

407211
277



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO**

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES.

CAMPUS ARAGÓN

**"LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (USUCAPIÓN)
DE BIENES INMUEBLES CARENTES DE
ANTECEDENTES REGISTRALES EN EL
DISTRITO FEDERAL. UN PROCEDIMIENTO DE
JURISDICCIÓN VOLUNTARIA CON DISFRAZ DE
CONTENCIOSO"**

T E S I S

**QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE
LICENCIADO EN DERECHO**

**P R E S E N T A :
MARTÍNEZ FONSECA, JUAN CARLOS**

**ASESOR :
LIC. SAULO CLARO MARTÍN DEL CAMPO PADILLA**

MÉXICO

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

2003.



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis 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.

Dedicatoria

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

A mi madre, María del Rosario Fonseca Mata,

quien me enseñó el sentido de la responsabilidad y lealtad a un empleo, no con la retórica de un discurso sino con el ejemplo día a día, durante casi 20 años.

A mi padre, Alfredo Martínez Estrada+,

a quien la cegadora muerte me impidió conocer.

A mi hermano Enrique,

hombre con admirable educación cívica.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

A la Universidad Nacional Autónoma de México,

la institución más bella y noble en la vida del país.

A mi asesor, Saulo Claro Martín del Campo Padilla,

hombre justo que ha puesto su sabiduría al servicio de la docencia.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Agradecimientos

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

A mi madre, Maria del Rosario Fonseca Mata.

A mi padre, Alfredo Martinez Estrada. +

A mis hermanas y hermanos:

*Enrique,
Silvia,
Luz Esther,
Fabiola,
Yolanda, y
Jesús Alfredo.*

A la Universidad Nacional Autónoma de México.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Al Campus Aragón de la UNAM.

A mis maestras y maestros, especialmente para:

- David Romero Hernández,*
- Miguel Mejía Sánchez*
- Diocleciano Oropeza Aguirre,*
- Juan José Juárez Rojas,*
- Eduardo Tepatl Alarcón, y*
- Alicia Concepción Rivas García.*

A los miembros del jurado:

- Saulo Claro Martín del Campo Padilla,*
- Velia Sedeño Cea,*
- Pedro Corredor Espinosa,*
- Hilda Díaz Herrera, y*
- Óscar Barragán Albarrán.*

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Al Instituto Politécnico Nacional.

A mi cuñada Araceli Gutiérrez González.

A mis amigas y amigos, especialmente para:

*Juvenal, Inés Lluvia, Rodolfo, Luis Celso,
Artemio, Diana, Norma, Elsie Sameri,
Tania Izeth, Fernando, Liliana, Saúl,
Marco Antonio, Mercedes, y Víctor Daniel.*

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Ningún hombre es capaz de crear obra humana alguna sin la ayuda de los demás. Toda creación humana, al mismo tiempo que actúa sobre cada individuo, impela a la totalidad de ellos, de la misma manera que la fuerza de la gravitación impele hacia un centro.

Índice

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

***La Prescripción Adquisitiva (Usucapión) de bienes inmuebles
carentes de antecedentes registrales en el Distrito Federal.
Un procedimiento de Jurisdicción Voluntaria con disfraz de
Contencioso***

Pág.

INTRODUCCIÓN 16

***Capítulo I
Marco General Doctrinal y Legal***

1.1. La Usucapión y los Códigos Civiles Federal y para el
Distrito Federal de 2000..... 23

1.2. Etimología y definiciones de la Usucapión. 24

1.3. Breve reseña histórica..... 26

1.4. Justificación de la Usucapión. 28

1.5. La Prescripción Adquisitiva (Usucapión) como modo
de adquirir la propiedad..... 29

1.6. Elementos de la Prescripción Adquisitiva (Usucapión). 30

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

1.7. La Posesión. 32

 1.7.1. Conceptos de posesión..... 32

 1.7.2. Breves consideraciones doctrinales. 33

 1.7.3. Nuestro Código Civil ante la posesión. 35

1.8. Bienes sobre los que recae la Prescripción Adquisitiva (Usucapión)..... 37

1.9. Necesidad de un proceso o procedimiento judicial para adquirir
 por Prescripción Adquisitiva (Usucapión). 40

1.10. Jurisdicción. 41

1.11. Clases de Jurisdicción. 46

1.12. Jurisdicción Contenciosa. 46

1.13. Jurisdicción Voluntaria. 47

 1.13. 1 Naturaleza Jurídica. 48

 1.13. 1.1. Actividad Administrativa. 48

 1.13. 1.2. Actividad genuinamente jurisdiccional. 50

 1.13. 1.3. *Tertium Genus* 52

 1.13. 1.4. Consideraciones personales. 52

 1.13.2. Características de la jurisdicción voluntaria. 54

TESIS CON
 FALLA DE ORIGEN

1.13.3. Actos de Jurisdicción Voluntaria en nuestra legislación.	55
1.13.3.1. La Información <i>Ad Perpetuam</i>	55
1.14. Consideraciones finales.	56

Capítulo II

El Procedimiento en Jurisdicción Voluntaria

2.1. Regímenes procedimentales para la prescripción de inmuebles reconocidos por nuestra legislación.	60
2.2. Comentarios al proyecto de Código Civil de 1928, en materia de prescripción adquisitiva de inmuebles.	61
2.3. Criterio seguido por el legislador de 1928, en cuanto a la vía para prescribir inmuebles carentes de antecedentes registrales.	64
2.3.1. En la exposición de motivos del Código de 1928.	64
2.3.2. En la Ley Sustantiva.	65
2.3.3. En la Ley Procesal.	67
2.4. La Información <i>Ad Perpetuam</i> como medio para hacer valer la acción de prescripción adquisitiva de inmuebles carentes de antecedentes registrales.	68

Pág.

2.5. Breve desarrollo del procedimiento en jurisdicción voluntaria.	70
2.5.1. Requisitos de procedibilidad.	71
2.5.2. Competencia.	72
2.5.3. Presentación de la Solicitud.	73
2.5.4. Notificación con efectos <i>erga omnes</i>	74
2.5.5. Citación.	74
2.5.6. Información testimonial.	75
2.5.7. Resolución.	76
2.5.8. Protocolización e inscripción de la resolución.	77
2.6. Consideraciones finales.	77

Capítulo III

El camino hacia el procedimiento Contencioso

3.1. Criterios judiciales relacionados con el procedimiento en Jurisdicción Voluntaria.	81
3.2. Ponencia del Sr. Ministro Gabriel García Rojas.	84
3.3. Opinión del maestro Zamora Pierce.	85

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

	Pág.
3.4. Reforma al Código de Procedimientos Civiles.	86
3.4.1. Exposición de motivos de la reforma.	86
3.4.2. Critica a la exposición de motivos.	89
3.4.3. Creación de la fracción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.	90
3.5. Las informaciones posesorias.	92
3.6. Criticas de la Doctrina a la reforma.	92
3.7. Reformas que desde su nacimiento ha sufrido la fracción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.	96
3.7.1. Redacción vigente.	98
3.8. Consideraciones finales.	100

Capítulo IV

***Un procedimiento de Jurisdicción Voluntaria
con disfraz de Contencioso***

4.1. Proceso Contencioso vs. Procedimiento de Jurisdicción Voluntaria.	104
---	-----

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Pág.

4.2. Procedimiento de jurisdicción voluntaria con disfraz de contencioso.	106
4.2.1. Breves notas sobre las palabras disfraz y disfrazar.	107
4.2.2. El legislador y el disfraz.	108
4.2.3. Un procedimiento que continúa siendo de Jurisdicción Voluntaria.	108
4.2.4. Criterios Judiciales justificando la reforma.	109
4.2.5. Critica a los criterios Judiciales posteriores a la reforma.	111
4.3. Reconocimiento indirecto del error en que incurrió el legislador.	113
4.4. Consideraciones finales.	115

CONCLUSIONES Y PROPUESTAS.

Conclusiones.	118
Propuestas.	122

BIBLIOGRAFÍA.	124
---------------------------	-----

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Introducción

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

El trabajo que hoy ve la luz y que lleva por nombre: **La Prescripción Adquisitiva (Usucapión) de bienes inmuebles carentes de antecedentes registrales en el Distrito Federal. Un procedimiento de Jurisdicción Voluntaria con disfraz de contencioso**, tiene por objeto, fundamentalmente, demostrar la validez jurídica de dos hipótesis. La primera es que el procedimiento correcto para adquirir la propiedad de bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad debe ser de Jurisdicción Voluntaria, vía informaciones *ad perpetuam*. La segunda es que el procedimiento actualmente vigente en el Distrito Federal para prescribir (usucapir) dicha clase de inmuebles, es un procedimiento de jurisdicción voluntaria con disfraz de contencioso.

En la realización de este trabajo, se utilizaron como métodos de investigación jurídica los aportados por Friedrich Kart Von Savigny y Francesco Carnelutti, mismos que a saber son los siguientes: método Exegético Jurídico, método Sistemático Jurídico, método Hipotético-Deductivo y el método Histórico.

Para lograr su hipótesis el trabajo se encuentra estructurado en cinco partes, las cuales dan forma al mismo, ya que se conforma de cuatro capítulos y una última destinada a las conclusiones y propuestas.

En la primera parte de este trabajo se pretenden establecer las bases históricas, conceptuales y legales de las instituciones jurídicas que son abordadas en él, así se parte de señalar la significación etimológica y conceptual del vocablo usucapión, se hace un breve estudio histórico de la misma y se concluye presentando su regulación en nuestra ley civil vigente, bajo la equivocada denominación de prescripción positiva.

En este primer capítulo también se precisa de manera muy breve la naturaleza jurídica de otras instituciones, tal es el caso de la jurisdicción, las clases que doctrinalmente de ella existen, como lo son la contenciosa y la mal llamada voluntaria,

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

también se establecen las principales posturas doctrinales que sobre esta última existen. Toda vez que la jurisdicción voluntaria ocupa un lugar especial en esta investigación, también se muestra su regulación en la ley procesal de la materia del Distrito Federal, haciendo especial hincapié en las características comunes de todos los actos y procedimientos allí agrupados. Por último, en esta primera parte se presentan algunas definiciones de información *ad perpetuam*, toda vez que es la tercera gran institución medular en esta investigación.

La segunda parte de este trabajo tiene encomendada la tarea de demostrar que el legislador de 1928 estableció un procedimiento de jurisdicción voluntaria por medio de las informaciones *ad perpetuam*, para la prescripción de inmuebles carentes de antecedentes registrales. Para lograr este propósito se muestran las opiniones que entonces hicieron distinguidos miembros de la Barra Mexicana de Abogados al anteproyecto de Código Civil; la exposición de motivos a dicho ordenamiento, así como un estudio en la ley sustantiva y procesal de la materia acompañado de algunos comentarios de tratadistas.

De igual forma este segundo capítulo pretende, aunque de manera muy general, dar a conocer la forma en que operaba dicho procedimiento, desde la presentación de la solicitud hasta la protocolización e inscripción de la resolución en el Registro Público de la Propiedad por virtud de la cual el promovente adquiría la propiedad del inmueble objeto de prescripción positiva.

Bajo el título de "El camino hacia el procedimiento contencioso" mismo que describe por sí mismo su objeto de estudio, el tercer capítulo da a conocer la forma como quedó establecido un supuesto procedimiento de naturaleza contenciosa en donde antes era aplicado uno de jurisdicción voluntaria. Para ello se muestran los criterios de Tribunales de Circuito y de la misma Suprema Corte de Justicia de la Nación donde quedó establecida la supuesta anticonstitucionalidad del procedimiento

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

creado por el legislador de 1928, así como la necesidad de implantar uno de naturaleza contenciosa. Situaciones que habrían de servir al legislador como fuente formal para reformar la ley, introduciendo el procedimiento demandado por la Corte. En este sentido, se presenta la reforma al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, acompañada de su exposición de motivos, así como las criticas que hace la doctrina a la primera y las criticas personales que hago a ambas. Por último, se dan a conocer las reformas que la fracción III del artículo 122 de la ley mencionada ha sufrido desde su creación y hasta la terminación de este trabajo.

En la penúltima parte de mi tesis me avoco a demostrar que el procedimiento correcto para prescribir bienes inmuebles que no tienen antecedentes registrales, es el establecido de manera original por el legislador de 1928, esto es, el de Jurisdicción Voluntaria, via informaciones *ad perpetuam*. También demuestro que el procedimiento creado por el legislador en el año de 1964 además de no cumplir con las expectativas de la Corte, no es sino un procedimiento de jurisdicción voluntaria disfrazado de contencioso.

En la última parte, destinada a las conclusiones y propuestas, destaco que el resultado de no haberse apegado a la verdadera naturaleza jurídica de sendas instituciones, fue la creación de un procedimiento disfrazado de contencioso, pero que continúa siendo de jurisdicción voluntaria. Esto que pudiera no considerarse grave, revela sin embargo una manera particular de legislar, que es, por decir lo menos, poco atingente e inadmisibile en un Estado como el nuestro, que se precia de tener una importante tradición jurídica.

En tales circunstancias, mi trabajo concluye proponiendo, a efecto de superar el dislate legislativo, retornar al procedimiento de jurisdicción voluntaria como medio para obtener la constatación formal de que un inmueble sin antecedentes registrales se ha adquirido en virtud de haber operado la prescripción positiva. Para ello, habría que

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

reformar la ley procesal en los términos que con toda claridad se presentan en dicha parte del trabajo.

La tarea de legislar, como expresión de la ciencia jurídica y del conocimiento científico en general, debe aspirar a la verdad, cuando eso ocurre hay perfecta identidad entre el objeto de estudio y el sujeto cognoscente. Disfrazar las cosas con otras cuya naturaleza es diferente, como hizo el legislador al pretender establecer un procedimiento contencioso en donde por técnica jurídica corresponde uno de jurisdicción voluntaria, es faltar a ella. Razón por la cual este modesto trabajo constituye una delación a la falta de verdad, pues sin verdad no puede haber sano juicio, y sin éste, el camino de la justicia se ve enrarecido.

La razón de poner citas que en principio pareciera nada tienen que ver con el trabajo, estriba en que soy un creyente de la justicia y admirador de su imagen más perfecta, la diosa Themis, y en que el Derecho sin justicia, simplemente no existe, pues lo primero es sólo la racionalización de lo segundo, es sólo el aspecto científico de ese valor absoluto.

Y si tal situación se desea someter a un estricto razonamiento técnico-metodológico, pues desde este momento lo reconozco: es una deficiencia. Sin embargo, prefiero incurrir en este error antes que despersonalizar mi trabajo, pues además de proyectar mi pensar este trabajo refleja mi sentir, ya que esto es la justicia, un sentimiento antes que un pensamiento. Tal arrebató no es otra cosa que el sano ejercicio de ese valor que nuestra Máxima Casa de Estudios, como pocas universidades preserva, el de la libertad. Por lo demás, la tesis presenta una adecuada metodología; situación que se materializa con el voto aprobatorio de mi asesor y de los demás miembros del jurado.

Estado de México, 16 de enero de 2003.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

**La Prescripción Adquisitiva (Usucapión)
de bienes inmuebles carentes de
antecedentes registrales en el Distrito
Federal. Un procedimiento de Jurisdicción
Voluntaria con disfraz de Contencioso**

Capítulo I:

***Marco general doctrinal y
conceptual***

TECIS CON
FALLA DE ORIGEN

"¿Qué es la Justicia?...

Ningún otro problema ha sido tan apasionadamente discutido; por ninguna otra cuestión se ha derramado tanta sangre preciosa o llorado lágrimas tan amargas; sobre ninguna otra han meditado tan profundamente los espíritus más esclarecidos, de Platón a Kant; y sin embargo, esta pregunta está aún hoy sin respuesta".

Hans Kelsen.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

1.1. La Usucapión y los Códigos Civiles Federal y para el Distrito Federal de 2000

La *usucapio* es una de esas sabias y muy antiguas instituciones jurídicas que en lo substancial, el tiempo lejos de borrar su contenido, le refuerza; institución a la que, inclusive, ya alude ese monumento jurídico que data del siglo IV a.C., elogiado por Cicerón, conocido con el nombre de “Ley de las XII Tablas”.

Empero, a pesar de su rica tradición histórica, la *usucapio* en nuestros Códigos Civiles Federal y para el Distrito Federal del nuevo milenio (pues a partir del 8 de junio de 2000, ya existe un Código Civil exclusivo para el fuero local) es mal llamada “prescripción adquisitiva”, siendo que la naturaleza jurídica de ambas es distinta.

Desconozco la razón por la cual persista este error en nuestra legislación, posiblemente se deba a una *ignorantia iuris* del legislador, a la ignominia con que acostumbran realizar su importante labor o, quizás, simplemente no lo creyeron importante por tratarse de un error ampliamente generalizado, que inclusive parte de la compilación justineana; situaciones, todas, que no justifican esa deficiencia. Sin embargo, lo más importante del caso es que se dejó pasar una gran oportunidad para corregir deficiencias en sendos Códigos Civiles que se advertían en el anterior de 1928 como la que aquí refiero, poniéndose de manifiesto una vez más la inadecuada forma con la que generalmente se legisla en nuestro país.

Aún cuando la hipótesis de este trabajo no radica en plantear un estudio etimológico-histórico de por qué a esta forma de adquirir la propiedad se le debe llamar usucapión y no prescripción adquisitiva, como erróneamente lo hacen dichos Códigos, es importante ya que es núcleo de este trabajo y debo, por tanto, atribuirle una denominación, la cual en virtud de la naturaleza de este trabajo, y dado que además así

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

lo establece nuestra ley positiva será la de "prescripción adquisitiva", sin que ello entrañe mi subordinación a ese equivocado pensamiento, pues en puridad técnica, insisto, lo correcto es hablar de usucapión.

Tan no me adhiero a ese falso criterio que los primeros puntos de este trabajo serán abordados bajo la denominación de usucapión ya que el contenido de ellos es ajeno a la denominación utilizada por nuestra ley positiva, será hasta el momento en que sea enfocada como un medio para adquirir la propiedad reconocido por nuestro ordenamiento legal, cuando hable de prescripción adquisitiva, aunque menester resulta precisar que en mi incesante lucha por la verdad, cada que deba emplear esta equivocada denominación en algún título, pondré entre paréntesis usucapión.

No concluyo este apartado sin mencionar que legislaciones tan avanzadas como la alemana o la suiza diferencian la usucapión de la prescripción, inclusive en nuestro país entidades federativas como Tlaxcala, Quintana Roo, Puebla y el Estado de México en sus Códigos Civiles siguen este sano criterio.

1.2. Etimología y definiciones de la Usucapión

El término usucapión es de origen latino, se tomó de la palabra *usucapio* la cual se compone a su vez de los vocablos *usus* (uso) y *capere* (adquirir), por lo que etimológicamente significa, "adquirir por el uso".

Entre los juristas de la Roma clásica encontramos a Ulpiano y a Modestino; para el primero la *usucapio* es: "*dominii adeptio per continuationem possessionis anni vel bienni*: usucapión es, pues, el logro del dominio por la continuación en la posesión

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

durante un año o un bienio"⁽¹⁾. En términos similares Modestino nos dice: "*Usucapio est adiectio domini per continuationem possessionis temporis lege definiti*: Usucapión es adición del dominio por la continuación de la posesión durante el tiempo determinado en la ley"⁽²⁾.

Ya en la actualidad, la usucapión es definida en los siguientes términos:

- a) "Es la adquisición de la propiedad mediante la posesión, que sea lo suficientemente prolongada y reuniendo los requisitos previstos por la ley para su verificación"⁽³⁾.
- b) "Es un modo de adquirir la propiedad por virtud del transcurso del tiempo, mediando la posesión"⁽⁴⁾.
- c) "... es un modo de adquirir la propiedad civil mediante la posesión continuada"⁽⁵⁾.

Como se puede apreciar, y a pesar de que entre las definiciones de los juristas romanos con relación a las actuales, existen cerca de dos milenios, en esencia son lo mismo, pues, como elementos constitutivos de todas ellas encontramos: que es un medio para adquirir la propiedad; hay una posesión prolongada y, dicha posesión debe sujetarse a los requisitos que establezca la ley; ¿qué mayor razón para constatar la rica tradición histórica de la usucapión?

