judicial. Esta sentencia debe inscribirse una vez que se hayan cumplido con todos y cada uno de los requisitos previstos por los ordenamientos legales que así lo requieren, ya que sin el hecho de que se inscriban en el registro público no producirá efectos en perjuicio de terceros.

Los efectos de la sentencia que se pronuncia en el juicio de prescripción son declarativos del cambio de situación jurídica de poseedor a propietario de los bienes usucapidos.⁷⁴

⁷³ COUTURE, Eduardo J. *Fundamentos de Derecho Procesal Civil*. Ediciones Depalma. Buenos Aires, Argentina. 1993. p. 317.

⁷⁴ GALINDO, Garfías Ignacio. Op. cit. p. 210.

Una vez obtenida la sentencia ejecutoria a favor de la parte actora se procede a su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, como lo establece el artículo 3017 del multicitado Código Civil. Es importantísimo que la sentencia ya haya causado ejecutoria, y puede causarlo por dos vías: por declaración judicial y por ministerio de ley. En la primera, se requiere que transcurra el plazo establecido por la ley y que durante el mismo no se interponga, según corresponda ningún recurso ni medio de impugnación, y así precluye el plazo para combatir la sentencia y adquiere la calidad de cosa juzgada, es decir, la calidad de definitividad que adquieren las sentencias. La segunda, es la sentencia que automáticamente al pronunciarse y notificarse se considera firme, y por lo tanto, produce la cosa juzgada sin necesidad de mayor declaración judicial expresa que así lo determine.

Y como ya fue explicado, las sentencias de prescripción positiva en las que se declara la propiedad a favor del actor (al igual que algunas otras resoluciones y providencias judiciales) son objeto de registro según el artículo 3005 del Código civil para el D.F., y por tanto le son aplicables las reglas relativas a los documentos registrables y los actos inscribibles en virtud del acto jurídico que se declara en la sentencia señalada. La sentencia al servir de título de propiedad, puede ser registrada por las copias certificadas emitidas por el mismo juzgado que ha dictado sentencia o bien por la protocolización de dichas copias ante Notario Público.

De esta manera, las sentencias según maestro Gómez Lara, debe cubrir los requisitos formales y los requisitos materiales.⁷⁵ Dentro de los primeros, se encuentra la forma de redacción y los elementos que ésta debe de contener, por ejemplo: que sea redactada en español, señale la fecha, lugar y juez o tribunal que la dicte, los nombres de las partes contendientes y el carácter con que litigan y el objeto del pleito, llevar las fechas y las cantidades escritas con letra, no contener

⁷⁵ Cfr. *Op. cit.* p. 128

raspaduras y enmendaduras, y además debiendo ser autorizadas por la autoridad que a dicte con su firma entera, lo anterior se dispone en los artículos 80 y 86 del Código de Procedimientos Civiles para el D.F.

Además la sentencia se estructura por las siguientes partes: el Preámbulo, que contiene el lugar y fecha, tribunal del que emana la resolución, los nombres de las partes y la indicación del tipo de proceso. Los resultandos, que son las consideraciones de tipo histórico-descriptivo en el que se relata los antecedentes de todo el asunto con referencia a la posición de cada una de las partes, sus afirmaciones, los argumentos que se han esgrimido, así como la serie de pruebas que las partes han ofrecido y su mecánica de desahogo. Los considerandos, que son la parte medular de la sentencia, se hace una confrontación entre la historia y los antecedentes legales del asunto, se llega a las conclusiones y a la opinión del tribunal como resultado de la comparación de las pretensiones y la resistencia, y también a la luz de las pruebas sobre la controversia. Los Resolutivos, que es la parte final de la sentencia en donde se aprecia de forma muy concreta si el sentido de las resoluciones es favorable o no, resolviendo el asunto.

Dentro de los requisitos materiales, el mismo autor en comentario, señala tres requisitos sustanciales que son: la congruencia, que es la relación lógica entre lo aludido por las partes y lo considerado y resuelto por las partes; motivación, que es la obligación del tribunal de expresar los motivos, razones y fundamentos de su resolución; y exhaustividad, en la medida en que la autoridad haya tratado todas y cada una de las cuestiones planteadas por las partes, sin dejar de considerar ninguna, así el tribunal debe agotar todos los puntos aludidos por las partes y referirse a cada una de las pruebas rendidas.⁷⁶ Todo lo anterior se confirma con los artículos 81 del Código adjetivo ya señalado, 16 de la Constitución Política Mexicana.

⁷⁶ GOMEZ, Lara Cipriano. *Op. cit. passim*

En la prescripción adquisitiva, lo único que hace la sentencia es declarar la existencia de un anterior estado de derecho y de sus consecuencias de derecho; cuando el juez declara que se ha adquirido el dominio por prescripción, pone virtualmente las cosas en el estado en el que estaban en el instante mismo en que se consumaba esa prescripción. la declaración del juez vale tanto como si hubiera sido dictada en el momento en que se cumple con el término de la posesión.

En esos términos, el Registrador debe hacer la calificación registral de la sentencia de prescripción positiva que es presentada al Registro Público de la Propiedad para su inscripción. El registrador debe ajustarse a una serie de principios además de los que rigen el procedimiento registral. Debe hacer una confrontación de la sentencia con los antecedentes registrales; comprobar que el acto que se pretende inscribir se ajusta a las disposiciones legales sobre la materia; jerarquizar las normas jurídicas aplicables al caso en concreto; y determinar por escrito sobre la improcedencia de la inscripción, fundamentando jurídicamente la improcedencia de realizar el registro.

La sentencia de prescripción positiva favorable, en términos del artículo 1157 del Código Civil para el D.F., es emitida a título de propiedad de la parte promovente.

CAPÍTULO III.

LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA Y EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL DISTRITO FEDERAL

Por lo que hace a la intervención del Registro Público de la Propiedad en materia de prescripción positiva, basta remitirse a lo preceptuado por los artículos 1156 y 1157 del Código Civil para el D.F., en los cuales señala que se promueve juicio de prescripción positiva en contra de quien aparezca como propietario de los bienes ante el Registro Público, una vez que se declare procedente la acción de prescripción el juez ordena su inscripción en el Registro Público; y como ya se explicó, el Registro participa en el juicio de prescripción positiva de varias maneras. Una de las más importantes es cuando se declara procedente la usucapión y es necesario registrar la sentencia e inscribir la prescripción; el registrador debe hacer una calificación integral del acto inscribible, apegándose a las disposiciones aplicables a todo el procedimiento registral y además, en particular al artículo 38 del reglamento del Registro Público de la Propiedad del D.F.

Tratándose de documentos provenientes de autoridades judiciales, la función calificadora se dificulta porque no existen disposiciones reguladoras de tales; en esa virtud, el registrador sólo le limita a constatar que las resoluciones o providencias judiciales contengan las menciones y requisitos necesarios para su inscripción, que estén redactadas en español, sin abreviaturas ni enmendaduras, que consten de manera auténtica en documentos oficiales expedidos por funcionarios competentes en ejercicio de sus funciones, que estén autorizados con la firma del funcionario y el sello de autorizar del tribunal; cuando se trate de

resoluciones dictadas en el extranjero, el que hayan sido traducidas y su inscripción ordenada por la autoridad competente.

A. ARTÍCULO 38 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL D.F.

La pretensión que se ventila en el juicio de prescripción positiva, requiere de la publicidad que ofrece el Registro, es así como el usuario del servicio de administración de justicia se ve precisado a poner en comunicación al órgano jurisdiccional con el órgano registral. Pero, para sorpresa del usuario, suele ocurrir que lo que él entendió como la comunicación de un mandato que llevaba consigo todo el peso que en cualquier ordenamiento jurídico se le reconoce a las decisiones judiciales, sólo deviene (para su desconcierto) en el origen de un conflicto entre dos autoridades, la judicial y la registral, sosteniendo cada una de ellas una posición distinta respecto de la registrabilidad de dicho mandato. La inquietud que sufre el individuo usuario frente a lo que acontece entre dos órganos que finalmente para él forman parte de un mismo Estado, también genera efectos en la sociedad, pues contribuye a aumentar las críticas respecto de la actuación de los órganos estatales y el funcionamiento de sus mecanismos, con la consiguiente pérdida de la credibilidad en el sistema jurídico.

En la calificación de prescripción positiva, a pesar de que el registrador debe aplicar el principio de la calificación registral, pero tal parece que en muchas ocasiones no es posible aplicarlo, según la propia ley lo determina, indicando que el registrador no califica ni juzga, simplemente inscribe; vivo ejemplo de lo anterior es el artículo 38 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal. El citado artículo, establece que el registrador no podrá calificar la legalidad de la orden judicial que decreta el asiento; si el registrador simplemente

inscribe, sin potestad para negarse a hacerlo cuando juzgue que existen fundamentos legales para su negativa, sólo estará desvirtuando su función primordial, pues lejos de proveer a la seguridad del obrar jurídico y garantizar la legitimidad de lo que se presume es conforme a derecho, estará prohiendo situaciones ambiguas y contradictorias que acarrearán una serie interminable de litigios, en no pocos de los cuales, el propio funcionario será parte, sin que le valga oponer la excepción de que el no juzga ni califica, que solamente inscribe.⁷⁷

La función del registrador en el orden administrativo, puede en cierto modo equipararse con la del juez en el ámbito jurisdiccional. El juez no sólo juzga, está facultado para sobreseer el juicio, o bien, dictar una sentencia que, de no ser recurrida, pasará con autoridad de cosa juzgada. En forma muy semejante, el registrador califica y como resultado puede no inscribir o inscribir, caso este último, en el que el derecho inscrito, de no existir prueba en contrario, adquiere el carácter de verdad de cosa registrada.⁷⁸

1. La calificación registral de la sentencia de prescripción positiva.

Con la emisión de la sentencia en la que se declare la procedencia de la prescripción positiva y por ella la adquisición de la propiedad, el derecho antes incierto se hace cierto y adquiere en la sentencia una prueba perfecta de su certidumbre; la sentencia no afecta el derecho en ningún sentido, queda tal como estaba, con la variante de su nueva condición indiscutible asegurada mediante una prueba perfecta, que sólo mediante su inscripción en el Registro Público de la Propiedad llega a producir efectos *erga omnes*.

⁷⁷ COLIN, Sánchez Guillermo. *Op. cit.* p 174.

⁷⁸ *Vid. Idem.*

Para poder establecer mecanismos en los que se prevean supuestos y soluciones respecto a los conflictos que surgen en el intento por parte del Registro de dar cumplimiento a un mandato judicial, es necesario precisar la noción de lo que es la función registral, es decir, la calificación y su directa relación con los diversos principios registrales de los cuales ya se habló.

El derecho registral se refiere a los actos por los que se ha adquirido o perdido la propiedad, ya integrados, con sus elementos personales, reales y formales que la legislación civil ha exigido para su validez; por lo cual con la calificación registral, el derecho del registro inmobiliario aprecia esos elementos y puede rehusar su inscripción, si falta alguno que justifique el rechazo según las reglas que las leyes y los reglamentos imponen. El registrador tiene una visión registral de la materia civil, así el derecho registral representa la expresión registral de los actos civiles de constitución, transmisión, pérdida, etc. de los derechos reales sobre inmuebles, como también fija los efectos de esa expresión registral.⁷⁹

El registrador, debe realizar la función de calificación registral y emitir un juicio respecto de la inscribibilidad o no inscribibilidad del título, se realiza un estudio integral de los documentos según resulte de su forma, contenido y de su legalidad en función de los asientos registrales preexistentes y los ordenamientos aplicables.⁸⁰ En la autonomía de la que goza el registrador en ejercicio de su función, se encuentra la libertad para calificar el título y en consecuencia rechazarlo o admitirlo, consecuentemente también lleva consigo la responsabilidad por la calificación que emite, responsabilidad civil, penal y administrativa.

El registrador al calificar un título no sólo tiene en cuenta el principio de legalidad, sino también a todos los demás principios registrales que sirven de presupuesto para lograr una inscripción, tales como el tracto sucesivo, y

⁷⁹ CARRAL, y de Teresa Luis. *Op. cit.* p. 218.

⁸⁰ SANDOVAL; Hernández *Op. cit.*; ponencia: VAZQUEZ Hernández Hilario. La Calificación registral. Instituto Mexicano de derecho Registral A.C., 1ª ed. México D.F., 1991. p. 190.

cualquiera de los que se han enunciado en párrafos anteriores; en general, cualquier requisito o condición que resulte aplicable para determinar la procedencia del registro de un título. O sea, se califica la legalidad de los documentos de los que se solicita su registro, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, de lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y los asientos que consten el Registro.

No es exagerado afirmar que la legalidad alcanza su culminación, en el momento de calificar si el acto es o no inscribible en el registro, es en esta actividad en la que se centra plenamente la legalidad, pues de no ser así los fines del registro serían inconsistentes y además acarrearían la inseguridad jurídica. Sin embargo, no está demás señalar que el acto jurídico alcanza su plenitud legal en el momento en que se ha dado cumplimiento a las exigencias que las correspondientes normas establecen, independientemente de que no esté inscrito en el Registro.

La potestad jurisdiccional goza de "imperium", lo cual garantiza al juez la superioridad que debe poseer para ejercer útilmente su oficio; por lo tanto, los mandatos judiciales someten a aquél a quien se dirigen, al cumplimiento de lo ordenado, pero tal sumisión debe ser entendida como sumisión a la ley, y no al capricho de quien la aplica.

En México, como en muchos otros países se ha producido la discusión sobre la procedencia de algunas providencias judiciales respecto a la calificación registral, y en su mayoría se ha llegado a la conclusión de que existe una limitación a la facultad de calificación del registrador. En algunos países, como es el caso del Perú, se considera que al negarse el registrador a dar cumplimiento a alguna sentencia dictada por un juez dentro de los límites de su competencia, es

una conducta equiparada a delito por falta de cooperación con la administración de justicia⁸¹.

Así el registrador, debe analizar los siguientes aspectos al momento de llevar a cabo la calificación registral de los documentos judiciales:

- a) La competencia del órgano jurisdiccional, a toda jurisdicción le corresponde una competencia, y el registrador no necesita de un mandato expreso de la ley que le señale que debe observar dicho aspecto, pero forma parte de su función calificadora el determinar que el documento que se le ha presentado para su registro efectivamente es un mandato judicial emitido por la autoridad competente, esto es más bien por un motivo de orden público.
- b) Las formalidades extrínsecas, los mandatos judiciales deben cubrir cierta formalidad a fin de ser registrables, las cuales son apegadas a la autenticidad de los documentos y además son señaladas por la misma ley procesal. Por lo cual, el registrador está autorizado a considerar inválido el mandato judicial en la medida que el mismo no se le presente con la formalidad que señala la ley como acreditativo de su existencia.
- c) Verificar la existencia de impedimentos registrales para llevar a cabo el registro de la resolución judicial, por ejemplo: necesidad de informarse mediante el certificado de libertad de gravámenes del estado jurídico en que se encuentra el inmueble.

En iguales términos el registrador debe establecer su propia competencia, es decir, que para que pueda ejercer la calificación registral y en si todas sus

⁸¹ MARTINEZ, Coco Elvira, et al. Ponencia: "Manifestaciones de la Autonomía en el Sistema Registral, la experiencia Peruana". Primera Jornada Iberoamericana de Derecho Registral. México, (del 05 al 08 de abril de 1999), P. 47

funciones como registrador de la propiedad, debe tratarse de sentencias que recaigan sobre inmuebles que se encuentren dentro de la jurisdicción territorial del Distrito Federal.

En razón a que en ningún caso la función calificadora puede representar un rompimiento de la unidad y exclusividad jurisdiccional, también hay algunos aspectos que quedan fuera de la calificación registral:

- a) El registrador no puede calificar el contenido y fundamento de la decisión judicial, en virtud de que no es posible que el registrador sea juez de jueces.
- b) La congruencia del mandato con el procedimiento en que se dictó, ya que el procedimiento en el que se ha dictado el mandato judicial debe ser el adecuado para sustentar el alcance y la trascendencia registral de la medida decretada.
- c) La inobservancia del orden riguroso del procedimiento, es decir, el registrador no puede observar omisiones producidas al interior del proceso, aún cuando éstas pudieran haber afectado el derecho de alguna de las partes, según lo establecido en el artículo 38 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del D.F.:

Por otro lado, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad establece términos específicos para cada trámite y etapa del procedimiento registral, sin embargo por cuestiones de administración y organización interna de la propia Institución, no se puede dar cumplimiento a dichos términos.

Al momento de presentar la demanda respecto a la declaración de propiedad por concepto de haber operado la prescripción adquisitiva respecto de un determinado inmueble; el juez tiene la obligación de enviar un oficio al Registro Público de la Propiedad para efectos de hacer constar por medio de una anotación

funciones como registrador de la propiedad, debe tratarse de sentencias que recaigan sobre inmuebles que se encuentren dentro de la jurisdicción territorial del Distrito Federal.

En razón a que en ningún caso la función calificadora puede representar un rompimiento de la unidad y exclusividad jurisdiccional, también hay algunos aspectos que quedan fuera de la calificación registral:

- a) El registrador no puede calificar el contenido y fundamento de la decisión judicial, en virtud de que no es posible que el registrador sea juez de jueces.
- b) La congruencia del mandato con el procedimiento en que se dictó, ya que el procedimiento en el que se ha dictado el mandato judicial debe ser el adecuado para sustentar el alcance y la trascendencia registral de la medida decretada.
- c) La inobservancia del orden riguroso del procedimiento, es decir, el registrador no puede observar omisiones producidas al interior del proceso, aún cuando éstas pudieran haber afectado el derecho de alguna de las partes, según lo establecido en el artículo 38 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del D.F.

Por otro lado, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad establece términos específicos para cada trámite y etapa del procedimiento registral, sin embargo por cuestiones de administración y organización interna de la propia Institución, no se puede dar cumplimiento a dichos términos.

Al momento de presentar la demanda respecto a la declaración de propiedad por concepto de haber operado la prescripción adquisitiva respecto de un determinado Inmueble; el juez tiene la obligación de enviar un oficio al Registro Público de la Propiedad para efectos de hacer constar por medio de una anotación

preventiva en el folio real correspondiente, el que se ha instaurado un juicio en relación a la propiedad del inmueble que ampara dicho folio, y así cumplir con el fin de la publicidad. Esta anotación, representa el derecho de prioridad o prelación que tiene dicho proceso sobre cualquier otro derecho que pudiera surgir con posterioridad respecto del inmueble.

El único efecto de esa anotación es patentizar de manera provisional o preventiva la situación jurídica que afecta al inmueble, sin modificar la esencia de las inscripciones que también recaen sobre el mismo.

Una vez que la sentencia ha sido ingresada a la Institución para su registro, se debe atender a la prelación según sea la fecha y número ordinal de entrada y trámite que le corresponda por su presentación; logrando con esto, proteger conservar los derechos consignados en la sentencia que se incorpora al orden registral, frente a otros no confiados a la tutela registral.

La primer etapa del procedimiento registral es la presentación del documento al Registro Público de la Propiedad del D.F., se debe presentar previo pago de los derechos de inscripción correspondientes, en la oficialía de partes del Registro, junto con la solicitud de entrada y trámite, la sentencia (copias certificadas de la misma), el auto que ordene su inscripción, auto de ejecutoria, oficio emitido por el juez en el que se ordene la inscripción, así como todos los anexos administrativos y fiscales correspondientes. Con ello le es asignado un número ordinal progresivo haciendo constar también la fecha y hora, así como el área en la que fue ingresado el documento. Es precisamente en éste momento en el que se verifica el principio de rogación.

La oficialía de partes hará una clasificación de los documentos que serán destinados a cada área. Los documentos son recibidos por el jefe de calificación e inscripción, quien a su vez se encarga de hacer una distribución de los documentos entre los registradores del área, quienes se abocarán a la calificación registral y fiscal y, en su caso, a la correcta inscripción de los documentos en los

folios respectivos. Es entonces, cuando se inicia la etapa de la calificación registral; el registrador hace un examen del documento y su contenido.

El registrador debe confrontar los antecedentes registrales con el contenido de la sentencia; debe examinar la procedencia de los actos a inscribir y su relación con los actos ya inscritos, en el caso de las sentencias, éste último se trata del antecedente de propiedad en el que conste la descripción del inmueble objeto de la prescripción adquisitiva y de lo referente al anterior propietario en contra del cual se prescribe.

Ya dentro de la calificación de la sentencia es necesario que en el cuerpo de la misma se haga mención específica de la naturaleza, situación y linderos del inmueble objeto de la prescripción adquisitiva.

Después, se hace una comprobación de sí el acto que se pretende inscribir, que es la declaración de propiedad, se ajusta o no a las disposiciones legales sobre la prescripción positiva. Aquí, cabe hacer la observación de que el registrador no es un juzgador, pero ello no implica que carezca de buen juicio, ya que legitimar un acto, implica juzgar de su legalidad, de su verdad, exactitud o calidad conforme a la ley. Juzga bajo su responsabilidad para dictaminar si el acto presentado a registro es de los que pueden configurar un acto registral.⁸² Además el registrador debe jerarquizar las normas jurídicas aplicables al caso, y que son las normas procedimentales comentadas en el capítulo anterior.

Dentro de la sentencia se debe identificar al predio en cuestión, sin dejar de considerar que la acción se intenta en contra de quien es el titular registral, lo que se debe de acreditar con el certificado de inscripción que se exhibe al juez. También se hará mención del título por el cual adquirió el poseedor, que en la mayoría de los casos se hace consistir en algún contrato privado de cesión de

⁸² Vid. COLIN, Sánchez Guillermo. *Op. cit.* p 179.

derechos, compraventa, etc., y junto con ello se hace constar el cumplimiento de los requisitos indispensables para prescribir. Es importante mencionar, que ningún acto traslativo de dominio de los antes mencionados no necesariamente debe provenir de quien es titular registral; lo cual encuentra sustento en más de una tesis jurisprudencial emitida; lo anterior, siempre y cuando se demuestre que el poseedor es el dominador de la cosa, como se empezó a poseer en virtud de causa diversa a la que origina la posesión derivada. La posesión en carácter de dueño debe emanar de un acto jurídico que por su naturaleza sea traslativo de dominio, pues nunca podrán prescribirse los bienes que se poseen en nombre ajeno. El acto jurídico defectuoso no es el que constituye la fuente de adquisición de la propiedad, sino esta se encuentra en la ley que prevé la institución de la usucapión; aquel acto sólo cumple la función de manifiesto que la posesión se disfruta en concepto de propietario, sobre la base de un título que aún cuando este viciado la ley le atribuye efectos (sí el título adoleciera de defecto alguno, no habría necesidad de acudir a la prescripción para consolidar el dominio).

Como una etapa más de la calificación registral, se encuentra la calificación fiscal en la que se cuantifica el monto total de los respectivos derechos e impuestos generados con apego a las disposiciones fiscales aplicables al caso.

Las sentencias de prescripción positiva, al igual que todos los demás documentos ingresados al registro para su inscripción deben ser pre-pagados. Para el pago de los derechos de inscripción se atiende al acto objeto de registro, de este modo el artículo 213 del Código Financiero del D.F. determina que para los actos en los que se cree, declare o transmitan los derechos reales sobre inmuebles el monto del pago de derechos que son actualizados en dicho ordenamiento legal, mismo que es según el valor del inmueble, según el avalúo que se practique sobre dicho inmueble, el registrador tiene la facultad, obligación y responsabilidad de cuantificar el monto de los derechos que se tienen que pagar por la inscripción de la sentencia.