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

(1) VENTURA SILVA, Sabino. *Derecho Romano*. 2ª ed., Editorial Porrúa, S. A. México, 1966, p. 183.

(2) *Idem*.

(3) HUBER OLEA, Francisco José. *Diccionario de Derecho Romano*. Editorial Porrúa, S. A. México, 2000.

(4) DE PINA, Rafael. *Diccionario de Derecho*. 29ª ed. Editorial Porrúa, S. A. México, 2000.

(5) PADILLA, Gumesindo. *Derecho Romano*. J. Editorial Mc. Graw Hill, S.A. México, 1996, p. 91.

1.3. Breve reseña histórica

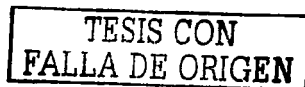
En su más puro sentido la *usucapio* es expresión de la parte fundamental del *ius civile* más antiguo. En efecto, la *usucapio* fue regulada por primera vez en la Ley de las XII Tablas, específicamente en la número VI, la cual señala que los bienes inmuebles se adquieren por usucapión en dos años y los demás bienes en uno. En el Derecho clásico romano la usucapión se utiliza como un medio para adquirir el dominio *ex jure quiritum* de un cosa *mancipi*, por parte del llamado propietario *in bonis* que ha recibido la misma por medio de una simple *traditio*, produciendo los mismos efectos que si se hubiere efectuado por virtud de una *mancipatio*, también fue utilizada para hacer adquirir la propiedad al poseedor que de buena fe ha recibido la cosa *mancipi* o *nec Mancipi* de quien no era propietario o de quien no estaba autorizado por éste para transmitirla.

En esta etapa, “los *peregrini* no tienen acceso a la usucapión, ya que es un modo de adquisición del Derecho civil, solamente ciudadanos y latinos se ven beneficiados con ella”⁽⁶⁾. Razón por la cual los fundos provinciales no podían ser usucapidos.

Por la usucapión se adquirían aquellas cosas corpóreas susceptibles de propiedad privada, fueran *mancipi* o *nec Mancipi*, no pudiendo en consecuencia ser materia de usucapión las cosas *divini juris*, las cosas públicas, los hombres libres, los fundos provinciales, las cosas robadas, etcétera, siendo las condiciones requeridas para usucapir las siguientes: una *iusta causa* (justo título), buena fe en el poseedor y el transcurso del tiempo marcado por la Ley.

En el Derecho honorario se creó la *prescriptio longi temporis*, que no siendo una forma de adquirir la propiedad de una cosa, significó un medio de defensa procesal

⁽⁶⁾ PADILLA, Gumesindo. Derecho Romano [Ob. cit.] p. 91.



(semejante a una excepción) que tenía el poseedor de fondos provinciales contra las acciones reales ejercidas en su contra por virtud de su posesión por largo tiempo.

En efecto, "no era, como la usucapión, un modo de adquirir la propiedad, sino una defensa dada al poseedor. De aquí resulta que el demandado no teniendo la acción *in rem* debía insertar la *prescriptio* en la fórmula, y si la omitía perdía el beneficio. Además si el poseedor perdía la posesión de la cosa, carecía de acción real para recuperarla por no ser propietario quiritalio. Sin embargo, se modificó este criterio, y el poseedor que había prescrito terminó por obtener, aparte de la excepción, una acción *in rem* especial, análoga a la reivindicatoria para reclamar el fundo, con lo cual esa institución se convirtió en un modo de adquirir, similar a la *usucapio* civil."⁽⁷⁾

Dentro de la importante reforma de Justiniano a la legislación romana está la concesión de la ciudadanía a todos los habitantes del Imperio Romano, dejando por consecuencia de aplicarse la diferencia entre fondos provinciales y fondos itálicos; suprimió también la diferencia entre bienes *mancipi* y bienes *nec mancipi*, fusionando además la figura de la *usucapio* con la *prescriptio longi temporis*, quedando subsistentes las normas dictadas para la *usucapio* que no contravinieran tales reformas, cambiando los plazos para usucapir a diez años entre presentes y veinte años entre ausentes para los bienes inmuebles y de tres años para los bienes muebles, utilizando para estos últimos la palabra usucapión y para aquéllos el término prescripción.

La forma como quedó reconocida y regulada la usucapión en Roma, pasó casi de manera íntegra a las diversas legislaciones que se basaron en la romana para dar contenido a sus ordenamientos jurídicos, tal es el caso de España en las llamadas Leyes de Partida o las Siete Partidas del Rey Alfonso X (año 1265), que fueron aplicadas en nuestro país hasta el último tercio del siglo XIX, las cuales en la partida tercera trataron lo relativo a la usucapión, ampliando de manera considerable los plazos para la

⁽⁷⁾ VENTURA SILVA, Sabino. *Derecho Romano* (Ob. cit.) p. 187-188.

adquisición de bienes, principalmente de aquellos propiedad de la Corona y de las corporaciones religiosas, dando importancia, además de los requisitos señalados por la Legislación Romana, al hecho de que la posesión no se interrumpiera y que fuera pública, a fin de dar la posibilidad a los propietarios de defender su derecho; lo mismo sucedió en Francia con el Código Civil de 1884, conocido como Código de Napoleón, vigente hasta nuestros días, el cual ha sido fuente directa de la mayoría de los Códigos Civiles de los países de Iberoamérica.

Tal ha sido la herencia jurídica que hemos recibido, misma que fue plasmada en los Códigos Civiles de 1870, 1884, 1928, y los de 2000.

1.4. Justificación de la Usucapión

Ya desde los tiempos de grandes juristas romanos como Ulpiano y Modestino, se reconoció que la negligencia y falta de cuidado por parte del propietario en la conservación de sus bienes, aunado a un tiempo prolongado sin la utilización de los mismos, significaba una especie de abandono por falta de interés en ellos.

Ventura Silva justifica la usucapión de la siguiente manera: “El interés privado de un propietario negligente debe ceder a las consideraciones de orden público; es necesario que la propiedad no permanezca largo tiempo incierta: la usucapión pone un término a esta incertidumbre y no consagra el derecho del poseedor sino después de la expiración de un plazo suficiente para que el propietario pueda recuperar la cosa que le ha sido arrebatada. De otra parte, es útil para el mismo propietario, porque acreditando que ha poseído la cosa con las condiciones y durante el tiempo requerido para usucapir, puede probar fácilmente su derecho de propiedad. Es, además, indispensable la *usucapio* para la seguridad jurídica, porque una larga posesión subsana defectos del

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

título de adquisición o cualquier otro vicio, v. *gr.*: falta de capacidad en el adquirente o de aptitud de la cosa⁽⁸⁾.

En el Código Civil para el Distrito Federal, dada la función social que desde la Constitución Política se le ha revestido al derecho de propiedad, resulta más justificable la figura de la usucapión, puesto que constituye un medio eficaz para lograr que los bienes sean productivos y se beneficie en mayor número la población, pudiendo lograrse también en cierta medida el objetivo señalado en el artículo 27 constitucional de que el Estado procure una distribución equitativa de la riqueza pública; por ello tenemos que con la usucapión se tutelan intereses particulares pero también intereses de orden público.

1.5. La Prescripción Adquisitiva (Usucapión) como modo de adquirir la propiedad

Dentro de las diversas formas de adquirir la propiedad, sólo tendrán tal carácter en un sistema jurídico determinado, principalmente de Derecho escrito, aquellas reconocidas y sancionadas por la Ley, en atención a la seguridad jurídica que debe imperar y a la certeza que cada propietario merece tener, de que el bien sobre el cual recae su derecho le pertenece de manera legítima y exclusiva, sin que nadie pueda contradecir tal derecho.

La doctrina se ha encargado de clasificar a los distintos modos de adquirir la propiedad en razón a diversos criterios, así tenemos que en atención a su extensión, dichos modos pueden ser a título particular o a título universal; en atención a la contraprestación otorgada por la adquisición, pueden ser a título oneroso o a título

⁽⁸⁾ VENTURA SILVA, Sabino. *Derecho Romano* (Ob. cit.) p. 184.

gratuito; en atención a la causa que los origina, son por actos *inter vivos* o *mortis causa*; y en atención a la posibilidad de haber formado con anterioridad parte del patrimonio de una persona, tales modos o medios pueden ser originarios o derivados, en los primeros el derecho de propiedad surge por primera vez, siendo su titular la primera persona que se ha apropiado del bien y en los segundos, que son los más numerosos, el derecho adquirido estuvo ya en otro u otros patrimonios antes de la adquisición por parte de su titular. El único modo originario que reconoce la doctrina es la ocupación, que consiste en la aprehensión material de una cosa que no ha tenido dueño, con el propósito de adquirirla en propiedad; en México, la doctrina es unánime al considerar que con fundamento en el primer párrafo del artículo 27 constitucional, no es posible adquirir bienes inmuebles por ocupación.

La prescripción adquisitiva tal como se reglamenta en nuestros ordenamientos legales, es un modo de adquirir la propiedad a título particular, gratuito u oneroso (si se ha dado alguna contraprestación por la posesión), por acto entre vivos y derivado, puesto que el poseedor va a adquirir de otra persona, la cual a su vez, va a perder el dominio sobre un bien; así ha sido hasta nuestros días como se ha regulado la prescripción adquisitiva.

1.6. Elementos de la Prescripción Adquisitiva (Usucapión)

Siendo la prescripción adquisitiva (usucapión) un modo de adquirir la propiedad de bienes en virtud de la posesión, por el transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley, de conformidad con los artículos 1135 y 1136 del Código Civil para el Distrito Federal, notamos que son dos los elementos importantes, mismos que en sus voces arcaicas latinas, como señale en apartados anteriores, dan forma a su nombre: la posesión (*usus*), y el transcurso del tiempo señalado por la ley.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

- a) Posesión. Este elemento dado que se trata de una de las instituciones jurídicas más complejas e interesantes, objeto de una atención especial y directa por la literatura jurídica, de la que múltiples opiniones han surgido, las más de las veces encontradas, habrá de ser abordado, aunque de manera somera, con mayor detenimiento en el siguiente apartado, sin perder de vista la brevedad trazada y el objeto de este trabajo.
- b) Transcurso del tiempo. Este segundo elemento de la prescripción adquisitiva, es regulado por los artículos 1152, 1153 del Código Civil para el Distrito Federal, exigen que la cosa se posea durante determinado tiempo, el cual varía en función de la buena o mala fe, y según se trate de bienes muebles e inmuebles.

Si se trata de prescripción de bienes inmuebles y existe buena fe, el tiempo exigido para que se consume la prescripción es de cinco años pero si existe mala fe, éste se aumenta a diez años. Los artículos 1154 y 1152 del mismo ordenamiento, establecen reglas orientadas a precisar en determinados casos, el momento que comenzará a correr el tiempo para la prescripción.

Es importante precisar desde este momento que el poseedor en concepto de dueño que reúne los requisitos que establece la ley para los elementos antes mencionados, se convierte *ipso facto* en propietario mediante la prescripción positiva, desplazando al anterior titular, sin que sea necesaria una constatación formal de este hecho; no obstante, imperativos de índole práctico hacen recomendable obtener esa constatación, pues así, el nuevo propietario sólo tendrá que acreditar en una ocasión (ante la autoridad jurisdiccional o administrativa, en el caso de la inmatriculación por esta vía) y no a cada momento en que vaya a ejercitar su derecho, que ha adquirido por prescripción.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

1.7. La Posesión

1.7.1. Conceptos de posesión

En diversas épocas y lugares distinguidos juristas se han ocupado de conceptualizar y/o definir a la posesión, a continuación presento sólo algunas:

Para Planiol la posesión es: "Estado de hecho que consiste en retener una cosa en forma exclusiva, llevando a cabo sobre ella los mismos actos materiales de uso y de goce que si fuera el propietario de la misma"⁽⁹⁾.

Por su parte Baudry-Lacantinerie, nos dice: "Conjunto de actos por los cuales se manifiesta exteriormente el ejercicio de un derecho real o supuesto"⁽¹⁰⁾.

Bonnetcase, define a la posesión como un: "Hecho jurídico consistente en un señorío ejercitado sobre una cosa mueble o inmueble, que se traduce por actos materiales de uso, de goce o de transformación, llevados a efecto con la intención de comportarse como propietarios de ella o como titular de cualquier otro derecho real."⁽¹¹⁾

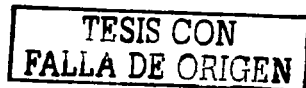
Ya entre los nuestros, Rojina Villegas sostiene que la posesión es el: "Poder físico que se ejerce de forma directa y exclusiva sobre una cosa para su aprovechamiento total o parcial, o para su custodia, como consecuencia del goce efectivo de un derecho real o personal, o de una situación contraria a derecho"⁽¹²⁾.

⁽⁹⁾ INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS, UNAM. Nuevo Diccionario Jurídico Mexicano. Tomo IV. Editorial Porrúa, S. A. México, 2001.

⁽¹⁰⁾ Idem.

⁽¹¹⁾ Idem.

⁽¹²⁾ Idem.



1.7.2. Breves consideraciones doctrinales

El principal efecto de la posesión es la usucapión, de ahí la importancia de tener las nociones generales de esa importante institución. Se ha señalado que la palabra posesión tiene su origen en la palabra “*possidere*”, vocablo formado de “*sedere*”, que significa *sentarse*, y “*por*”, prefijo de refuerzo; en atención a ello, posesión significa “hallarse establecido”. También se ha señalado por parte de la doctrina, que posesión se origina del vocablo “*posse*”, que significa poder, con lo cual se significa un señorío.

Tres son las teorías que sobre la posesión han influido en la formación de nuestros Códigos Civiles, mismas que a saber son: la de Savigny, conocida también como la teoría subjetiva de la posesión; la de Von Ihering, o teoría objetiva de la posesión, y la de Saleilles, que ha dado en llamarse de la explotación económica.

En la primera de las tesis, la de Savigny, encontramos que para la verificación de la posesión se necesitan dos diferentes elementos: a) el *corpus* y b) el *animus*. El *corpus* consiste en una serie de actos materiales que se traducen en el poder físico que una persona ejerce sobre una cosa. En este sentido, desarrollando la idea de Savigny, el maestro Gutiérrez y González comenta: “Este elemento *-corpus-* sólo da a la persona que detenta la cosa, una situación que recibe el nombre de “TENENCIA”, QUE ES LA BASE DE LA POSESION”, pero ella por sí sola no implica a la posesión. Si una persona sólo es “tenedora” de una cosa, si sólo tiene el *corpus*, no se le puede estimar poseedor⁽¹³⁾.

El segundo elemento, el *animus*, se traduce en la intención de tener la cosa para sí, obrando como propietario de la misma. Este elemento anímico es lo que da nombre a su teoría: subjetiva de la posesión.

(13) GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto. *El Patrimonio*. 7ª ed., Editorial Porrúa, S. A. México, 2002. p. 553.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

La segunda de las teorías, la objetiva de la posesión, es sintetizada de manera magistral por el gran jurista mexicano, Ernesto Gutiérrez y González, quien dice: "... **LA TESIS DE VON IHERING SE PUEDE RESUMIR EN ESTA FORMULA C (A), O P.H. - O.L. = P., LA CUAL SIGNIFICA CORPUS, CON EL ANIMUS IMPLICITO, O BIEN PODER DE HECHO, MENOS OBSTACULO LEGAL, ES IGUAL A POSESION**"⁽¹⁴⁾.

Como se puede observar, para Ihering el ánimo, elemento fundamental en la teoría de Savigny, carece de importancia como elemento esencial de la posesión: la intención del sujeto del derecho no constituye un elemento apto para diferenciar al mero tenedor del poseedor.

Por último, estableciendo una postura ecléctica, Saleilles dice que la posesión es la realización consciente y voluntaria de apropiación económica de las cosas: el poseedor será aquel que en el mundo fenomenal externo aparezca como dueño de hecho y con propósito de serlo.

A diferencia de Ihering, en el sentido de que el vínculo que supone la posesión es de apropiación jurídica, para Saleilles es la manifestación de un vínculo de apropiación económica. En este sentido, Ibarrola comenta, "... es conveniente concluir con Saleilles que la relación de apropiación económica, es decir, la que revela al dueño de hecho, no puede resultar de actos meramente jurídicos, sino de situaciones de hecho, capaces de indicar quién es el que actualmente es el único que se sirve de la cosa y no quién está autorizado legalmente para utilizarla"⁽¹⁵⁾.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

⁽¹⁴⁾ GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto. *El Patrimonio*. (Ob. cit) p. 561.

⁽¹⁵⁾ IBARROLA, Antonio de. *Cosas y sucesiones*. 2ª. ed. Editorial Porrúa S.A. México, 1978. p. 114.

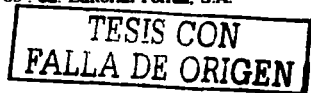
Estas son pues, de manera muy general, las principales doctrinas que sobre la posesión existen y que sirvieron de base para el criterio utilizado por nuestro Código Civil de 1928, y adoptado sin cambio alguno, por los de 2000.

1.7.3. Nuestro Código Civil ante la posesión

En tales circunstancias, el legislador de 1928, expresó lo siguiente en la exposición de motivos: "Se ensayó implantar la teoría objetiva de la posesión, elevándose más lejos de donde habían llegado los códigos alemán y suizo. En el proyecto no se exige para conceptuar poseedora a alguna persona el *animus domini* de la escuela clásica, ni siquiera el *animus possidendi* de la escuela de transición, aceptado por el código japonés, sino que basta para adquirir la posesión que se ejerza un verdadero poder de hecho sobre la cosa, en provecho del que la tiene, sin perjudicar a la colectividad, y por eso se reconoce como poseedor al arrendatario y a todos los que conforme a la antigua escuela poseían a nombre de otro. De acuerdo con el proyecto, los llamados detentadores serán poseedores, porque hay que proteger un estado de hecho que tiene valor social y económico por sí mismo. La posesión es la consagración que el derecho hace de una situación de hecho y no se necesita averiguar, desde el punto de vista puramente individualista, lo que quiere y piensa el beneficiario de esa situación de hecho, sino cómo afecta a la colectividad a la que aquél pertenece como miembro. Mas, según que el poseedor reconozca o no en otro el derecho de propiedad de lo poseído, producirá la posesión diferentes efectos, sobre todo, en lo relativo a la prescripción"⁽¹⁶⁾.

Y es así, nuestro Código Civil de 1928, influido por las ideas de Ihering y Saleilles, modifica el concepto de posesión utilizado en los de 1870 y 1884, ambos

⁽¹⁶⁾ CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. *Exposición de Motivos*. 65ª. ed. Editorial Porrúa, S.A. México, 1996. p. 19-20.



inspirados en Savigny, definiendo al poseedor, no a la posesión propiamente dicha, de la siguiente forma: "Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho... . Posee un derecho el que goza de él." (Artículo 790 del Código Civil para el Distrito Federal). Es importante evocar también al artículo 793 del mismo ordenamiento, ya que de él se infiere que puede existir una mera tenencia y no una posesión: "Cuando se demuestre que una persona tiene en su poder una cosa en virtud de la situación de dependencia en que se encuentra respecto del propietario de esa cosa... no se le considera poseedor".

En tales condiciones, las cualidades que debe reunir la posesión de acuerdo con el Código Civil para el Distrito Federal, a fin de ser apta para adquirir el dominio por prescripción adquisitiva y cuya ausencia la vicia, son:

- a) Debe ser en concepto de dueño. Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción (art. 826).
- b) Debe ser pacífica, no adquirida con violencia (art. 823).
- c) Debe ser continua, no interrumpida por los medios que reconoce el mismo ordenamiento en su artículo 1168.
- d) Debe ser pública, esto es, que pueda ser conocida por todos (art. 825).