Toda persona que haya adquirido por medio de prescripción adquisitiva un inmueble en el Distrito Federal tiene la obligación de cumplir con el pago de impuestos que los diversos ordenamientos legales establecen, tal es el caso del impuesto sobre la adquisición de bienes inmuebles y el impuesto sobre la renta, lo cual constituye otro aspecto meramente fiscal que se debe calificar en las sentencias; el registrador debe verificar que consten como anexo a las copias certificadas de la sentencia, las declaraciones y pagos correspondientes a dichos impuestos ya que de no verificar que se cumpla con el pago de los citados impuestos incurre en responsabilidad el registrador, ya que el Código Fiscal de la Federación establece la obligación genérica para los funcionarios y empleados públicos de denunciar las infracciones fiscales.

Por otro lado, en cumplimiento al artículo 33 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del D.F., en el caso de las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica, y los documentos privados que con arreglo a la ley fueren válidos, deben ser ingresados al registro por duplicado, el cual será archivado por el mismo Registro. De igual forma, debe cumplir con todos los requisitos fiscales y administrativos que fueren necesarios por concepto de la declaración de propiedad en virtud de la prescripción positiva.

Una vez comprobado el pago de los derechos e impuestos correspondientes, el registrador debe determinar la procedencia de la sentencia de prescripción; si se determinara la improcedencia, se debe fundamentar jurídicamente la misma; si se considera procedente la inscripción de la sentencia, se materializa esa inscripción en atención al principio de legalidad, el derecho inscrito queda legitimado y entonces pasará a ser verdad legal, mientras no exista prueba en contrario.

De la procedencia de la sentencia de prescripción adquisitiva se derivan tres inscripciones: en un folio real auxiliar que se materializa específicamente para amparar el inmueble que se está prescribiendo (siempre que forme parte de un

predio mayor), en el que se hacen dos inscripciones, una en la parte de inscripciones de propiedad y es en ella que se asienta la declaración de la propiedad a favor del promovente del procedimiento; y otra, en la parte de anotaciones preventivas en la que se hace un desglose detallado de los datos de la sentencia, juzgado y secretaría que la dicta, así como la transcripción de los puntos resolutive, y auto de ejecutoria de la misma. Y una más, en el antecedente registral que corresponde al predio mayor del cual se prescribe, ésta última es una cancelación parcial de propiedad y de superficie. La cancelación es ordenada por el mismo Juez en la sentencia.

Como comentario adicional, cabe hacer la observación de que en la práctica registral del Distrito Federal, la calificación de las sentencias de prescripción positiva esta a cargo de sólo dos áreas del Registro Público de la Propiedad, que son: Embargos (que depende de la Dirección de Proceso registral inmobiliario) y el Programa D.G.R.T. (-Dirección General de Regularización Territorial- que depende de la Dirección de Registro de Inmuebles públicos y programas de regularización territorial).

2. El Registro Público de la Propiedad como parte demandada en el juicio de prescripción positiva.

En teoría, el actor demanda del titular registral la propiedad inmueble que posee, solicitando al juez que declare que la prescripción se ha consumado y, por tanto, el que se ha adquirido la propiedad. Sin embargo, en la práctica procesal, es bien sabido que también se demanda al Registro Público de la Propiedad por medio de su Director General junto con el titular registral del inmueble objeto de la prescripción, del primero (como una pretensión), se le condene a llevar a cabo la inscripción de la sentencia definitiva que se dicte en ese juicio; del segundo, para

predio mayor), en el que se hacen dos inscripciones, una en la parte de inscripciones de propiedad y es en ella que se asienta la declaración de la propiedad a favor del promovente del procedimiento; y otra, en la parte de anotaciones preventivas en la que se hace un desglose detallado de los datos de la sentencia, juzgado y secretaría que la dicta, así como la transcripción de los puntos resolutivos, y auto de ejecutoria de la misma. Y una más, en el antecedente registral que corresponde al predio mayor del cual se prescribe, ésta última es una cancelación parcial de propiedad y de superficie. La cancelación es ordenada por el mismo Juez en la sentencia.

Como comentario adicional, cabe hacer la observación de que en la práctica registral del Distrito Federal, la calificación de las sentencias de prescripción positiva esta a cargo de sólo dos áreas del Registro Público de la Propiedad, que son: Embargos (que depende de la Dirección de Proceso registral inmobiliario) y el Programa D.G.R.T. (Dirección General de Regularización Territorial- que depende de la Dirección de Registro de Inmuebles públicos y programas de regularización territorial).

2. El Registro Público de la Propiedad como parte demandada en el juicio de prescripción positiva.

En teoría, el actor demanda del titular registral la propiedad inmueble que posee, solicitando al juez que declare que la prescripción se ha consumado y, por tanto, el que se ha adquirido la propiedad. Sin embargo, en la práctica procesal, es bien sabido que también se demanda al Registro Público de la Propiedad por medio de su Director General junto con el titular registral del inmueble objeto de la prescripción, del primero (como una pretensión), se le condene a llevar a cabo la inscripción de la sentencia definitiva que se dicte en ese juicio; del segundo, para

efectos de cambio de titular registral y, además, por disposición expresa de la ley no así por lo que se refiere al Registro Público de la Propiedad. Es decir, que no hay precepto legal alguno que establezca la obligación de demandar al registro en el juicio de prescripción positiva.

Cabe comentar, que lo que se pretende del registro, no es del todo una pretensión procesal, tomando en cuenta que pretensión es "la petición (petitum) o reclamación que formula la parte actora o acusadora, ante el juzgador, contra la parte demandada o acusada, en relación con un bien jurídico".⁶³ Según lo anterior, la parte actora no sólo debe limitarse a expresar lo que pide, sino que además debe fundamentar su petición, tal fundamento esta compuesto por los hechos y la disposiciones jurídicas que invoca la parte actora.

Así en el caso que nos atañe, no tiene razón de ser ya que la ley de todas formas aunque no se le demande al Registro, establece que las sentencias ejecutoriadas en que se declare procedente la prescripción debe inscribirse en el Registro Público y además servirá de título de propiedad (artículo 1157 del Código Civil para el D.F.).

El Registro Público de la Propiedad como cualquier otra persona jurídica o moral, comparece a juicio por medio de sus órganos de representación, y en este caso es el área jurídica de la Institución la encargada de ello y esta facultada por el artículo 8 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del D.F.

Sin embargo, aunque la legitimación para actuar es un presupuesto procesal y requisito mínimo que las partes deben satisfacer para que pueda iniciarse y desarrollarse la acción; es necesario que se haga una distinción entre la legitimación *ad processum* y la legitimación *ad causam*, la primera (como en el apartado anterior ya se mencionó) es la capacidad para comparecer a juicio,

⁶³ OVALLE, Favela José. *Op. cit.* p.158

aptitud o idoneidad para actuar en un proceso ya sea en ejercicio de un derecho o en representación de otro; la segunda, para el caso específico de la parte demandada, es la identidad de la persona del demandado con la persona contra la que es concedida la acción. Es decir, es una condición extrínseca del sujeto, pues no depende de sus aptitudes propias y generales de la persona, sino más bien del vínculo de ésta con el litigio sometido a proceso, en términos del concepto que se ha dado de legitimación de la causa.

Si se entiende que las normas jurídicas, con el fin de proteger los intereses que tienden a satisfacer las necesidades primordiales de los individuos en sociedad, se integran por facultades y derechos concedidos a las personas que representan esos intereses y así tutelan aspiraciones legítimas, en este supuesto, el Registro de la Propiedad tutela los intereses de los titulares registrales, como miembros de un grupo social; sin embargo, procesalmente, no tiene pretensión alguna para poder acudir ante la autoridad jurisdiccional para hacer efectivo un derecho desconocido.

Así pues, entonces la mayoría de las excepciones que se oponen en las contestaciones de las demandas por parte del registro, consisten en señalar la falta de acción y derecho por parte de la parte actora para reclamar de él mismo las prestaciones que enuncian en la demanda, por lo cual el juez las declara como improcedentes, puesto que la autoridad jurisdiccional considera que las prestaciones relativas al registro le fueron requeridas al mismo como consecuencia de la procedencia de la acción ejercitada y no a la Institución de Registro. El juez manifiesta que el Registro es llamado a juicio para que manifieste lo que a su derecho correspondiera y no le pare en perjuicio la sentencia que se dicte en el juicio, y en su caso se proceda a la inscripción de la sentencia en los términos que se dicte en ésta.

Las prestaciones que son requeridas al juez son como consecuencia de la acción ejercitada y no propiamente al Registro Público de la Propiedad como

Institución, sólo se le debiera llamar a juicio para que manifestará lo que a su derecho correspondiera en razón a lo que constan en sus propios archivos.

Generalmente, el Registro alega la falta de legitimación activa de la parte actora para reclamar las prestaciones (registrales) que se mencionan, y como consecuencia, se dice que carece de legitimación ad processum, por lo que el juez nuevamente lo declara inoperante en razón de que el actor presenta título suficiente para ejercitar la vía y forma legalmente, atento a lo cual y por consecuencia al ejercitar su propio derecho, se encuentra debidamente legitimado; ya que la finalidad de todo el procedimiento, es obtener una sentencia favorable que ordene la inscripción de la prescripción positiva ante la Institución Registral.

En otras palabras, es la autorización que la ley otorga a una persona para ser parte en un proceso determinado, a causa de su vinculación específica con el litigio. Esto aplicado a nuestro supuesto, no hay en la ley disposición expresa para que el Registro Público de la Propiedad sea parte demandada en el proceso de prescripción positiva; por lo tanto, no hay un vínculo jurídico directo con el litigio, ya que el registro no tiene interés alguno respecto al derecho de propiedad sobre el inmueble objeto del proceso. El Registro sólo proporciona información correspondiente de los asientos que constan en sus archivos, y en su caso, registra las sentencias ejecutoriadas derivadas del proceso, pero no es el titular de los derechos que éstas misma consignan, por lo cual, no puede decirse que el Registro este legitimado como parte demandada, es decir, que en sentido estricto no es parte.

La existencia del interés permite a los jueces saber cuándo una persona (física o jurídica) debe ser aceptada o rechazada como parte en sentido material en un juicio, así, el interés jurídico genera el derecho de actuar en el juicio como actor, como demandado o como tercerista.

De lo anterior, se deduce que es entonces necesario acreditar el interés jurídico que debiera tener el Registro de la Propiedad en el juicio de prescripción

positiva para entonces poder ser parte del mismo proceso. Siendo el interés jurídico un requisito de la acción, si no existe o no se da, no puede ejercitarse la acción o la excepción; así consiste en la relación que debe existir entre la situación de hecho contraria a derecho o el estado de incertidumbre jurídica que afecte a la parte actora y la necesidad de la sentencia demandada, así como la aptitud de ésta para poner fin a dicha situación o estado.⁸⁴ Si el actor demanda la declaración de propiedad del inmueble que posee, no debiera demandar al Registro Público de la Propiedad, ya que éste sólo da fe de los actos relativos a la propiedad que se han celebrado o dado fuera del mismo, y que si constan en sus archivos es por que las partes que intervinieron en dichos actos decidieron darles publicidad para que surtieran efectos contra terceros y porque, además el Registro de la Propiedad del Distrito Federal no tiene efectos constitutivos, sino declarativos, por ello, el Registro no tiene excepciones que oponer.

En todo caso, el actor demanda que se declare que por el simple transcurso del tiempo y por tener la posesión con las características de en concepto de propietario, pacífica y pública, ha adquirido la propiedad; y el juez como consecuencia y por ministerio de ley, mandará solicitar el registro e inscripción de la sentencia que declare procedente la prescripción. Pero de ninguna manera tiene porque hacerlo de manera condenatoria; a contrario sensu, entonces el registro debiera demostrar su interés jurídico para poder ser parte.

Por la importancia de la publicidad que otorga el Registro a los actos jurídicos que se inscriben en él, por formar parte de la administración pública, debe considerarsele como un órgano auxiliar en la administración de justicia, y que mediante "*oficios*" puede la autoridad judicial solicitarle tanto información como colaboración en el desarrollo de algunas de las etapas procesales, como lo es la ejecución de la sentencia. Entendiendo por *oficios* meras comunicaciones procesales.

⁸⁴ *Ibidem*, p.156

Debería considerarse al Registro Público de la Propiedad como un tercero extraño al juicio que sin embargo interviene en la relación procesal, un tercero que por los actos para el que es citado a intervenir en el juicio, y no por eso es parte, aunque tenga obligaciones que cumplir derivadas del proceso.⁸⁵ Los auxiliares en la administración de justicia son personas llamadas por sus funciones a colaborar en la administración de justicia, tengan o no la calidad de funcionarios públicos; auxilian en la aplicación de las leyes y en hacer que se ejecute lo juzgado.

En la práctica, a las oficinas encargadas de llevar a cabo el registro e inscripción de determinados actos jurídicos, como es el caso del Registro Público de la Propiedad y el Registro Civil, son considerados como órganos auxiliares en la administración de justicia, y de esa forma están obligados a cooperar con la autoridad jurisdiccional. Así, el Registro como autoridad no jurisdiccional colaborará con la autoridad jurisdiccional, y no fungirá como parte y menos aún como condenado en un proceso jurisdiccional en el que no tiene interés jurídico alguno.

De esta manera, en el registro de las sentencias de prescripción positiva, al ser solicitada por oficios y no como condenado, da la posibilidad al registrador de no practicar el registro de sentencias en las que se declara la propiedad a favor del promovente cuando por circunstancias meramente registrales no sea posible su registro, sin incurrir en desobediencia o desacato judicial.

De todo lo analizado hasta aquí, puede deducirse la diferencia entre una resolución y un oficio ambos judiciales, y la trascendencia de cada cual.

⁸⁵ BECERRA, Bautista Jose. *Introducción al estudio del Derecho Procesal Civil*. Ed. Cárdenas Editor y distribuidor. 4ª ed. México D.F., 1985. p.82

3. Impedimentos para realizar la inscripción de la sentencia de prescripción positiva.

Si de la calificación fundada y motivada, el registrador determina suspender o denegar la inscripción de la declaración que se hace en la sentencia, debe turnar la sentencia junto con sus respectivos anexos al área jurídica, para efectos que una vez publicado este trámite en el boletín registral, el interesado cuente con 10 días hábiles para subsanar las irregularidades señaladas o en su caso recurrir la suspensión o denegación. El propósito de que el documento se turne al área jurídica, es para que otra persona capacitada lo califique nuevamente y confirme o rechace la primera calificación. Todo esto, en cumplimiento a los artículos 3021 del Código Civil para el D.F. y 36 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del D.F. y demás aplicables.

Ciertamente en muchos de los casos puede ocurrir que la razón del conflicto de la improcedencia en el registro de la sentencia y en la contradicción de posiciones entre una autoridad y otra (la judicial y la registral), radique en un incorrecto mandato judicial o en una indebida negativa a registrar. Sin embargo, más allá de esas situaciones que indudablemente se presentan en la práctica, lo fundamental es que deben crearse mecanismos que reconociendo la autonomía que corresponde a cada una de estos órganos, delimiten sus respectivas atribuciones y sobre todo, prevean los distintos supuestos y soluciones que permitan evitar los conflictos generados en la falta de información respecto de los márgenes dentro de los cuales se mueve la actuación de cada uno de dichos órganos.

De ser posible, el registrador podrá solicitar al juez las aclaraciones o informaciones complementarias que precise, o tal vez requerir se acredite el pago de algún impuesto o derecho aplicable sin perjudicar la prioridad del registro del documento judicial.

Hay impedimentos que surgen en el propio registro, denominados por algunos como "obstáculos registrales", los cuales no cuestionan el fondo de la resolución judicial, sino el simple hecho que la misma no encaja en la partida registral que se quiere inscribir o anotar. Se trata de cuestiones y exigencias que se refieren a una técnica interior registral. En la doctrina se habla de faltas u obstáculos para la inscripción, las primeras se refieren tanto al título en sentido formal como en sentido material. Estos obstáculos impiden la inscripción del título aunque sea formalmente regular e intrínsecamente válido.

Para proceder a inscribir una sentencia de prescripción positiva, bajo la más estricta responsabilidad del registrador (artículo 13 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad), se calificará íntegramente el documento, a lo cual pueden resultar tres situaciones: la inscripción de la sentencia, la suspensión o la denegación del trámite sobre dicho documento, tal cual lo señala el artículo 3021 del Código Civil para el D.F.

Procede la suspensión en los casos en que las omisiones o defectos sean subsanables, y la denegación cuando por causas insubsanables y en término ya señalado en líneas anteriores, no se cumpliere con los requisitos exigidos.

a) Subsanales.

El artículo 3021 del Código Civil para el D.F. señala que el registrador calificará bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación, la que puede ser suspendida o denegada en los supuestos que enuncia. Cuando los supuestos son por deficiencias que pueden ser subsanables lo que procede es la suspensión de la inscripción o anotación, y cuando éstas no pueden ser subsanadas, procede la denegación de inscripción;

esto según el artículo 36 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del D.F.

Las causas subsanables son aquellas que se pueden remediar, es decir, las que pueden ser disculpadas o reparadas por el fedatario ante el que se celebró el acto o por la autoridad que emitió la resolución. Generalmente las causas subsanables son aquellas que se dan en la forma del acto, en el aspecto extrínseco del acto o por falta de alguno de los requisitos administrativos y fiscales que son necesarios para inscripción de la sentencia, y que, por tanto, son de fácil remedio o compostura. Las faltas subsanables son "aquellos defectos de que adolece el título, que, sin constituir meras faltas reglamentarias y siendo comprobables por el Registrador, provengan de la forma del mismo título o del acto que contiene, o las origine el registro, siempre que sin provocar la nulidad del referido acto, ni su intrascendencia real inmobiliaria, puedan subsanarse por medio de una nueva redacción documental, reforma u otra medida o formalidad, suspendiendo tan sólo la práctica de la inscripción solicitada."⁸⁶

El artículo en comento, establece las causas más comunes de suspensión del trámite de registro, de entre las cuales están el que el título presentado no sea el que se debe inscribir o anotar, cuando el documento no revista las formas extrínsecas de ley; cuando los funcionarios ante quienes se haya otorgado o notificado el acto no hayan hecho constar la personalidad de las partes cuando sea notoria la incapacidad de éstos; cuando el contenido del documento sea contrario a la ley o al interés público, cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos de registro; cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real o cuando no se fije la cantidad máxima con la que se garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado; cuando falte cualquier otro requisito que deba llenar el documento de acuerdo con el Código civil u otras leyes aplicables.

⁸⁶ SANDOVAL, Hernández Sergio. *Op. cit.* p.191.

Algunos ejemplos de faltas subsanables en la calificación de sentencias de prescripción positiva, son errores en los nombres ya del promovente o del demandado, error en el número de expediente que corresponde al juicio de prescripción positiva, algún error o borronadura en la expedición de las copias certificadas de la sentencia, falta de firma del juez o del sello de juzgado en alguna de las fojas de las copias certificadas de la sentencia o en el oficio judicial por el que es ordenada la inscripción de la sentencia, el pago incompleto de los derechos de inscripción correspondientes, la carencia del certificado de zonificación, el pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles o el impuesto sobre la renta, entre algunos otros.

b) Insubsanables.

Las causas insubsanables se dan cuando las sentencias tienen algún error en el fondo del acto que se consigna en el documento, causas que no tienen forma de solucionarse. Son deficiencias que provocan la nulidad del acto, no pueden enmendarse sin un nuevo acto, impidiendo en absoluto la inscripción solicitada.

Las faltas pueden referirse al acto jurídico o al documento que lo contiene; las faltas relativas al acto jurídico son insubsanables, lo que deriva en su inexistencia o su nulidad absoluta; opiniones respecto a las faltas insubsanables del documento, las consideran no aplicables, porque se vuelven subsanables ya que pueden volver a corregir la forma del documento. Sin embargo, por lo que se refiere a las sentencias de prescripción positiva no es del todo aplicable, en virtud de que una vez que la sentencia ha causado ejecutoria no hay manera alguna de modificar nada de la misma, ni en su esencia ni en su forma, no hay otra vía que

seguir más que iniciar un nuevo procedimiento judicial para complementar la sentencia afectada o tal vez un procedimiento que reponga el anterior.

Aquí cabe hacer mención que la sentencia, una vez dictada, puede ser modificada por algún auto aclaratorio o quizá por una sentencia de segunda instancia como resultado de una apelación, pero cualquiera de las dos posibilidades tendrán que ser hasta antes de la declaración de ejecutoria. En la práctica se presenta el caso de que se inscriben sentencias en los supuestos señalados.

Sin embargo, en la legislación del D.F. no se establece ningún criterio que permita diferenciar las faltas subsanables de las insubsanables, salvo lo dispuesto en el artículo 37 del Reglamento del Registro Público del D.F., que alude a la falta de certificaciones y constancias, dejando a la interpretación del Registrador la apreciación de la gravedad de la falta.

Sucede que cuando se comete algún error por parte de juzgado que está emitiendo la sentencia, sólo se cuenta con un período legal para oponer algún recurso y a su vez solicitar cualquier aclaración respecto de la misma; pero una vez que transcurre ese tiempo y que es declarada ejecutoriada (ya por declaración judicial o por ministerio de ley), no hay manera alguna de solicitar y lograr una corrección o aclaración al cuerpo de la resolución. A manera de ejemplo, son muchas las ocasiones en que no se hace referencia precisa y completa de la descripción del inmueble que se está prescribiendo, con lo cual el registrador no tiene forma de lograr una plena identificación entre el inmueble que se prescribió y señala en la sentencia, con el inmueble que se describe en el antecedente registral que le corresponde.

Pero, suele ocurrir que los obstáculos para la inscripción de las sentencias, son derivados del mismo registro, y con lo cual se suspende o se deniega la práctica de un asiento. Resulta que estos impedimentos son ajenos al acto jurídico de la declaración de la prescripción adquisitiva o del documento en el que se

consigna, que es la sentencia; son incongruencias en registro originadas por error material o de concepto (conforme a los artículos 3023, 3024, 3025, 3026, del Código Civil para el D.F.), pero no por esto dejan de ser un impedimento para llevar a cabo la inscripción de la misma sentencia.

Otro caso menos común, pero no menos importante, es cuando se demanda a persona distinta de la que aparece como titular registral o sólo a uno de los titulares en la copropiedad; de ninguna manera se da cumplimiento al principio de tracto sucesivo, ya que no existe identidad de entre la persona que se demanda y la persona(s) que aparece como titular registral, lo cual también provoca la improcedencia de la inscripción de la sentencia. Los ejemplos citados, son causantes de la denegación del servicio registral por faltas insubsanables.

Como es de apreciarse, a pesar de ser una orden judicial por la que se solicita la inscripción de la sentencia, no es posible registrarla.

Una experiencia personal dentro de la Institución del Registro Público de la Propiedad del D.F. es la siguiente: Con fecha 13 de abril de 1998 se dicta sentencia por la que se declara la adquisición de la propiedad por virtud de prescripción positiva del inmueble ubicado en el lote de terreno número 13 de la manzana 01 de la calle Seis, Col. Agrícola Pantitlan, delegación Iztacalco, que a su vez forma parte de los lotes 15 y 16 de la manzana 06 fracción III del Fraccionamiento Pantitlan o Valle del Paraíso, y que se encuentran inscritos en la sección 1ª "A", tomo 14, volumen, anexo a fojas 277, partida 271, cada uno de los cuales se encuentra inscrito como unidades topográficas distintas, y, sin embargo, el inmueble que se esta prescribiendo se describe como una fracción de ambos lotes (15 y 16).