Por lo que respecta a esta última cualidad, la misma se justifica por la necesidad de dar oportunidad a terceros y principalmente al propietario del bien, de contradecir la posesión y de alegar y hacer valer las acciones procedentes en derecho, no dejándolos en estado de indefensión. También es pública la posesión, nos dice el Código Civil, cuando ésta ha sido inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Pues bien, hasta aquí he presentado las principales connotaciones, tanto doctrinales como legales, de lo que constituye el elemento pilar y sustento de la prescripción adquisitiva, la posesión; concluyendo que: **el principal efecto de la posesión, aunado al tiempo, es la prescripción adquisitiva.**

1.8. Bienes sobre los que recae la prescripción adquisitiva (usucapión)

Estatuye el artículo 1137 del Código Civil para el Distrito Federal, que sólo se pueden prescribir los bienes que están en el comercio, salvedad hecha de las excepciones establecidas por la ley, precepto que confirma lo dispuesto en el artículo 794, en el sentido de que sólo pueden ser objeto de posesión las cosas y derechos que sean susceptibles de apropiación.

Ante tal situación las preguntas obligadas son: ¿Cuáles bienes están fuera del comercio?, ¿Cuáles bienes no pueden ser apropiados?. Ambas preguntas van relacionadas entre sí y para darles respuesta acudiré a las nociones básicas de la teoría del acto jurídico; de acuerdo con ella, para que un bien pueda ser materia de un acto jurídico se requiere, entre otros requisitos, estar en el comercio (art. 1825 del Código Civil para el Distrito Federal), siendo bienes que están en el comercio aquellos que pueden ser apropiados, luego entonces, ambos significados (bien apropiable y bien dentro del comercio) son idénticos; por lo mismo, en una interpretación a *contrario sensu* del artículo 749 del Código Civil para el Distrito Federal, los bienes pueden ser apropiados por su naturaleza en razón de poder ser poseídos por alguna persona de manera exclusiva y por disposición de la ley, en virtud de que no existe ley que los haya declarado irreductibles o no sujetos a propiedad particular; finalmente en este aspecto, son bienes propiedad de los particulares aquellos cuyo dominio les pertenece

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

legítimamente y de los cuales nadie puede aprovecharse sin consentimiento del propietario o autorización de la ley (art. 772 del Código Civil para el Distrito Federal).

Desde su expedición en el año de 1928 hasta nuestros días, y a pesar de haber sido creado uno exclusivo para el Distrito Federal en el 2000, el Código Civil para esta entidad ha establecido que los bienes del dominio del poder público son los que pertenecen a la Federación, a los Estados o a los Municipios, mismos que se dividen en: bienes de uso común; bienes destinados a un servicio público, y bienes propios; a todos ellos se les atribuye la característica de ser inalienables e imprescriptibles, y para los segundos de los nombrados hace la anotación de que lo serán mientras no se les desafecte del servicio público al que están destinados. En esta materia los Códigos Civiles son supletorios de las leyes especiales, de ahí la necesidad de remitirlos a ellas.

Dichas leyes que regulan la situación jurídica de los bienes que forman parte del patrimonio de la Federación y del Distrito Federal, son la Ley General de Bienes Nacionales y la Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público, respectivamente, mismas que, clasifican a los bienes de tales entidades públicas en:

- a) Bienes del dominio público de la Federación o del Distrito Federal, respectivamente, para los cuales estatuyen que serán inalienables e imprescriptibles, mientras no cambie su situación jurídica, añadiendo que tales bienes podrán ser enajenados previo acuerdo de desincorporación dictado por el Poder Ejecutivo Federal o del Distrito Federal, en su caso.
- b) Bienes del Dominio Privado de la Federación o del Distrito Federal, respectivamente, para los que estatuyen su inembargabilidad y su imprescriptibilidad, pudiendo ser enajenados preferentemente a favor de las personas que se señalan en sendas leyes.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

La clasificación anterior va acompañada en ambas leyes de un catálogo amplio de bienes que se comprenden en las mismas, siendo de anotar que en el artículo 3 de la Ley General de Bienes Nacionales la fracción III señala que son bienes de dominio privado de la Federación, los ubicados dentro del Distrito Federal declarados vacantes conforme a la legislación común, y el artículo 6 dispone que los bienes del dominio privado de la Federación, con excepción de los comprendidos en la fracción I del artículo 3 estarán sometidos al Código Civil para el Distrito Federal. Lo anterior trae a colación la problemática existente en torno a los bienes vacantes ubicados en esta entidad, los cuales según nuestro Código Civil son los bienes inmuebles que no tienen dueño cierto y conocido y los cuales habrá que denunciar al Ministerio Público, no para adquirir su propiedad sino para que previo el procedimiento correspondiente, sean adjudicados al fisco del Distrito Federal.

Después de lo expresado, surge esta pregunta ¿cuáles inmuebles se pueden adquirir por prescripción adquisitiva, si aquellos cuyo dueño se ignora por no ser cierto ni conocido forman parte de los bienes del dominio privado de la Federación y aquellos que nunca han sido propiedad de los particulares son propiedad del Estado Mexicano?. De *prima facie* pudiera considerarse como una cuestión insoluble en los supuestos que menciona la pregunta, porque si alguien posee un bien inmueble para prescribirlo ignora quién es el propietario. Sin embargo esta consideración se atenúa si consideramos que para en verdad desconocer quién es dueño de un inmueble, el poseedor debe haber investigado en los archivos y registros públicos posibles, *verbigracia*, de la Tesorería del Distrito Federal o, de la Dirección del Registro Público de la Propiedad, etc., para constatar si dicho inmueble tiene o no propietario. Al término de la búsqueda pueden presentarse dos situaciones: primera que no conste en dichos registros quien sea el propietario; y segunda, que conste en dichos registros quien sea el propietario. En este segundo supuesto, no hay mayor problema, pues el bien al ser propiedad privada puede ser adquirido por prescripción. De mayor atención es el primer supuesto, y a reserva de ser abordado con mayor detenimiento en

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

apartados posteriores, desde ahora es importante precisar que si partimos del hecho de que la inscripción de bienes en el Registro Público de la Propiedad es potestativa y que nuestro sistema registral no es constitutivo de derechos sino meramente declarativo, bien podría tratarse de un bien que ha salido de la propiedad originaria del Estado, aun cuando no constara inscripción a favor de persona alguna.

Por todo lo anterior, tenemos que serán bienes sujetos a prescripción aquellos bienes que están en el comercio, y en aquellos casos donde se desconozca el dueño por no existir antecedentes registrales, se deberá acreditar con las constancias respectivas que no forma parte del Estado Mexicano o del Distrito Federal para que puedan ser adquiridos por prescripción.

1.9. Necesidad de un proceso o procedimiento judicial para adquirir por prescripción adquisitiva (usucapión)

A pesar de que la ley no establece como requisito para la existencia de la prescripción adquisitiva declaración o reconocimiento alguno por parte de autoridad judicial o administrativa, es necesario tener la constatación formal de que se ha adquirido por esta vía a efecto de poder ejercer con plenitud los derechos de propietario (hipotecar, vender, subdividir, etc.). De ahí que la legislación tanto substantiva como adjetiva contemplen este procedimiento.

Por esta razón, se hace indispensable, a fin de tener una perspectiva, que aunque general, sea clara sobre lo que es jurisdicción, jurisdicción voluntaria, jurisdicción contenciosa e información *ad perpetuam*, pues el manejo de éstas instituciones colocarán al lector en la posibilidad de entender la columna vertebral de mi tesis.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

En tales circunstancias, a continuación se presenta un breve estudio de las referidas instituciones, no sin dejar de aclarar al lector que son temas de dimensiones enciclopédicas y mi propósito la brevedad, por tal motivo, en este estudio no se agota su rico y amplio contenido, así como las muchas interpretaciones plurivalentes que sobre los mismos existen.

1.10. Jurisdicción

La palabra jurisdicción es uno de esos términos que tiene diversidad de significaciones, en el contexto de este trabajo, me referiré a aquella que tiene el carácter eminentemente procesalista, esto es, aquella que se traduce en la potestad atribuida a un órgano gubernamental para dirimir litigios de indole jurídica. Desde esta perspectiva, comúnmente se ha establecido que jurisdicción deriva de las voces latinas *jus* "Derecho" y *dicere* "decir"; "decir o proclamar el Derecho".

Sin embargo, este criterio a pesar de ser el más generalizado no es unánime, en la doctrina hay quienes consideran que deriva de los vocablos latinos *juris dictione*. En este sentido el ilustre jurista Escriche escribe, "La palabra -jurisdicción- se deriva de la expresión latina *jus dicere*, no de *juris dictione* como algunos han pretendido; y así no envuelve ni lleva consigo la potestad de formar o establecer el Derecho, sino tan sólo la de declararlo o aplicarlo a los casos particulares.... . Es el poder o autoridad que tiene alguno para gobernar y poner en ejecución las leyes; y especialmente, la potestad de que se hallan (sic.) revestido los jueces para administrar justicia, o sea para conocer de los asuntos civiles o criminales, o así de unos como de otros y decidirlos o sentenciarlos con arreglo a las leyes. También se toma esta palabra por el distrito o

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

territorio a que se extiende el poder de un juez, y por el término de algún lugar o provincia; como igualmente por el tribunal en que se administra la justicia....”(17)

Conviene resaltar que en el Derecho Romano la palabra jurisdicción tenía alcances más amplios que en la actualidad, al respecto Bonjean, comenta: “La etimología de la palabra jurisdicción permite dar a esta expresión un sentido muy amplio, que comprende el Poder Legislativo, lo mismo que el Poder Judicial: en efecto, decir el derecho, es reglamentar las relaciones sociales de los ciudadanos, sea creando la regla, sea aplicándola. De hecho, es cierto que a los romanos no les repugnaba que sus magistrados, no tan sólo suplieran el silencio de la ley, sino que también con demasiada frecuencia modificaran la ley por medio de edictos generales, a los que colocaban entre las leyes propiamente dichas”⁽¹⁸⁾.

Adoptando el mismo criterio del *jus dicere*, salta a mi atención una lógica pregunta, de cuya respuesta precisaré uno de los rasgos más importantes de esta institución, ¿quién lo dice?, el que lo crea, el que lo aplica: el Estado. El Estado, en este trabajo, es concebido en su versión republicana con clásica división montesquiana de poderes, aunque sin el rigorismo en el que incurre el ilustre autor en la separación entre uno y otro.

En tales circunstancias, el primer rasgo que sobre la jurisdicción obtenemos es que es del interés y función de la persona jurídico-colectiva denominada Estado, esto a fin de asegurar la pacífica convivencia de sus habitantes aplicando la ley para el mantenimiento del orden jurídico en la solución de conflictos de índole jurídica. Función que es ejercida por el órgano jurisdiccional en virtud de un acto de soberanía por el que éste recibe en forma delegada y en nombre del Estado.

⁽¹⁷⁾ ESCRICHE, Joaquín. *Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia*. Ed. Garnier Haes., París, 1896, citado por SAN MARTÍN, José V. *El notario en el campo de la Jurisdicción Voluntaria*. Revista. “La Justicia”. Facultad de Derecho, UNAM p. 37.

⁽¹⁸⁾ BONJEAN. *Tratado de las Acciones I*. p.51, citado por PALLARES, Eduardo *Diccionario de Derecho Procesal Civil*. 26ª ed. Editorial Porrúa, México, D.F., 2001.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

A continuación presentaré diferentes definiciones que sobre la jurisdicción nos da la doctrina a fin de precisar sus principales elementos, reiterando que sólo pretendo dar a conocer al lector rasgos característicos y muy generales de ella.

Caravantes después de hacer referencia a la etimología de la cual deriva la palabra jurisdicción y que coincide con la aquí apuntada, *ius dicere*, sostiene: "Es, pues, jurisdicción, la potestad pública de conocer de los asuntos civiles y de los criminales o de sentenciarlos con arreglo a las leyes"⁽¹⁹⁾.

Escriche la define como "... el poder o autoridad que tiene alguno para gobernar y poner en ejecución las leyes; y especialmente, la potestad de que se hayan revestido los jueces para administrar justicia, o sea para conocer de los asuntos civiles o criminales o así de unos como de otros y decidirlos o sentenciarlos con arreglo a las leyes"⁽²⁰⁾.

Eichmann, dice que la "... jurisdicción en su sentido subjetivo es una parte integrante del poder jurisdiccional y contiene la facultad de juzgar, correlativa de la legislación, porque ha de determinar en cada caso cuál es el derecho y en qué relación se encuentra en el orden legal"⁽²¹⁾.

Rocco, en un afán por abarcar todos los complejos elementos que dan forma a esta institución sostiene: "Jurisdicción es la actividad con que el Estado, a través de los órganos jurisdiccionales, interviniendo a petición de los particulares, sujetos de intereses jurídicamente protegidos, se substituye a los mismos en la actuación de la norma que tales intereses ampara, declarando, a su vez de dichos sujetos, qué tutela concede a una norma a un interés determinado, imponiendo al obligado, en lugar del

⁽¹⁹⁾ CARAVANTES. citado por PALLARES, Eduardo *Diccionario de Derecho Procesal Civil*. (Ob. cit.).

⁽²⁰⁾ ESCRICHE, Joaquín. *Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia*. (Ob. cit.) citado por PALLARES, Eduardo *Diccionario de Derecho Procesal Civil*. (Ob. cit.).

⁽²¹⁾ EICHMANN. *El Derecho Procesal, según el Código de Derecho Canónico*, p.42. citado por PALLARES, Eduardo. *Diccionario de Derecho Procesal Civil*. (Ob. cit.).

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

titular del derecho, la observancia de la norma y realizando, mediante el uso de su fuerza coactiva, en vez del titular del derecho, directamente aquellos intereses cuya protección está legalmente declarada⁽²²⁾.

Flores García, refiere, "La jurisdicción puede concebirse como una potestad-deber atribuida e impuesta a un órgano gubernamental para dirimir litigios de trascendencia jurídica, aplicando normas sustantivas e instrumentales por un oficio objetivamente competente y un agente imparcial"⁽²³⁾.

De Pina, nos dice, "La jurisdicción puede definirse como la actividad del Estado encaminada a la actuación del derecho positivo mediante la aplicación de la norma general al caso concreto"⁽²⁴⁾.

Becerra Bautista, al respecto sostiene que "... es la facultad de decidir, con fuerza vinculativa para las partes, una determinada situación jurídica controvertida"⁽²⁵⁾.

De las anteriores definiciones, podemos resumir a la jurisdicción en tres funciones básicas:

- a) La *notio*, que se refiere al conocimiento que el órgano jurisdiccional tiene sobre la controversia;
- b) La *judicium*, que es la facultad de decidirlo, mismo que recae en el órgano que conoce de la controversia, y

⁽²²⁾ ROCCO, Ugo. *Teoría General del Proceso Civil*, traducción de Felipe de J. Tena, México, 1939, citado por BECERRA BAUTISTA, José, *El Proceso Civil en México*, 16ª ed. Editorial Porrúa, S. A. México, 1999, p. 5-6.

⁽²³⁾ INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS, UNAM. *Nuevo Diccionario Jurídico Mexicano*, Tomo III, Editorial Porrúa, S. A. México, 2001.

⁽²⁴⁾ DE PINA VARA, Rafael. *Diccionario de Derecho*, 29ª ed. Editorial Porrúa, S. A. México, 2000.

⁽²⁵⁾ BECERRA BAUTISTA, José, *El Proceso Civil en México*, (Ob. cit) p.5.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

- c) La *executio*, que se traduce en la facultad de ejecutar lo sentenciado.

De igual forma, las anteriores definiciones me permiten establecer como rasgos comunes a la compleja institución de la jurisdicción los siguientes:

- a) La jurisdicción es una función pública porque emana de la autoridad pública y es ejercida por persona pública;
- b) Su finalidad es la solución de conflictos mediante la aplicación de normas generales a casos concretos;
- c) Dichos conflictos deben tener una trascendencia jurídica;
- d) Debe existir una controversia entre partes que no pudieron ajustar sus actos, voluntariamente a la norma abstracta;
- e) La determinación que pronuncia el ente dotado de jurisdicción debe tener fuerza vinculativa para las partes;
- f) Sujeción de la voluntad de las partes al veredicto de la autoridad;
- g) Poder del órgano jurisdiccional de hacer cumplir sus resoluciones.

Por lo expuesto, no considero necesario extenderme sobre el concepto general, siguiendo la brevedad trazada, toda vez que con la noción expuesta es suficiente para los fines particulares de mi trabajo.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

1.11. Clases de Jurisdicción

A través del tiempo, diversas han sido las clases de jurisdicción de que la doctrina se ha ocupado, *v. gr.* Contenciosa, Voluntaria, Concurrente, Eclesiástica, Secular, Judicial, Administrativa, Común u Ordinaria, Especial o Privilegiada, Forzosa o Prorrogada, Delegada, Retenida, Acumulativa y Privativa, Militar, etc..

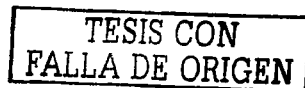
A reserva de las críticas que pudiera hacer a algunas de ellas por diferentes razones, dada la naturaleza y el objeto de estudio de este trabajo, sólo me abocaré a analizar la Contenciosa y la Voluntaria.

1.12. Jurisdicción Contenciosa

Como fue señalado, la palabra "jurisdicción" deriva de los vocablos latinos *jus dicere*, mientras que "contenciosa", encuentra su raíz en los vocablos, *contentio*, *onis*, *contendo* o *contentiosus*, cuya significación es lucha, rivalidad, o en términos más generales, todo lo que se refiere a una controversia de intereses. Así tenemos que una primera aproximación del significado de la jurisdicción contenciosa es, "decir o proclamar el Derecho en una controversia de intereses".

Para Pallares, la jurisdicción contenciosa es: "la que ejerce el juez sobre intereses opuestos y contestaciones contradictorias entre particulares, determinándolas con conocimiento legítimo de causa o por medio de la prueba legal"⁽²⁶⁾.

⁽²⁶⁾ PALLARES, Eduardo *Diccionario de Derecho Procesal Civil*. (Ob. cit.).



Por su parte, Rafael de Pina, nos menciona: "Llámesese contenciosa a la manifestación de la jurisdicción civil que se ejerce para resolver, a instancia de parte o del Ministerio Público, un conflicto actual o potencial de intereses"⁽²⁷⁾.

1.13. Jurisdicción Voluntaria

La otra clase de jurisdicción que es importante abordar en este trabajo con mayor detenimiento que la anterior, es la controversial jurisdicción voluntaria. Tradicionalmente se ha señalado que ni es jurisdicción, porque no tiende a la aplicación de la ley a un caso controvertido entre partes, ni es voluntaria, porque los particulares se ven forzados a recurrir a ella si quieren asegurar la eficacia de un acto jurídico determinado, cuando el legislador ha subordinado la eficacia jurídica de ese acto a la intervención de un juez.

Coincidiendo con Eisner, en cuanto a que la doctrina no ha hallado aún un concepto unívoco de lo que significa "jurisdicción voluntaria", este trabajo no pretende dilucidar tan compleja cuestión. Sin embargo, existen elementos comunes en la mayoría de las definiciones, mismos que habré de condensar en una idea general sobre la misma al final del apartado.

Alcala-Zamora señala que, "La expresión jurisdicción voluntaria tiene sus orígenes en el derecho romano, y proviene de un texto de Marciano en el que se indicaba que los prócónsules tenían, fuera de la ciudad, jurisdicción pero no contenciosa sino voluntaria: para que ante ellos pudieren ser manumitidos tanto los libres como los esclavos y hacerse adopciones..."⁽²⁸⁾

⁽²⁷⁾ DE PINA VARA, Rafael. *Diccionario de Derecho*. (Ob. cit.).

⁽²⁸⁾ ALCALA-ZAMORA Y CASTILLO, Niceto. *Estudios de teoría general e historia del proceso (1945-1972)*. "Premisas para determinar la índole de la llamada jurisdicción voluntaria". Tomo I. Editorial UNAM, México, D.F., 1974. p.117.