El registrador, después de llevar a cabo su calificación determina la suspensión del registro, en virtud de que se apreció que los lotes materia de la sentencia referida, constituyen unidades registrales independientes, sin que se encuentren fusionados para los fines que la sentencia misma se refiere, por que

cuentan con medidas y colindancias propias (aunque no se hace mención de la superficie específica de cada uno), y en consecuencia, no existe tracto sucesivo con los antecedentes registrales, lo que imposibilita cumplir en sus términos la resolución de mérito y los diversos mandatos girados por la autoridad jurisdiccional que emitió la sentencia. Lo anterior, se convierte en una imposibilidad real y jurídica que encuentra su fundamento en lo dispuesto por los artículos 3019, 3021 fr. V y 3061 fr. I del Código Civil para el D.F.; cabe mencionar, que el antecedente registral referido lo es de más de cuatro predios mayores. Y para acabar de complicar más la situación, al margen del antecedente, existen una diversidad de cancelaciones parciales de propiedad de las cuales no se puede precisar a cual de los predios mayores corresponden.

Como se observa, no es procedente la inscripción de la sentencia si no es solicitada previamente la fusión de los dos predios mayores. Pero, aquí nos encontramos con otro obstáculo: ¿quién va a solicitar la fusión? ¿el titular registral?, que por obvias razones no va a querer solicitarla o, ¿será por medio de otra orden judicial?, cualquiera de las dos posibilidades son aceptadas por la ley y por los principios registrales.

La sentencia que se señaló, junto con otras similares de fechas cercanas, dictadas en diversos juzgados civiles en los mismos términos y para otros inmuebles que también forman parte de dos predios mayores descritos en el mismo antecedente, les ha sido suspendido el servicio en repetidas ocasiones, sin que la autoridad jurisdiccional haya podido subsanar el obstáculo registral para que se pueda inscribir la sentencia. En la actualidad, a los promoventes no les quedó más solución que iniciar un proceso jurisdiccional "complementario" en el que se demanda del Registro Público la inscripción de la sentencia. En el caso en comento, la sentencia de fecha 26 de febrero del 2001, resultante de este segundo proceso el juez se refiere ya específicamente a cual de los predios mayores es que corresponde el inmueble que se ha prescrito. Con esto, ahora corresponde al registrador el hacer toda una investigación respecto de las cancelaciones de

propiedad que se han verificado sobre el antecedente y sobre a cuales pertenecen, y así acudir al área de acervos registrales para que le asignen un folio real de reserva para esa fracción restante del predio mayor (sirviendo éste de folio matriz), y entonces puede dar cumplimiento a lo ordenado por el juez en la segunda sentencia.⁸⁷

Haciendo referencia al artículo 38 del Reglamento citado, si bien es cierto que los mandatos de autoridad jurisdiccional no son calificables por cuanto a la legalidad, el registrador debe determinar su procedencia con base a los antecedentes registrales y en caso de que concurren circunstancias que imposibiliten el cumplimiento del requerimiento se hace del conocimiento de la autoridad ordenadora por medio del área jurídica, y es el caso con que se ejemplifica se determinó la improcedencia en razón a que existe incompatibilidad por cuanto a los antecedentes registrales.

Por otro lado, el artículo 33 del citado Reglamento, constriñe a que previa la inscripción del trámite, se cumplan con los requerimientos fiscales y administrativos correspondientes; en consecuencia, para poder continuar con el trámite se requeriría de que se obtuviera la autorización de fusión de los lotes, ya sea a petición del titular registral o a través de una orden judicial, lo anterior con fundamento en los artículos 49 y 58 del mismo ordenamiento.

Una vez que el registrador determine la improcedencia del registro de la sentencia ya sea por causas subsanables o por causas insubsanables, debe enviarse el documento junto con sus anexos al área jurídica del mismo Registro y, además, debe hacerse la publicación correspondiente del trámite del documento en el boletín registral. El interesado cuenta con un término de diez días hábiles a partir del día siguiente al de su publicación en el boletín registral para poder subsanar las fallas que lo llevaron precisamente a ese trámite. Si durante ese

⁸⁷ Véase apéndice correspondiente a la sentencia ejemplificada al final del presente trabajo.

tiempo el interesado no satisface los requerimientos, ni interpone recurso en contra de la calificación del registrador, se pone a disposición del interesado el documento, previo pago de sus derechos quedando sin efecto ni valor alguno tanto el asiento como la nota de presentación respectiva, a este trámite se le llama salida sin registro, y es precisamente éste el trámite consecuente cuando no se logra subsanar la causa de la aclaración.

c) Aviso al juez.

El registrador determina suspender el trámite de inscripción de conformidad con el artículo 14 fracción I del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del D.F., que señala que el registrador tiene la obligación de calificar el documento del cual se solicite su inscripción para determinar su procedencia en cuanto a forma, contenido y legalidad en función de los asientos preexistentes y de los ordenamientos legales.

El mencionado artículo 38, establece que cuando a juicio del registrador concurren circunstancias que no permiten el registro de la sentencia, debe darse cuenta de ello a la autoridad ordenadora; en la práctica esa obligación queda en manos del área jurídica del Registro Público de la Propiedad, y excepcionalmente el área de embargos y el programa de D.G.R.T. que son las dos únicas áreas del Rregistro que conocen de las sentencias de prescripción positiva. Así, se hace del conocimiento de la autoridad judicial de la que emanó la resolución, por medio de un oficio en el que se hace manifestación expresa de los motivos de improcedencia de inscripción y fundamento de los mismos. Se le comunica al juez que de conformidad con las disposiciones legales aplicables y en estricto cumplimiento al artículo 36 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del D.F., se le concede un plazo de 10 días hábiles contados a partir de la

recepción del oficio por el cual se le informa, para poder subsanar las causas de suspensión del servicio registral expuestas y que transcurrido dicho plazo, al documento se le dará el trámite de salida sin registro, quedando a disposición del interesado en la Oficialía de Partes, previa notificación por medio del boletín registral en términos del artículo 98 del ordenamiento citado, en el cual, además, establece que los informes a las autoridades se harán mediante oficio.

Siendo o no procedente el trámite de inscripción el registrador está en la obligación de enviarle al juez el aviso del trámite correspondiente, es decir, que puede mandar oficio en el que informe a la autoridad judicial del cumplimiento de la sentencia, o el oficio del que haga del conocimiento del juez la improcedencia y las causas de la misma. Todo lo anterior, sin perjuicio de que pueda ser reingresada con posterioridad la sentencia ya subsanada.

El término en que se debe dar aviso al juez, atiende a lo establecido en los artículos 36 del referido Reglamento y 3021 del Código Civil para el D.F.

d) Insistencia de inscripción con medida de apremio.

Después de haber suspendido o denegado el trámite de la sentencia por estar afectada con algunos errores y el registrador de haber mandado la sentencia al área jurídica, si el Juez sigue estando en desacuerdo con la improcedencia e insistiendo en la inscripción de dicha sentencia; puede ser que el juez envíe un nuevo oficio en el que manifiesta su insistencia en que el registrador proceda a inscribir bajo un posible apercibimiento o medida de apremio, esto puede hacerlo dentro del término de los diez días de aclaración o como reingreso de la sentencia, a lo cual el registrador debe obedecer de lo contrario, incurre en responsabilidad.

recepción del oficio por el cual se le informa, para poder subsanar las causas de suspensión del servicio registral expuestas y que transcurrido dicho plazo, al documento se le dará el trámite de salida sin registro, quedando a disposición del interesado en la Oficialía de Partes, previa notificación por medio del boleto registral en términos del artículo 98 del ordenamiento citado, en el cual, además, establece que los informes a las autoridades se harán mediante oficio.

Siendo o no procedente el trámite de inscripción el registrador está en la obligación de enviarle al juez el aviso del trámite correspondiente, es decir, que puede mandar oficio en el que informe a la autoridad judicial del cumplimiento de la sentencia, o el oficio del que haga del conocimiento del juez la improcedencia y las causas de la misma. Todo lo anterior, sin perjuicio de que pueda ser reingresada con posterioridad la sentencia ya subsanada.

El término en que se debe dar aviso al juez, atiendo a lo establecido en los artículos 36 del referido Reglamento y 3021 del Código Civil para el D.F.

d) Insistencia de inscripción con medida de apremio.

Después de haber suspendido o denegado el trámite de la sentencia por estar afectada con algunos errores y el registrador de haber mandado la sentencia al área jurídica, si el Juez sigue estando en desacuerdo con la improcedencia e insistiendo en la inscripción de dicha sentencia, puede ser que el juez envíe un nuevo oficio en el que manifiesta su insistencia en que el registrador proceda a inscribir bajo un posible apercibimiento o medida de apremio, esto puede hacerlo dentro del término de los diez días de aclaración o como reingreso de la sentencia, a lo cual el registrador debe obedecer de lo contrario, incurra en responsabilidad.

recepción del oficio por el cual se le informa, para poder subsanar las causas de suspensión del servicio registral expuestas y que transcurrido dicho plazo, al documento se le dará el trámite de salida sin registro, quedando a disposición del interesado en la Oficina de Partes, previa notificación por medio del boletín registral en términos del artículo 98 del ordenamiento citado, en el cual, además, establece que los informes a las autoridades se harán mediante oficio.

Siendo o no procedente el trámite de inscripción el registrador está en la obligación de enviarle al juez el aviso del trámite correspondiente, es decir, que puede mandar oficio en el que informe a la autoridad judicial del cumplimiento de la sentencia, o el oficio del que haga del conocimiento del juez la improcedencia y las causas de la misma. Todo lo anterior, sin perjuicio de que pueda ser reingresada con posterioridad la sentencia ya subsanada.

El término en que se debe dar aviso al juez, atiende a lo establecido en los artículos 36 del referido Reglamento y 3021 del Código Civil para el D.F.

d) Insistencia de inscripción con medida de apremio.

Después de haber suspendido o denegado el trámite de la sentencia por estar afectada con algunos errores y el registrador de haber mandado la sentencia al área jurídica, si el Juez sigue estando en desacuerdo con la improcedencia e insistiendo en la inscripción de dicha sentencia; puede ser que el juez envíe un nuevo oficio en el que manifiesta su insistencia en que el registrador proceda a inscribir bajo un posible apercibimiento o medida de apremio, esto puede hacerlo dentro del término de los diez días de aclaración o como reingreso de la sentencia, a lo cual el registrador debe obedecer de lo contrario, incurre en responsabilidad.

Ya lo prevé el artículo 38 al señalar que si el juez insiste en que se cumpla su mandato "se procederá conforme a lo ordenado, tomándose razón de ello en el asiento correspondiente." En el oficio el juez puede establecer e imponer una corrección disciplinaria o una medida de apremio para el caso de no cumplir, consistentes éstas en un apercibimiento o amonestación y/o multa en términos de los artículos 62 y 73 del Código de Procedimientos Civiles para el D.F. El fin de ello, es hacer efectivo coactivamente el mandato contenido en una resolución judicial, que es desobedecida por el destinatario. La desobediencia es el incumplimiento de una orden de autoridad legítima, por el destinatario de la misma, y existe hasta una sanción penal para aquellos que caigan en este supuesto.⁸⁸

La sentencia en estudio, tiene un elemento de condena el cual debe considerarse como una conminatoria de la ejecución forzosa hecha por el juez al obligado en caso de la inobservancia de la obligación que le incumbe. Lo cual no debiera ser en el caso de la prescripción positiva para efectos de registro, ya que muchas ocasiones surgen situaciones del ámbito registral que impiden el cumplimiento de esa sentencia respecto a su registro. Por ello, considero prudente que no se le debiera demandar al registro, para que no sea en términos de condena la sentencia por cuanto al Registro de la Propiedad, en virtud de que por esas causas específicas, el registrador muchas veces no esta en posibilidades de cumplir con el mandato, y porque, además el código Civil establece ya de por sí la obligación de inscribir las sentencias favorables de prescripción positiva para que puedan surtir efectos contra terceros, pero no por no llevar a cabo su inscripción deja de existir el derecho declarado y tampoco por ello son inválidas. En los mismos oficios de insistencia se establece el término para dar cumplimiento a lo ordenado por el juez.

⁸⁸ Vid. DE PINA, Rafael. *Op. cit.* pp.97, 245.

B. NECESIDAD DE MODIFICAR EL ARTÍCULO 38 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL D.F.

Como puede observarse, la facultad para calificar la forma se extiende a toda clase de documentos, en la ley y la doctrina sólo se hace referencia a las escrituras públicas, pero en lo concerniente a la validez de los actos dispositivos, se limita la facultad del registrador de calificar el acto judicial. La calificación registral es la aplicación y una conjunción de los principios registrales, que además puede tener sustento en otros principios y exigencias técnico registrales; no existe razón alguna para considerar que los documentos de origen judicial no puedan ser calificados en su legalidad por el registrador.

Por cuanto al registro de la sentencia de prescripción positiva, es necesario suprimir o limitar la facultad omnimoda concedida al juzgador para imponer de manera coercitiva el cumplimiento de su mandato en el caso de que la resolución que él mismo ha emitido presente causas insubsanables que imposibilitan su inscripción, ya que en muchas ocasiones llegan a ser violaciones graves a la ley, por ejemplo: al derecho de audiencia consagrado en el artículo 14 constitucional.

1. Texto actual.

Así el multireferido artículo 38 dispone que:

"El registrador no calificará la legalidad de la orden judicial o administrativa que decreta un asiento, pero si a su juicio, concurren algunas circunstancias por las que legalmente no deba practicarse, pondrá el caso en conocimiento del área jurídica, para que por su conducto, se dé cuenta a la autoridad ordenadora. Si a

pesar de ello ésta insiste en que se cumpla su mandato, se procederá conforme a lo ordenado, tomándose razón del hecho en el asiento correspondiente. Las resoluciones judiciales ejecutoriadas que ordenen una inscripción, anotación o cancelación en un juicio en que el registrador o Director General sean parte, se cumplirán de inmediato".

Esta disposición es contraria al artículo 14 fracción I del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del D.F. (el cual señala que el registrador tiene la facultad de realizar un estudio integral de los documentos que le sean turnados para determinar la procedencia de su registro, según resulte de su forma, contenido y de su legalidad en función de los asientos registrales preexistentes y de los ordenamientos aplicables), siendo criticable e injustificada la posición asumida por el legislador, ya que el hecho de que el acto provenga de autoridad judicial o administrativa no implica que se apegue a derecho, por el contrario, es muy común que en la práctica registral se vean frecuentemente resoluciones y mandamientos judiciales absurdos e ilegales, por lo cual algunos autores afirman que el único funcionario que puede descubrir la nulidad del acto es el registrador a través de su calificación.⁸⁹ Se trata de fijar un límite legal que tenga en cuenta que ni el juez puede avasallar al registrador ni éste puede desconocer un mandato judicial.

Con lo dispuesto en el artículo 38, la calificación de los documentos judiciales (caso específico de las sentencias de prescripción positiva) se reduce a las formas extrínsecas, esa delimitación va en detrimento de la seguridad jurídica que se persigue con la publicidad registral. Este criterio debe desaparecer, suprimiéndose la facultad omnimoda de la autoridad judicial para imponer coercitivamente sus decisiones al registrador, a quien debe facultársele para que califique la legalidad de las resoluciones judiciales en ocasiones aberrantes, aún en los casos en que la improcedencia deriva por causas registrales (fundadas en

⁸⁹ SANDOVAL, Hernández Sergio. *Op. cit.* pp. 188 y 189.

los antecedentes registrales), ya que actualmente si la autoridad insiste en que se cumpla el mandato, se le da publicidad a un acto judicial a todas luces ilegal o incongruente con la verdad registral.

Esta práctica es considerada como repudiable porque atenta contra la independencia y autonomía de la función calificadora, siendo conveniente que la calificación se extienda a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del registro.

Además, posiblemente con el enunciado "... Si a pesar de ello ésta insiste en que se cumpla su mandato, se procederá conforme a lo ordenado..." se puede dar pie para que la autoridad ordenadora pueda aprovecharlo para solapar decisiones caprichosas de los mismos.

Por ello, es conveniente se haga una modificación al artículo 38 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del D.F. en el sentido de establecer la efectiva participación del Registro Público de la Propiedad durante el juicio de prescripción positiva, que se respete la calificación del registrador para el caso de que no sea posible la inscripción de las sentencias ya por causas imputables a la manera en que se llevó a cabo el juicio de prescripción positiva o ya por causas imputables al propio registro y la colaboración del juez en subsanar las mencionadas causas. En el caso de errores imputables al proceso, se debe buscar la manera de reponer el juicio de manera correcta, es decir, tomando en consideración la causa por la que no pudo ser inscribible la primer sentencia. Y para cuando son causas de registro, que el juez solicite que el propio registro lleve a cabo la rectificación precedente; pero esto como un auxiliar en la administración de justicia, como coadyuvante de la impartición de justicia y no como parte condenada, para que con ello no pueda ser aplicable el último enunciado del presente artículo, en razón de que éste señala que por el simple hecho de ser

parte del juicio del que derive la sentencia en la que se ordene una anotación, inscripción o cancelación, ya se está en la obligación de realizarse, independientemente de que se observen causas por las que legalmente no pudieran realizarse; porque además, en el supuesto de ser parte el último enunciado del artículo obliga a la anotación, inscripción y cancelación correspondientes a la sentencia de manera inmediata por ese simple hecho, no importando las características o deficiencias que puede presentar la sentencia.

Lo que se pretende con ello, es buscar la manera de correlacionarse para la mejor eficacia de la ley, pero sin ser juez de las decisiones judiciales.

Ahora bien, si es que el Registro Público de la Propiedad es "parte" en el juicio de prescripción positiva, entonces debe proporcionar todos los elementos necesarios sobre los asientos correspondientes, para que con posterioridad a la emisión de la sentencia, no se susciten causas de suspensión de inscripción imputables al Registro, se sugiere una efectiva participación en el proceso.

Por todo lo cual, se propone la siguiente redacción para el citado artículo:

2. Texto propuesto.

"Si el Registrador, al calificar la orden judicial o administrativa que decreta un asiento, se percata que concurren circunstancias por las que legalmente no deban practicarse las correspondientes inscripciones o anotaciones, lo hará del conocimiento del área jurídica para que en términos de los artículos 36 y 98 del presente Reglamento, se le dé aviso a la autoridad ordenadora; de ser el caso, el registrador podrá solicitar a la autoridad judicial las aclaraciones o información complementaria que precise para subsanar las causas que impiden se registre. Si

ésta insiste en que se cumpla su mandato, se procederá a lo ordenado tomándose razón del hecho en el asento correspondiente. Las resoluciones judiciales ejecutoriadas que ordenen una inscripción, anotación o cancelación en un juicio en que el registrador o Director General sean parte, se cumplirán de inmediato. El Registro tiene la obligación de proporcionar toda la información necesaria en los juicios en que sea parte."

Como es de apreciarse, ya no se limita la facultad de calificación del registrador por cuanto a la legalidad de las resoluciones judiciales; se deja a salvo la posibilidad de que por otras causas (de forma) se suspenda el registro, dándose aviso a la autoridad ordenadora en los términos ya señalados pero con la manifestación expresa de que ésta participe en subsanar las deficiencias que se presentan; sigue estando presente la facultad de la autoridad judicial de insistir en su mandato; y si se lleva a práctica que el Registro no sea parte demandada, no le será aplicable la última parte del artículo. O en su defecto, la participación activa del Registro Público de la Propiedad como parte demandada durante el proceso de prescripción positiva, proporcionando los elementos adecuados y necesarios, y en su caso de subsanen los posibles defectos, para que cuando se dicte sentencia favorable al actor, ya no haya impedimentos para la inscripción de la misma.

Además , esta modificación sería aplicable a todos los documentos judiciales en los que se ordene o que requieran ser registrados.

CONCLUSIONES.

1. El fin del Registro Público de la Propiedad es proporcionar seguridad jurídica al tráfico de inmuebles mediante la publicidad de la constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción y gravamen de los derechos reales y posesión de bienes inmuebles, dándole una apariencia jurídica de legitimidad y fe pública a lo que aparece asentado y anotado en sus archivos.
2. Lo que se inscribe en el Registro es una unidad documental, o sea, el documento mismo, que es una forma exterior (conteniente), y a su vez representa un acto jurídico (contenido) firmado u otorgado con anterioridad, en el que sólo se asientan documentos registrables que contienen actos jurídicos inscribibles.
3. Las transacciones sobre Inmuebles son válidas entre las partes aún sin inscripción, sin embargo, la inscripción es necesaria para poner a terceros sobre aviso y afectar sus derechos sobre los Inmuebles en los que tenga interés.
4. La prescripción positiva es una forma originaria de adquirir la propiedad, y además, es un medio de regularización de aquellos Inmuebles en los que ha sido transmitido el dominio de manera informal o imperfecta y de aquellos que han sido poseídos a título de dueño, de manera pacífica, continua, pública y de buena fe o mala fe por el tiempo señalado en la ley.
5. El juicio de prescripción positiva es un juicio ordinario civil en el que se debe demandar a quien aparezca como titular registral del Inmueble que

se pretende prescribir, independientemente de que haya sido o no la persona que transmitió la posesión; sin embargo, al Registro Público de la Propiedad en éstos juicios, debe considerarse más como un órgano auxiliar en la administración de justicia, que colabore proporcionando información y con actos de ejecución de sentencia hasta donde le es posible; ya que ésta Institución no tiene interés legítimo para actuar como parte en el juicio de prescripción adquisitiva.

6. La calificación registral es el acto por el cual el registrador, se aboca al estudio de los documentos registrables, analizando sus elementos como medio y contenido, como forma y declaración para ver si procede su ingreso al sistema registral, conforme a los principios registrales de publicidad, legalidad, tracto sucesivo, rogación, prioridad e inscripción.
7. La calificación registral de las sentencias en general debe considerar tres elementos: la competencia del órgano jurisdiccional que la emitió, las formalidades extrínsecas de la resolución y la existencia o no de obstáculos registrales (impedimentos que surgen del propio registro, que no cuestionan el fondo jurisdiccional). De igual manera, el registrador no puede considerar: el contenido y fundamento de la decisión judicial, la congruencia del mandato con el procedimiento en que se dictó y la inobservancia del orden riguroso del procedimiento, ya que si se involucra en estos aspectos, se está transgrediendo la autonomía de la autoridad judicial. Así mismo dentro de la calificación de la sentencia, debe verificarse el cumplimiento de los requisitos administrativos y fiscales correspondientes; ya que también, la carencia de éstos pueden ser motivo de suspensión del servicio registral.
8. De la calificación registral de las sentencias de prescripción positiva pueden resultar dos situaciones: la suspensión del trámite por causas

subsanales o la denegación del trámite por causas insubsanales: lo cual se debe hacer del conocimiento del juez que emitió la sentencia.

9. Los actos registrales que derivan del registro de la sentencia de prescripción adquisitiva son dos anotaciones preventivas: una correspondiente a la demanda y la otra a la sentencia en sí con la transcripción de los puntos resolutive; la inscripción de propiedad de la misma declaración que al respecto hace el juez; y la cancelación parcial relativa al anterior propietario del bien inmueble; aún cuando jurídicamente no se prevenga que la inscripción irá precedida de la cancelación del asiento en el que aparezca como propietario el demandado.
10. El Registro Público de la Propiedad como parte en el juicio de prescripción positiva, debe proporcionar todos los elementos necesarios derivados de los asientos que constan en sus archivos, para evitar que, después de la emisión de la sentencia se presente la suspensión de inscripción por causas registrales.
11. El hecho de no calificar la legalidad de las sentencias y resoluciones judiciales dando lugar al registro de éstas, es tanto como transgredir la ley, por lo que deben crearse mecanismos que reconozcan la autonomía que le corresponde tanto a la autoridad judicial como a la registral, delimitando sus respectivas atribuciones y provean supuestos y soluciones que permitan solucionar y evitar los conflictos generados entre ambas autoridades.
12. Dichos mecanismos consisten, en primera instancia, en la efectiva colaboración por parte del Registro Público de la Propiedad en el juicio de prescripción positiva, allegando toda la información y elementos necesarios al juez, para que contemple desde el inicio del proceso, los posibles impedimentos de inscripción y los subsane antes de dictar

sentencia, y así pueda ser inscrita sin más requerimientos que los administrativos. En el caso de que ya ha sido dictada la sentencia, se debe buscar la manera de reponer el juicio subsanando las causas por las cuales no se pudo inscribir la primer sentencia. En otros casos, procede que el juez solicite que el Registro lleve a cabo la rectificación correspondiente en los antecedentes registrales respectivos cuando ésta sea la causa de improcedencia de inscripción.

13. De esta manera se busca no caer en desacato a una orden judicial y que tampoco se demerite la calificación del registrador, por lo que se sugiere se reforme el artículo 38 del Reglamento del Registro de la Propiedad del D.F. comprometiéndolo a la autoridad judicial con su participación efectiva en subsanar los defectos que afecten a la misma sentencia. Esta modificación sería aplicable a todos aquellos documentos judiciales en que se ordene o se requiera el registro.

BIBLIOGRAFIA.

BECERRA, Bautista Jose. Introducción al estudio del Derecho Procesal Civil. Ed. Cárdenas Editor y distribuidor. 4ª ed. México D.F., 1985.

BIALOSTOSKY, Sara. Panorama de Derecho Romano. U.N.A.M., Facultad de Derecho. 3ª ed. México, D.F., 1990.

BRAVO, González Agustín y Bravo Váldez Beatriz. Primer curso de Derecho Romano. Editorial Pax, Librería Carlos Cesarman. México D.F., 1989.

CANO, Tello Celestino. Iniciación al estudio del Derecho Hipotecario. Editorial Civitas. Madrid, España. 1982.

CARRAL, y de Teresa Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. Editorial Porrúa. 13ª ed. México D.F., 1995.

CASTAN, Tobeñas José. Derecho Civil Español común y foral T. 2º, Derecho de las Cosas, Vol. I. Editorial Reus, 14ª ed. Madrid España. 1992

COLIN, Sánchez Guillermo. Procedimiento registral de la propiedad. Editorial Porrúa. 4ª ed. México D.F., 1999.

COUTURE, Eduardo J. Fundamentos de Derecho Procesal Civil. Ediciones Depalma. Buenos Aires, Argentina. 1993.

CHIOVENDA, Giuseppe. Curso de Derecho Procesal Civil. Vol. 6º. Editorial Oxford. México, D.F. 1999.

DE COSIO, y Corral Alfonso. Instituciones de Derecho Civil. T. II. Editorial Civitas. 1ª ed. Madrid, España. 1988.

- DE IBARROLA, Antonio. Cosas y sucesiones. Editorial Porrúa. México D.F., 1999.
- DE PINA, Vara Rafael. Instituciones de derecho procesal civil. Editorial Porrúa. México D.F., 1978.
- DOMINGUEZ, Martínez Jorge Alfredo. Derecho Civil. Parte general, personas cosas, negocio jurídico e inválidez. Editorial Porrúa. México D.F., 1996.
- DORANTES, Tamayo Luis. Elementos de teoría general del proceso. Editorial Porrúa. México D.F., 1988.
- ESQUIVEL, Obregón. Apuntes para la historia del Derecho en México. Editorial Porrúa. México D.F., 1997.
- GOMEZ, Lara Cipriano. Derecho procesal civil. Editorial Harla. México D.F., 1998.
- GUTIERREZ, y González Ernesto. El Patrimonio. Editorial Porrúa. 5ª ed. México D.F., 1995.
- LEMUS, García Raúl. Derecho Romano (Personas-bienes-sucesiones). Editorial Limusa. México D.F., 1964.
- MAGALLON, Ibarra José. Instituciones de Derecho civil, Derechos reales. Tomo IV. Editorial Porrúa. México D.F., 1990.
- MARTINEZ, Coco Elvira *et al.* Primera Jornada Iberoamericana de Derecho registral. Ponencia: Manifestaciones de la autonomía en el Sistema Registral, la experiencia Peruana. México D.F., del 05 al 08 de abril de 1999.
- OVALLE, Favela José. Derecho Procesal Civil. Editorial Oxford. México D.F., 1999.

- OVALLE, Favela José. Teoría General del proceso. Editorial Harla. México D.F., 1994.
- PALLARES, Eduardo. Tratado de las acciones civiles. Editorial Porrúa. 6ª ed. México D.F., 1991.
- PEREZ, Fernández del Castillo Bernardo. Derecho Registral. Editorial Porrúa. 7ª ed. México D.F., 2000.
- PLANIOL, Marcel y Ripert Georges. Derecho Civil. 1ª serie, Vol. 8º. Editorial Oxford. México D.F. 1999.
- PUIG, Brutau José. Caducidad, prescripción extintiva y usucapión. Editorial Bosh casa editorial. Barcelano España, 1988.
- ROCCO, Alfredo. La sentencia Civil, Interpretación de leyes procesales. Traducción Mariano Ovejero. Editorial Cárdenas Editor y Distribuidor. Baja California, México. 1993.
- ROJINA, Villegas Rafael. Compendio de Derecho Civil; Bienes, derechos reales y sucesiones. Tomo II. Editorial Porrúa. México D.F., 1998.
- SANDOVAL, Hernández Sergio y Soto Flores Armando. Jurisprudencia registral inmobiliaria y mercantil. Instituto Mexicano de Derecho Registral A.C. 2ª ed. México D.F., 1990.
- SANDOVAL, Hernández Sergio y Soto Flores Armando *et al.* Curso introductorio de Derecho Registral Inmobiliario. Instituto Mexicano de Derecho Registral A.C. 1ª ed. México, D.F., 1991.
- TRABUCCHI, Alberto. Instituciones de Derecho Civil. Editorial revista de derecho privado. Madrid, España. 1967.

DICCIONARIOS Y ENCICLOPEDIAS.

DICCIONARIO DE DERECHO. De Pina Vara Rafael. Editorial Porrúa. 23ª ed.
México D.F. 1996.

DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL. Pallares Eduardo. Editorial
Porrúa. 15ª ed. México D.F., 1983.

DICCIONARIO JURÍDICO. Ramírez Gronda, Juan D. Editorial Claridad. 10ª ed.
Buenos Aires, Argentina. 1988.

DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO. Tomo I-O. Instituto de Investigaciones
Jurídicas de la U.N.A.M. Editorial Porrúa. 4ª ed. México D.F., 1991.

DICCIONARIO JURÍDICO. T. I. Abeledo-Perrot. Buenos Aires, Argentina. 1986.

ENCICLOPEDIA JURÍDICA OMEBA. Tomo XXII Penl-Pres. Editorial Driskill.
Buenos Aires, Argentina, 1991.

LEYES Y CÓDIGOS.

Código Civil para el Distrito Federal en Materia de fuero común y para toda la
República en materia de fuero federal.

Código Civil Comentado. Instituto de Investigaciones Jurídicas, U.N.A.M., Tomo V
y II. Editorial Miguel Angel Porrúa. México D.F. 1997.

Código de Procedimientos Civiles para el D.F.

Ley del Notariado del D.F.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.

CAPÍTULO I.

LOS DOCUMENTOS REGISTRABLES Y LOS ACTOS INSCRIBIBLES. .. 4

A. PRINCIPIOS REGISTRALES.....	10
B. DOCUMENTOS REGISTRABLES.....	16
C. ACTOS INSCRIBIBLES.....	21
D. ANTECEDENTES HISTÓRICOS.....	26
1. <i>Roma</i>	26
2. <i>España</i>	31
3. <i>México</i>	34
a) Código Civil de 1870.....	35
b) Código Civil de 1928.....	37

CAPÍTULO II.

LA RESOLUCIÓN JUDICIAL EN EL JUICIO DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA, COMO MEDIO DE ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD..... 41

A. ASPECTO SUSTANTIVO.....	42
1. <i>Concepto y Naturaleza Jurídica de la Prescripción</i>	42
2. <i>Tipos</i>	42
a) Prescripción Negativa.....	43
b) Prescripción Positiva.....	46
3. <i>La Propiedad, Posesión y Ocupación</i>	53
Propiedad.....	53

Posesión.....	56
Ocupación.....	63
B. ASPECTO ADJETIVO.....	65
1. Partes en el Juicio de Prescripción Positiva.....	67
2. Interés Jurídico.....	70
a) Legitimación <i>ad causam</i>	72
b) Legitimación <i>ad processum</i>	73
C. ASPECTO REGISTRAL.....	74
1. Sentencia ejecutoriada declarando procedente la prescripción positiva como acto jurídico inscribible.....	78

CAPÍTULO III.

LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA Y EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL DISTRITO FEDERAL.....	84
A. ARTÍCULO 38 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL D.F.....	85
1. La calificación registral de la sentencia de prescripción positiva.	86
2. El Registro Público de la Propiedad como parte demandada en el juicio de prescripción positiva.....	95
3. Impedimentos para realizar la inscripción de la sentencia de prescripción positiva.....	101
a) Subsanales.....	102
b) Insubsanales.....	104
c) Aviso al juez.....	109
d) Insistencia de inscripción con medida de apremio.....	110
B. NECESIDAD DE MODIFICAR EL ARTÍCULO 38 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL D.F.	112
1. Texto actual.....	112
2. Texto propuesto.....	115

CONCLUSIONES.	117
BIBLIOGRAFIA.	121
APÉNDICE.	129

APÉNDICE.

- Jurisprudencia.
- Contestación de demanda en el Juicio de Prescripción positiva por parte del Registro Público de la Propiedad del D.F.
- Oficio girado por la autoridad Judicial en el que se solicita la inscripción de una sentencia en la que no se demandó a la titular de derechos posesorios y además no se solicita la cancelación parcial de inscripción.
- Oficios girados por la autoridad Judicial en las que se ordena la inscripción de sentencias bajo medida de apremio.
- Sentencia en la que se suspende el servicio registral por errores tanto de registro como de tramitación del juicio. (hay incompatibilidad en la descripción del inmueble y no se especifica a que predio mayor corresponde, entre otras causas)
- Sentencia complementaria de la anterior.
- Antecedentes registrales en los que se demuestra la incompatibilidad entre lo señalado en el cuerpo de la sentencia y lo asentado en dicho antecedente.

Jurisprudencia.

A continuación se transcriben por su importancia algunas jurisprudencias que establecen y confirman los criterios mencionados en el desarrollo del presente trabajo.

"AL C. DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD COMO DEMANDADO.- No es demandado pues carece de interés jurídico en el procedimiento, ya que nada le afecta, ni en lo personal, ni como funcionario, que los predios a discusión están registrados a nombre de otra persona. Obedece tales demandas a una práctica viciosa e inconducente muy usada en nuestros tribunales. El único y verdadero interesado en estos casos es el propietario si este es vencido en juicio, se ordenará la tildación de la inscripción vigente y la ejecución de la nueva inscripción, todo lo cual tendrá que cumplir el Director del Registro Público, sin necesidad de que sea codemandado en la sentencia."

Anales de Jurisprudencia. Índice General que comprenden los tomos LI al LXXV. Páginas 231, 232 del año de 1954.

Octava Epoca

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación.

Tomo: III Segunda Parte-2.

Página: 566

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. DETENTACION, NO GENERA PRESUNCIÓN DE POSEER EN CONCEPTO DE PROPIETARIO. Es inexacto que ante la falta de demostración del hecho que se señaló como causa de la posesión de un bien raíz, baste probar la posesión, para que se considere acreditado que se tiene la misma en concepto de propietario, por estimar el interesado aplicable el artículo 798 del Código Civil para el Distrito Federal que dispone que la posesión otorga a quien la tiene la presunción del propietario del bien; pues tal precepto, interpretado en su integridad, debe entenderse que alude obviamente a la posesión originaria, y para ello es preciso justificar la calidad de ésta, ya que de lo contrario se llegaría al

absurdo de considerar que cualquier persona que detente un bien o que tenga sobre él una posesión derivada, tiene en su favor la presunción de ser propietaria.

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 1065/89. Roberto Monzón Guzmán. 18 de mayo de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Ponce Farías. Secretaria: Ana Rosa Granados Guerrero.

Oclava Epoca

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XIII-Junio

Página: 627

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. DOCUMENTO TRASLATIVO DE DOMINIO VICIADO INVOCADO COMO CAUSA DE LA POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO, HACE FACTIBLE QUE PROSPERE LA ACCIÓN, SI SE IGNORAN LOS VICIOS DEL TÍTULO Y SE PRUEBAN LOS DEMÁS REQUISITOS LEGALES. El artículo 1151, fracción I, del Código Civil para el Distrito Federal, no emplea, como lo hacía la legislación anterior, la denominación de justo título, sino únicamente se refiere a la posesión en concepto de dueño, que admite la posesión con título objetiva o subjetivamente válido. Así, en ambos casos, se podría estar en el supuesto normativo que exige que se acredite la posesión en concepto de propietario. En el primer supuesto, relativo al título objetivamente válido, no hay duda de que la posesión será en concepto de propietario, dada la validez plena del documento. En el segundo, correspondiente al título subjetivamente válido, también se da el "animus domini", o sea, la posesión en concepto de propietario, cuando hay creencia fundada respecto de la validez del título, aun en los casos de error de hecho o de derecho, si el interesado ignora que su título es putativo o imaginario. En esa virtud, resulta incuestionable que, de acuerdo con el precepto legal citado, es posible que prospere la acción de prescripción adquisitiva incluso fundada en un documento traslativo de dominio

viciado, como causa generadora de la posesión, siempre y cuando se ignoren los vicios del título y se reúnan los demás requisitos que al efecto enumera la ley; al no haberlo considerado así la Sala responsable, su fallo es ilegal.

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 1775/94. Eduardo Torrijos González. 29 de abril de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: José, Luis Caballero Cárdenas. Secretaria: Marcia Claudia Torres Quevedo.

Octava Epoca

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: VII-Mayo

Tesis: 3a. LXXV/91

Página: 43

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. LA COMPETENCIA PARA CONOCER DEL JUICIO RELATIVO, CORRESPONDE AL JUEZ DEL LUGAR DE LA UBICACIÓN DE LA COSA. Tratándose de un juicio en el que se demanda la prescripción positiva de un inmueble, resulta competente para conocer de dicho juicio, el juez en cuya jurisdicción se encuentre ubicado el referido bien, ya que la acción ejercitada deriva de un derecho real que es su causa o título y tiene por objeto hacerlo efectivo, esto es, obtener la declaratoria del órgano judicial de que ha operado la prescripción positiva en favor del actor respecto del inmueble motivo de la controversia judicial.

Competencia civil 227/90. Suscitado entre los jueces Cuarto de Primera Instancia del Ramo Civil en Torreón, Coahuila y Tercero de lo Civil del Primer Distrito Judicial de Monterrey, Nuevo León. 8 de abril de 1991. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Sergio Hugo Chapital Gutiérrez. Secretario: E. Gustavo Núñez Rivera.

Novena Epoca

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: I, Junio de 1995

Tesis: VI.2o.7 C

Página: 501

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. NECESIDAD DE ACREDITAR LA CAUSA DE LA POSESIÓN. La causa de la posesión es un hecho que necesariamente debe demostrarse para acreditar la prescripción positiva, dado que el título de dueño no se presume, y quien invoca la usucapción tiene la obligación de probar que empezó a poseer como si fuera propietario, lo cual constituye propiamente la prueba de la legitimación del poseedor en el ejercicio de su posesión, pues no basta que éste se considere a sí mismo, subjetivamente, como propietario y afirme tener ese carácter, sino que es necesaria la prueba objetiva del origen de su posesión, como es la existencia del supuesto acto traslativo de dominio.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 168/95. Mercedes Pérez Domínguez. 19 de abril de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettlino Reyna.

Véase: Página 901 de los precedentes que no han integrado jurisprudencia de los años 1969-1986, Segunda Parte, Tercera Sala, de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

Octava Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XIII-Mayo

Página: 494

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN NO SE DEBE ANALIZAR LA LICITUD DE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN. Para la procedencia de la acción de prescripción positiva solamente se requiere que el actor demuestre la causa por la cual entró a poseer el inmueble, sin que se deba de analizar la licitud de la causa generadora de la posesión, porque conforme a lo dispuesto por los artículos 826 y 1151 del Código Civil para el Distrito Federal, para que pueda producirse la prescripción de la cosa poseída solamente se requiere revelar el origen de ésta y probar la existencia del acto

Jurídico que fundamentalmente se cree bastante para transferir el dominio del inmueble que se posee.

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 117/94. Alberto Bensimon Israel. 8 de abril de 1994. Unanlidad de votos.
Ponente: Guillermo Antonio Muñoz Jiménez. Secretario: Juan Manuel Hernández Pérez.

Octava Epoca

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: III Segunda Parte-2

Página: 567

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. SU PROCEDENCIA NO ESTA CONDICIONADA A PRECEPTOS ADMINISTRATIVOS. El derecho sustantivo de propiedad reconocido a través de la declaración judicial de procedencia de la acción de prescripción adquisitiva o usucapión, no puede quedar condicionado a la obtención por parte del nuevo dueño a la aprobación del Departamento del Distrito Federal a través de la dependencia correspondiente, de la división o fraccionamiento de la finca registrada, en términos de la Ley de Desarrollo Urbano de esta ciudad, porque el ejercicio de la acción de prescripción que deriva de lo establecido en los artículos 1151 a 1157 del Código Civil constituye una cuestión independiente de los procedimientos de carácter administrativo para subdividir, fraccionar, fusionar o relotificar cualquier predio o bien inmueble que previenen los artículos 59 al 72 de la ley mencionada, toda vez que el derecho puesto en ejercicio en el procedimiento natural que dimana de la posesión de la parte actora, fincada en concepto de propiedad, en forma pacífica, continua y pública, en los términos establecidos en el artículo 1152 del citado Código Civil, debe reconocerse una vez que se acredite, a través de la declaración correspondiente de que el que ha poseído en esa forma es el nuevo dueño, dejando de serlo el propietario registral, de tal suerte que la sentencia ejecutoria que declara la procedencia de la acción de prescripción, que se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor, en términos de lo dispuesto en el

artículo 1159 del Código Civil, sin que tengan que involucrarse preceptos que derivan de una ley secundaria cuya aplicación corresponde a la esfera administrativa.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 883/89. María Esther Matuk Kanan. 16 de marzo de 1989. Unanimidad de votos.
Ponente: Manuel Ernesto Saloma Vera. Secretario: Miguel Angel Castañeda Niebla.

Octava Epoca

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: VII-Abril

Tesis: IV.1o.C.156 C

Página: 214

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. LEGITIMACIÓN PASIVA EN EL JUICIO. Si el interesado en usucapación sabe quien es el propietario del bien inmueble objeto de su pretensión, pero en el Registro Público de la Propiedad aparece como titular una persona distinta, no es válido considerar sobre la base exclusiva de una aplicación gramatical del artículo 1156 del Código Civil para el Distrito Federal, que el juicio de prescripción adquisitiva deba dirigirse únicamente contra la persona cuyo nombre aparezca inscrito en el Registro Público, sino que conforme a una interpretación lógica y jurídica del mencionado precepto, en la hipótesis mencionada, la demanda debe enderezarse también contra el verdadero propietario del bien inmueble, con lo cual surge un litisconsorcio pasivo necesario, integrado por éste, como auténtico titular de los derechos de dominio, y la persona anotada en el Registro Público de la Propiedad, por figurar como titular de un derecho registral. La legitimación del primero obedece al fundamento de la usucapación, el cual, desde el punto de vista del sujeto activo, responde a la necesidad de poner fin a un estado de incertidumbre de derechos (los generados por la posesión apta para usucapir que tiene el autor y los de propiedad que le asisten al titular del dominio), en tanto que centrada la atención en el sujeto pasivo, la prescripción adquisitiva descansa en la inercia del auténtico propietario del bien, quien lo abandonó en manos de otro poseedor, inercia que da lugar a la

usucapión, que constituir la sanción impuesta al propietario negligente. Vistas así las cosas, es claro que el fundamento de la usucapión no tendría operancia, si la prescripción adquisitiva se demandara de alguien que no fuera del verdadero propietario, porque el estado de incertidumbre aludido cesaría, al no haber sido tomados en cuenta los derechos del auténtico dominador de la cosa; además, no tendría sentido atribuir el abandono del bien inmueble a quien no es realmente su dominador; tampoco sería lógico sancionar a quien no puede imputársele la calidad de "propietario negligente". Por estas razones si está determinado quien es el propietario del bien inmueble que se pretende usucapir, tal titular del dominio esta legitimado pasivamente en la causa, aun cuando aparezca inscrito su título en el Registro Público de la Propiedad, porque sólo su actitud de abandono y negligencia podrían constituir la causa para el acogimiento de la acción de prescripción y, por otra parte, la estimación de la demanda, en su caso, implicaría la privación de los derechos de dominio del original propietario, privación que se llevaría a cabo sin que hubiera sido llamado a juicio, con una manifiesta infracción a la garantía de audiencia, prevista en artículo 14 constitucional.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 274/90. Javier Mora López y otros. 14 de marzo de 1991. Unanidad de votos.
Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata. Secretario: Luis Arellano Hobelsberger.

Nota: Este criterio ha integrado la Jurisprudencia I.4o.C. J/3, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena época, Tomo III, Enero de 1996, p g. 178.

Octava Época
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: VIII-Noviembre

Tesis: III.3o.C. J/5

Página: 129

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. LA DEMANDA DEBE ENDEREZARSE CONTRA QUIEN APAREZCA COMO PROPIETARIO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA

PROPIEDAD A LA FECHA DE INICIACION DEL JUICIO. Si el propietario del bien que se pretende usucapir transmite el dominio a un tercero con fecha anterior a la presentación de la demanda de usucapición, pero la inscripción correspondiente en el Registro Público de la Propiedad se realiza con posterioridad a cuando se entabló la contienda, es inconcuso que la indicada demanda no debe enderezarse en contra del nuevo adquirente, sino de quien a la fecha en que se inició el juicio aparecía todavía como propietario en el Registro, no obstante ser el anterior dueño, en virtud de que el legislador jalisciense así lo precisa en el artículo 1185 del Código Civil del Estado.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

Amparo en revisión 283/91. José, Guadalupe Soto de Anda. 9 de agosto de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: María de los Angeles E. Chavira Martínez. Secretaria: Martha Muro Arellano.

Amparo en revisión 256/91. Antonio Sahagún Guzmán. 15 de agosto de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Hidalgo Riestra. Secretario: Jorge Quezada Mendoza.