1.13.1. Naturaleza Jurídica

Sin ánimo de ser exhaustivo, se puede clasificar a la doctrina que trata de desentrañar la naturaleza jurídica de la jurisdicción voluntaria en tres grandes rubros: a) los que piensan que es una actividad administrativa; b) los que consideran que se trata de una actividad genuinamente jurisdiccional, y c) los que la encuadran en un *tertium genus*. Menester resulta señalar que dentro de estas categorías encontramos diversidad de subgrupos que desde diferentes posturas, en ocasiones encontradas aún perteneciendo a un mismo género, pretenden resolver tan compleja cuestión; dada la naturaleza de este trabajo, no son analizadas por especie sino por género.

1.13.1.1. Actividad Administrativa

La mayoría de los autores se pronuncian por considerar el carácter administrativo de la jurisdicción voluntaria, entre ellos tenemos a Chiovenda, Calamandrei, Ugo Rocco, Alfredo Rocco, Andrioli y Di Stefano. Las ideas de estos autores tratarán de ser sintetizadas en los siguientes incisos:

- a) Una de las formas de proveer a la tutela de los intereses humanos, es concediendo eficacia jurídica a la voluntad privada;
- b) Dicha eficacia puede estar subordinada a determinadas condiciones de forma o de tiempo, y especialmente a una confirmación de parte del Estado sobre la conveniencia o legalidad del acto;

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

- c) **Es precisamente función de la jurisdicción voluntaria llevar a cabo esta confirmación, que en algunos casos se confía al órgano jurisdiccional, pero que no por ello deja de ser de naturaleza administrativa;**
- d) **Mientras que la jurisdicción contenciosa tiene por objeto promover los obstáculos para la satisfacción de los intereses particulares y presupone una relación jurídica concreta ya formada, en la voluntaria sucede realizado ya;**
- e) **A diferencia de la verdadera jurisdicción en la voluntaria la intervención del órgano procesal tiene fines distintos de la composición del litigio, teniendo aplicación no sólo por parte del juez (de los tribunales), sino también por parte de los órganos de la administración pública;**
- f) **En la jurisdicción voluntaria falta la pugna de voluntades de las partes que intervienen, y, por ende, la falta de los elementos formales del litigio, aunque exista la pugna de intereses;**
- g) **En la jurisdicción voluntaria interviene el órgano jurisdiccional, en vista del ejercicio de un derecho subjetivo, para vigilar la actividad jurídica de los particulares en algunos casos en que la cualidad del sujeto, o porque la estructura o la función del acto, hagan más grave el peligro del mal uso de ella;**
- h) **En la jurisdicción voluntaria, el juez actúa junto a los interesados o a sus representantes, y no en medio de dos contendientes;**
- i) **En términos generales, en la jurisdicción voluntaria no se trata de la realización del derecho objetivo, sino del ejercicio de un derecho subjetivo;**

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

- j) La jurisdicción voluntaria no excluye el ejercicio posterior de la contenciosa sobre el mismo asunto.

Existe un subgrupo de autores como Liebman, Redenti y Pajardi, quienes han hablado de que a pesar de tener un contenido administrativo, existen elementos estructurales comunes, como por ejemplo, la identidad del órgano, la similitud de procedimientos, la posibilidad de recursos, etc..

1.13.1.2. Actividad genuinamente jurisdiccional

Algunos tratadistas han pretendido encontrar en la independencia judicial el carácter jurisdiccional de la jurisdicción voluntaria, el principal exponente de esta tesis es Micheli, este pensador parte de lo que denomina criterio tradicional definidor de la jurisdicción, la independencia del juez, aunque luego afirma que este criterio no basta y que debe ser completado por la imparcialidad: "Donde hay un proceso e interviene un juez, como órgano imparcial e institucionalmente indiferente respecto del efecto jurídico, allí hay jurisdicción. Siendo independiente e imparcial el juez en la jurisdicción voluntaria, esta debe ser reputada como actividad jurisdiccional, aunque no exista contraste de intereses entre las partes ni se produzca cosa juzgada, pues el contraste de partes, aunque sean el fin tradicional de la jurisdicción, no la agota, siendo más bien propia del proceso contencioso y constituyendo la diferencia entre éste y el proceso voluntario: en la jurisdicción contenciosa se produce la actuación de la ley entre partes enfrentadas, mientras en la jurisdicción voluntaria esta contraposición no existe, pues el proceso está establecido para crear las condiciones de la actuación del Derecho objetivo, no siendo el principio del contradictorio característico de la jurisdicción, en cuanto ha sido acogido también en los procesos contenciosos; en cuanto a la cosa juzgada constituye tan sólo el típico efecto unido a una forma de tutela jurisdiccional, pero no el único efecto de la jurisdicción. De ahí que, dándose las notas

de independencia e imparcialidad en la jurisdicción voluntaria, ésta sea una verdadera jurisdicción^{“(29)”}.

Existen otros autores que pretenden encontrar el sentido jurisdiccional en la tutela de un interés privado, entre tales encontramos a De Marini (sea de paso señalar que éste último llamado a ser el sucesor de los grandes procesalistas italianos, porvenir truncado por su fallecimiento prematuro en el mismo año en que fue publicado su artículo “*Considerazione sulla natura della giurisdizione volontaria*” en la “*Revista di Diritto procesuale*”, en 1954).

De Marini define la jurisdicción voluntaria como la actuación del Derecho al caso concreto con el fin de tutelar un interés privado insatisfecho por el imposible ejercicio de facultades o poderes por parte de su titular, por obra de un juez imparcial, mediante pronunciamientos constitutivos, discrecionales y modificables que hagan posible o sustituyan tal ejercicio. “Parte De Marini de la diversidad de los intereses protegidos por la jurisdicción y por la Administración en la jurisdicción sólo hay un interés mediato del Estado, los intereses inmediatos pertenecen a los individuos; mientras la Administración es portadora de un concreto interés estatal, la jurisdicción es una actividad imparcial, desinteresada... . De donde concluye De Marini que teniendo la jurisdicción contenciosa y la voluntaria un sustrato común: actuación del Derecho objetivo en el caso concreto para la tutela de intereses particulares reconocidos por el mismo Derecho por obra de un órgano estatal imparcial, y siendo precisamente este sustrato común la definición de la jurisdicción comúnmente admitida, la jurisdicción voluntaria debía ser estimada verdadera jurisdicción^{“(30)”}.

⁽²⁹⁾ BAÑUELOS SÁNCHEZ, Froylán. *Nueva Práctica Civil Forense*. Tomo III. 11ª ed. Editorial SISTA, S.A. México, 2001. p.408.

⁽³⁰⁾ *Ibid.* p. 410.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

1.13.1.3. Tertium Genus

Tenemos como principal exponente de esta tesis a Fazzalari quien después de hacer un estudio de las normas de Derecho positivo, llega a la conclusión de que ni la Jurisdicción ni la Administración presentan características generales lo suficientemente precisas como para englobar en alguna de ellas a la jurisdicción voluntaria.

El maestro Froylán Bañuelos Sánchez resume la postura de dicho tratadista en los siguientes términos: "La voluntad, la valoración normativa y la fuerza imperativa son elementos comunes a la jurisdicción voluntaria, a la Administración y a la Jurisdicción; las características negativas de la jurisdicción voluntaria son la inexistencia de una lesión del Derecho objetivo, la falta de acción, la ausencia de un verdadero y propio contradictorio y su revocabilidad frente a la jurisdicción y su sustracción a los jueces administrativos y a los especiales, respecto de la Administración. De ahí que sea precisa la construcción de una nueva categoría para el estudio de la jurisdicción voluntaria, debiendo observarse este nombre por su carácter provisional y por la falta de otro superior"⁽³¹⁾.

1.13.1.4. Consideraciones personales

A mi entender, como el de la mayoría de la doctrina incluida la que considera como De Marini a la jurisdicción voluntaria como verdadera jurisdicción, el elemento definidor de la jurisdicción es la cosa juzgada. Para que ella exista es menester, por definición, que se haya juzgado, que exista una sentencia. En la jurisdicción voluntaria no se juzga, es decir, no existe un verdadero y propio proceso sobre una cuestión entre partes. Muestra palpable de ello es la imposibilidad de invocar en un juicio contencioso

⁽³¹⁾ BAÑUELOS SÁNCHEZ, Froylán. *Nueva Práctica Civil Forense*. (Ob cit.) p. 415-416.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

la excepción de cosa juzgada fundándola en la existencia y terminación de un acto de jurisdicción voluntaria. De ahí las palabras del Maestro Eduardo Pallares en el sentido de que la jurisdicción voluntaria es aquella que ejercen los tribunales en los asuntos que no sean litigiosos.

En este mismo sentido, Goldchmidt dice que la jurisdicción voluntaria y la contenciosa se diferencian en que la primera es preventiva y realiza una función de policía jurídica, mientras que la contenciosa es de represión o justicia compensativa. En tales circunstancias, la verdadera jurisdicción es aquella en la que acuden partes a un órgano competente para que sea éste en nombre del Estado el que establezca una situación jurídica concreta mediante una sentencia, por ello me pronuncio a favor de la gran parte de la doctrina que establece el carácter administrativo de la jurisdicción voluntaria.

A mayor abundamiento, y desarrollando con mayor claridad la idea expuesta en el párrafo anterior, siguiendo el pensamiento de Chiovenda, tenemos que en la jurisdicción voluntaria no hay litigio alguno entre partes. Más aún, no hay partes aunque sean varias las personas las que promuevan en jurisdicción voluntaria, existen uno o más solicitantes, pero no partes, precisamente porque entre ellos no hay controversia jurídica que resolver. De ahí que Camelutti sostenga que hay proceso voluntario porque en él interviene el órgano jurisdiccional en vista del ejercicio de un derecho subjetivo para vigilar la actividad jurídica de los particulares en algunos casos en que la cualidad del sujeto, o porque la estructura o la función del acto, hagan grave el peligró del mal uso de ella.

Por último, y a efecto de precisar la diferencia de esta clase de actuaciones administrativas con las propiamente realizadas por el órgano jurisdiccional, extraigo las siguientes palabras del maestro Froylan Bañuelos: "El carácter administrativo de propugnarnos para los actos de jurisdicción voluntaria no implica, sin embargo, la

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

negación de toda diferencia respecto de los restantes actos administrativos. La administración pública, al ensanchar constantemente su campo de actuación, engloba materias totalmente dispares, respecto de las cuales sólo algunos principios comunes pueden predicarse. Y es lógico que siendo confiada a los órganos judiciales la jurisdicción voluntaria, sufra determinadas modificaciones en el régimen administrativo general, que no son suficientes, sin embargo para despojarla de su carácter administrativo, ni mucho menos para admitir la existencia de un *tertium genus*⁽³²⁾.

1.13.2. Características de la jurisdicción voluntaria

De acuerdo con la ley adjetiva de la materia para el Distrito Federal, las características que de las providencias de jurisdicción voluntaria son:

- a) Su tramitación a diferencia de la jurisdicción contenciosa no tiene una tramitación rigurosa (párrafo primero del art. 897);
- b) Comprende todos los actos en que por disposición de la ley o por solicitud de los interesados se requiere la intervención del órgano jurisdiccional, sin que se promueva cuestión alguna entre partes;
- c) Las resoluciones que pronuncia el órgano jurisdiccional se les llama providencias y no sentencias (arts. 897 y 898), y

⁽³²⁾ BAÑUELOS SÁNCHEZ, Froylán. *Nueva Práctica Civil Forense*. (Ob cit.) p.423.

- d) Si en virtud de la solicitud promovida se opusiere parte legítima después de efectuado el acto de jurisdicción voluntaria, se reservará el derecho al opositor para que lo haga valer en la vía y forma que corresponda (art.896).

1.13.3. Actos de Jurisdicción Voluntaria en nuestra legislación

Aquellos asuntos que la ley establece que se deben tramitar vía jurisdicción voluntaria son los siguientes: nombramiento de tutores y curadores y discernimiento de sus cargos; declaración de incapacidad legal por causa de interdicción o minoridad; enajenación y gravamen de bienes de menores e incapacitados; adopción; **informaciones *ad perpetuam***, apeo y deslinde, autorización judicial para vender o gravar bienes inmuebles de los emancipados; permiso para contraer matrimonio, calificación de las excusas de la patria potestad; depósito de menores y de incapacitados.

De lo antes anotado conviene resaltar que para efectos de este trabajo sólo me referiré a las informaciones *ad perpetuam*, pues es la vía que estableció el legislador de 1928 para prescribir bienes sin de antecedentes registrales.

1.13.3.1. La Información Ad Perpetuam

Como quedó anotado en el punto anterior, uno de los asuntos que se tramita vía jurisdicción voluntaria es el de las informaciones *ad perpetuam*, mismas que se han sido definidas por la doctrina, en los siguientes términos:

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

“Acto de jurisdicción voluntaria que tiene por objeto llevar a cabo una averiguación o prueba destinada a justificar algún hecho o acreditar un derecho, para que en lo sucesivo conste inequívocamente”⁽³³⁾.

Caravantes la define como la “averiguación previa que se hace judicialmente y a prevención, para hacer constar hechos que pudieren afectar en lo sucesivo el interés o el derecho de los que la promueven”⁽³⁴⁾.

Tradicionalmente este era el medio al que se debía acudir para prescribir bienes inmuebles sin antecedentes en el Registro Público de la Propiedad. Sobre este punto volveré más adelante.

1.14. Consideraciones finales

En este primer capítulo quedaron sentadas las bases tanto doctrinales como legales de lo que habrá de ser abordado en capítulos subsecuentes, en tal virtud no resta más que hacer mención de manera muy general sobre los puntos aquí tratados y que revisten gran importancia para la tesis, antítesis y síntesis de este trabajo:

- a) La usucapión constituye un medio para adquirir la propiedad por la posesión prolongada de bienes, a la cual erróneamente la legislación, tanto federal como local denominan prescripción adquisitiva.

- b) La clase de bienes que por esta vía se pueden adquirir deben estar en el comercio o ser objeto de apropiación y no ser por definición legal imprescriptibles.

⁽³³⁾ DE PINA VARA, Rafael. *Diccionario de Derecho*. (Ob. cit).

⁽³⁴⁾ CARAVANTES, citado por PALLARES, Eduardo *Diccionario de Derecho Procesal Civil*. (Ob. cit).

- c) La no inscripción de la propiedad de bienes en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio no implica que exista un propietario de los mismos, dado que el sistema registral mexicano es declarativo y no constitutivo de derechos.
- d) Existe la necesidad material y legal de llevar a cabo un procedimiento para obtener la constatación formal de que se ha adquirido por esta vía, mismo que es reconocido por la legislación tanto sustantiva como adjetiva.
- e) El órgano estatal al que tradicionalmente se ha encomendado la tarea conocer de ese procedimiento, sin ser el único, es al judicial, procedimiento que puede ser de índole contencioso o de jurisdicción voluntaria.
- f) En cuanto a la plurivalente variedad de criterios sobre la compleja jurisdicción voluntaria, me adhiero a la que le atribuye una naturaleza administrativa. Esto en atención a que la jurisdicción voluntaria carece del elemento esencial de la jurisdicción, la cosa juzgada.
- g) La legislación agrupa diversos actos como de jurisdicción voluntaria entre los que encontramos al de las informaciones *ad perpetuam*.
- h) Tradicionalmente se había aceptado que tratándose de bienes inmuebles carentes de antecedentes registrales, la vía para usucapirlos fuese mediante informaciones *ad perpetuam*, esto es, a través de un acto de jurisdicción voluntaria.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Capítulo II:

***El procedimiento en Jurisdicción
Voluntaria***

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

"Tan sólo la justicia resplandece, cual luz inextinguible, sobre el oleaje de las humanas pasiones, y es tan puro su resplandor, que según la imagen aristotética ni Venus, ni las estrellas de la noche, ni el lucero de la mañana, son tan maravillosas".

Giorgio del Vecchio.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

2.1. Regímenes procedimentales para la prescripción de inmuebles reconocidos por nuestra legislación

En el Código Civil de 1928 se estableció como novedad el hecho de poder hacer valer la prescripción adquisitiva como acción y no ya sólo como excepción como había sido hasta entonces, quedando establecidos dos regímenes procesales distintos para la prescripción de inmuebles. Uno respecto de bienes que se encuentran inscritos en el Registro Público de la Propiedad, y el otro respecto de bienes que no se encuentran inscritos. En el primer caso es procedente el juicio ordinario civil en contra de quien aparezca como propietario, mientras que en el segundo caso, tradicionalmente se consideraron procedentes las diligencias de información *ad perpetuam* en la vía de jurisdicción voluntaria. Esta última situación ha sido fuente de innumerables problemas e incertidumbres en cuanto a determinar qué procedimiento debe ser aplicado.

En tal virtud, en el camino de este trabajo, este segundo capítulo tiene como finalidades; primero, demostrar que el procedimiento que el legislador de 1928 estableció para la prescripción de inmuebles carentes de antecedentes registrales es, precisamente, uno de jurisdicción voluntaria; y segundo, proporcionar, aunque de manera muy general, las bases de su regulación así como las fases por las que atravesaba el procedimiento que en vía informaciones *ad perpetuam* se tenía que seguir, a efecto de prescribir un inmueble con base en la legislación entonces vigente, desde la presentación de la solicitud al órgano jurisdiccional competente, hasta la protocolización de inscripción de la resolución en el Registro Público de la Propiedad.

Es importante mencionar que el legislador de 2000 no entró al análisis de esta situación, quedando sin cambio alguno las normas en ese momento vigentes, de ahí la importancia de remitirnos al de 1928, ya que éste, sí introdujo importantes reformas en esta materia, como la señalada en el primer párrafo de este apartado. A lo anterior debe

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

añadirse el hecho de que las críticas y reformas a la ley que son materia para este trabajo, se hicieron mucho antes de la entrada en vigor del Código Civil de 2000.

2.2. Comentarios al proyecto de Código Civil de 1928, en materia de prescripción adquisitiva de inmuebles

Una vez elaborado el proyecto de Código Civil de 1928, fue enviado a diversas organizaciones e instituciones públicas y privadas para su análisis y comentarios, la Barra Mexicana de Abogados lo distribuyó también entre sus miembros, algunos de los cuales, destacando de manera sobresaliente como una novedad en dicho Código, el hecho de poder hacer valer la prescripción adquisitiva como acción y no ya sólo como excepción como había sido hasta entonces, hicieron las siguientes observaciones al proyecto, mismas que para mayor claridad aquí presento:

- a) Licenciado Pedro Lascurain: "...Solamente entiendo así la posesión, en su doble elemento de tenencia y de intención de apropiación, es como puede admitirse como correcta la tesis que contienen los artículos 3024 y 1162 del Proyecto en los que se introduce como novedad, la facultad de deducir por vía de acción, la prescripción consumada, para tal efecto de hacerse inscribir la propiedad de la cosa poseída en el Registro Público, fundándola en informaciones de dominio, pues que esas tesis descansan en el concepto jurídico y completo de la posesión que consiste en tener la cosa con intención de ser dueño de ella. Más aún el Proyecto introduce también como novedad el registro de posesión como elemento de adquisición del dominio, y de autenticar por decir así, la prueba de la posesión, cuando se trate de bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad, y de obtener así, al concluirse la prescripción, título para ser considerado como

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

dueño... En la práctica el procedimiento es ineficaz, porque ya no hay bienes inmuebles que no estén inscritos, o si los hubiere, el procedimiento se presta a muchos abusos, porque se ejecuta sin audiencia de tercero interesado, que no puede oponerse a él por falta de publicidad..."⁽³⁵⁾ (énfasis añadido).

b) Licenciado Luis Cabrera: "... La fracción II del art. 1158 C.N.(sic), establece la prescripción de cinco años en un caso particular previsto en el art. 3024 del nuevo Código, que se encuentra entre las disposiciones de Registro Público. Según ese artículo, el que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos, y no tenga título de propiedad, podrá demostrar su posesión ante un Juez competente por medio de testigos, y el Juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción, teniéndose tal declaración como título de propiedad, e inscribiéndose en el Registro Público. Interpretando lo más cristianamente posible la frac. II del art. 1158 y este art. 3024 resultaría que una persona, después de poseer cinco años una propiedad sin título se convertiría en propietario, inscribiría su propiedad, y enseguida prescribiría en otros cinco años, con lo cual se necesitarían diez años para prescribir. Interpretando el artículo menos cristianamente, resultaría que por el sólo transcurso de cinco años y una información testimonial cualquiera podría obtener la prescripción y aun exigirla como acción..."⁽³⁶⁾ (énfasis añadido).

c) Licenciado Miguel S. Macedo: "...El art. 3024 se refiere a caso distinto, que es de no estar inscrita la propiedad a favor de persona alguna. En consecuencia, no hay ejercicio de acción ni juicio contradictorio, siendo la información el medio de obtener una inscripción provisional y que sólo

⁽³⁵⁾ Barra Mexicana de Abogados. *El Foro*. No. 2, abril, mayo y junio de 1928. Tomo IX, México, 1928. p. 110.