Amparo en revisión 300/91. Abraham Zamarripa Castañeda. 15 de agosto de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: María de los Angeles E. Chavira Martínez. Secretario: Miguel Lobato Martínez.

Amparo en revisión 319/91. María Magdalena Lepe de Sánchez. 15 de agosto de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: María de los Angeles E. Chavira Martínez. Secretaria: Martha Muro Arellano.

Amparo en revisión 323/91. Rafael García Padilla. 15 de agosto de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: María de los Angeles E. Chavira Martínez. Secretario: Miguel Lobato Martínez.

NOTA: Esta tesis también aparece publica en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Número 47, Diciembre de 1991, p.g. 81.

Octava Epoca

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XII-Septiembre

Página: 281

PRESCRIPCION ADQUISITIVA. CONTRA QUIEN DEBE ENTABLARSE LA

DEMANDA DE. Si el inmueble que se pretende adquirir mediante la acción de prescripción positiva pertenece a la sociedad legal que se constituyó con motivo del matrimonio celebrado entre el demandado y la quejosa, aun cuando dicha sociedad no se encuentre inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, sino que el inmueble perteneciente a la misma, se encuentra registrado únicamente a nombre del marido demandado y no de ambos cónyuges, lo que sería necesario para proteger a los terceros adquirentes de buena fe que contrataren con los cónyuges a fin de evitar de que sean defraudados por ocultaciones o modificaciones a las capitulaciones matrimoniales que sólo aquéllos conocen, tal inscripción del inmueble a nombre de la sociedad conyugal no se hace necesaria cuando los actores son hijos del demandado y la quejosa, porque es de estimarse fundadamente que conocían el régimen matrimonial que regían sus bienes, por lo que también debieron demandar a la quejosa, que resultó ser su madre, y no únicamente a su padre que era quien aparecía como propietario del bien en cuestión y al no haberlo hecho así, es evidente que se violaron en perjuicio de aquélla las garantías contenidas en los artículos 14 y 16 constitucionales, por no habersele dado la oportunidad de ser oída y vencida en juicio.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO QUINTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 179/92. María Isabel Márquez de García. 8 de julio de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Pedro F. Reyes Colín. Secretario: José, de Jesús Bernal Juárez.

Amparo en revisión 160/92. María Isabel Márquez de García. 2 de julio de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Molina Torres. Secretario: Oralia Barba Ramírez.

Amparo en revisión 170/92. María Isabel Márquez de García. 10. de julio de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Molina Torres. Secretaria: Oralia Barba Ramírez.

Amparo en revisión 81/92. Adela García Márquez. 8 de abril de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Molina Torres. Secretaria: Oralia Barba Ramírez.

V.ase: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, número 80, p.g. 22, tesis por contradicción 3a./J.24/94.

Octava Época
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Fuente: Apéndice de 1995

Tomo: Tomo IV, Parte TCC

Tesis: 578

Página: 420

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. HECHOS SUSCEPTIBLES DE GENERAR LA POSESIÓN APTA PARA LA. Conforme a los artículos 1151 y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua, pública y por el tiempo que señala el segundo de esos preceptos, según se trate de posesión de buena o de mala fe, o de la que hubiera sido inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Esta institución, como medio de adquisición de dominio, tiene por lo general como presupuesto la inercia del auténtico propietario del bien, que lo deja en manos de otro poseedor, situación a la que corresponde y acompaña, como elemento predominante, la actividad de este último que se manifiesta en el ejercicio de la posesión que el propietario original descuidó. Por su parte, el artículo 826 del cuerpo de leyes citado establece, que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción. Al aludir al concepto de "dueño o propietario", el código sustantivo emplea una denominación que comprende al poseedor con título objetivamente válido (aquél que reúne todos los requisitos que el derecho exige para la adquisición del dominio y para su transmisión), con título subjetivamente válido (aquél que origina una creencia fundada respecto a la transmisión del dominio, aunque en realidad no sea bastante para la adquisición del bien) y aun sin título, siempre y cuando está demostrado, tanto que dicho poseedor es el dominador de la cosa (el que manda en ella y la disfruta para sí, como dueño en sentido económico), como que empezó a poseerla en virtud de una causa diversa a la que origina la posesión derivada. Cuando se tiene título, ya sea objetiva o subjetivamente válido, la posesión en carácter de dueño debe emanar de un acto jurídico que por su naturaleza sea traslativo de propiedad, como son la venta, la donación, la permuta, el legado, la adjudicación por remate, la dación en pago,

etcétera, pues nunca podrán prescribir los bienes que se poseen a nombre ajeno, en calidad de arrendatario, depositario, comodatario, usufructuario, etcétera, porque estos poseen la cosa en virtud de un título que les obliga a restituirla a aquél de quien la recibieron. De esta manera, es válido establecer que si por efecto de una venta, de una donación o de cualquier otro acto traslativo de dominio, el poseedor de un bien recibió la cosa de una persona que creía propietaria de ella, pero en realidad no lo era, puede adquirir por prescripción positiva el bien, si reúne los requisitos legales a que se ha hecho referencia, porque el acto jurídico defectuoso no es el que constituye la fuente de adquisición de la propiedad, sino que esta se encuentra en la propia ley, que prevé, la institución de la usucapión; aquel acto sólo cumple la función de poner de manifiesto que la posesión no se disfruta en forma derivada, sino en concepto de propietario, sobre la base de un título que aun cuando está viciado (si el título no adoleciera de defecto alguno, no habría necesidad de acudir a la prescripción para consolidar el dominio), la ley le atribuye efectos, como se constata en el texto de los artículos 806 y 807 del Código Civil para el Distrito Federal.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Octava Epoca:

Amparo directo 869/89. Gabriel Rojas Soriano. 13 de abril de 1989. Unanimidad de votos.

Amparo directo 2764/89. Pedro Mejía Avila y otro. 4 de agosto de 1989. Unanimidad de votos.

Amparo directo 3994/89. Departamento del Distrito Federal. 7 de diciembre de 1989. Unanimidad de votos.

Amparo directo 4144/89. Lilia Sabag de la Garza. 14 de diciembre de 1989. Unanimidad de votos.

Amparo directo 2684/90. Urbanismo, Casas y Construcción, S. A. 30 de agosto de 1990. Unanimidad de votos.

NOTA: Tesis I.4o.C.J/30, Gaceta número 33, p g. 108; Semanario Judicial de la Federación, tomo VI, Segunda Parte-1, p g. 385.

Pese a que fue objeto de la contradicción resuelta por la Tercera Sala el 23 de mayo de 1994, en ejecutoria publicada en la Gaceta número 78, junio de 1994, página 30, tesis 3a/J.18/94, de rubro:

"PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA "POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO" EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN", no todos los temas de la que se comenta fueron objeto de la contradicción dirimida, además de que el criterio que sí lo fue es el que prevaleció.

Octava Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: I Segunda Parte-2

Página: 504

PRESCRIPCIÓN. JUICIO DE REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, FALTA DE INSCRIPCIÓN DE UN TÍTULO PRIVADO. Si la actora en el juicio de prescripción que se impugna confesó en su demanda que el predio que le fue donado se encuentra enclavado en el inmueble de la quejosa, lo que se corrobora con las medidas y colindancias que refiere, resulta inexacto que por no encontrarse inscrito en el Registro Público de la Propiedad el título privado que acredita la propiedad de dicha quejosa, se desconozca quién es el titular de los derechos de propiedad del predio afectado y por lo mismo, procede que se le llame a juicio.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 81/88. José, Ignacio Salomón Hernández por su representación. 20 de abril de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Gilberto Chávez Priego. Secretaria: María de la Paz Flores Berruecos.

Octava Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

"PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA "POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO" EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN", no todos los temas de la que se comenta fueron objeto de la contradicción dirimida, además de que el criterio que sí lo fue es el que prevaleció.

Octava Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: I Segunda Parte-2

Página: 504

PRESCRIPCIÓN. JUICIO DE REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, FALTA DE INSCRIPCIÓN DE UN TÍTULO PRIVADO. Si la actora en el juicio de prescripción que se impugna confesó en su demanda que el predio que le fue donado se encuentra enclavado en el inmueble de la quejosa, lo que se corrobora con las medidas y colindancias que refiere, resulta inexacto que por no encontrarse inscrito en el Registro Público de la Propiedad el título privado que acredita la propiedad de dicha quejosa, se desconozca quién es el titular de los derechos de propiedad del predio afectado y por lo mismo, procede que se le llame a juicio.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 81/88. José, Ignacio Salomón Hernández por su representación. 20 de abril de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Gilberto Chávez Priego. Secretaria: María de la Paz Flores Berruecos.

Octava Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

ACCION. EL INTERES COMO REQUISITO ESENCIAL DE LA. Toda vez que el interés es un requisito esencial para el ejercicio de la acción, si falta aquél, esta no puede ejercitarse y el juzgador tiene la facultad de estudiarla aun de oficio, en virtud de que el cumplimiento de los requisitos ejercidos para el ejercicio de la acción son de orden público. Dicha cuestión así la contempla el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Michoacán, cuando en la fracción IV de su artículo 2, establece que el ejercicio de las acciones requiere: "El interés en el actor para deducirla", y aclara aún más que "falta el requisito del interés siempre que, aun cuando se obtuviere sentencia favorable, no se obtenga beneficio o no se evite el perjuicio", lo que se traduce en que donde no hay interés, no hay acción: Así, cabe puntualizar que se carece de interés al ejercitarse la acción de cumplimiento de contrato de compraventa, formalización del mismo y otorgamiento de escritura si el bien inmueble pertenece al demandado y a otras personas ajenas a la relación contractual en copropiedad, habida cuenta que éste estaría imposibilitado jurídicamente para cumplir con el fallo condenatorio, ya que dicha figura no permite a ninguno de los condueños realizar alteración alguna de la cosa común sin el consentimiento de los demás, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos, acorde al artículo 862 del código sustantivo civil del estado.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 471/94. Guillermo Esparza Cortina e Hilda Rincón de López. 11 de octubre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Juan Díaz Ponce de León. Secretario: Gustavo Solórzano Pérez.



CIUDAD DE MÉXICO

Consejería Jurídica y de Servicios Legales

**DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO
DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL D.F.**

Calzada Manuel
Villalongin N° 15
Col. Cuauhtémoc
C.P. 06500 México, D.F.
Tel. 51401700 al 99
Fax: 55461258

M.M.

**OFICIO RPPC/DJ/SCAJ/513/2001
EXPEDIENTE: 30688
ASUNTO: SE CONTESTA DEMANDA.**

LOYO ROA ERNESTO.

VS.

**HERBERT VON DER ROSEN Y OTROS.
JUICIO ORDINARIO CIVIL.
PRESCRIPCIÓN POSITIVA.
EXP. NUM. 503/2000
SECRETARÍA "A"**

CIUDAD DE MÉXICO, A 19 DE FEBRERO DE 2001.

C. JUEZ VIGESIMO SEPTIMO DE LO CIVIL.

P R E S E N T E.

ANTONIO PEREZ SANCHEZ, DIRECTOR JURIDICO DE LA DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL, PERSONALIDAD QUE ACREDITO EN TÉRMINOS DE LA COPIA CERTIFICADA DEL NOMBRAMIENTO DE FECHA 2 DE ENERO DEL 2001, LA CUAL SE AGREGA A LA PRESENTE EN UNA FOJA UTIL, CONFERIDO AL QUE SUSCRIBE POR EL DIRECTOR GENERAL DE LA CITADA DEPENDENCIA DEL GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 3000 Y 3002 DEL CÓDIGO CIVIL Y ARTÍCULO 18 DEL CÓDIGO DE COMERCIO, EN RELACIÓN CON LOS ARTÍCULOS 6º FRACCIONES I, II, Y VIII Y 8º DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, ASÍ COMO 2º, 3º. Y DEMÁS APLICABLES DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE COMERCIO. SEÑALANDO COMO DOMICILIO PARA OÍR Y RECIBIR NOTIFICACIONES Y DOCUMENTOS, EL 2º PISO DEL EDIFICIO MARCADO CON EL NÚMERO 15 DE LAS CALLES DE MANUEL VILLALONGIN Y CARLOS FINLAY, COLONIA CUAUHTÉMOC EN ESTA CIUDAD Y AUTORIZANDO PARA AMBOS EFECTOS, ASÍ COMO PARA COMPARECER A TODA SU SECUELA PROCESAL HASTA SU TOTAL TERMINACIÓN DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR EL ARTICULO 112, PARRAFO CUARTO DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, A LOS CC. LICENCIADOS FELIPE ROSEY LLANOS, ERNESTINA ALFARO NIETO Y MAGDALENA GOMEZ AVILA, ASI COMO A LOS PASANTES EN DERECHO ALEJANDRO HERNANDEZ ALVAREZ, ELVIA CÁRDENAS VÁZQUEZ, VERÓNICA CAROLINA DE LA CRUZ CHÁVEZ, MARIANO DEL VALLE CORTÉS, JOSE SALVADOR ZUÑIGA OLMOS, JOSE RODOLFO MONROY FRIAS, ENRIQUE GARCIA CERVANTES, Y ÁNGEL GARCÍA CARBAJAL, ANTE USTED, RESPETUOSAMENTE, COMPAREZCO PARA EXPONER:

QUE DENTRO DEL TERMINO QUE SE ME OTORGO PARA EL EFECTO, VENGO A DAR CONTESTACIÓN A LA DEMANDA PROMOVIDA POR LA PARTE ACTORA EN CONTRA DE MI REPRESENTADA, EN LOS SIGUIENTES TERMINOS.

CONTESTACION AL CAPITULO DE PRESTACIONES:



CIUDAD DE MÉXICO

Consejería Jurídica y de Servicios Legales

DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO
DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL D.F.
Calzada Manuel
Villalongín N° 15
Col. Cuauhtémoc
C.P. 06500 México, D.F.
Tel. 51401700 al 99
Fax: 55461258

OFICIO RPPC/DJ/SCA/513/2001
EXPEDIENTE: 30688
ASUNTO: SE CONTESTA DEMANDA.

SON INFUNDADAS E IMPROCEDENTES LAS PRESTACIONES MARCADAS CON LOS NUMEROS 1, 2, 3 Y 4, RECLAMADA A MI REPRESENTADA, CONSISTENTE EN EL RECONOCIMIENTO DEL DERECHO DE POSESION Y DE PROPIEDAD, POR HABER OPERADO LA PRESCRIPCION POSITIVA, RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE JUICIO, ATENTO A QUE ESTA FACULTAD ES EXCLUSIVA DE LA AUTORIDAD JUDICIAL QUE CONOCE EL PRESENTE ASUNTO QUE NOS OCUPA.

5).- ES INFUNDADA E IMPROCEDENTE LA PRESTACION RECLAMADA A MI REPRESENTADA, CONSISTENTE EN LA CANCELACION DE LA INSCRIPCION QUE OBRA SUPUESTAMENTE A FAVOR DEL C. HERBERT VON DER ROSSEN O HERBERT WON DER ROSEN, EN EL ANTECEDENTE REGISTRAL SECCION I'A* TOMO 118, VOLUMEN VIII, FOJAS 345, NUMERO DE PARTIDA 926, ATENTO A QUE SE DEBE DE ESTAR A LO QUE DISPONE EL ARTICULO 3033 FRACCION II DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, EL CUAL SEÑALA* PODRA PEDIRSE Y DEBERA ORDENARSE, EN SU CASO, LA CANCELACION TOTAL, CUANDO SE EXTINGA, TAMBIEN POR COMPLETO, EL DERECHO INSCRITO O ANOTADO."

6).-RESULTA INFUNDADA E IMPROCEDENTE LA PRESTACION RECLAMADA A MI REPRESENTADA, REFERENTE A LA INSCRIPCION DEL DERECHO DE PROPIEDAD ADQUIRIDO POR USUCAPION, A FAVOR DEL ACTOR, EN RAZON DE QUE AUN NO SE HA DICTADO SENTENCIA CONTENIENDO DICHO SUPUESTO, PERO SI ESTA ES FAVORABLE A LA PARTE ACTORA, SE DEBE DE ESTAR A LO QUE DISPONE EL ARTICULO 3005 FRACCION II DEL CITADO CODIGO, MISMO QUE CONSIGNA * SOLO SE REGISTRARAN, LAS RESOLUCIONES Y PROVIDENCIAS JUDICIALES QUE CONSTEN DE MANERA AUTENTICA."

7).- ES INFUNDADA E IMPROCEDENTE LA PRESTACION CORRELATIVA QUE RECLAMA EL ACTOR EN EL PROEMIO DE SU DEMANDA, ATENTO A QUE MI REPRESENTADA NO SE ENCUENTRA EN EL SUPUESTO DE LO SEÑALADO POR EL ARTICULO 140 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

EN RELACION A LOS HECHOS QUE NARRA LA ACTORA EN SU DEMANDA, ESTOS SE CONTROVIERTEN DE LA SIGUIENTE FORMA.

CONTESTACION A LOS HECHOS

LOS HECHOS PRIMERO, SEGUNDO, TERCERO, CUARTO, QUINTO, SEXTO, SEPTIMO, OCTAVO, NOVENO, DECIMO, DECIMO PRIMERO, Y DECIMO SEGUNDO CORRELATIVOS NI SE AFIRMAN NI SE NIEGAN, POR NO SER PROPIOS DE MI REPRESENTADO.



CIUDAD DE MÉXICO

Consejería Jurídica y de Servicios Legales

DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO
DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL D.F.

Calleza Manuel
Villalongín N° 15
Col. Cuauhtémoc
C.P. 06500 México, D.F.
Tel. 51401700 al 99
Fax: 55461258

OFICIO RPPC/DJ/SCA/513/2001

EXPEDIENTE: 30688

ASUNTO: SE CONTESTA DEMANDA.

EL HECHO DECIMO TERCERO CORRELATIVO QUE SE CONTESTA ES FALSO, POR LO TANTO SE NIEGA, CONSISTENTE EN QUE EN EL ANTECEDENTE REGISTRAL SECCION I"A" TOMO 118, VOLUMEN VIII, FOJAS 345, NUMERO DE PARTIDA 926, EL CODEMANDADO C. HERBERT VON DER ROSSEN O HERBERT WON DER ROSEN, APAREZCA COMO PROPIETARIO DEL LOTE DE TERRENO NUMERO 35, DEL FRACCIONAMIENTO PENSIONES, MANZANA 10, DEL ANTIGUO FRACCIONAMIENTO PEDRO MARIA ANAYA, EN COYOACAN, YA QUE SEGÚN SE DESPRENDE DE DICHO ANTECEDENTE REGISTRAL, AL MARGEN EXISTE UNA ANOTACION DE PASA A FOJAS 483, Y EN LA CUAL EXISTE UN SELLO DE CANCELADA LA PROPIEDAD POR REMATE A FAVOR DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO, QUEDANDO INSCRITA DICHA ADJUDICACION EN LA SECCION I"C" TOMO 145, VOLUMEN 2, FOJAS 83, NUMERO DE PARTIDA 83, POR LO TANTO LA ACCION INTENTADA DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA ES A TODAS LUCES IMPROCEDENTE EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 1156 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, ASIMISMO, Y EN EL SUPUESTO SIN CONCEDER DE QUE PROCEDIERA LA ACCIÓN INTENTADA, ESTA INSTITUCIÓN SE VERÍA IMPOSIBILITADA PARA PODER REGISTRARLA, EN RAZÓN DE QUE DE CONFORMIDAD AL ARTÍCULO 3019 DEL MISMO ORDENAMIENTO LEGAL INVOCADO, PARA PODER INSCRIBIR O ANOTAR CUALQUIER TITULO DEBERÁ CONSTAR PREVIAMENTE INSCRITO O ANOTADO EL DERECHO DE LA PERSONA QUE OTORGÓ AQUEL O DE LA QUE VAYA A RESULTAR PERJUDICADA POR LA INSCRIPCIÓN, A NO SER QUE SE TRATE DE UNA INSCRIPCIÓN DE INMATRICULACIÓN, POR LO QUE EN EL CASO PRESENTE LA PARTE ACTORA NO ESTA DEMANDANDO AL QUE APARECE COMO TITULAR REGISTRAL SINO A PERSONA DIVERSA.

CONTESTACION AL CAPITULO DE DERECHO

SE NIEGA LA APLICABILIDAD DEL DERECHO INVOCADO POR LA PARTE ACTORA POR LAS RAZONES QUE HAN QUEDADO MENCIONADAS EN EL CUERPO DE ESTA CONTESTACIÓN DE DEMANDA.

CAPITULO DE EXCEPCIONES Y DEFENSAS

OPONGO DESDE LUEGO POR PARTE DE MI REPRESENTADA LAS SIGUIENTES:

1.- LA FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO DE LA PARTE ACTORA PARA RECLAMAR DE MI REPRESENTADA TODAS Y CADA UNA DE LAS PRESTACIONES QUE ENUNCIA EN SU



CIUDAD DE MÉXICO

Consejería Jurídica y de Servicios Legales

**DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO
DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL D.F.**

Calzada Manuel
Villalongín N° 15

Col. Cuauhtémoc

C.P. 06500 México, D.F.

Tel. 51401700 al 99

Fax: 55461258

OFICIO RPPC/DJ/SCA/513/2001

EXPEDIENTE: 30688

ASUNTO: SE CONTESTA DEMANDA.

DEMANDA.

2.- LA FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO PARA RECLAMAR DE MI REPRESENTADA LA INSCRIPCIÓN DE LA SENTENCIA, TODA VEZ QUE EN EL PRESENTE JUICIO AÚN NO SE HA EMITIDO SENTENCIA POR LA AUTORIDAD JUDICIAL QUE CONOCE DEL PRESENTE ASUNTO, PARA QUE PUEDA SER REGISTRABLE, TAL Y COMO LO DISPONE EL ARTÍCULO 3005 FRACCIÓN II, DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

3.- LA DERIVADA DEL ARTÍCULO 3033 FRACCIÓN II DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA COMÚN Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL, AL ESTABLECER DICHO PRECEPTO LEGAL QUE: "...PODRÁ PEDIRSE Y DEBERÁ ORDENARSE EN SU CASO, LA CANCELACIÓN TOTAL, FRACCIÓN II CUANDO SE EXTINGA TAMBIÉN POR COMPLETO, EL DERECHO INSCRITO O ANOTADO; ...".

4.- LA DERIVADA DEL ARTÍCULO 1156 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, AL ESTABLECER DICHO PRECEPTO LEGAL QUE "...EL QUE HUBIERE POSÉIDO BIENES INMUEBLES POR EL TIEMPO Y CON LAS CONDICIONES EXIGIDAS POR ESTE CÓDIGO PARA ADQUIRIRLOS POR PRESCRIPCIÓN, PUEDE PROMOVER JUICIO CONTRA EL QUE APAREZCA COMO PROPIETARIO DE ESOS BIENES EN EL REGISTRO PÚBLICO, A FIN DE QUE SE DECLARE QUE LA PRESCRIPCIÓN SE HA CONSUMADO Y QUE HA ADQUIRIDO, POR ENDE, LA PROPIEDAD..." POR LO QUE EN EL CASO CONCRETÓ EL ACTOR NO ESTA DEMANDANDO AL TITULAR REGISTRAL DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE JUICIO.

5.- LA DERIVADA DEL ARTÍCULO 3019 DEL ORDENAMIENTO LEGAL INVOCADO, AL ESTABLECER DICHO DISPOSITIVO QUE "...PARA INSCRIBIR O ANOTAR CUALQUIER TÍTULO DEBERÁ CONSTAR PREVIAMENTE INSCRITO O ANOTADO EL DERECHO DE LA PERSONA QUE OTORGO AQUEL O DE LA QUE VAYA A RESULTAR PERJUDICADA POR LA INSCRIPCIÓN, A NO SER QUE SE TRATE DE UNA INSCRIPCIÓN DE INMATRICULACIÓN..." POR LO QUE EN EL CASO QUE NOS ATAÑE, DE LLEGAR A PRONUNCIARSE SENTENCIA FAVORABLE A FAVOR DE LA PARTE ACTORA, DE LA ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA, MI REPRESENTADA SE VERÍA IMPOSIBILITADA PARA PODER REGISTRAR DICHA RESOLUCIÓN, ATENTO A QUE COMO SE HA MANIFESTADO LA PARTE ACTORA NO ESTA DEMANDANDO AL TITULAR REGISTRAL DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE JUICIO.

 6.- LA DERIVADA DEL ARTÍCULO 3021 FRACCIÓN V DEL CÓDIGO SUSTANTIVO ATENTO A QUE EXISTE INCOMPATIBILIDAD ENTRE EL DERECHO INSCRITO Y LO



CIUDAD DE MÉXICO

Consejería Jurídica y de Servicios Legales

DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO
DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL D.F.

Calzada Manuel
Villalongín N° 15
Col. Cuauhtémoc
C.P. 06500 México, D.F.
Tel. 51401700 al 99
Fax: 55461258

OFICIO RPPC/DJ/SCA/513/2001
EXPEDIENTE: 30688
ASUNTO: SE CONTESTA DEMANDA.

MANIFESTADO POR EL ACTOR EN SU DEMANDA, REFERENTE AL TITULAR REGISTRAL.

7.- LA FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO PARA RECLAMAR DE MI REPRESENTADA EL PAGO DE LOS GASTOS Y COSTAS QUE SE ORIGINEN POR LA TRAMITACIÓN DEL PRESENTE JUICIO, ATENTO A QUE ESTA INSTITUCIÓN NO SE ENCUENTRA EN NINGUNO DE LOS SUPUESTOS QUE SEÑALA EL ARTICULO 140 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

POR LO MANIFESTADO

A USTED C. JUEZ, ATENTAMENTE PIDO SE SIRVA:

PRIMERO.- TENERME POR PRESENTADO EN TIEMPO Y FORMA, DANDO CONTESTACIÓN A LA DEMANDA FORMULADA Y RECONOCIDA LA PERSONALIDAD CON QUE ME OSTENTO, Y POR AUTORIZADOS A LAS PERSONAS QUE SE MENCIONAN PARA LOS FINES QUE SE INDICAN.

SEGUNDO.- TENER POR OPUESTAS LAS EXCEPCIONES Y DEFENSAS QUE SE HACEN VALER PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR.

TERCERO.- DICTAR SENTENCIA EN TÉRMINOS DE LEY, ABSOLVIENDO A MI REPRESENTADO DE TODAS Y CADA UNA DE LAS PRESTACIONES QUE SE LE DEMANDAN.

ATENTAMENTE
SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN
M.D. ANTONIO PÉREZ SANCHEZ

DIRECTOR JURÍDICO

APS/FR/DE/VM/DC/Imd



16 de agosto 2001

D.F. (F. de J.) Agosto 6



JUZGADO 32º DE LO CIVIL
SECRETARÍA: GJAJ. del Reg. Pub.
EXP. NUMR 13 P2692000 de Cov. 60F
OFICIO NUM: 1858
PROGRAMAS
17/09/2001 16:43:00

Juzgado _____
Secretaría _____
Exp. _____
Oficio Núm. _____

C. DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO
DEL DISTRITO FEDERAL.
P R E S E N T E .

En cumplimiento a lo ordenado en proveído de fecha doce de junio del año en curso, relativo al juicio ORDINARIO CIVIL promovido por JIMÉNEZ BADILO ANGELINA en contra de ALEJO ROBERTO PEREZ POR CONDUCTO DE SU ALBACEA ROBERTO JAVIER PEREZ PRIETO, CONCEPCIÓN JIMÉNEZ VARGAS Y C. DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL, se ordenó girar a Usted atento oficio, a fin de que de no existir inconveniente legal alguno, se sirva inscribir la sentencia definitiva respecto del bien inmueble que actualmente se identifica como lote 9, manzana 9, calle Belo Horizonte de la parcela 1871/1, colonia San Pedro Zacatenco, Delegación Gustavo A. Madero Distrito Federal. Así como la cancelación parcial de la inscripción que obra en el Folio Real número 9347001 a nombre del demandado Alejo Roberto Pérez y hacer otra a favor de la actora Angelina Jiménez Badillo al igual que la cancelación parcial de la inscripción que obra en el Folio Real número 707723 a nombre de Concepción Jiménez Vargas la que se inscribió en base al procedimiento inmatriculación administrativo número 27/OJ/1960300254. Asimismo, acompaño copia certificada por duplicado de la sentencia y auto que le causó ejecutoria en el presente juicio.

1400 TRIGÉSIMO SEGUNDO
10 2001

Reitero a usted las seguridades de mi atenta y distinguida consideración.

ATENTAMENTE
SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN.
México, D.F. a 6 de agosto del 2001
EL C. JUEZ TRIGÉSIMO SEGUNDO DE LO CIVIL.

LIC. JOSÉ GUADALUPE MEJÍA GALÁN.





SENTENCIA DEFINITIVA.

MEXICO, DISTRITO FEDERAL, A TREINTA DE AGOSTO
DEL AÑO DOS MIL.----- 30/08/2001

Secretaria

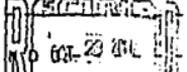
- - - V I S T O S, PARA DICTAR SENTENCIA
DEFINITIVA, LOS AUTOS DEL JUICIO ORDINARIO
CIVIL PRESCRIPCION POSITIVA PROMOVIDO POR
JIMENEZ BADILLO ANGELINA, EN CONTRA DEL C.



DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y
DEL COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL, Y ALEJO
ROBERTO PEREZ SU SUCESION, ^{DE INTERVENCIÓN} EXPEDIENTE NÚMERO
^{DE REGULARIZACIÓN} 267/2000, Y.-----

EXPEDIENTE NÚMERO 267/2000

SENTENCIA



ES ULTIMA INSTANCIA.-----
- - - I. T. O. P. O. E. S. C. R. I. T. O. P. R. E. S. E. N. T. A. D. O. P. O. R.
OFICIALIA DE PARTES COMUN DEL TRIBUNAL SUPERIOR

INSTRUMENTO PRESENTADO POR SUBDIRECCION DE INVESTIGACION E INSCRIPCION EN R.E.P. 36



SAO TRIGESIM - JAGUN
DELO CIVIL

JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL, CON FECHA
DIECISIETE DE ABRIL DEL AÑO EN CURSO, ANGELINA
JIMENEZ BADILLO INICIO JUICIO ORDINARIO CIVIL
DE PRESCRIPCION POSITIVA EN CONTRA DE LA
SUCESION DE ALEJO ROBERTO PEREZ Y DEL C.
DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y
DEL COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL, DE QUIENES
RECLAMA; DEL PRIMERO DE LOS MENCIONADOS, QUE HA
OPERADO EN SU FAVOR LA PRESCRIPCION POSITIVA
RESPECTO DEL INMUEBLE QUE ACTUALMENTE SE
IDENTIFICA COMO LOTE 9, MANZANA 9, CALLE BELO
HORIZONTE DE LA PARCELA 1871/1 COLONIA SAN
PEDRO ZACATENCO, DELEGACION GUSTAVO A. MADERO
DISTRITO FEDERAL, CON SUPERFICIE DE 205.40
METROS CUADRADOS. EL CUAL TIENE LAS



SET. 30 2001

SUBDIRECCION DE INVESTIGACION



01.11.2011
STN

Secretaría

SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:.- AL NOROESTE: EN 25.10 METROS CON LOTE B; AL SUROESTE: EN 13.20 METROS CON LOTE B-A; AL NORESTE: EN 4.85 METROS CON CALLE BELO HORIZONTE Y 4.98 METROS CON LOTE 9-A; AL SURESTE: EN 14.42 METROS CON LOTES 10-A Y 17.45 METROS CON LOTE 9-A, RECLAMANDO TAMBIEN QUE SE DECLARE JUDICIALMENTE QUE SE HA CONVERTIDO EN PROPIETARIA DE DICHO PREDIO. DEL SEGUNDO DE LOS DEMANDADOS RECLAMA QUE SE CANCELE PARCIALMENTE LA ACTUAL INSCRIPCION CORRESPONDIENTE EN EL FOLIO REAL NUMERO 9347001 A NOMBRE DEL DEMANDADO; Y EN CONSECUENCIA LA INSCRIPCION DE LA SENTENCIA DEFINITIVA A FAVOR DE LA ACTORA.

- - -2.-POR PROVEEN DE FECHA CUATRO DE JULIO PASADO Y CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 277 Y 278 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, SE DECLARA LA APERTURA DEL TERMINO PROBATORIO- - -

-3.- SEGUIDO QUE FUE EL JUICIO ORDINARIO CIVIL QUE SE RESUELVE, CUMPLIENDO CON TODAS Y CADA UNA DE SUS ETAPAS PROCESALES

CORRESPONDIENTES, TAL COMO CONSTA EN AUTOS, DESAHOGADAS QUE FUERON LAS PRUEBAS OFRECIDAS POR LA PARTE ACTORA UNICA OFERENTE, EN AUDIENCIA DE FECHA VEINTICINCO DE AGOSTO EN CURSO, SE CITO A LAS PARTES PARA DIR SENTENCIA DEFINITIVA, MISMA QUE AHORA SE PRONUNCIA;- - -

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

- - -1.- EL GUSCRITO JUJGADOR ES COMPETENTE PARA RESOLVER LA PRESENTE CONTRADVERSA DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO POR LOS ARTICULOS

NO SEGUIR
VUL



SENTENCIA

DI. 1948
3



Secretaria



TRIGESIMA...
DE LO CIVIL



SO DE LA LEY ORGANICA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL; 143, 144, 145, 146, 153 Y DEMAS RELATIVOS DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, AL TRATARSE DE ACCION REAL DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA Y POR EL SOMETIMIENTO DE LAS PARTES A LA COMPETENCIA DE ESTE ORGANO JURISDICCIONAL, AL ABSTENERSE DE CONTROVERTIRLA.-----

- - -II.- LA ACCION QUE SE INTENTA ES PROCEDENTE, EN ATENCION A QUE EL CONTRATO DE CESION DE DERECHOS EXHIBIDO POR LA ACTORA, REUNE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS POR LA LEY PARA ESTA CLASE DE ACTOS JURIDICOS, YA QUE CONTIENE OBJETO Y CONSENTIMIENTO. EL PRIMER ELEMENTO LO CONSTITUYE EL TERRENO UBICADO EN LA CALLE DEL HORIZONTE MANZANA 9 LOTE 9 DE LA COLONIA SAN PEDRO ZACATENCO, ZONA BAJA, DEL PREDIO DENOMINADO PARCELA 1871/1 EN LA DELEGACION GUSTAVO A. MADERO DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE 205.40 METROS CUADRADOS, Y EL CONSENTIMIENTO SE EXPRESA CON LAS FIRMAS QUE APARECEN EN DICHO CONTRATO, AL QUE SE LE OTORGA PLENO VALOR PROBATORIO AL VENIR A JUICIO COMO PRUEBA Y NO SER OBJETADO EN TERMINOS DEL ARTICULO 335 DEL CODIGO PROCESAL CIVIL, ASI COMO TAMPOCO SON OBJETADOS LOS ELEMENTOS DE PRUEBA OFRECIDOS POR LA ACTORA EN SUS NUMERALES 2 Y 3, DE SU ESCRITO OFERTORIO PRESENTADO CON FECHA DIEZ DE JULIO PASADO. AHORA BIEN, LAS CONDICIONES PARA PRESCRIBIR ADQUISITIVAMENTE UN PREDIO LO CONSTITUYEN LOS

SENTENCIA

58/4



SECRETARIA
JULIO 1974
SECRETARIA



REGISTRADO
CIVIL



SENTENCIA

SIGUIENTES ELEMENTOS: QUE LA PROMOVENTE HAYA POSEIDO EL BIEN DE UNA MANERA PUBLICA, PACIFICA, CONTINUA, DE BUENA FE Y A TITULO DE DUEÑA, EN TERMINOS DEL ARTICULO 1151 DEL CODIGO CIVIL. PARA ACREDITAR LO ANTERIOR, EXHIBE LA ACTORA EL CONTRATO A QUE SE HA HECHO REFERENCIA, ADEMAS DE LAS TESTIMONIALES DE GLORIA COVARRUBIAS CARRILLO Y FELICITAS JIMENEZ HERNANDEZ, QUIENES EN AUDIENCIA DE FECHA VEINTICINCO DE AGOSTO DEL AÑO EN CURSO, EXPRESARON Y FUERON CONTESTES EN QUE LA ACTORA HA POSEIDO EL BIEN INMUEBLE, OBJETO DE ESTE JUICIO DE MANERA PUBLICA, ESTO ES A LA VISTA DE TODOS; PACIFICA, SIN SER MOLESTADA POR NADIE SU POSESION PROVENIR DE ACTO TRASLATIVO DE DERECHOS COMO LO ES EL CONTRATO DE CESION DE DERECHOS, CONTINUA POR HABITARLO DESDE HACE VEINTE AÑOS, QUE HA REALIZADO ACTOS DE DOMINIO AL CONSTRUIR LA CASA QUE AHI SE ENCUENTRA, DE BUENA FE, POR PROVENIR DE UN CONTRATO DE CESION DE DERECHOS, PERO SOBRE TODO A TITULO DE DUEÑA; A MAYOR ABUNDAMIENTO, TAMBIEN LA ACTORA ACREDITA SU ACCION PRESCRIPTIVA, CON LAS DOCUMENTALES PUBLICAS CONSISTENTES EN EL CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN Y CERTIFICADO DE INSCRIPCION, EXPEDIDOS POR EL C. DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL, ASIMISMO CON EL PLANO DE LOTIFICACION EXPEDIDO POR LA DIRECCION GENERAL DE REGULARIZACION TERRITORIAL, QUEDAN ACREDITADOS, LOS DATOS QUE



Handwritten signature and the number 5.

Secretaria

IDENTIFICAN ACTUALMENTE AL PREDIO EN CUESTION, ADEMAS DE QUE LA ACCION SE INTENTA EN CONTRA DE QUIEN ES EL TITULAR REGISTRAL, ESTO ES ALEJO ROBERTO PEREZ, COMO SE ACREDITA CON EL CERTIFICADO DE INSCRIPCION QUE EN COPIA CERTIFICADA EXHIBE LA ACTORA Y QUE REFLEJA EL ANTECEDENTE DEL REGISTRO ANTES MENCIONADO, A LOS DOCUMENTOS QUE SE LES CONCEDE VALOR PROBATORIO PLENO, POR PROVENIR DE INSTITUCION PUBLICA EN TERMINOS DEL ARTICULO 403 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES. POR OTRA PARTE, SI BIEN ES CIERTO QUE EL TITULO QUE SE HACE CONSISTIR EN EL CONTRATO PRIVADO DE CESION DE DERECHOS CELEBRADO POR LA ACTORA COMO CESIONARIA Y RAUL VARGAS JIMENEZ, ESTA ULTIMA

NO SEGURO
NO SEGURO
NO SEGURO



PERSONA ES EL TITULAR REGISTRAL, NO MENOS DE LAS CONDICIONES DE QUE SE REUNEN LOS REQUISITOS DISPENSABLES PARA PRESCRIBIR, PUESTO QUE LOS ELEMENTOS ESTAN ACREDITADOS EN LOS TERMINOS ANTES MENCIONADOS Y ADEMAS DE QUE DE NINGUN MODO EL ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO DEBE NECESARIAMENTE PROVENIR DE QUIEN ES EL TITULAR REGISTRAL, LO ANTERIOR SE ENCUENTRA SUSTENTADO EN EL SIGUIENTE CRITERIO:

- OCTAVA EPOCA.
- INSTANCIA: TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO.
- FUENTE: APENDICE DE 1995.
- TOMO: TOMO IV, PARTE TCC.
- TESIS: 578.
- PAGINA 420.

[Handwritten signature]



Secretaría

SECRETARÍA DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL
SECRETARÍA DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL
SECRETARÍA DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL



PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. HECHOS SUSCEPTIBLES DE GENERAR LA POSESIÓN APTA PARA LA. - CONFORME A LOS ARTICULOS 1151 Y 1152 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, LA POSESIÓN NECESARIA PARA PRESCRIBIR DEBE DE SER EN CONCEPTO DE PROPIETARIO, PACIFICA, CONTINUA, PUBLICA, Y POR EL TIEMPO QUE SEÑALA EL SEGUNDO DE ESOS PRECEPTOS SEGUN SE TRATE DE POSESIÓN DE BUENA O DE MALA FE, O DE LA QUE HUBIERA SIDO INSCRITA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO. ESTA INSTITUCION, COMO MEDIO DE ADQUISICION DE DOMINIO, TIENE POR LO GENERAL COMO PRESUPUESTO LA INERCIA DEL AUTENTICO PROPIETARIO DEL BIEN, QUE LO DEJA EN MANOS DE OTRO POSEEDOR SITUACION A LA QUE CORRESPONDE Y ACOMPAÑA COMO ELEMENTO PREDOMINANTE, LA ACTUALIDAD DE ESTE ULTIMO QUE SE MANIFIESTA EN EL EJERCICIO DE LA POSESIÓN QUE EL PROPIETARIO ORIGINAL DESCUIDO. POR SU PARTE EL ARTICULO DEL CUERPO DE LEYES CITADO, ESTABLECE, QUE SOLO LA POSESIÓN QUE SE ADQUIERE Y DISFRUTA EN CONCEPTO DE DUERO DE LA COSA POSEIDA PUEDE PRODUCIR LA PRESCRIPCIÓN. AL ALUDIR AL CONCEPTO DE "DUERO O PROPIETARIO" EL CODIGO SUSTANTIVO EMPLEA UNA DENOMINACION QUE COMPRENDE AL POSEEDOR CON TITULO OBJETIVAMENTE VALIDO (AQUEL QUE REUNE TODOS LOS REQUISITOS QUE EL DERECHO EXIGE PARA LA ADQUISICION DEL DOMINIO Y PARA SU TRANSMISION), CON TITULO SUBJETIVAMENTE VALIDO (AQUEL QUE ORIGINA UNA CREENCIA FUNDADA RESPECTO A LA TRANSMISION DEL DOMINIO, AUNQUE

SENTENCIA

1



Secretaria



EN REALIDAD NO SEA BASTANTE PARA LA ADQUISICION DEL BIEN), Y AUN SIN TITULO, SIEMPRE Y CUANDO ESTE DEMOSTRADO TANTO QUE DICHO POSEEDOR ES EL DOMINADOR DE LA COSA (EL QUE MANDA EN ELLA Y LA DISFRUTA PARA EL, COMO DUENO EN SENTIDO ECONOMICO), COMO QUE EMPEZO A POSEERLA EN VIRTUD DE UNA CAUSA DIVERSA A LA QUE ORIGINA LA POSESION DERIVADA. CUANDO SE TIENE TITULO, YA SEA OBJETIVA O SUBJETIVAMENTE VALIDO, LA POSESION EN CARACTER DE DUENO DEBE DE EMANAR DE UN ACTO JURIDICO QUE POR SU NATURALEZA SEA TRASLATIVO DE DOMINIO, COMO SON LA VENTA, LA DONACION, LA PERMUTA, EL LEGADO, LA ADJUDICACION POR RESERVA, LA DACION EN PAGO, ETCETERA, PUES NUNCA PODRAN PRESCRIBIR LOS BIENES QUE SE POSEEN A HOMBRE AJENO, EN CALIDAD DE ARRENDATARIO, DEPOSITARIO, COMODATARIO, USUFRUCTUARIO, ETCETERA, PORQUE ESTOS POSEEN LA COSA EN VIRTUD DE UN TITULO QUE LES OBLIGA A RESTITUIRLA A AQUEL DE QUIEN LA RECIBIO, DE ESTA MANERA, ES VALIDO ESTABLECER QUE SI POR EFECTO DE UNA VENTA, DE UNA DONACION O DE CUALQUIER OTRO ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO EL POSEEDOR DE UN BIEN RECIBIO LA COSA DE UNA PERSONA QUE CREIA PROPIETARIA DE ELLA, PERO EN REALIDAD NO LO ERA. PUEDE ADQUIRIR POR PRESCRIPCION POSITIVA EL BIEN, SI REUNE LOS REQUISITOS LEGALES A QUE SE HA HECHO REFERENCIA, PORQUE EL ACTO JURIDICO DEFECTUOSO NO ES EL QUE CONSTITUYE LA FUENTE DE ADQUISICION DE LA PROPIEDAD, SINO QUE ESTA SE

SENTENCIA



01.11.1977

Handwritten signature and number 6

ENCUENTRA EN LA PROPIA LEY, QUE PREVEE, LA INSTITUCION DE LA USUCAPION; AQUEL ACTO SOLO CUMPLE LA FUNCION DE PONER DE MANIFIESTO QUE LA POSESION QUE SE DISFRUTA EN FORMA DERIVA, SINO EN CONCEPTO DE PROPIETARIO, SOBRE LA BASE DE UN TITULO, QUE AUN CUANDO ESTE VICIADO (SI EL TITULO NO ADOLECIERA DE DEFECTO ALGUNO, NO ABRIA NECESIDAD DE ACUDIR A LA PRESCRIPCION PARA CONSOLIDAR EL DOMINIO), LA LEY LE ATRIBUYE EFECTOS, COMO SE CONSTATA EN EL TEXTO DE LOS ARTICULOS 806 Y 807 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL".

Secretaria



ESIMO SEGUNDO
O CIVIL

SENTENCIA

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. OCTAVA EPOCA.

AMPARO DIRECTO 89/89. GABRIEL ROJAS SORIANO. 13 DE ABRIL DE 1989. UNANIMIDAD DE VOTOS.

AMPARO DIRECTO 2764/89. PEDRO MEJIA AVILA Y OTRO. 4 DE AGOSTO DE 1989. UNANIMIDAD DE VOTOS.

AMPARO DIRECTO 3994/89. DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL. 7 DE DICIEMBRE DE 1989. UNANIMIDAD DE VOTOS.



AMPARO DIRECTO 4144/89. LILIA SABAG DE LA GARZA. 14 DE DICIEMBRE DE 1989. UNANIMIDAD DE VOTOS.

AMPARO DIRECTO 2684/90 URBANISMO, CASAS Y CONSTRUCCION, S.A. 30 DE AGOSTO DE 1990.

UNANIMIDAD DE VOTOS. NOTA: TESIS 1.40.CJ/30, GACETA NUMERO 33, PAG. 108, SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACION. TOMO VI, SEGUNDA PARTE pagina 385.



DI. II. J. C. 1994
9

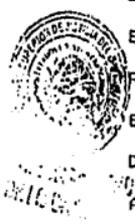
Secretaría
m.