⁽³⁶⁾ *Ibid.* p.128.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

transcurrido cinco años sin que sea reclamada por otro constituirá un verdadero juicio de dominio. Por tanto, podemos decir que se crea (sic.) un medio casi administrativo y de jurisdicción voluntaria con efecto de sentencia que produzca sus efectos *erga omnes* si en cinco años no se formula reclamación. Es de llamar la atención que en este caso no se necesita publicación alguna y que hasta en la inscripción del Registro falta por completo la publicidad... Para evitar el daño que pueda resultar de la inscripción de una información de dominio, todo propietario deberá tener el cuidado de ocurrir al Registro periódicamente y, por lo menos una vez en cada quinquenio, para investigar si se ha inscrito alguna información, pues si se descuidare esta precaución se expondría a tener la sorpresa de ser desposeído en virtud de un título cuya existencia no había sospechado. No será posible apreciar el sistema en conjunto y con exactitud mientras no se conozcan las disposiciones relativas al Código de Procedimientos a que hace referencia el Proyecto; pero se puede afirmar desde luego que conviene que el Código Civil fije las garantías que en las diligencias se han de conceder a los que pudieran ser perjudicados... No hay que olvidar que se trata de actos y declaraciones de que puede resultar, según el Proyecto, la pérdida irremediable del dominio, como si se tratara de sentencia ejecutoria pronunciada en juicio contradictorio seguido con todas las garantías y recursos legales. Hasta es el caso de preguntar si las disposiciones contenidas en el Proyecto respetan debidamente el precepto constitucional que prohíbe que nadie sea privado de sus propiedades o posesiones, si no mediante juicio seguido ante los tribunales, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento (Const., art. 14)...⁽³⁷⁾ (énfasis añadido).

⁽³⁷⁾ Barra Mexicana de Abogados. *EL Foro*. (Ob. cit.) p. 140.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Como puede apreciarse de las transcripciones anteriores, aunque se desconfiaba de las informaciones de dominio como forma de inscribir la prescripción adquisitiva de un inmueble no inscrito en el Registro Público de la Propiedad, se reconocía que ese era el sentido del proyecto del Código Civil, el cual finalmente, como a continuación se verá, se plasmó de manera definitiva en el Código de 1928, constituyendo una innovación al respecto, y que después, a pesar de lamentables reformas, continúa vigente en los de 2000.

2.3. Criterio seguido por el legislador de 1928, en cuanto a la vía para prescribir inmuebles carentes de antecedentes registrales

El procedimiento establecido por el legislador de 1928 para prescribir bienes sin antecedentes registrales, se inferirá además del estudio de su regulación en el Código Civil, de su exposición de motivos y de las normas consignadas en la ley Procesal, esto en atención a la controversia que existe sobre este tema.

2.3.1. En la exposición de motivos del Código de 1928

En la parte relativa a la prescripción adquisitiva, la exposición de motivos del Código Civil de 1928, establece lo siguiente:

“La falta de titulación de una gran parte de la propiedad raíz y los capitales defectos de que adolecen muchos de los títulos de esa propiedad, dificultan enormemente las transacciones sobre dichos bienes y colocan a los propietarios de hecho, llamémosles así, en una anormal situación jurídica.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Para suplir esa falta de titulación y subsanar los defectos de la existente se introdujo el registro de las informaciones de dominio y de las inscripciones de posesión.

En el anteproyecto se establece que el que hubiera poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos, 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, sirviéndole la sentencia favorable que obtenga de título de propiedad, que será inscrita, y que cuando no pueda ese derecho por no estar inscrita en el Registro de la propiedad poseída, puede demostrar ante el juez competente que ha tenido la posesión de que se trata, rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles⁽³⁸⁾ (énfasis añadido).

De lo anterior fácilmente se puede inferir el deseo del legislador de crear un procedimiento de jurisdicción voluntaria, como lo son las informaciones *ad perpetuam*, para adquirir inmuebles que carecen de antecedentes registrales, remitiéndonos para tal efecto a la ley adjetiva de la materia.

2.3.2. En la Ley Sustantiva

En el cuerpo de la ley el fundamento legal para obtener la constatación formal de haber prescrito un bien inmueble sin antecedentes registrales, se encontraba previsto en el artículo 3023 del Código Civil, que mediante reforma al Libro Segundo, Capítulo Primero del mencionado Código, publicada el 3 de enero de 1979, pasó sin cambios a ser el artículo 3047. Posteriormente el artículo fue reformado mediante decreto

⁽³⁸⁾ CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL DE 1928. *Exposición de Motivos* (Ob. cit.) p. 39.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

publicado el 7 de enero de 1988, para suprimirle ciertas reglas procesales que contenía.

La redacción original del precepto era la siguiente:

“Artículo 3023. El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos, y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso, si no está en el caso de deducir la acción que le concede el artículo 1156, por no estar inscritos en el Registro Público los bienes a favor de persona alguna, podrá demostrar ante el Juez competente que ha tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles. A su solicitud acompañará precisamente certificado del Registro Público que demuestre que los bienes no están inscritos y otro relativo al estado actual de la finca en el catastro y en los padrones de la Dirección de Catastro e Impuesto Predial.

La información se recibirá con citación del Ministerio Público, del Registrador de la Propiedad, de los colindantes y de la persona que tenga catastrada la finca a su favor o a cuyo nombre se expidan las boletas del impuesto predial.

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

No se recibirá la información sin que previamente se publique la solicitud del promovente, por tres veces, de tres en tres días en un periódico de amplia circulación y en el Boletín del Registro Público.

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

El artículo 1156 del mismo ordenamiento, al que nos remite el precepto antes citado, sirve de fundamento a la acción de prescripción adquisitiva cuando estamos en presencia de inmuebles que tienen antecedentes registrales, y que para mejor comprensión a continuación se cita:

“Artículo 1156. El que hubiere poseído 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

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

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”.

Como se puede observar el artículo 3023, al igual que la exposición de motivos, remitía al Código de Procedimientos Civiles, diciendo que debía rendirse la información respectiva en los términos que estableciera dicho código, pero al mismo tiempo señalaba algunas reglas procesales (suprimidas mediante reforma de 1988) respecto de los documentos que debían acompañarse a la solicitud, la citación de determinadas personas y autoridades, las características de los testigos que podían declarar sobre la posesión del promovente, y los medios informativos en que debían publicarse los edictos. La razón de ello es que el procedimiento al cual remitía no era un procedimiento que sirviera exclusivamente para la prescripción positiva de inmuebles sin antecedentes registrales, sino un procedimiento genérico de la jurisdicción voluntaria como lo son las Informaciones *Ad Perpetuam*, regulado en el Título Decimoquinto, Capítulo V del mencionado Código.

2.3.3. En la Ley Procesal

Dado que tanto la exposición de motivos como la redacción de los preceptos del Código Civil referentes al tema de este trabajo nos remitían al Código de Procedimientos Civiles, menester resulta precisar que tal remisión encuentra cabida en el artículo 927, ubicado en el Capítulo V, bajo la denominación “De las informaciones *Ad Perpetuam*”, correspondiente al Título decimoquinto, “De la Jurisdicción Voluntaria”, de la referida ley adjetiva civil, mismo que para mayor claridad, aquí se transcribe:

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

I.- De justificar algún hecho o acreditar un derecho;

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

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

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

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

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

En forma muy clara se corrobora lo antes dicho, en el sentido de que la finalidad de una de las especies de las diligencias de Información *Ad Perpetuam*, como lo es la información de dominio, prevista en la ley procesal, coincide perfectamente con la del procedimiento mencionado en el artículo 3023 (hoy 3047) del Código Civil.

Es importante hacer notar que dado que el procedimiento de información *ad perpetuam* era genérico, se explica entonces que presentara lagunas tratándose de la prescripción de inmuebles sin antecedentes registrales, las cuales eran llenadas por el artículo 3023 del Código Civil.

2.4. La Información Ad Perpetuam como medio para hacer valer la acción de prescripción adquisitiva de inmuebles carentes de antecedentes registrales

Como quedó asentado, el Código Civil de 1928 reconoció al poseedor de un inmueble no inscrito en el Registro Público de la Propiedad, otorgándole acción para obtener título de propiedad en los términos que estableciera el Código de Procedimientos Civiles. Cabe mencionar que este último que abrogó a su antecesor del 15 de mayo de 1884, fue expedido el 31 de diciembre de 1931, entrando en vigencia el

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

1 de octubre de 1932, mismo año en que comenzó a regir, después de una prolongada *vacatio legis*, el Código Civil de 1928.

Así pues, el maestro Jesús Zamora-Pierce, comenta: "El foro de la Capital consideró que el procedimiento exigido por el Artículo 3023 del Código Civil era el reglamentado por los Artículos 927 a 931, inclusive, del nuevo ordenamiento procesal que bajo el rubro "De las Informaciones *Ad Perpetuam*" integran el Capítulo V del Título Décimo Quinto, dedicado a la Jurisdicción Voluntaria. Esta opinión se basó en una serie de relaciones que parecían existir entre el procedimiento pedido por el Código Civil y aquel al que se sujetaban las Informaciones *Ad Perpetuam*"⁽³⁹⁾.

En otro párrafo el destacado tratadista señala: "En efecto, el Artículo 3023 del Código Civil establece que el poseedor deberá rendir "La información respectiva", y de ahí es fácil concluir en la adecuación del procedimiento elegido, la Información *Ad Perpetuam*, puesto que la palabra información, aparece tanto en el código sustantivo como en el adjetivo. Una nueva semejanza estriba en que tanto el Artículo 3023 del Código Civil como el 927 del procesal indican que la información se recibirá con citación del Ministerio Público"⁽⁴⁰⁾.

Como se puede observar las informaciones a que hace referencia la ley sustantiva, son precisamente las denominadas por la ley procesal como informaciones *ad perpetuam*, pues existe perfecta correlación entre las disposiciones invocadas, es más, señala el maestro Becerra Bautista que "...como se trata de un acto de jurisdicción voluntaria, el artículo 3026 (hoy 3049) faculta a aquel que se crea con derecho a los bienes cuya inscripción se solicita mediante información de posesión, a alegarlo ante la autoridad competente, señalando que en todos los casos anteriores, la intervención del

⁽³⁹⁾ ZAMORA PIERCE, Jesús, *El Juicio de Usucapión*. Editorial Porrúa, S.A. México, DF, 1972. p. 9.

⁽⁴⁰⁾ Idem.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Juez se reduce a dar fe de la veracidad de las declaraciones de los testigos y, en su caso, a hacer la declaratoria de que el poseedor se ha convertido en propietario"⁽⁴¹⁾.

Así queda demostrado que el sentido y la legislación originaria de 1928 es la de que el procedimiento que debía aplicarse para adquirir, vía acción, la prescripción de inmuebles que no tienen propietario cierto y conocido, era el de las informaciones *ad perpetuam*. Sentido que derivó no sólo del estudio de la legislación, sino que parte de los comentarios al proyecto de Código Civil, y que concluye con la aplicación que tuvo en el foro de la Capital, así como de los razonamientos de destacados juristas.

Habiendo superado la primera de las finalidades que persigue este capítulo, daré paso con la segunda de ellas, esto es, señalar la forma en que, de acuerdo con la legislación entonces vigente, operaba este procedimiento.

2.5. Breve desarrollo del procedimiento en jurisdicción voluntaria

Como quedó precisado en apartados atrás, la jurisdicción voluntaria es un conjunto complejo de disposiciones que agrupa diversos procedimientos entre los que destaca el de las Informaciones *Ad perpetuam*, de ahí que sea correcto decir que la Jurisdicción Voluntaria es el género y las Informaciones *Ad Perpetuam* la especie. Mismo que como también quedó mencionado, fue utilizado por el legislador de 1928 como el medio por el cual se adquiriera la propiedad, en virtud de haber operado la prescripción, de bienes inmuebles que por carecer de antecedentes registrales no tuviese a quien demandarse en un juicio ordinario civil.

⁽⁴¹⁾ DEPARTAMENTO DE DERECHO DE LA UNIVERSIDAD IBEROAMERICANA. *Jurídica*. Número 28. México. DF, 1998. p. 172.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

En tales circunstancias, de la legislación entonces vigente el procedimiento debía atravesar por las siguientes etapas:

2.5.1. Requisitos de procedibilidad

Para estar en aptitud de acudir en esta vía la ley establecía una serie de requisitos para su procedencia, tales son:

- a) **Haber poseído por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos.** Situación que ya fue explicada desde el primer capítulo pero que sea de paso señalar, se trata de haber poseído por diez años de mala fe o cinco años de buena fe, en forma pacífica, en concepto de propietario, pública y continua, esto con fundamento en los artículos 1151 y 1152, mismos que con el mismo contenido y número, continúan vigentes en el Código de 2000.
- b) **No tener título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso.** La razón de ser de este procedimiento es la de constatar públicamente que se ha adquirido, no la de adquirir, la propiedad, ya que esta se adquiere en virtud de la posesión en los términos y con las condiciones exigidas por la ley. De ahí la necesidad de que no al no existir título de propiedad o sea defectuoso se acuda en esta vía a efecto de poder, con plenitud, ejercer actos de dominio sobre el bien.
- c) **No estar en el caso de deducir la acción que concede el artículo 1156.** Esto es, que no sea posible iniciar un juicio ordinario civil en contra de quien aparezca en el Registro Público de la Propiedad como propietario del

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

inmueble, artículo antes transcrito que sin reforma alguna permanece vigente en el Código de 2000.

Cumpliendo con tales requisitos, se estaba en la posibilidad de acudir ante el órgano jurisdiccional competente para demostrar ante él que se había adquirido la propiedad del inmueble objeto del procedimiento y, en su caso, se otorgara la constatación formal, a efecto de que constara de forma inequívoca en una documental pública este hecho.

2.5.2. Competencia

Antes del 30 diciembre de 1975 el Juzgado Competente que debía conocer sería aquel que correspondiera a la ubicación del inmueble. Esto es así, toda vez que antes de esa fecha en que fue reformada la ley, el territorio del Distrito Federal se dividía en cuatro partidos judiciales. Hoy como sabemos existe para los jueces de primera instancia un partido judicial, en términos del artículo 5 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, y es un Juzgado de Inmatriculación Judicial quien conoce de esta clase de procedimientos, esto conforme al artículo 55 del mismo ordenamiento.

Así pues, su competencia en razón de grado se limita al conocimiento de un juez de primera instancia, de las dos que admite nuestra legislación en materia civil y mercantil, pues la segunda está reservada al trámite de la apelación ordinaria, requisito que en nuestro ordenamiento legal constituye una *conditio sine cuan non*.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

2.5.3. Presentación de la Solicitud

Nuestra legislación ha seguido la tradición de reservar la denominación de demanda al escrito inicial en un proceso contencioso, aún cuando gran parte de la doctrina se pronuncia por atribuirle aplicabilidad lo mismo a la que inicia un juicio contencioso, que un ejecutivo, un procedimiento cautelar o uno de jurisdicción voluntaria, como el caso que nos ocupa.

Dicha solicitud, no ajena a los requisitos que debe cumplir una demanda, debía, fundamentalmente, contener:

- a) El tribunal ante el que se promueve;
- b) El nombre y apellidos del promovente, así como un domicilio para oír notificaciones;
- c) Los hechos en que se motive la petición en los que se debía acreditar que posesión es apta para prescribir el inmueble;
- d) Los fundamentos de Derecho en que se sustentaba la solicitud y,
- e) Los documentos base de su solicitud, así como aquellos que se presentaran para crear convicción en el Juez de su derecho, y que de acuerdo con la redacción original del artículo 3023 (hoy 3047) consistían en Certificado del Registro Público que demostrara que los bienes no estaban inscritos y, Certificado de la Dirección de Catastro e Impuesto Predial, a efecto de conocer el estado de la finca.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Esos son, a grandes rasgos, los elementos que debía contener la solicitud con la que se iniciaba el procedimiento de las informaciones *Ad perpetuam*.

2.5.4. Notificación con efectos erga omnes

Antes de efectuarse el ofrecimiento de los testigos, ordenaba el artículo 3023 en su redacción original, se publicara la solicitud del promovente, por tres veces, con un intervalo entre uno y otro de tres días en un periódico de amplia circulación y en el Boletín del Registro Público.

Es importante recordar que en nuestra legislación la inscripción registral es potestativa, y que el acto susceptible de inscripción, existe con independencia de su registro, es por ello que la simple Constancia de no Inscripción que se ofrece como documento base, no es elemento definitivo para demostrar que un bien no tenga propietario. En atención a esta situación, se contempló la necesidad de dar publicidad a este procedimiento mediante la publicación de Edictos.

2.5.5. Citación

Se contemplaba que la información se recibiera con citación del Ministerio Público, del Registrador de la Propiedad y de los colindantes, para tal efecto se les remitía copia de la solicitud y, en los términos del último párrafo del artículo 927, podían tachar los testigos por circunstancias que afecten su credibilidad, es el caso de que no fuesen vecinos del lugar donde se ubica el inmueble; familiares del solicitante, etc..

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Esta citación de ninguna manera debe ser confundida o equiparada con el emplazamiento, pues éste se traduce en el acto formal por el cual se pone en conocimiento del o demandados la existencia de un proceso de naturaleza contenciosa en su contra, respetándose con ello su garantía de audiencia., situación que no se presentaba en la tramitación de este procedimiento, toda vez que no había una controversia formal entre partes.

Cabe señalar que nuestra legislación prevé que en los procedimientos de jurisdicción voluntaria se de vista al Ministerio Público, al igual que no es privativo de las informaciones *ad perpetuam* que se cite a los colindantes del predio, pues lo mismo sucede en las diligencias de apeo y deslinde. En este sentido el legislador diferenció adecuadamente los vocablos "vista" y "citar" de la palabra "emplazar", toda vez que en la doctrina jurídica presentan diferencias muy marcadas.

2.5.6. Información testimonial

El fundamento de este procedimiento lo constituía, al igual que ahora, los testigos que debían ser precisados, desde el escrito inicial, para su posterior examen. Las preguntas que los mismos debían contestar eran, como ahora, consignadas en un pliego de posiciones. Además el Código de Procedimientos Civiles obligaba al juzgador a ampliar el examen de los testigos con las preguntas que estimara pertinentes para asegurarse de la veracidad de su dicho.

Situación criticada en algunas resoluciones de la Corte y algunos Tribunales de Circuito, sirva como muestra la siguiente:

"INFORMACION AD PERPETUAM. En alguna de las ejecutorias de la Corte, se ha establecido que las informaciones *ad perpetuam*, por su carácter de actuaciones en jurisdicción voluntaria, que se reciben fuera de toda contención, no tienen valor

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

probatorio por sí solas, no como instrumentos públicos ni como información testimonial, pues la prueba de testigos, no se recibe en ellos, sin citación contraria, y su inscripción en el registro, sólo implica la autenticidad y existencia de las actuaciones." (énfasis añadido)

Amparo civil directo 2190/31. Orozco Teódulo. 23 de septiembre de 1932. Mayoría de tres votos. Ausente: Joaquín Ortega. Disidente: Ricardo Couto. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Quinta Epoca

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XXXVI

Página: 509

2.5.7. Resolución

Valorado el cumplimiento de los requisitos que antes llame de procedibilidad y los elementos de convicción presentados que, fundamentalmente, se traducen en el adecuado ofrecimiento de las testimoniales, el Juez emita su resolución. De ser a favor del solicitante, éste adquiriría la propiedad del inmueble objeto de las informaciones *ad perpetuam*. La resolución sólo podía ser atacada por aquellas personas que ostentaran un título de propiedad del inmueble, tal como se puede observar en la tesis que a continuación se cita:

"INFORMACIONES AD PERPETUAM, TERCEROS A QUIENES NO PERJUDICAN.- Los terceros respectos de quienes no surten efectos las informaciones *ad perpetuam*, practicadas en jurisdicción voluntaria, que se refiere la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia (tesis número 503 del Apéndice al tomo LXXVI), sólo pueden ser aquellas personas que ostenten un título de propiedad del inmueble a que se refiere la información, y no quienes no presentan un sólo principio de prueba para acreditar que el mismo inmueble pertenezca a persona distinta del promovente de dicha información".

Amparo Directo 6464/46, Alfredo Arenaza, Mayo 12 de 1948.

Quinta Epoca,

Tomo XCVI,

Pág. 1259.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

2.5.8. Protocolización e inscripción de la resolución

En su caso, la resolución emitida a favor del solicitante debía protocolizarse ante notario público, quien debía dar el testimonio respectivo para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Con ello concluía el procedimiento en vía de jurisdicción voluntaria, mismo que como se verá en el capítulo siguiente fue objeto de duras críticas y de criterios emitidos por la Corte al considerar que prescribir por esta vía era violatorio de la Carta Magna.

2.6. Consideraciones finales

En este segundo capítulo tenemos como elementos centrales en mi trabajo de tesis los siguientes:

- a) El criterio que estableció nuestro legislador en el Código Civil de 1928 para adquirir la declaratoria formal de haber prescrito un inmueble que carece de antecedentes registrales, es mediante un procedimiento de Jurisdicción Voluntaria, en su especie de Informaciones *Ad Perpetuam*. Criterio inferido no sólo por el estudio a la exposición de motivos del Código Civil y al tratamiento que se da en el cuerpo del mismo a esta situación, sino de la opinión de respetados estudiosos del Derecho que ya desde comentarios al proyecto mismo del Código, advertían, estando o no de acuerdo, este enfoque.
- b) No hay duda en que la remisión que hace la ley sustantiva al hablar de informaciones encuentra adecuado sustento en las informaciones *ad perpetuam* que regula la Ley Procesal bajo el Título Decimoquinto "De la Jurisdicción Voluntaria".

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

- c) El procedimiento que se debía seguir para prescribir inmuebles carentes de antecedentes registrales tenía su fundamento en la fracción II del artículo 927 del Código de Procedimientos Civiles.
- d) Dado que el procedimiento de informaciones *ad perpetuam* era genérico, las lagunas respecto a su especie consistente en justificar la posesión como medio para acreditar el dominio pleno de un inmueble, eran llenadas por el artículo 3023 del Código Civil.
- e) Cumplidos los causes del procedimiento, regulado de manera conjunta por los artículos 3023 y 927 del Código Civil y de Procedimientos Civiles, respectivamente, la resolución por la que se obtenía la constatación formal de haber prescrito, de acuerdo con criterios de la Corte, sólo podía ser atacada por quien ostentara título de propiedad del mismo inmueble, surtiendo en caso de no ser así plenamente sus efectos.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Capítulo III:

***El camino hacia el procedimiento
Contencioso***

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

**ESTA TESIS NO SALE
DE LA BIBLIOTECA**

"En verdad, la justicia no puede ser considerada desde el punto de vista psicológico, sino como un sentimiento primordial, que no es susceptible de ninguna explicación, por fenómenos más generales; desde el punto de vista filosófico, debe ser clasificada entre los valores absolutos, tales como el bien, la verdad y la belleza".

Gustav Radbruch.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

3.1. Criterios judiciales relacionados con el procedimiento en Jurisdicción Voluntaria

A través de diversas ejecutorias, el Poder Judicial Federal sostuvo que el procedimiento de información *ad perpetuam*, en la vía de jurisdicción voluntaria, no podía ser el procedimiento para tramitar la prescripción de inmuebles sin antecedentes registrales a que aludía el artículo 3023 del Código Civil, ya que pugnaba con los artículos 14, 16 y 27 de la Carta Magna.

En este sentido, de sostenerse que el predio de que se tratare no tenía dueño anterior, ni estaba inscrito título alguno en el Registro Público de la Propiedad, forzosa y necesariamente tendría que acontecer una de estas dos cosas: o el terreno nunca había tenido dueño y entonces era baldío, o lo tuvo, pero siendo incierto o desconocido entonces era vacante y por ende del Estado, por lo que de todas formas había una persona interesada en dicho terreno y por lo tanto no se daba el supuesto de la información *ad perpetuam*, o sea el de que no tenga interés más que el promovente. En este sentido, debía seguirse un procedimiento contencioso solemne, con emplazamiento y término de prueba para acreditar los extremos establecidos para la prescripción adquisitiva en el Código Civil, mismos que ya fueron comentados en otra parte de este trabajo. A continuación transcribo algunos de los criterios judiciales que sostienen tales afirmaciones.

INFORMACION AD PERPETUAM. En alguna de las ejecutorias de la Corte, se ha establecido que las informaciones *ad perpetuam*, por su carácter de actuaciones en jurisdicción voluntaria, que se reciben fuera de toda contención, no tienen valor probatorio por sí solas, no como instrumentos públicos ni como información testimonial, pues la prueba de testigos, no se recibe en ellos, sin citación contraria, y su inscripción en el registro, sólo implica la autenticidad y existencia de las actuaciones.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Amparo civil directo 2190/31. Orozco Teódulo. 23 de septiembre de 1932. Mayoría de tres votos. Ausente: Joaquín Ortega. Disidente: Ricardo Couto. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Quinta Epoca

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XXXVI

Página: 509

INFORMACION AD-PERPETUAM COMO PRUEBA. La Suprema Corte ha sustentado la tesis de que: "Las informaciones ad perpetuam tiene por objeto acreditar o justificar un derecho en el que tiene interés la persona que las promueve, y por su carácter de actuaciones en jurisdicción voluntaria, se reciben fuera de contención y no pueden tener valor probatorio, ni como instrumentos públicos, ni como informaciones testimoniales; no lo primero, porque su protocolización sólo implica la autenticidad de la información, y tampoco lo segundo, porque su recepción no satisface las reglas que establecen las leyes procesales; pero si entrañan una presunción digna de ser tomada en cuenta, cuando han sido recibidas con arreglo a la ley, protocolizadas y registradas oportunamente."

Amparo civil directo 5906/35. Dévora Pascuala. 15 de octubre de 1933. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Felipe Tena Ramirez. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Quinta Epoca

Instancia: Sala Auxiliar

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: CXVIII

Página: 138

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

INFORMACION AD-PERPETUAM, VALOR PROBATORIO DE LAS. Si bien el artículo 327, fracción II, del Código de Procedimientos Civiles declara que son instrumentos públicos los expedidos por funcionarios que desempeñen cargo público en lo que se refiere al ejercicio de sus funciones, la circunstancia de que una declaración se asiente en un instrumento público, no atribuye al contenido de aquélla el carácter de prueba plena; pues lo único que hace fe es que ante el funcionario que intervino en el documento se asentó dicha declaración. El Juez, al aprobar las diligencias de información ad-perpetuam, califica las declaraciones de las personas presentadas, teniendo en cuenta que tales diligencias se reciben sin perjuicio de tercero, y la sinceridad que atribuye a las declaraciones no puede afectar los derechos de la persona a quien se oponen, que pudo desvirtuarlas al reinterrogar a los testigos. La Suprema Corte ha sustentado la siguiente tesis: "Las informaciones ad perpetuam tienen por objeto acreditar o justificar un derecho en el que tiene

interés la persona que las promueve, y por su carácter de actuaciones de jurisdicción voluntaria, se reciben fuera de contención y no pueden tener valor probatorio, ni como instrumentos públicos, ni como informaciones testimoniales; no por lo primero porque su protocolización sólo implica la autenticidad de la información, y tampoco por lo segundo, porque su recepción no satisface las reglas que establecen las leyes procesales; pero si entrañan una presunción digna de ser tomada en cuenta, cuando han sido recibidas con arreglo a la ley, protocolizadas y registradas oportunamente.

Amparo civil directo 4471/52. Vivas T. José. 23 de julio de 1953. Unanimidad de cinco votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Quinta Epoca

Instancia: Sala Auxiliar

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: CXVII

Página: 448

Sin embargo, es importante mencionar que este criterio que niega valor al procedimiento de jurisdicción voluntaria, vía informaciones *ad perpetuam*, no es unánime, muestra de ello es la siguiente ejecutoria, que supedita el valor de las mismas al hecho de que se trate de bienes que carecen de antecedentes registrales, por lo que dándose este supuesto, serán aptas para demostrar el dominio y obtener la constatación formal de haber prescrito.

INFORMACIONES AD PERPETUAM, VALOR PROBATORIO DE LAS.
La información *ad perpetuam* sólo es apta para acreditar el dominio de inmuebles que no han sido objeto de una inscripción anterior, pues cuando la propiedad está inscrita a nombre de otra persona, el que ha poseído el inmueble, por el tiempo y con las condiciones exigidas por la ley para adquirir por prescripción, debe promover juicio contra el que aparezca como propietario de ese bien, en el Registro Público.

Amparo civil directo 4899/51. De la Calleja Rogelio, sucesión de. 11 de octubre de 1951. Mayoría de tres votos. Ausente: Carlos I. Meléndez. Relator: Hilario Medina.

Quinta Epoca

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: CX

Página: 353

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

3.2. Ponencia del Sr. Ministro Gabriel García Rojas

Entre los criterios de la Corte que negaban valor a las informaciones *ad perpetuam* como vía para prescribir bienes inmuebles sin antecedentes registrales, tenemos la ponencia del Sr. Ministro Gabriel García Rojas que habría de servir para fallar el Amparo Directo 6997/1961, misma que además de ser ampliamente difundida por la forma detallada en que se ocupa del tema también tuvo gran aceptación en el foro, de ahí que en su parte conducente transcriba el siguiente extracto:

“...Con toda justificación esta Suprema Corte ha desconfiado de los títulos confeccionados unilateralmente en vías de jurisdicción voluntaria, por medio de informaciones testimoniales complacientes, en que no se observan los principios constitucionales. El artículo 3023 del Código Civil ordena que la información para demostrar la prescripción se ha de rendir en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles. Ahora bien, como éste no creó para el caso un procedimiento especial, se ha creído que deba aplicarse el capítulo de las informaciones *ad perpetuam* por cuanto que el artículo 951 del Código Procesal del Estado de Guerrero, copiado del Código del Distrito Federal como lo han hecho casi todos los Estados, dice: “La información *ad perpetuam* podrá decretarse cuando no tenga interés más que el promovente y se trate: 1.- De justificar algún hecho o acreditar un derecho...”. La más ligera consideración es bastante para hacer ver que el procedimiento que legal y constitucionalmente corresponde al 3023 del Código Civil Federal no es ni puede ser el de jurisdicción voluntaria. En efecto, si se alega, como en el caso, que no tenía dueño anterior el terreno de que se trata ni estaba inscrito título alguno a él referente, forzosa y necesariamente tendrá que acontecer una de estas dos cosas: O el terreno nunca ha tenido dueño y entonces es baldío (artículos 1º. 2º. 3º. 4º y 5º de la Ley de veintiséis de marzo de mil ochocientos noventa y cuatro y 4º de la Ley de Terrenos Baldíos y Nacionales, Demasías y Excedencias de treinta de diciembre de mil novecientos cincuenta); o lo tuvo pero es incierto o desconocido y entonces siendo vacante, es del

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Estado y estará sujeto al denuncia obligatorio (Artículo 585 y siguientes del citado Código Civil). De todas formas hay pues una persona interesada en dicho terreno y por lo tanto no se da el supuesto de la información *ad perpetuam* o sea el de que "no tenga más interés que el promovente". En consecuencia debió seguirse el procedimiento contencioso solemne haciendo el emplazamiento que marca el artículo 124, Fracción I del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Guerrero, que prevé, el emplazamiento de personas inciertas. Y así tiene que ser: Dentro del juicio solemne se abrirá un término de prueba después de la publicación de los edictos para comprobar los extremos que para la prescripción establecen los artículos 826, 1151 y 1152 del Código del Estado, iguales a los del Código del Distrito Federal. Tendrá allí que rendirse prueba pericial para determinar superficie, colindancias y linderos y no conformarse con un croquis o bosquejo como el que exhibió el promovente de la información sin responsabilidad de firma profesional. Por no observar los principios de la Ley que son los mismos de la Constitución General del País, se cometen y se han cometido múltiples despojos. La tramitación en jurisdicción voluntaria del procedimiento de inmatriculación a que el mencionado artículo 3023 se refiere, pugna con los artículos 14, 16 y 27 de la Carta Magna⁽⁴²⁾.

3.3. Opinión del maestro Zamora Pierce

El doctor Jesús Zamora Pierce coincide con el criterio de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al establecer: "Quien prescribe un inmueble que aparece inscrito en el Registro Público a nombre de persona determinada, y aquel que prescribe un inmueble no inscrito en el Registro, se encuentran en realidad en una situación jurídica casi idéntica, siendo la única diferencia que, en el segundo caso, se desconoce la persona en contra de la cual debe intentarse la acción de Usucapión. Luego es lógico

⁽⁴²⁾ SENTENCIA DE AMPARO DIRECTO 6997/61. Fernando Piñero Belard. 4 de agosto de 1962. Ponente. Gabriel García Rojas. p. 76-77.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

concluir que, en ambas hipótesis, el interesado debe tener acceso a un juicio contencioso que le permita obtener título sobre la propiedad que ha adquirido por prescripción positiva, sin más diferencias que las que exige el carácter de desconocido que tiene el demandado en el caso del bien no inscrito. En este caso el posible interesado cuyo nombre no aparece en el Registro deberá ser notificado en la forma que establece el Código de Procedimientos para la citación de personas inciertas o cuyo domicilio se ignora, es decir, por edictos⁽⁴³⁾.

Contrario a la opinión del citado autor y de la Corte, sostengo la tesis de que existían razones suficientes para creer que el procedimiento de información *ad perpetuam* era el correcto. Sobre este punto volveré más adelante.

3.4. Reforma al Código de Procedimientos Civiles

Es fundamentalmente en atención a los criterios judiciales antes mostrados, que el legislador reforma el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, adicionando una fracción a su artículo 122, a efecto de implantar el procedimiento contencioso para la prescripción positiva de inmuebles sin antecedentes registrales.

3.4.1. Exposición de motivos de la reforma

En su parte conducente el Dictamen presentado por la Comisión de Justicia de la H. Cámara de Diputados, justificó la reforma del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en los siguientes términos:

⁽⁴³⁾ ZAMORA PIERCE. Jesús, *El Juicio de Usucapión*. (Ob. cit.) p. 43.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

“... Las razones que imponen el establecimiento de la caducidad en los procesos, evidentemente no imperan en las diligencias de jurisdicción voluntaria y en consecuencia éstas deben quedar excluidas del alcance de aquélla. Pero aquí surge el caso propuesto por el artículo 3023 del Código Civil que constituye el contenido único del Capítulo IV del Tratado sobre el Registro Público y que ocupándose como se ocupa de la inmatriculación de los inmuebles en el Registro, por no haber sido inscrito antes, dicho Capítulo lleva como epígrafe “Del Registro de las Informaciones de Dominio”. El precepto citado dice: Artículo 3023. El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos, y no tenga títulos de propiedad o teniéndolos no sean inscribibles por defectuosos si no está en el caso de deducir la acción que le concede el artículo 1156 por no estar inscrita en el Registro de la Propiedad de los bienes a favor de persona alguna, podrá demostrar ante juez competente que ha tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles. A su solicitud acompañará precisamente certificado del Registro Público que demuestre que los bienes no están inscritos. Señala el aludido artículo otras cuatro reglas más: 1ª. La solicitud de información antes de practicarse se publicará ampliamente en periódicos y avisos fijados; 2ª. Se recibirá con citación del Ministerio Público, Registrador de la Propiedad y colindantes dicha información; 3ª. Los testigos deben ser por lo menos tres de notorio arraigo en el lugar de ubicación del bien; 4ª. Comprobada la posesión, el juez declarará que el promovente se convirtió en dueño por prescripción y tal declaración se tendrá por título de dominio y se inscribirá.

Sobre este precepto sustantivo tenemos que hacer las siguientes observaciones: PRIMERA.- El Código Procesal no contiene el procedimiento especial requerido por el artículo 3023 transcrito y se ha creado la práctica de estimar el asunto de jurisdicción voluntaria para que en esta vía se llegue a dictar sentencia declarativa de usucapión a todo el mundo y se registra. Para apoyar que es de jurisdicción voluntaria el negocio, se invoca el artículo 927 del Código Procesal Civil que se refiere a las Informaciones *Ad*

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Perpetuam para justificar algún hecho o acreditar un derecho, como reza este precepto; pero se ha olvidado el presupuesto procesal de toda información de este tipo, presupuesto afirmado y establecido por el mismo artículo 927, según el cual sólo se podrá decretar la información CUANDO NO TENGA MAS INTERES QUE EL PROMOVENTE. Entonces surgen cuestiones que se presentan como insolubles en la vida real y que han dado como resultado que al amparo del artículo 3023 sustantivo y del 927 adjetivo, que se hace pasar como reglamentario de aquél, se cometa toda clase de abusos y latrocinios. Porque ¿cómo se puede calificar que el promovente sea el único interesado en esta materia de usucapión?, ¿qué no existe siempre la posibilidad de que haya un sujeto pasivo al que directamente venga a perjudicar la declaración de prescripción y sin embargo no se le oyó?. En la época en que vivimos, si de predios urbanos se trata, es casi imposible que no tenga dueño o que no lo hayan tenido. Y si lo tuvieron y si hoy no se sabe quien sea, se tratará de un bien vacante que corresponde al Distrito Federal o a los Territorios como lo disponen los artículos 785 y siguientes del Código Civil. Lo mismo pasará con los bienes rústicos: pero respecto a éstos, si aparece que nunca se conoció dueño, se reputa de la Nación como determinan los artículos 1º y siguientes de la Ley de Bienes Nacionales y Baldíos. De manera que siempre existe la posibilidad de que haya un interesado en aquellos bienes y por ende la necesidad constitucional de oírlo. Tanto más ingente es esta necesidad cuanto que los bienes de la Nación y los vacantes del Distrito o Territorios no están inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

SEGUNDA OBSERVACION.- Este precepto no ocupa ni una línea para hacer referencia a la evidente necesidad de precisar y deslindar el inmueble objeto de la pretensión.

TERCERA OBSERVACION.- La Suprema Corte ha establecido en diversas ejecutorias que la tramitación de la inmatriculación que reglamenta el artículo 3023 del Código Civil no puede constitucionalmente ser de la jurisdicción voluntaria, porque si

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

no se siguen las formalidades de un juicio contencioso se violan las garantías de los artículos 14, 16 y 27 de la Carta Magna. (Véase ejecutoria D-6997/61 y D-7067/61).

De lo expuesto se infiere que si las llamadas informaciones de dominio no son por su esencia materia de la jurisdicción voluntaria sino contenciosa, sería un privilegio exorbitante cerrar los ojos ante esta verdad y agregar a los yerros hasta ahora cometidos el liberar de la caducidad a la inmatriculación de inmuebles no inscritos, que por su naturaleza y por su origen, porque, como asienta la nota comparativa de don Ignacio García Téllez, el multicitado precepto fue traído a nuestro Código del Artículo 400 de la Ley Hipotecaria Española de 1919 que marca una substanciación procesal contenciosa.

Siguiendo los lineamientos que la Suprema Corte ha establecido, es pertinente fijar en el Código Procesal Civil las normas que requirió el Código Civil en el precepto transcrito y llenar de esta manera un hueco que ha producido efectos lamentables⁽⁴⁴⁾.