PESE A QUE FUE OBJETO DE LA CONTRADICCIÓN RESUELTA POR LA TERCERA SALA EL 23 DE MAYO DE 1974, EN EJECUTORIA PUBLICADA EN LA GACETA NUMERO 78, JUNIO DE 1994, PAGINA 30, TESIS JA/J. 18/94, DE RUBRO: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA "POSESION EN CONCEPTO DE PROPIETARIO " EXIGIDO POR EL CODIGO CIVIL POR EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPUBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TITULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESION, NO TODOS LOS TEMAS DE LA QUE SACOMENTE FUERON OBJETO DE LA CONTRADICCIÓN DIRIMIDA, ADEMAS DE QUE EL CRITERIO QUE SI LO FUE ES EL QUE PREVALECIO. - -

SENTENCIA

POR LO QUE ASI LAS COSAS, ESTE JUZGADOR ESTIMA QUE SE REUNEN LOS REQUISITOS PARA PRESCRIBIR Y POR LO TANTO SE DECLARA PROCEDENTE LA ACCION INTENTADA. EN CUANTO A LAS DEFENSAS Y EXCEPCIONES PROPUESTAS POR EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD, SON IMPROCEDENTES EN ATENCION A QUE EL CONTRATO BASE DE LA ACCION SI ES TRASLATIVO DE DOMINIO, TAL COMO HA QUEDADO PRECISADO, ADEMAS DE QUE LA INSTITUCION DEMANDADA SE ABSTIENE DE HACER OBJECCION DEL MENCIONADO CONTRATO DE CESION DE DERECHOS, POR LO QUE ES EVIDENTE QUE SI BIEN ES CIERTO EL REGISTRADOR DE NINGUN MODO PUEDE RECONOCER, EL MISMO, LO CIERTO ES QUE DEBIO DE OBJETARLO EN TIEMPO Y FORMA, COMO CONSECUENCIA DE LO ANTERIOR, SE





do _____

Secretaria

tunt _____



SIMO SEGURA



SENTENCIA

----- RESUELVE:-----

- - -PRIMERO.- HA SIDO PROCEDENTE LA VIA ORDINARIA CIVIL EN QUE LA PARTE ACTORA PROBO SU ACCION Y EL DEMANDADO REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL, NO JUSTIFICO SUS DEFENSAS NI EXCEPCIONES Y EL COTEDAMNADO ALEJO ROBERTO PEREZ SU SUCESION, SE ABSTUVO DE CONTESTAR LA DEMANDA, EN CONSECUENCIA: - - - - -

SEGUNDO.- SE DECLARA QUE LA C. ANGELINA JIMENEZ BADILLO SE HA CONVERTIDO DE POSEEDORA EN PROPIETARIA RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE QUE ACTUALMENTE SE IDENTIFICA COMO LOTE 9, MANZANA 9, CALLE BELO HORIZONTE DE LA PARCELA 1871/1 COLONIA SAN PEDRO ZACATENCO, DELEGACION GUSTAVO A. MADRUGA DISTRITO FEDERAL, CON SUPERFICIE DE 209.00 METROS CUADRADOS, EL CUAL TIENE LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS: - AL NOROESTE: EN 25.10 METROS CON LOTE 8; AL NUESTE: EN 13.20 METROS CON LOTE 8-A; AL SURESTE: EN 4.85 METROS CON CALLE BELO HORIZONTE Y 4.98 METROS CON LOTE 9-A; AL SURESTE: EN 14.42 METROS CON LOTES 10-A Y 17.45 METROS CON LOTE 9-A; OBJETO DEL PRESENTE JUICIO EN TERMINOS DEL CONSIDERANDO II DE ESTA RESOLUCION, POR LO QUE LA PRESENTE SENTENCIA LE SERVIRA DE TITULO DE PROPIEDAD, INSCRIBIENDOSE EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO, DE ESTA CIUDAD. - - - - -

- - -TERCERO.- SE CONDENA AL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, A CANCELAR

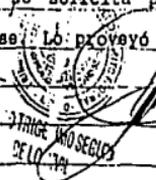
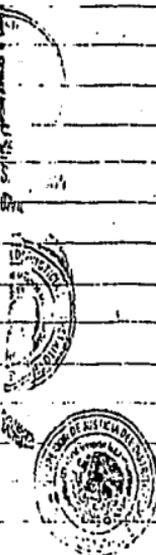
49
13

LA SECRETARIA HACE CONSTAR: que habiendo sido notificadas las partes, en forma, de la sentencia dictada en el presente juicio, no se interpuso recurso legal alguno en contra de la misma. Conste.

México, Distrito Federal, a veintiuno de septiembre de dos mil.

México, Distrito Federal, a veintiuno de septiembre del dos mil.

Vista la certificación que antecede y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 427 fracción II del Código de Procedimientos Civiles, se declara que la sentencia definitiva dictada en el presente juicio ha causado ejecutoria, para todos los efectos legales a que haya lugar, y previo pago de los derechos correspondientes, expídase la copia certificada que se solicita y gírese el oficio que se solicita para los efectos que se indican. Notifíquese. Lo proveyó y firma al C. Juez. Doy fe.



Boletín Judicial No. 47 25 de Septiembre
25 de Septiembre 2000
Se hizo la notificación de la sentencia de ley. Conste.
sus efectos legales la notificación del autor de



TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL
 JUZGADO TRIGESIMO PRIMERO DE LO CIVIL
 Av. Niños Heroes 132, Torre Norte, Noveno Piso, Colonia Doctores
 Delegación Cuauhtemoc, en México, Distrito Federal

11887441

JUZGADO 31 CIVIL
 SECRETARIA "A"
 EXP. NUM. 141/2000
 OF. NUM. 2488

**C DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO
 DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO
 DEL DISTRITO FEDERAL.
 PRESENTE:**

En cumplimiento a lo ordenado por auto de fecha cuatro de diciembre del año dos mil, dieciséis de mayo del año dos mil uno y diecisiete de agosto del año dos mil uno, dictado en los autos del juicio ORDINARIO CIVIL promovido por FIGUEROA LOPEZ LAUREANO en contra de C. DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL Y MACRINO SANTILLAN CLIZON, giro a Usted el presente oficio a efecto de que de no existir inconveniente legal alguno, proceda a dar cumplimiento a lo ordenado en el PUNTO TERCER RESOLUTIVO DE LA SENTENCIA DEFINITIVA de fecha diecisiete de octubre del año dos mil, en la que se ordena proceda a la cancelación de la inscripción a nombre de MACRINO SANTILLAN CLIZON; y hecho lo anterior previo el pago de los derechos correspondientes sirva registrar a favor de la PARTE ACTORA FIGUEROA LOPEZ LAUREANO el siguiente inmueble: lote trece (13), manzana siete (7), ubicado en la calle cerro Tlalpuente, predio cerro tetenco, colonia Maria Esther Zuno, delegacion Tlalpan, con las colindancias siguientes: noreste en dos tramos 20.32 con lote 12, 9.94m, calle cerro Tlalpuente, suroeste 20.64m, con lote 14, y noroeste en dos tramos 2.31m, con lote 20, 7.07, con lote 21, apercibido con una multa por la cantidad equivalente a sesenta días de Salario Mínimo General Vigente en el Distrito Federal en caso de no dar cumplimiento a lo ordenado en el presente dentro del término de quince días hábiles contados a partir de que sea recibido en esa dependencia.

Reitero a usted las seguridades de mi atenta y distinguida consideración

SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCION.
 MEXICO, D.F. A 21 DE SEPTIEMBRE DEL 2001.
 LA C. JUEZ TRIGESIMO PRIMERO CIVIL

D.C. ROSALBA GUERRERO RODRIGUEZ

RGR/verd.



0298367

Dir. Gral. del Reg. Pub.
 de la Prop. y de Com. DDF

PROGRAMAS
 17/10/2001 09:50:54



SENTENCIA DEFINITIVA.

MEXICO, DISTRITO FEDERAL, A VEINTISEIS DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL UNO.

Secretaria

- - - V I S T O S, PARA DICTAR SENTENCIA DEFINITIVA, LOS AUTOS DEL JUICIO ORDINARIO CIVIL, PROMOVIDO POR MARTINEZ SOTO MARIA, EN CONTRA DEL C. DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL, EXPEDIENTE NUMERO 754/2000



----- R E S U L T A N D O:

- - -1.- MEDIANTE ESCRITO PRESENTADO EN OFICIALIZA DE PARTES COMUN DE ESTE TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL, EL SIETE NOVIEMBRE DEL AÑO PROXIMO PASADO, LA PARTE ACTORA, MARIA MARTINEZ SOTO, POR SU PROPIO DERECHO, DEMANDO DEL C. DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL, LA SIGUIENTE PRESTACION:
I.- DEL C. DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL, A EFECTO DE DAR CUMPLIMIENTO A LA SENTENCIA DE PRESCRIPCION POSITIVA DE FECHA TRECE DE ABRIL DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO, DICTADA POR EL C. JUEZ TRIGESIMO PRIMERO DE LO CIVIL, DEBIENDO REALIZAR LA CANCELACION E INSCRIPCION EN LA SUPERFICIE QUE CORRESPONDE AL LOTE 15, QUE ES PARTE DEL GRAN PREDIO DENOMINADO LOTES 15 Y 16, MANZANA 6, SECCION III, Y QUE

SENTENCIA

GUADAJARAMA SEPT. 1979



01.11.53
2

do _____
Secretaria
vum. _____

CORRESPONDE AL ANTECEDENTE REGISTRAL SECCION PRIMERA "A", TOMO 14, VOLUMEN ANEXO, FOJAS 277, PARTIDA 271. BASANDOSE EN LOS HECHOS Y CONSIDERACIONES DE DERECHO QUE ESTIMO APLICABLES AL CASO Y QUE SE TIENE POR REPRODUCIDOS POR ECONOMIA PROCESAL. - - - - -

- - -2.- ADMITIDA A TRAMITE LA DEMANDA Y EMPLAZADA QUE FUE LEGALMENTE LA DEPENDENCIA DE GOBIERNO, DIO CONTESTACION OPORTUNA A LA RECLAMACION ENDEREZADA EN SU CONTRA, EN LOS TERMINOS QUE SE DESPRENDEN DE SU ESCRITO DE FECHA VEINTISIETE DE NOVIEMBRE PASADO, EL QUE SE TIENE POR REPRODUCIDO POR ECONOMIA PROCESAL. ABIERTO QUE FUE EL JUICIO A PRUEBA, EN LA AUDIENCIA DE LEY SE DESAHOGARON LAS OFRECIDAS POR LA ACTORA Y CA OFERENTE, Y SE CITO A LAS PARTES PARA OIR SENTENCIA DEFINITIVA, MISMA QUE AHORA SE EMITE EN BASE A LOS SIGUIENTES: - -

SENTENCIA

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

- - -I.- ES COMPETENTE ESTE JUZGADO PARA CONOCER DEL PRESENTE ASUNTO, DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 156 FRACCION IV DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES Y EL ARTICULO 50 FRACCION II DE LA LEY ORGANICA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL. - - -

- - -II.- LOS ARTICULOS 3018, 3019, 3020, 3022, DEL CODIGO CIVIL, EXPRESAN QUE LA INSCRIPCION O ANOTACION DE LOS TITULOS EN EL REGISTRO PUBLICO PUEDEN PEDIRSE POR QUIEN TENGA INTERES LEGITIMO EN EL DERECHO QUE SE VA A INSCRIBIR O ANOTAR.



01.11.30
12/11
3

Secretaria



SI LA AUTORIDAD JUDICIAL ORDENA QUE SE REGISTRE EL TITULO RECHAZADO LA INSCRIPCION SURTIRA SUS EFECTOS, DESDE QUE POR PRIMERA VEZ SE PRESENTO EL TITULO, SI SE HUBIERE HECHO LA ANOTACION PREVENTIVA A QUE SE REFIERE LA FRACCION V DEL ARTICULO 3043. EN EL CASO LA PARTE ACTORA RECLAMA LA CANCELACION E INSCRIPCION EN LA SUPERFICIE QUE CORRESPONDA AL LOTE 15, QUE ES PARTE DEL GRAN PREDIO DENOMINADO LOTES 15 Y 16, MANZANA 6, SECCION III, Y QUE CORRESPONDE AL ANTECEDENTE REGISTRAL SECCION PRIMERA "A", TOMO [REDACTED] VOLUMEN ANEXO, FOJAS 277, PARTIDA 271. BIEN, EN CONCEPTO DEL SUSCRITO JUEZ, LA DEDUCIDA POR LA ACTORA ES PROCEDENTE, EN LOS SIGUIENTES RAZONAMIENTOS: DE LAS ACTUACIONES JUDICIALES, LAS QUE MEREcen PLENO VALOR PROBATORIO, EN TERMINOS DE LO QUE DISPONE EL ARTICULO 327 FRACCION VIII, DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, Y DE LA VALORACION EN SU CONJUNTO DE LAS PRUEBAS OFRECIDAS Y ADMITIDAS A LA PARTE RECLAMANTE, ATENDIENDO A LAS REGLAS DE LA LOGICA Y LA EXPERIENCIA, EN TERMINOS DE LO DISPUESTO POR EL ARTICULO 402 DEL MISMO ORDENAMIENTO PROCESAL, SE OBTIENE QUE LA ACTORA ACREDITA LAS CONDICIONES NECESARIAS PARA DAR CUMPLIMIENTO A LA SENTENCIA DEFINITIVA DE PRESCRIPCION POSITIVA DE FECHA TRECE DE ABRIL DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO, Y REALIZARSE LA CANCELACION E INSCRIPCION EN EL REGISTRO PUBLICO CONFORME LO REFIEREN LOS



SENY EN CIA



01.15.00

4

4

do

Secretaría

um

ARTICULOS 301B Y 3061 DEL CODIGO SUSTANTIVO CIVIL, PUES TALES PRUBANZAS, ADMNICULADAS ENTRE SI, PRODUCEN EN EL JUZGADOR CERTEZA Y SEGURIDAD PLENA SOBRE LOS ACTOS QUE SE TRATAN DE PROBAR, PUES LA SENTENCIA EJECUTORIADA DE PRESCRIPCION POSITIVA EMITIDA POR EL C. JUEZ TRIGESIMO PRIMERO DE LO CIVIL, CORRESPONDIENTE AL EXPEDIENTE NUMERO 243/97, HACE PRUEBA PLENA PARA DEMOSTRAR QUE LA ACCIONANTE, SE CONVIRTIÓ DE POSEEDORA EN PROPIETARIA DEL BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO COMO LOTE 13, DE LA MANZANA 1, UBICADO EN LA CALLE SEIS Y QUE FORMA PARTE DEL PREDIO DENOMINADO LOTES 15 Y 16, MANZANA 6, SECCION III, DE LA COLONIA AGRICOLA PANTITLAN, DELEGACION IZTACALCO, CON UNA SUPERFICIE DE 160.74 METROS CUADRADOS; DOCUMENTAL PUBLICA, CONSISTENTE EN EL OFICIO DE RECHAZO, EXPEDIDO POR LA DIRECTORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD PUBLICA INMOBILIARIA, DE FECHA DIECISIETE DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE; DOCUMENTAL PUBLICA CONSISTENTE EN EL PLANO DE LOTIFICACION EXPEDIDO POR LA DIRECCION GENERAL DE REGULARIZACION TERRITORIAL, RELATIVO AL LOTE DE TERRENO MOTIVO DE ESTE JUICIO EL QUE QUEDA PLENAMENTE IDENTIFICADO, EN CUANTO A SUS MEDIDAS, COLINDANCIAS Y UBICACION, ADMNICULADO CON LOS TERMINOS DEL DICTAMEN PERICIAL RENDIDO POR EL INGENIERO JOSE BENJAMIN VILLAFANA LAGUNA, AL QUE SE LE OTORGA PLENO VALOR PROBATORIO EN TERMINOS DE LOS ARTICULOS 346 Y

SECRETARIA



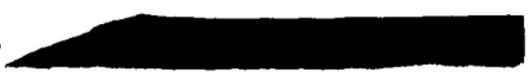
No. _____
Secretaria

Num. _____

347 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, Y CON
FI. QUE SE LE TIVO POR CONFORME LA PARTE
CONTRARIA; DE CUYO ESTUDIO SE OBTIENE QUE EL
LOTE TRECE DE LA MANZANA UNO UBICADO EN LA
CALLE SEIS, COLONIA AGRICOLA PANTITLAN,
DELEGACION IZTACALCO, LOCALIZADO EN EL PLANO
ECO. III, ORD 62 APROBADO POR LA "SEDUVI", SI
FORMA PARTE DEL LOTE MENOR NUMERO 15,
ENCONTRANDOSE ESTE UBICADO EN LA COLONIA
AGRICOLA PANTITLAN, DELEGACION IZTACALCO, CON
ANTECEDENTE REGISTRAL SECCION 1a "A"; TOMO 14,
VOLUMEN ANEXO, FOJAS 277, PARTIDA 271;
SE CONOCE EN LA PRUEBA PERICIAL DE
RECUPERACION QUE SU CONCLUSION ARROJA LO
SIGUIENTE: "LA COLONIA AGRICOLA PANTITLAN COMO
ACTUALMENTE, SE LE CONOCIA COMO
COLONIA AGRICOLA VALLE DEL PARAISO,
PERTENECIENTE AL FRACCIONAMIENTO RANCHO
"PANTITLAN", EL CUAL CONTABA CON MANZANAS DE
UNA SUPERFICIE DE BHAS. PROMEDIO, LOTIFICACION
DE UNA SUPERFICIE DE 2,500 METROS CUADRADOS
PROMEDIO Y SUS CALLES BIEN DEFINIDAS AL 100%.
EN EL MOMENTO DE FRACCIONAR LOS DEMANDADOS
TUVIERON LA NECESIDAD DE DONAR PARA LA VIALIDAD
PARTE DE LA SUPERFICIE TOTAL ASI COMO LA DE
CREAR CALLES AL IGUAL EL DEPARTAMENTO DEL
DISTRITO FEDERAL, DE DARLE UN NOMBRE YA QUE NO
EXISTIAN. POR LO QUE SE CONCLUYE QUE EL LOTE
MATERIA DEL JUICIO MANZANA 1, LOTE 13, FORMO
PARTE DEL LOTE 15, MANZANA 6 SECCION III DE LO



SENYENCIA





Dr. S. J. L. 9
6

do _____

Secretaria

Num. _____

QUE SE LE CONOCIA COMO COLONIA AGRICOLA VALLE DEL PARAISO Y ES EL MISMO QUE HABITA EL DEMANDANTE EN LA ACTUAL COLONIA AGRICOLA PANTITLAN". POR ULTIMO, SE HACE MENCION A LA DOCUMENTAL PUBLICA CONSISTENTE EN EL CERTIFICADO DE INSCRIPCION, CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN EXPEDIDOS POR EL C. DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL. DOCUMENTOS QUE SE LES CONCEDE VALOR PROBATORIO



TRIGESIMO PRIMERO DE LO CIVIL

SENTENCIA

POR PROVENIR DE INSTITUCION PUBLICA EN DE LOS ARTICULOS 327 FRACCION III Y CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES. EN LA SENTENCIA, SE CONDENA AL C. DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, A REALIZAR LA CANCELACION E INSCRIPCION DE LA SENTENCIA DE PRESCRIPCION POSITIVA DE FECHA TRECE DE ABRIL DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO, DICTADA POR EL C. JUEZ TRIGESIMO PRIMERO DE LO CIVIL, EN LA SUPERFICIE DE 160.74 METROS CUADRADOS, DEL BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO COMO LOTE 13, DE LA MANZANA 1, UBICADO EN LA CALLE SEIS, Y QUE CORRESPONDE AL LOTE 15 MANZANA 6, SECCION III, DE LA COLONIA AGRICOLA PANTITLAN, DELEGACION IZTACALCO, QUE OBRA EN EL ANTECEDENTE-REGISTRAL SECCION PRIMERA "A", TOMO 14., VOLUMEN ANEXO, FOJAS 277, PARTIDA 271. EN CUANTO A LAS DEFENSAS Y EXCEPCIONES PROPUESTAS POR EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD, SON IMPROCEDENTES





DR. J. S. ... 8

8

COMERCIO, A REALIZAR LA CANCELACION E INSCRIPCION DE LA SENTENCIA DE PRESCRIPCION POSITIVA DE FECHA TRECE DE ABRIL DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO, DICTADA POR EL C. JUEZ TRIGESIMO PRIMERO DE LO CIVIL, EN LA SUPERFICIE DE 160.74 METROS CUADRADOS, DEL BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO COMO LOTE 13, DE LA MANZANA 1, UBICADO EN LA CALLE SEIS, Y QUE CORRESPONDE AL LOTE 15 MANZANA 6, SECCION III, DE LA COLONIA AGRICOLA PANTITLAN, DELEGACION IZTACALCO, QUE OBRA EN EL ANTECEDENTE REGISTRAL SECCION PRIMERA "A", TOMO 14, VOLUMEN ANEXO, FOJAS 277, PARTIDA 271. -----

- - -TERCERO.- NO SE HACE ESPECIAL CONDENA EN COSTAS A NINGUNA DE LAS PARTES EN ESTA INSTANCIA. -----

- - -CUARTO.- NOTIFIQUESE. -----

- - -A S I, DEFINITIVAMENTE JUZGANDO LO RESOLVIDO Y FIRMA EL C. JUEZ TRIGESIMO SEGUNDO DE LO CIVIL LICENCIADO JOSE GUADALUPE MEJIA GALAN, POR ANTE SU C. SECRETARIO DE ACUERDOS QUE AUTORIZA Y DA FE. -----

SENTENCIA

[Handwritten signatures]

39 de Abril 27 de 1908

78

70 de Abril 27 de 1908

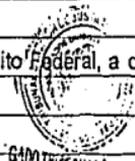
Secretaría

SECRETARIA DE LO CIVIL

10
9

LA SECRETARIA HACE CONSTAR: Que habiendo sido notificadas las partes, en forma, de la sentencia dictada en el presente juicio, no se interpuso recurso legal alguno en contra de la misma. Conste. México, Distrito Federal, a diecinueve de marzo del año dos mil uno.

México, Distrito Federal, a diecinueve de marzo del año dos mil uno.



Se certifica la notificación que antecede y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 427 fracción II y 428 del Código de Procedimientos Civiles, se declara que la sentencia definitiva dictada en el presente juicio ha causado ejecutoria, para todos los efectos legales a que haya lugar. Notifíquese. Lo proveyó y firma el C. Juez. Doy fé.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Acta Judicial num. 52
el día 20 de Marzo del año 2001
en la publicación de Ley Conste:
del mes de Marzo del año 2001
surto sus efectos
con legalidad
que ant:



México, Distrito Federal, a trece de ABRIL de 1999
novecientos noventa y ocho.