3.4.2. Crítica a la exposición de motivos

Es importante señalar que se equivoca el legislador cuando afirma que un bien vacante corresponde al Distrito Federal o a los Territorios. Con fundamento en el artículo 787 del entonces Código Civil en vigor, los bienes declarados vacantes se adjudicaban al fisco federal:

Artículo 787.- El Ministerio Público, si estima que procede, deducirá ante el juez competente, según el valor de los bienes, la acción que corresponda, a fin de que declarados vacantes los bienes, se adjudiquen al fisco federal. Se tendrá al que hizo la denuncia como tercero coadyuvante.

⁽⁴⁴⁾ DICTAMEN, COMISION DE JUSTICIA, 1ª lectura ante el pleno de la Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, del día 23 de diciembre de 1963. pp. 5 y 6.

El Código Civil para el Distrito Federal de 2000, en el mismo artículo ya prevé la posibilidad de que el Distrito Federal, por conducto de su Hacienda Pública, adquiriera en adjudicación bienes vacantes:

Artículo 787.- El Ministerio Público, si estima que procede, deducirá ante el juez competente, según el valor de los bienes, la acción que corresponda, a fin de que declarados vacantes los bienes, se adjudiquen a la Hacienda Pública del Distrito Federal. Se tendrá al que hizo la denuncia como tercero coadyuvante.

Sin embargo, este precepto no tenía vigencia en ese entonces, pues no existía un Código Civil exclusivo para el Distrito Federal como ahora, por lo que se hace patente un error y/o desconocimiento más por parte de quienes tienen encomendada la importante responsabilidad de elaborar nuestras leyes.

3.4.3. Creación de la fracción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal

Mediante decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 31 de octubre de 1964, se reformó el artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, adicionándole una nueva fracción, que vino a ser la tercera. La adición tuvo por objeto establecer el procedimiento contencioso demandado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, el cual quedó de la siguiente forma:

“Artículo 122.- Procede la notificación por edictos:

I.- ...

II.- ...

III.- Cuando se trate de inmatricular un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, conforme al artículo 3023 del Código Civil, para citar a las personas que puedan considerarse perjudicadas. Los edictos se publicaran por tres veces consecutivas, de diez en diez días, en el Boletín Judicial y en dos periódicos de los de mayor circulación, si se tratase de

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

inmuebles urbanos situados en el Distrito Federal. Si los predios fueren rústicos se publicarán además en el Diario Oficial de la Federación en la misma forma y términos indicados. Igualmente se publicarán en los periódicos locales y además en todo caso en el Diario Oficial de la Federación las peticiones de información de los bienes raíces ubicados en los Territorios Federales. Tanto en el Distrito como en los Territorios Federales los edictos se fijarán en lugares públicos. En la solicitud se mencionará el origen de la posesión, el nombre de la persona de quien en su caso la obtuviera el peticionario, del causahabiente de aquella si fuere conocido; la ubicación precisa del bien y sus colindancias; un plano autorizado por ingeniero titulado si fuere predio rústico o urbano sin construir; el nombre y domicilio de los colindantes. Terminada la publicación se correrá traslado de la solicitud a la persona de quien obtuviera la posesión o su causahabiente, si fuera conocido al Ministerio Público, a los colindantes, al registrador de la propiedad por el término de 9 días. Contesten o no y sin necesidad de acuse de rebeldía, el juez, al vencerse el último término del traslado, abrirá una dilación probatoria por treinta días. Además de las pruebas que tuviere, el solicitante está en la obligación de probar su posesión en concepto de dueño por medios legales y además por la información de tres testigos que tengan bienes raíces en el lugar de ubicación del predio de que se trata. La sentencia se pronunciará después del término de alegar, dentro de ocho días. En este juicio no se entregarán los autos originales para formular alegatos. La sentencia es apelable en ambos efectos y el recurso se substancia como en los juicios ordinarios".

Conviene mencionar que el artículo no menciona como finalidad del procedimiento la de obtener constatación formal de haber adquirido por prescripción positiva un inmueble, como lo he mencionado, sino que refiere como finalidad la inmatriculación del bien. Sin embargo no existe contradicción porque en su resolución el juez debe declarar que el promovente se ha convertido en propietario y ordena que la misma, que sirve de título de propiedad (constatación formal), se inscriba en el Registro Público de la Propiedad: inscripción que es la primera que sobre dicho bien se practica (inmatriculación).

Con todo, creo que la expresión empleada en mi trabajo alude con mayor precisión a la finalidad del procedimiento, porque lo fundamental es la constatación formal de que se adquirió por prescripción, mientras que la inmatriculación es sólo

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

consecuencia de lo primero, pues trata de un simple acto administrativo a cargo del Registro Público de la Propiedad.

3.5. Las informaciones posesorias

Este procedimiento no sólo es útil para obtener la constatación formal de que ya se ha adquirido por prescripción positiva un inmueble que carece de antecedentes registrales, sino que, con fundamento en los actuales artículos 3046 fracción I inciso b) y 3048 del Código Civil, también es útil para obtener la constatación formal de que se posee un inmueble en concepto de dueño, en forma pacífica, pública, continua y de buena fe, pero que aún no se completa el tiempo de cinco años que se requiere para prescribirlo. En este caso, la sentencia que el juez dicte declarará que su posesión es apta para prescribir y mandará practicar una inscripción posesoria en el Registro Público de la Propiedad, la cual podrá transformarse, a petición del interesado, en inscripción de dominio, transcurridos cinco años de haberse practicado, según lo previenen los artículos 3055 del Código Civil y 112 del propio Reglamento del Registro Público de la Propiedad. La petición deberá de ser formulada directamente ante esta institución. Anteriormente las informaciones posesorias también se tramitaban conforme a las reglas establecidas para las informaciones *ad perpetuam*, contenidas en el Código Procesal.

3.6. Críticas de la Doctrina a la reforma

La adición de la fracción III al artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles fue inicialmente criticada por Niceto Alcalá Zamora y Castillo, quien puso en tela de duda la necesidad del nuevo procedimiento. También sostuvo que su ubicación

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

fue arbitraria, pues el artículo 122 se ocupaba exclusivamente de las notificaciones por edictos, y si bien dentro del nuevo procedimiento debían practicarse notificaciones a las personas que pudieran considerarse perjudicadas, se contemplaban además otras reglas que nada tenían que ver con edictos. De igual manera, ataca la falta de corrección en el lenguaje, que llama solicitud y no demanda al escrito inicial del promovente, no obstante que se trata de un procedimiento contencioso.

Finalmente el prestigiado autor manifiesta que la reforma es un ejemplo de la forma en que no se debe seguir legislando en México. "Es hora de que cese la alegre y nociva improvisación. México ocupa en el concierto de las naciones una posición que le obliga a legislar con el mayor esmero, entre otras razones, porque sus códigos podrían irradiar por numerosos países, si se compusiesen con el indispensable cuidado"⁽⁴⁵⁾.

Posteriormente la adición fue criticada por José Becerra Bautista, quien la calificó de ilógica y arbitraria. Ilógica, porque la tercera observación de la exposición de motivos del respectivo decreto, la justifica aduciendo que era necesaria para aplicar la caducidad de la instancia en el procedimiento, lo que antes no era posible por ser de jurisdicción voluntaria:

"En otras palabras, para aplicar la caducidad de la instancia a un procedimiento que en nuestro medio jurídico se ha considerado como voluntario, se convierte en contencioso y se permite enredarlo con todos los problemas que crea la caducidad de la instancia.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

⁽⁴⁵⁾ ALCALA ZAMORA Y CASTILLO, Niceto. "Reformas al Código Procesal Civil del Distrito y Territorios Federales en materia de caducidad de la instancia y de procedimientos inmobiliarios". Revista el Foro, Órgano de la Barra Mexicana. Colegio de Abogados, Cuarta Época, no. 44, Enero-Marzo de 1964, p. 37. Citado por ZAMORA PIERCE, Jesús, El Juicio de Usucapión. (Ob. cit.) p. 24.

Decimos también que la reforma fue arbitraria porque se aprovechó el establecimiento de la caducidad de la instancia para crear procedimientos contenciosos en materia que nada tenía que ver con la caducidad y en esos procedimientos se establecieron modalidades contrarias a la técnica del propio Código Procesal, como a continuación se demuestra:

- a) Se corre traslado de la solicitud (no demanda) a la persona de quien el solicitante obtuviera la posesión o de su causahabiente, si fuere conocido; al Ministerio Público, a los colindantes; al Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal, para que manifieste si el inmueble a inmatricular se encuentra o no afecto al régimen ejidal o comunal, y a la Secretaría y al Registrador de la Propiedad por el término de nueve días. Producida o no la contestación y sin necesidad de acuse de rebeldía, el juez, al vencerse el último término de traslado, abrirá una dilación probatoria por quince días, pudiendo ampliarla, a solicitud del interesado, hasta por treinta días.

Cabe preguntar: ¿y si no es conocida del solicitante la persona de quien se obtuvo la posesión ni su causahabiente, no se corre traslado al desconocido? ¿En caso de no hacerlo, puede declarársele rebelde y tener por conforme al emplazado conocido o desconocido, con el contenido de la solicitud? ¿Los colindantes van a ser parte en el juicio contencioso?.

- b) Se admiten los medios legales de prueba y además la información de tres testigos, preferentemente colindantes del inmueble a inmatricular o, en su caso, que tengan bienes raíces en el lugar de la ubicación del predio de que se trata. Toda prueba debe rendirse con citación contraria; por tanto: ¿al interesado conocido o desconocido le van a causar perjuicio esas pruebas? ¿Los testigos van a responder de la veracidad de sus dichos con

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

sus bienes raíces? ¿Es ésta una modalidad para ser testigo, sin trascendencia en los bienes raíces que posee el declarante?.

- c) Respecto a los alegatos, en este juicio no se entregarán los autos originales para formularlos.
- d) Se dice que la sentencia es apelable en ambos efectos y el recurso se tramita como en los juicios ordinarios. Cabe preguntar: ¿y qué pasa con el contenido del artículo 717 que en su fracción I establece la procedencia de la apelación extraordinaria precisamente cuando se hubiere notificado el emplazamiento al reo, por edictos, y el juicio se hubiere seguido en rebeldía?⁽⁴⁶⁾.

Concluye el respetado autor señalando que en conclusión, se trata de otra reforma arbitraria que deben soportar los litigantes en perjuicio de la Justicia misma.

De igual manera, Jesús Zamora Pierce se ocupa del tema y critica que no se llame a juicio a la Nación a través de su representante, el Ministerio Público Federal, siendo que puede estar involucrado un bien que le pertenezca. Por ello, y tomando en cuenta que reconocer a la Nación como parte en el juicio convierte estos negocios automáticamente en asuntos de competencia federal, pues sólo los tribunales de la Federación son competentes para conocer de los juicios que se relacionen con bienes nacionales, como se desprende de los artículos 8 de la Ley General de Bienes Nacionales y 43, fracciones segunda y sexta de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, el autor en comento propone, en lugar del procedimiento del que se ocupa, un juicio contencioso ordinario a tramitarse ante un Juzgado de Distrito, en que sea parte la Federación, representada por el Ministerio Público Federal.

⁽⁴⁶⁾ BECERRA BAUTISTA, José. *El Proceso Civil en México*. (Ob. Cit.) p. 476.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

La reforma del cuatro de enero de 1991 a la fracción III del artículo 122 del Código Procesal Civil para el Distrito Federal, retomó, aunque en forma desnaturalizada, la propuesta de Zamora Pierce, agregando a la lista de personas y autoridades que ya antes eran consideradas para que se les corriera traslado de la solicitud de inmatriculación, a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología para que manifestase si el predio es o no de propiedad federal.

Son valiosas las críticas de los citados autores al nuevo régimen procesal para la prescripción de inmuebles sin antecedentes registrales; empero, estoy convencido de que pasaron por alto lo más grave e incluso irónico del caso, esto es, que en su afán por transformar en contencioso lo que por su naturaleza debe ser de jurisdicción voluntaria, el Legislativo creó un procedimiento que continúa siendo de jurisdicción voluntaria, sólo que ahora con disfraz de contencioso.

3.7. Reformas que desde su nacimiento ha sufrido la fracción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal

La fracción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles ha sido modificada en tres ocasiones. En virtud de la primera, realizada por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de diciembre de 1974, se le suprimió toda referencia a inmuebles ubicados en territorios federales, toda vez que para entonces los territorios de Baja California Sur y Quintana Roo, ya tenían la categoría de Estados.

La segunda modificación se efectuó mediante decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 14 de enero de 1987. A través de ella se adecuó el precepto

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

a la previa reforma, del 3 de enero de 1979, al Libro Segundo, Título Primero, del Código Civil; los términos en que se encontraba redactado era el siguiente:

“III.- Cuando se trate de inmatricular un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, conforme al artículo 3023 del Código Civil...”

Ahora cita al artículo 3047, que es al cual fue trasladado sin cambios el contenido del artículo 3023.

Por otra parte, el intervalo para la publicación de los edictos se reduce de diez a tres días; y se suprime uno de los dos periódicos en que antes se ordenaba publicarlos, pero se prevé que también deberán publicarse en el Boletín del Registro Público de la Propiedad.

Finalmente, la tercera modificación, que es la que define al procedimiento actualmente en vigor para la prescripción de inmuebles sin antecedentes registrales, efectuada mediante decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 4 de enero de 1991, consistió en lo siguiente: se eliminan dos de las tres publicaciones por edictos exigidas con antelación, en el Boletín Judicial, en el Boletín del Registro Público y en el periódico de mayor circulación; pero ahora, no importando que el inmueble sea rústico o urbano, el edicto deberá publicarse siempre en el Diario Oficial de la Federación; se prevé la innovación de fijar un anuncio de proporciones visibles en la parte externa del inmueble de que se trate, a fin de informar a las que pudieren considerarse perjudicadas, a los vecinos y al público en general la existencia del procedimiento; se elimina el requisito de autorización del plano del inmueble por parte del ingeniero titulado, bastando que el plano sea autorizado por el catastro; se prevé traslado de la solicitud a las secretarías de la Reforma Agraria y de Desarrollo Urbano y Ecología, para que manifiesten si el inmueble se encuentra o no afecto al régimen ejidal o comunal, o si es o no de propiedad federal, respectivamente; se ordena que a la solicitud se acompañe un certificado de no inscripción del inmueble, expedido por el

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Registro Público de la Propiedad, esto en sustitución del traslado que con antelación se preveía para el registrador de la propiedad; y por último, se contempla que la dilación probatoria por quince días podrá ampliarse a solicitud del interesado hasta por treinta días.

3.7.1. Redacción vigente

El precepto en la actualidad se encuentra redactado en los siguientes términos:

“Artículo 122.- Procede la notificación por edictos:

I.-...

II.-...

III.- Cuando se trate de inmatricular un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, conforme al artículo 3047 del Código Civil para el Distrito Federal en materia común, y para toda la República en materia federal, para citar a las personas que puedan considerarse perjudicadas.

El edicto se publicará por una sola vez en el Diario Oficial de la Federación; en el Boletín Judicial, en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, Sección Boletín Registral, y en un periódico de los de mayor circulación. Además se deberá fijar un anuncio de proporciones visibles en la parte externa del inmueble de que se trate en el que se informe a las personas que puedan considerarse perjudicadas, a los vecinos y al público en general, la existencia del procedimiento de inmatriculación judicial respecto a ese inmueble. El anuncio deberá contener el nombre del promovente y permanecer en el inmueble durante todo el trámite judicial.

En la solicitud se mencionarán:

- a) El origen de la posesión;
- b) En su caso, el nombre de la persona de quien tuvo la posesión el peticionario;
- c) El nombre y domicilio del causahabiente de aquélla si fuere conocido;

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

- d) La ubicación precisa del bien y sus medidas y colindancias, y
- e) El nombre y domicilio de los colindantes.

Asimismo, a la solicitud se acompañarán;

- a) Un plano autorizado por la Tesorería del Distrito Federal, y
- b) Certificado de no inscripción del inmueble expedido por el Registro Público de la Propiedad. En el escrito en que se solicite dicho certificado, se deberán proporcionar los datos que identifiquen con precisión el predio de que se trate y manifestar que el certificado será exhibido en el procedimiento judicial de inmatriculación.

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

Producida o no la contestación y sin necesidad de acuse de rebeldía, el juez al vencerse el último término de traslado, abrirá una dilación probatoria por quince días, pudiendo ampliarla, a solicitud del interesado, hasta por treinta días.

Además de las pruebas que tuviere, el solicitante está en la obligación de probar su posesión en concepto de dueño por los medios legales y además por la información de tres testigos, preferentemente colindantes del inmueble a inmatricular o, en su caso, que tengan bienes raíces en el lugar de ubicación del predio que se trata.

En este juicio no se entregarán los autos originales para formular alegatos. La sentencia es apelable en ambos efectos y el recurso se substanciará como en los juicios ordinarios."

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

3.8. Consideraciones finales

Los aspectos que revisten mayor interés para mi trabajo en este capítulo, son los siguientes:

- a) El pleno de la Corte así como algunos Tribunales de Circuito en ejecutorias sostuvieron que el procedimiento para tramitar la prescripción de inmuebles carentes de antecedentes registrales no podía ser el de las informaciones *ad perpetuam*, en la vía de jurisdicción voluntaria, toda vez que pugnaban con los artículos 14, 16 y 27 de la Carta Magna. Criterio que si bien fue muy generalizado, no fue único, ya que otras tesis se pronuncian por reconocer su validez jurídica. Especial mención merece la ponencia del Sr. Ministro Gabriel García Rojas en el Amparo Directo 6997/1961 por la detallada forma en que se ocupa de tan interesante cuestión.
- b) Parte de la doctrina coincide con el criterio de la Suprema Corte de Justicia de la Nación que niega valor a las informaciones *ad perpetuam*, tal es el caso del Dr. Zamora Pierce quien sostiene que el interesado en prescribir un inmueble sin antecedentes registrales debe tener acceso a un juicio contencioso que le permita obtener el título sobre la propiedad que ha adquirido.
- c) En atención a los criterios judiciales, el legislativo reformó la ley procesal de la materia, creando una fracción III en el artículo 122, a efecto de introducir el procedimiento contencioso demandado por la Corte.
- d) Las críticas a la reforma no se hicieron esperar dada la deleznable técnica legislativa empleada. Juristas de la talla de Alcalá y Zamora, Becerra Bautista y el propio Zamora Pierce, levantaron la voz poniendo de

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

manifiesto graves errores en que incurrió el legislador. Valiosas fueron las críticas de los citados autores al nuevo régimen procesal; empero, estoy convencido de que pasaron por alto lo más grave e irónico del caso, esto es, que el Legislativo creó un procedimiento que continúa siendo de jurisdicción voluntaria sólo que ahora con disfraz de contencioso.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Capítulo IV:

***Un procedimiento de Jurisdicción
Voluntaria con disfraz de
Contencioso***

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

"Cuando Jesús de Nazareth en el interrogatorio ante el Gobernador romano admitió que era un Rey, dijo: "Yo he nacido y he venido al mundo para dar testimonio de la verdad". Entonces Pilato preguntó: "¿Qué es la verdad?". Evidentemente el escéptico romano no esperaba respuesta alguna a esta pregunta y el Justo tampoco dio ninguna. Pues lo esencial de su misión como Rey mesiánico no era dar testimonio de la verdad. El había nacido para dar testimonio de la justicia, de esa justicia que él quería realizar en el Reino de Dios. Y por esta justicia murió en la cruz.

Así surge de la pregunta de Pilato "¿Qué es la verdad?" y de la sangre del Crucificado otra pregunta mucho más importante; la pregunta eterna de la humanidad: ¿Qué es la justicia?".

Hans Keisen.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

4.1. Proceso Contencioso vs. Procedimiento de Jurisdicción Voluntaria

El argumento central de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, para afirmar que el procedimiento para la prescripción de inmuebles sin antecedentes registrales debía ser un procedimiento contencioso y no de jurisdicción voluntaria, como el que se tramitaba hasta antes de la adición de la fracción tercera al artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles, fue el que siempre había una persona interesada en esta clase de inmuebles, ya fuera un particular o la Nación, a quienes se les dejaba sin defensa por no existir un juicio contencioso solemne, con emplazamiento y término de pruebas, en donde el promovente acreditara los extremos establecidos para la prescripción en el Código Civil.