Dir. Gral. del Reg. Pub.
de la Prop. y de Cor. SF

- - V I S T O S , para dictar Sentencia definitiva que resuelva el Juicio Ordinario Civil, de Prescripción Positiva, que fue Registrado en el libro de Gobierno de este Juzgado bajo la partida 243/97, promovido por MARTÍNEZ SOTO MARÍA, en contra de TOMAS ROCHE, EVANGELINA ISLAS DE ROCHE Y EL C. DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL y:

REGISTRADO
ABR. 16 1999
DIRECCION GENERAL DE
REGULARIZACION TERRITORIAL
DIRECCION DE INVESTIGACION
E INSCRIPCION EN LA PROPIEDAD

--- RESULTANDO ---

--- 1o. La actora por curso de fecha cinco de diciembre de mil novecientos noventa y seis, inició juicio Ordinario Civil en contra de las entidades señaladas como demandados, reclamando como prestaciones principales: a).- La declaración Judicial de que ha operado a su favor la prescripción positiva, respecto de inmueble que actualmente se identifica como lote de terreno número 13 de la manzana 1, ubicado en la calle seis, de la colonia Agrícola Parcelas 914 Delegación Istacalco, Distrito Federal, que forma parte integrante del predio mayor denominado "lotes 15 y 16",

Manzana 6 Seccion III del Fraccionamiento Parcelas Valle del Paraiso; b).- Como consecuencia del punto anterior, del C. DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL la inscripción en el folio real correspondiente, de la Sentencia Ejecutoriada que declare que ha operado en su favor la prescripción positiva o adquisitiva respecto del inmueble antes mencionado, con superficie total de CIENTO CINCUENTA METROS CUADRADOS CON SETENTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS, con las siguientes medidas y colindancias:

- AL NORESTE: VEINTIDOS METROS OCHENTA CENTÍMETROS CON LOTE CATORCE; AL SURESTE: SIETE METROS CON LOTE ONCE; -AL SUROESTE: VEINTIDOS METROS OCHENTA CENTÍMETROS CON LOTE DOCE; -AL NOROESTE: SIETE METROS DIEZ CENTÍMETROS CON CALLE SEIS.

--- 2o. Admitida que fue la demanda por provido de fecha catorce de febrero de mil novecientos noventa y seis según consta a fojas treinta y ocho, se ordenó la notificación y

SUBDIRECCION DE INVESTIGACION E INSCRIPCION EN LA PROPIEDAD



...al emplazamiento de los demandados, dándose cumplimiento
 lo ordenado en autos, otorgándoseles el término legal
 para que produjessen su contestación. - - - - -

2

- - - 3o. Dentro del término legal el REGISTRADOR PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL, por ocuroso de fecha veinticuatro de marzo de mil novecientos noventa y siete, dió contestación en sus términos a dicha demanda, negándose a la inscripción de los datos registrales que mencionó y reclamó el actor en las prestaciones de la demanda. No obstante el haber sido debidamente emplazadas las codemandadas, TOMAS ROCHE y EVANGELINA ISLAS DE ROCHE, se constituyeron en REBERDÍA según se pueda apreciar por auto de fecha dos de octubre de mil novecientos noventa y siete. Se verificó la audiencia de conciliación y se abrió periodo para el ofrecimiento de probanzas y estando en término la parte actora ofreció pruebas conforme se demuestra en promoción datada del cinco de noviembre de mil novecientos noventa y siete, siendo en resumen las siguientes: 1.- LA TESTIMONIAL a cargo de las señoras CAROLINA JUÁREZ VARGAS y GLORIA RAMÍREZ RUBIO; - 2.- DOCUMENTAL PRIVADA consistente en el Contrato Privado de Compra-Venta, el cual fue exhibido en fotocopia certificada como documento base de la acción; 3.- DOCUMENTAL PRIVADA consistente en la copia certificada del FINIQUITO expedido por JULIO FERNÁNDEZ GUERRA; 4.- LA DOCUMENTAL PÚBLICA consistente en el atestado del Registro Civil, expedido respecto del acta de nacimiento de la actora; - 5.- DOCUMENTAL PÚBLICA consistente en la Inscripción ante el Director General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal en el cual se hace constar los antecedentes registrales en los que se encuentra inscrito el predio mayor del que forma parte el inmueble materia del juicio; 6.- DOCUMENTAL PÚBLICA consistente en la copia certificada de la constancia del Libro cuyos antecedentes registrales son: SECCIÓN PRIMERA "A", TOMO 14 VOLUMEN ANEXO, a FOJAS 277, PARTIDA 171; 7.- copia heliográfica del plano de lotificación Eco. 111, elaborado por la DIRECCIÓN DE REGULARIZACIÓN TERRITORIAL respecto del predio mayor denominado lote 15 y 16, 32 y 33, MANZANA 6, SECCIÓN III, de la Colonia Agrícola Pantitlán, Delegación Iztacalco, Distrito Federal; 8.- DOCUMENTALES PÚBLICAS consistentes en todos y cada uno de los recibos



3
Originales de pago del Impuesto Predial que son: con número de cuenta 364 383 39000, que van: el PRIMERO, del quinto bimestre de mil novecientos setenta; el SEGUNDO, del primer bimestre de mil novecientos setenta y ocho al segundo bimestre de mil novecientos setenta y nueve; el TERCERO, del cuarto bimestre de mil novecientos ochenta y dos al cuarto bimestre de mil novecientos ochenta y tres; el CUARTO, del segundo bimestre de mil novecientos ochenta y cuatro al primer bimestre de mil novecientos ochenta y cinco; el QUINTO, del primero al quinto bimestres de mil novecientos ochenta y seis; el SEXTO, del sexto bimestre de mil novecientos ochenta y seis al sexto de mil novecientos ochenta y siete; el SEPTIMO, el cuarto bimestre de mil novecientos ochenta y nueve; el OCTAVO, el tercer bimestre de mil novecientos noventa; el NOVENO, el cuarto bimestre de mil novecientos noventa y el DÉCIMO, del primer bimestre de mil novecientos noventa y cuatro. Por los derechos por suministro de agua, con número de cuenta 364-383-39-000, que van: el PRIMERO, del quinto bimestre de mil novecientos noventa y cuatro; el SEGUNDO, del tercer bimestre de mil novecientos noventa y cinco; el TERCERO el quinto bimestre de mil novecientos noventa y cinco y; el CUARTO, del segundo bimestre de mil novecientos noventa y seis, de cuyos documentos se aprecia como ubicación del inmueble en la calle seis, fracción del lote 15 y 16, del la manzana 32, Colonia Agrícola Pantitlán, Delegación Iztacalco en esta Ciudad. 9.- LA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES en todo lo que favorezca a los intereses de la actora; siendo admitidas por auto de fecha siete de noviembre de mil novecientos noventa y siete según obra a fojas 96 del expediente en comento y en consecuencia se desahogaron las pruebas ofrecidas y admitidas a la parte actora única oferente, y habiendo alegado lo que a su derecho convino, se citó a la vista de Sentencia según obra en la diligencia de fecha seis del presente mes y año, por lo cual y - - - - -

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

- - -I. El deber fundamental del Juez en toda contienda es precisamente analizar, en principio, que se dé cumplimiento a los supuestos de procedencia tanto de la acción, como del derecho que la sustenta, a fin de determinar una verdad que se ajuste al espíritu que anima a la función jurisdiccional, por lo cual en estricto apego a lo que



...ala el artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles, el campo de acción es precisamente ese universo de circunstancias y actuaciones que se dan dentro de un procedimiento contencioso, no pudiendo abarcar en su esfera de conocimiento más de lo que las mismas partes así lo determinen. Y es precisamente con esta motivación con la cual es factible indicar que en la especie la parte actora CUMPLIÓ desde su ocurso de demanda, con los requisitos esenciales del derecho que pretendió ejercitar vía la acción de prescripción positiva, que en la doctrina dominante recibe el nombre de USUCAPION, y efectivamente, de la simple lectura de la demanda desprendemos, siguiendo un análisis lógico jurídico lo siguiente: *Forma como principales características en palabras del filósofo catedrático EDUARDO FALLERES (DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO, EDIT. PORRÚA, MÉXICO, 1990, PÁGS. 230-232), la de ser una carga procesal que contiene una pretensión, la cual debe estar apoyada en una razón, ya sea de índole sustantivo o procesal, es decir, debe con toda nitidez establecer qué quiere la parte promovente, por qué lo está pidiendo, en qué se está apoyando, cuándo sucedió o aconteció o se generó el derecho que está reclamando, el cómo se debe declarar, crear, extinguir o modificar la pretensión, y determinar la persona tanto que promueve como contra quien se promueve, esto a efecto de establecer la litis y con base en ella dar materia al juzgador para poder cumplir su cometido que es decir el Derecho. En la especie, es claro que el actor de cumplió con dichos postulados, ya que se aprecia del texto de su demanda, esta pidiendo que en la VÍA ORDINARIA CIVIL, y en ejercicio de la ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, se provea previos trámites legales, la declaración de dominio del bien inmueble detallado en el RESULTANDO 1o. de este fallo, así como la cancelación de la inscripción que le corresponde a dicho bien ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, y como consecuencia de esto, se ordene la inscripción ante dicha autoridad registral del bien mencionado a nombre de la actora, lo cual acreditó fehacientemente y es procedente declararlo, por los siguientes elementos: a) En los hechos que pretenden motivar tal pedimento, simplemente la actora probó que el señor ARMANDO FERNÁNDEZ GUERRA, le enajenó el bien que es objeto de esta litis, y por ende le transmitió a la promovente el dominio y derechos posesorios del bien inmueble*



que se describe en el RESULTANDO lo. de esta Sentencia, el cual por economía procesal se tiene como reproducido en cuanto a las dimensiones del bien del cual se demanda la USUCACION, arguyendo que se encuentra poseyéndolo de manera pacífica continua, pública y en concepto de propietario desde el veintiocho de septiembre de mil novecientos sesenta y seis, lo cual corrobora la justa causa y título de una acción de prescripción adquisitiva, con lo que queda satisfecha a juicio del suscrito los extremos del artículo 826 del Código de Civil, lo cual es interpretado en el mismo sentido por el Máximo Tribunal en: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. POSESIÓN CON JUSTO TÍTULO" Apéndice de Jurisprudencia 1917 a 1965, Seminario Judicial de la Federación, Cuarta Parte, Tercera Sala, Pág. 781, ya que precisamente el Contrato que se acompañó a la demanda, justifica que ella adquirió dicho bien con la calidad de propietaria, teniendo además el atributo de la posesión del mismo, lo cual actualiza igualmente la hipótesis normativa contenida en el artículo 798 del Código Civil, y por ende al acreditarse la causa de la posesión y el carácter con el cual adquirió la misma, es de estimarse que el ánimo de dueño, el ánimo de dueño, se encuentra plenamente justificado y por ende existe justo título apto para prescribir el bien que se indica, esto en estricto apego al espíritu que informa al artículo 278 del Código de Procedimientos Civiles.; b) También queda por comprobado según constancias de autos, que existió una posesión pacífica, es decir, se acreditó que tomó posesión del bien materia de la usucapición por virtud del contrato precitado, de donde se desprende que su posesión fue realizada sin violencia de ninguna índole, es decir no la recibió, exteriormente ninguna violencia de tercero que se sienta afectado con su posesión, por lo cual es de estimarse que se comprobaron los extremos del artículo 823 del Código Civil; c) Por otra parte acreditó la actora los extremos de la continuidad en la posesión que tiene del bien que pretende prescribir adquisitivamente, ya que de autos no aparece ninguna de las causales que se pudieran invocar para desestimar tal requisito, y que se encuentran señaladas en los artículos 1168 al 1175 del Código Civil, por lo que igualmente se corrobora la actualización del artículo 824 del Código civil en vigor; d) La actora acreditó la posesión pública de la posesión del bien que se pretende usucapir, que tiene



actora, independientemente del análisis de los medios de prueba, la constancia en autos de conducirse como dueña ante todos, es decir no ocultando su posesión ni haciéndola furtiva, con lo cual se demostraron los extremos del artículo 825, ya que no es óbice el hecho de que no se encuentre inscrito en el Registro Público de La Propiedad, dado que se demandó a la persona que si tiene a su favor tal inscripción, la cual nunca impugno la valía de los argumentos que esgrimió la actora, por lo cual es de estimarse que si acreditó la consiguiente publicidad, en los términos del dispositivo precitado: e) La buena fé se acredita igualmente con la causa generadora de la posesión, es decir, con el Contrato por el cual entró a poseer el bien del cual solicita la Usucapión, no existiendo elemento alguno en el expediente que justifique o desvirtúe esta presunción, por lo cual se actualiza lo que señalan expresamente los artículos 807 y 808 del Código Civil; y habida cuenta de lo anterior es de estimarse que quedaron plenamente demostrados los elementos del artículo 1151, en relación con el 1152 fracción I del Código Civil, por lo cual es de estimarse probados plenamente los elementos de la acción y la valía de las prestaciones reclamadas. - - -

- - - 11. Ahora entrando al examen de las demás pruebas aportadas por la actora, se concluye lo siguiente de:

- 1.- LAS DOCUMENTALES que exhibe y precisa en sus puntos 2 y 3 de su escrito de ofrecimiento de pruebas, como acreditante del justo título y de la calidad de propietaria con la consecuenta posesión originaria que es requisito sine qua non del derecho que consagra el artículo 1151 fracción I del Código Civil y por ende acreditar los extremos de tal precepto se estima que ha tenido posesión con los atributos a que se contrae dicho artículo por las razones asentadas en el CONSIDERANDO I de esta Sentencia, siendo en consecuencia creíble que haya comenzado a tomar posesión del inmueble materia de la litis desde el día veintiocho de septiembre de mil novecientos sesenta y seis, por lo cual, con apoyo en lo dispuesto en el artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles, se declara que tienen efecto probatorio pleno los documentos exhibidos como base de la acción por las razones anotadas.
- 2a.- LAS TESTIMONIALES DE CAROLINA JUAREZ VARGAS Y GLORIA RAMIREZ RUBIO, dan luz sobre la valía de la acción ejercitada, ya que como consta



autos el dicho de las testigas fue congruente y concorde con las aseveraciones y elementos de la acción de la actora. Es claro que al analizar el dicho de la testiga CAROLINA JUÁREZ VARGAS encontramos que son idóneos en el concepto del suscrito y se les dá valor probatorio pleno, por cuanto al responder a las preguntas, determinó la ubicación del bien, la causa generadora de la posesión de dicho bien que tiene la actora, la estancia continua, pacífica y de buena fé de la misma actora y por ende, de su dicho se deriva congruencia con la razón de la afirmación de la actora donde se desprende la valía de su declaración ya que no existe elemento alguno externo que derritue o tache la calidad y credibilidad de la testiga declarante de donde su testimonio debe ser valorado y tenerlo como cierto, analizando los presupuestos contenidos en los artículos 402, 356, 364, 368, 369 y demás relativos y aplicables al Código de Procedimientos Civiles. En lo que toca al dicho de la segunda testigo GLORIA RAMIREZ RUBIO, Es claro que también corroboró la causa de inicio de la posesión, la calidad a título de dueña de la actora, respecto del bien que pretende usucapir, así como una posesión pacífica, continua, pública y de buena fe, por cuanto que sabe que vive en el inmueble porque incluso sabe y le consta que paga contribuciones, lo cual se comprobó oportunamente, dando credibilidad a dicha testiga, siendo acorde y conteste a los hechos que la actora pretende probar para fundamentar su acción y pretensiones, valoración que se hace al tenor de los dispositivos citados en el apartado anterior de este considerando.

3o. LAS DOCUMENTALES consistentes en los diversos recibos y documentación que agrega a su curso de demanda y que se señalaron como probanzas en los puntos 4, 5, 6, 7 y 9 de su escrito de ofrecimiento de pruebas, son aptos para acreditar indiciariamente un estado de posesión y permanencia en un lugar determinado, ya que se encuentran administrados con otros elementos de prueba como ya se ha indicado y corroboran que la actora ha realizado los gastos necesarios en el bien que pretende usucapir y por ende es de derecho explorado que para acreditar la posesión a que se refiere el artículo 790, presupuesto del artículo 1151 en relación con el 1136 todos del Código Civil, se tienen que administrar con los demás medios de convicción, siendo estos recibos y constancias de pago de diversos servicios públicos, medio idóneo



Para acreditar que la actora p[os]e, interrelacionando esta
 averaci[on] con los dem[as] medios de prueba. Por lo cual
 las PRUEBAS INSTRUMENTAL Y PRESUNCIONAL, que no son m[as] que
 la concatenaci[on] de todos los elementos de convicci[on] o
 indiciarios dan en su generalidad, la v[al]ia de la acci[on]
 intentada por la actora, solo con fundamento en los
 articulos 81 y 91 del C[od]igo de Procedimientos Civiles. Por
 lo cual y conforme a derecho haciendo una interpretaci[on]
 equitativa de la ley y de las circunstancias especiales del
 caso, es de estimarse que la actora prob[ó] la acci[on] que
 ejercit[ó] ante este Juzgado y en consecuencia es procedente
 declarar que ha adquirido por prescripci[on] positiva el
 dominio del bien inmueble sealado en el RESULTADO 1o. de
 esta Sentencia, por lo cual se declara igualmente que se
 cancele la inscripci[on] indicada que est[á] a favor de persona
 distinta a la actora, debiendo el REGISTRADOR PUBLICO DE LA
 PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL, hacer la
 inscripci[on] de esta Sentencia que surte efectos de t[itu]lo
 de propiedad de la parte actora respecto del bien indicado,
 previos los tr[am]ites y pago de derechos correspondientes
 que en el nivel administrativo hayan de realizarse, con
 fundamento en los articulos 1135, 1136, 1138, 1148, 1151,
 1152 fracci[on] I, 1156, 1157 81, y 91 del C[od]igo de
 Procedimientos Civiles, asi definitivamente es de resolver-
 se y se :- - - - - R E S U E L V E - - - - -

- - -PRIMERO. Ha sido procedente la V[IA] ORDINARIA CIVIL en
 la que la actora prob[ó] su acci[on] y en consecuencia se
 condena a los demandados de las prestaciones que demand[ó] en
 la v[ia] y forma propuesta, y en consecuencia: - - - - -

- - -SEGUNDO. Se declara que la actora es legitima propie-
 taria por prescripci[on] adquisitiva del inmueble detallado
 en el Resultando 1o. de esta Resoluci[on], por haberse
 satisfecho los presupuestos legales - - - - -

- - -TERCERO. Una vez que cause ejecutoria esta Resoluci[on],
 g[ir]ese oficio al REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL
 COMERCIO, con copia debidamente autenticada de esta
 Sentencia, para que sea inscrita en dicha Instituci[on], y se
 cancele el Registro de Inmatriculaci[on] respecto del bien
 sealado en los Resultandos de este fallo. - - - - -

- - -TERCERO. NOTIFIQUESE. - - - - -

SECRETARIA DE JUSTICIA FEDERAL

-Así definitivamente lo Sentenció y firma para constancia al C. JUEZ TRIGESIMO PRIMERO DE LO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL, LICENCIADO JUSTINO ANGEL MONTES DE OCA CONTRERAS ante la Secretaria de Acuerdos "A" que actúa y da FE. DOY FE.-----

JAMOC/TGS*

[Handwritten signature]

Justino Angel Montes de Oca Contreras

14 dic. 69
15 dic. 98
PR

10. *AB*

LA SECRETARÍA DE ACUERDOS: Que el término de NUEVE DIAS, concedidos a las partes para recurrir la Sentencia definitiva dictada en autos, corrió del dieciséis al veintinueve de abril del año en curso, sin que haya promoción pendiente de acuerdo, Consue. México, Distrito Federal, a veintinueve de abril de mil novecientos noventa y ocho.

Falía García

México, Distrito Federal, a veintinueve de abril de mil novecientos noventa y ocho. Vista la certificación que antecede, con fundamento en el artículo 427 fracción II del Código de Procedimientos Civiles, se declara que la sentencia definitiva dictada en los presentes autos HA CAUSADO EJECUTORIA, para los efectos legales a que haya lugar. Notifíquese. Lo proveyó y firma el C. Juez Trigesimo Primero de lo Civil ante la C. - Secretaria de Acuerdos "A" que actúa y da fé. Doy Fé.-

Falía García

52
4
92
94



9347001

INMUEBLES

NÚMERO CATASTRAL

DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL



REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

9. 1. 05

ANTECEDENTES REGISTRALES

SECCION	10 ^o	VOLUMEN	144
FOJAS	239	ASIENTOS	346/376

EL DIRECTOR GENERAL



SE AUTORIZA EL PRESENTE FOLIO REAL PARA LOS ASIENTOS RELATIVOS A LA FINCA QUE A CONTINUACION SE DESCRIBEN
FECH: 16-12-88

DATOS DE IDENTIFICACION

DENOMINACION DEL INMUEBLE

UBICACION: L. CELA NO. 1,871/1861 UBICADA EN SAN PEDRO ZACATENCO.

COLONIA:

DELEGACION CUSTAVO A. MADERO. C.P.

SUPERFICIE: 1,871.87 METROS CUADRADOS.

LINDEROS: RUMBIOS Y COLINDANCIAS: AL NORTE: en 22.80m. con Fabian Gonzalez parcela 1869; SUR: en 15.50m. con Clemente Rocha y Parcela 1869; AL SUR: en 15.50m. con Clemente Rocha y parcela 1863; AL OESTE: en 72.20m con parcelas 1,876; 1,874 y 1,875 de Guadalupe Arcadio Tapia; PONIENTES: en 72.00m. con parcela 1,870 de Enrique Rivero.

FOLIO DIGITALIZADO

FOLIO DIGITALIZADO		FIRMA DEL REGISTRADOR	
INSCRIPCIONES DE PROPIEDAD		INSCRIPCIONES DE PROPIEDAD	
ELEMENTOS DE PRESENTACION		RUBRICA DEL REGISTRADOR	
NUMERO ENTRADA	FECHA D M A	CLAVE	RUBRICA DEL REGISTRADOR
<p> SC. 14,735 del 13/8/59 Notario RAFAEL ENRIQUEZ VIDAL, constata que el Sr. Alejandro Roberto Ferrer se aplica en favor de sí mismo a bienes de la sucesión del Sr. José García Gamindo y Luis G. Loamell. VALOR: \$25.00. fecha inscrip. 04/6/60. </p> <p> RECTIFICACION.- CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 2023 Y 2024 DEL CODIGO CIVIL Y 74 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, SE RECTIFICA LA INSCRIPCION ANTERIOR EN LOS SIGUIENTES TERMINOS. </p> <p> Por escritura número 14735 otorgada el 13 de agosto de 1959, ante el notario Rafael Enriquez Vidal, consta que El señor Alejandro Roberto Ferrer, la señorita M. Teresa García Gaminda y la señora Victoria Barrera Vela, de Lomeli por derecho propio y las dos últimas como herederas de los derechos correspondientes a las sucesiones del señor Lic. José García Gamindo y Luis G. Lomeli respectivamente dan por escrito a Lic. Jiquinda y concludida la copropiedad existente sobre el predio descrito en el anverso de esta folio aplicándolo a nombre del señor Alejandro Roberto Ferrer. México D.F. a 4 de junio de 1960. LIC. ROSALBA BAÑERA ROJAS. </p>			

FORMA
REGISTRADOR

ANOTACIONES PREVENTIVAS

CON FUND. EN EL ART. 119 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD
COMUNAL DEL SR. ALFONSO ROBERTO PEREZ SANCHEZ EN EL FOLIO NO. 933080 - MEX.
D.F. A-16-12-88-16 ROSALIA BARRERA ROJAS/P-0-
DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 64 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE
LA PROPIEDAD SE HACE CONSTAR QUE LA SUCESION DEL SEÑOR ALEJO HONORIO PE-
REZ SANCHEZ QUEDÓ INSCRITA EN EL FOLIO REAL NO. 933880 México, D.F. a-
16/12/88 LIC. ROSALIA BARRERA ROJAS

FOLIO
DIGITALIZADO

RUBRICA
DEL
REGISTRADOR

FECHA
M. A.