Sin embargo, estoy convencido de que la Corte se equivocó y que el Legislativo corrió más tarde la misma suerte. En efecto, siguiendo a Chioyenda, la jurisdicción voluntaria se caracteriza porque en ella participan uno o más solicitantes, pero no partes, porque entre ellas no hay litigio que resolver. En este sentido, si el inmueble estuviera inscrito en el Registro Público de la Propiedad, el artículo 1156 del Código Civil determina que es al titular de la inscripción a quien el poseedor, que sostiene haber prescrito, debe demandar, pero si el inmueble carece de antecedentes registrales, entonces esto no es posible y lo lógico es que acuda ante el juez, en la vía de jurisdicción voluntaria, para acreditar los extremos de la prescripción. Es cierto que eventualmente podría aparecer, como dice el alto tribunal, alguien que se crea con derecho al inmueble, pero igual puede suceder, por ejemplo, en el caso de las diligencias de apeo y deslinde, en donde alguno de los vecinos puede oponerse a que el predio sea deslindado y hasta el momento a nadie se le ha ocurrido que por esa razón su tramitación deba de ser contenciosa. Además, el entonces artículo 3026 (hoy 3049) del Código Civil para el Distrito Federal, establecía la suspensión del procedimiento de

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

información cuando alguien se opusiera, y la solución de la controversia debía efectuarse dentro de un procedimiento de naturaleza contenciosa.

Por otra parte, no se me escapa que de acuerdo con la propia jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, las resoluciones dictadas en negocios de jurisdicción voluntaria, no causan estado de Cosa Juzgada respecto de terceros. Sin embargo, en este caso estoy de acuerdo con Jesús Zamora Pierce y con criterios de Tribunales de Circuito en el sentido de que mientras esos terceros no las ataquen con éxito a través de un juicio contencioso, producen plenamente sus efectos, no obstante el fallo de la Suprema Corte, transcrita en su parte conducente en otra parte de este trabajo, que niega validez alguna a la jurisdicción voluntaria como medio para hacer valer la prescripción de inmuebles sin inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Respecto de la afirmación del alto tribunal, de que era necesario el emplazamiento a las personas que se creyeran con derecho al inmueble, cabe indicar que el artículo 3023 del Código Civil preveía que no se recibiría la información sin que previamente se publicara la solicitud del promovente, por tres veces, de tres en tres días, en un periódico de amplia circulación y en el Boletín del Registro Público. Desde luego no se trataba de un emplazamiento, porque no era un juicio contencioso, pero era una notificación con efectos *erga omnes*, motivada por el desconocimiento de la existencia o no de alguien que se creyera con derecho al inmueble. Además se preveía la citación personal del Ministerio Público, del Registrador de la Propiedad, de los colindantes y de la persona que tuviera catastrada la finca a su favor o a cuyo nombre se expedieran las boletas del impuesto predial. Con ello existía la posibilidad de que cualquier persona, incluida la Nación, se enterara del procedimiento, y si creía tener algún derecho lo hiciera valer dentro de un procedimiento contencioso, como lo disponía el artículo 3026 del Código Civil. Por lo mismo, no existía el estado de indefensión aducido por la Corte.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

En cuanto a que no existía en el procedimiento de jurisdicción voluntaria un término de prueba en donde el promovente acreditara los extremos establecidos para la prescripción en el Código Civil, lo cierto es que en tal procedimiento no podía haber término de prueba judicial (concepto que en su connotación más estricta está reservado para la jurisdicción contenciosa), pero en este caso, el solicitante debía, conforme al artículo 3023 del Código Civil, acompañar a su solicitud elementos de convicción consistentes en el certificado del estado actual de la finca en el Catastro y en los padrones de la Dirección de Catastro e Impuesto Predial; y de aportar la declaración de testigos conforme a las reglas establecidas para las informaciones *ad perpetuam* en los artículos 928 y 929 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Por otra parte, con fundamento en los artículos 898 y 899 del ordenamiento legal antes citado, en contra de la resolución final era procedente el recurso de apelación en ambos efectos interpuesto por cualquier interesado. Como se puede ver, la apelación no tiene exclusiva aplicación en los procedimientos de naturaleza contenciosa. La apelación es aplicable a todas las instituciones comprendidas dentro de la jurisdicción voluntaria, sobre este punto volveré más adelante.

4.2. Procedimiento de jurisdicción voluntaria con disfraz de contencioso

Decía en apartados anteriores de mi trabajo que son valiosas las críticas entonces hechas por juristas a la reforma; sin embargo, pasaron por alto lo más grave e irónico del caso; esto es, que en su afán por transformar en contencioso lo que por su naturaleza debe ser de jurisdicción voluntaria, el Legislativo creó un procedimiento que continúa siendo de jurisdicción voluntaria, sólo que ahora con disfraz de contencioso.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

4.2.1. Breves notas sobre las palabras disfraz y disfrazar

El origen de la palabra disfraz es incierto; sin embargo, los estudiosos coinciden en que el vocablo "disfrazar" existió en el idioma castellano, y en las tres lenguas romances peninsulares, y atribuyen como principales y más antiguas acepciones a la misma las de "disimular" y "desfigurar".

En la actualidad se consideran como acepciones de la palabra disfrazar, las siguientes: "1 Poner un disfraz a alguien o vestir con un disfraz... 2 Cambiar o disimular la apariencia de algo para que no se le reconozca o para que parezca distinto de lo que es..."⁽⁴⁷⁾.

Nos dicen los estudiosos de la materia, que son tres las acepciones que en México atribuimos a la palabra disfraz: "1 Traje especial que se usa para representar un personaje real o fantástico, un animal o alguna cosa y se lleva por diversión, generalmente en fiestas... 2 Artificio o vestimenta con que alguien cambia su apariencia para no ser reconocido... 3 Actitud o procedimiento con que alguien disimula sus sentimientos, intenciones, etc. ..." ⁽⁴⁸⁾.

Después de lo anterior, en México es válido afirmar que se disfraza una cosa cuando se cambia su verdadera esencia, cuando se utiliza una vestimenta para "desfigurar" su apariencia, en fin. Y esto, en verdad, como se verá a continuación, es lo que hicieron nuestros legisladores.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

⁽⁴⁷⁾ CARAMINAS, Joan. *Diccionario Crítico Etimológico de la Lengua Castellana*. Volumen III. CH-K, Ed. Gredos, Madrid, España, 1974.

⁽⁴⁸⁾ COLEGIO DE MEXICO. Centro de Estudios Lingüísticos. *Diccionario del Español Usual en México*, dirigido por Luis Fernando Lara, Editado por el Colegio de México. Distrito Federal, 1996.

4.2.2. El legislador y el disfraz

De lo antes expuesto y de las razones que a continuación daré, no resulta arbitrario ni falso decir que el legislador confeccionó un “disfraz” y “disfrazó” la esencia de una institución jurídica.

Efectivamente, el legislador cubrió con la vestimenta de un supuesto juicio contencioso el procedimiento de jurisdicción voluntaria, que por naturaleza corresponde, para prescribir bienes inmuebles sin antecedentes registrales, “desfigurando” con ello, la institución jurídica que por técnica jurídica le corresponde.

La tarea de legislar, como expresión de la ciencia jurídica y del conocimiento científico en general, debe aspirar siempre a encontrar la verdad, no ha proclamarla, como comúnmente lo hacen nuestros legisladores. La verdad no se proclama, insisto, se descubre, es fruto de la sana investigación.

4.2.3. Un procedimiento que continúa siendo de Jurisdicción Voluntaria

Continúa siendo de jurisdicción voluntaria, porque quien se considere con derecho a los bienes objeto de prescripción, sea porque aduzca ser, *verbigracia*, el verdadero propietario o el auténtico poseedor a título de dueño, no podrá hacer valer su derecho dentro de este procedimiento, sino que tendrá que iniciar un juicio autónomo, éste sí contencioso, en el que demande al que inició el procedimiento de prescripción.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Esto es así porque al crearse el nuevo procedimiento, se mantuvo vigente el artículo 3026 del Código Civil, que mediante reforma del 3 de enero de 1979, como antes lo mencioné, pasó a ser el artículo 3049, y éste previene:

“Artículo 3049. Cualquiera que se considere con derecho a los bienes cuya propiedad o posesión se solicite inscribir por resolución judicial, podrá hacerlo valer ante el juez competente.”

La presentación del escrito de oposición suspenderá el curso del procedimiento de información; si éste estuviese ya concluido y aprobado, deberá el juez poner la demanda en conocimiento del Director del Registro Público de la Propiedad para que suspenda la inscripción, y si estuviese hecha, para que anote dicha demanda.

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

Como se puede apreciar, la posibilidad de iniciar un juicio autónomo no sólo existe mientras se encuentre en trámite el procedimiento de prescripción, caso en el cual éste se suspenderá hasta que aquél se resuelva, sino que de acuerdo con el precepto transcrito, la posibilidad existe incluso después de dictada la sentencia y practicada la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Para explicar con mayor claridad la razón por la que sostengo que el procedimiento tiene disfraz de contencioso, en el apartado siguiente transcribo algunas ejecutorias.

4.2.4. Criterios Judiciales justificando la reforma

Las tesis que a continuación se presentan fueron emitidas por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, en ellas se justifica la reforma al artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, ACCIONES DE INMATRICULACION DE UN INMUEBLE, FUNDADAS EN EL ARTICULO 122 FRACCION III DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL. NO CONSTITUYEN DILIGENCIAS DE JURISDICCION VOLUNTARIA. La acción que el interesado deduzca, apoyándose en el artículo 122 fracción III, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, con el fin de inmatricular un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, da origen a un verdadero juicio con todas las características concernientes a la jurisdicción contenciosa porque, además de que así lo señala el legislador en la parte final de la fracción indicada dentro del procedimiento deben acompañarse copias de la solicitud inicial para correr traslado a las partes a fin de que produzcan su contestación; el mismo procedimiento contiene una dilación probatoria, un periodo de alegatos, quedando constreñido el juez a resolver la litis planteada y procediendo en contra de su sentencia el recurso de apelación en ambos efectos, todo lo cual revela no se trata de meras diligencias de jurisdicción voluntaria. (énfasis añadido)

Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito.
 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación.
 Epoca: 7ª.
 Volumen: 88.
 Parte: Sexta.
 Página: 76.

INMATRICULACION DE INMUEBLES, PROCEDIMIENTO CONTENCIOSO EN LA. La reforma en la fracción III del artículo 122 del Código de Procesal Civil publicada en el Diario Oficial de la Federación en fecha 31 de enero de 1964, establece un procedimiento especial cuando se trata del caso de inmatricular inmuebles previsto en el artículo 3023 del Código Civil. En efecto, independientemente de que el precepto en cuestión hace referencia a la evidente necesidad de precisar y deslindar el inmueble objeto de la pretensión, que antes no existía, establece que a la solicitud que formule el promovente se correrá traslado a las personas e instituciones que al respecto indica, dispone también que al vencerse el último término del traslado se abrirá una dilación probatoria por treinta días y estatuye, asimismo, que además de las pruebas que tuviere, el solicitante está en la obligación de probar su posesión en concepto de dueño por medios legales y además por la información de tres testigos que tengan bienes raíces en el lugar de la ubicación del predio de que se trate; por último, se les concede a las partes la oportunidad de alegar y posteriormente se pronuncia la sentencia, la cual es apelable en ambos efectos; por todo lo cual resulta obvio que dicho procedimiento es de carácter contencioso y no simplemente de jurisdicción

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

voluntaria, como acontecía antes de la reforma de que se trata". (énfasis añadido)

Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación.

Epoca: 7ª.

Volumen: 80.

Parte: Sexta.

Página: 44.

4.2.5. Crítica a los criterios Judiciales posteriores a la reforma

De acuerdo con las ejecutorias, es un procedimiento contencioso, porque:

1.- Así lo señala el legislador en la fracción indicada.

Y en efecto lo señala, pero no es suficiente, ya que para que fuera contencioso se requeriría que tuviera como finalidad solucionar controversias, y no es el caso, porque tan pronto como surja la controversia, el procedimiento debe suspenderse hasta en tanto aquella no sea resuelta en un procedimiento autónomo, este sí contencioso. Esto con fundamento en el artículo 3049 del Código Civil del Distrito Federal.

2.- Dentro del procedimiento deben acompañarse copias de la solicitud inicial, para correr traslado a las partes, a fin de que produzcan su contestación.

Pareciera en efecto que la persona de quien se obtuvo la posesión o su causahabiente, si fuere conocido; el Ministerio Público; los colindantes y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología son las partes demandadas, pero si realmente así fuera, entonces la falta de contestación les pararía algún perjuicio, y esto no es correcto, porque el medio a través del cual se puede hacer valer el derecho que afirman tener, es un juicio autónomo, que puede ser iniciado incluso cuando ya ha sido dictada

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

la resolución y practicada la inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Más aún, en caso de que quien alegue tener algún derecho sea la Federación, entonces los competentes para conocer de la controversia serán los tribunales federales, en términos del artículo 54 fracción VI de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, y si se trata de un inmueble ubicado en tierras de propiedad ejidal o comunal, serán competentes los tribunales agrarios, con fundamento en el artículo 18 fracción II de la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios.

3.- El procedimiento contiene una dilación probatoria y un periodo de alegatos.

Esto es cierto, pero si no es posible ventilar ninguna controversia, no es suficiente para otorgarle el carácter de contencioso al procedimiento; máxime que con anterioridad a la reforma ya se exigía que el promovente exhibiera algunos documentos y presentara testigos que declararan sobre su posesión. Estas pruebas, término utilizado en su aspecto más amplio, además del plano autorizado por la Tesorería del Distrito Federal que ahora se exige, son normalmente las pruebas que se siguen aportando al procedimiento.

4.- En contra de la sentencia que se dicte procede el recurso de apelación en ambos efectos.

Esto no es privativo, como fue precisado en apartados anteriores, de los procedimientos contenciosos, ya que conforme al artículo 898 del Código Procesal, las providencias de jurisdicción voluntaria también son apelables. Por ello, se puede afirmar que la posibilidad de acudir a la apelación no sólo opera en la jurisdicción contenciosa.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

4.3. Reconocimiento indirecto del error en que incurrió el legislador

La reforma publicada el 3 de enero de 1979, introdujo un nuevo procedimiento en los artículos 3053 a 3058; pero éste de carácter administrativo, a tramitarse ante el Registro Público de la Propiedad. La siguiente reforma al mismo ordenamiento legal, del 7 de enero de 1988, modificó los citados preceptos y en la actualidad el procedimiento administrativo se encuentra contemplado en los artículos 3050 a 3054. Así, el interesado en obtener la constatación formal de que ha adquirido por prescripción positiva un bien inmueble que carece de antecedentes registrales, y lograr, por consiguiente, su inmatriculación en el Registro Público de la Propiedad, puede optar a su elección, por cualesquiera de los dos procedimientos.

Como un acto de contradicción, el legislador estableció un procedimiento administrativo, a pesar de que con anterioridad había adjurado del procedimiento de jurisdicción voluntaria, los artículos 3055 y 3057, determinaban:

Artículo 3055. La inmatriculación de un inmueble por resolución del director del Registro Público, nada prejuzga sobre los derechos de propiedad o posesión que puedan existir a favor de los solicitantes o de terceros.

Artículo 3057. La resolución del director del Registro Público que ordene la inmatriculación además de expresar los fundamentos en que se apoye, deberá comprender la siguiente advertencia:

Esta resolución no prejuzga sobre derechos de propiedad o posesión a favor del solicitante o de terceros".

Un verdadero absurdo, porque si nada prejuzgaba sobre los derechos de propiedad o posesión que pudieran existir a favor del solicitante, entonces ¿cuál era su utilidad?. Menos mal que el artículo 3056, aclaraba:

<p style="text-align: center;">TESIS CON FALLA DE ORIGEN</p>
--

"Artículo 3056. La inmatriculación, una vez hecha no podrá modificarse o cancelarse, sino mediante determinación judicial contenida en sentencia irrevocable, dictada en juicio en que haya sido parte el director del Registro Público".

La reforma de 1998 fue aprovechada para corregir el dislate legislativo de negarle, de entrada, todo valor a la resolución del director del Registro Público de la Propiedad; de tal manera que se modificaron los anteriores preceptos y fue establecido en los artículos 3052 fracción IV y 3054, un sistema para darle curso a la oposición de terceros que se puede presentar, tanto durante el procedimiento, como una vez finalizado éste, similar al que ya existía para el procedimiento de jurisdicción voluntaria y que se respetó para el procedimiento con disfraz de contencioso; en este caso, si la oposición se presenta durante el procedimiento, el director del Registro Público lo dará por terminado a efecto de que la controversia sea resuelta por el juez competente; y si se presenta una vez concluido y aprobada la inmatriculación, el director suspenderá la inscripción, si aún no la hubiere practicado, y si ya estuviese hecha, anotará la oposición en la inscripción respectiva. Además, si el opositor deja de transcurrir seis meses sin promover el juicio que en su caso proceda, la oposición quedará sin efecto y se cancelará la anotación relativa.

Con independencia de lo anterior, lo relevante del caso es la introducción de un procedimiento administrativo en donde antes sólo se aceptaba que hubiera un procedimiento jurisdiccional contencioso. A mi parecer está implícito el reconocimiento del error en que se incurrió en el pasado; error que no sólo fue del Legislativo, sino también, y sobretodo, de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

4.4. Consideraciones finales

- a) La Corte se equivocó y el legislativo corrió más tarde la misma suerte al pretender establecer un proceso contencioso a una situación que corresponde aplicar un procedimiento de jurisdicción voluntaria. En efecto, en ésta participan uno o más solicitantes, término utilizado incluso por la redacción vigente, pero no partes porque entre ellos no hay litigio que resolver.

- b) Es verdad que eventualmente podría aparecer, como dice el alto tribunal, alguien que se crea con derecho al inmueble en el procedimiento de jurisdicción voluntaria; sin embargo, no había violación de garantías como también afirma, pues la propia ley sustantiva establecía la suspensión de dicho procedimiento.

- c) El procedimiento establecido a raíz de la reforma continúa siendo de jurisdicción voluntaria, porque, quien se considere con derecho a los bienes objeto de prescripción, no podrá hacerlo valer dentro de este procedimiento, sino que tendrá que iniciar un juicio autónomo, este sí contencioso.

- d) La posibilidad de iniciar un juicio autónomo no sólo existe mientras se encuentre en trámite el procedimiento de prescripción a fin de inmatricular, sino que la posibilidad se presenta incluso después de que se ha dictado la sentencia y practicada la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

- e) No es suficiente con que el legislador establezca en la norma que se trata de un procedimiento contencioso, ya que para que fuese tal, se requeriría que tuviera por finalidad solucionar controversias y no es el caso.
- f) Tampoco es argumento suficiente el hecho de que el procedimiento contemple una fase probatoria y periodo de alegatos para ser considerado contencioso, ya que no es posible ventilar ninguna controversia; máxime que con anterioridad a la reforma ya se exigía que el promovente exhibiera algunos documentos y presentara testigos que declararan sobre su posesión.
- g) Es verdad que en contra de la resolución procede el recurso de apelación en ambos efectos, sin embargo, esto no es privativo de los procedimientos contenciosos, ya que las providencias de jurisdicción voluntaria también son apelables.
- h) Con la reforma de 1988 el legislador introdujo un procedimiento netamente administrativo que conoce una autoridad de la misma naturaleza, siendo que con anterioridad había adjurado del procedimiento de jurisdicción voluntaria. A mi parecer está implícito el reconocimiento del error en que incurrió en el pasado.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Conclusiones y Propuestas

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Conclusiones

1.- La Usucapión constituye un medio para adquirir la propiedad por la posesión prolongada de bienes a la cual erróneamente la legislación tanto federal como la del Distrito Federal denominan prescripción adquisitiva. En el Código Civil de 1928 quedaron establecidos dos regímenes procesales distintos para la prescripción de inmuebles. Uno respecto de bienes que se encuentran inscritos en el Registro Público de la Propiedad, y el otro respecto de bienes que no se encuentran inscritos. En el primer caso es procedente el juicio ordinario civil en contra de quien aparezca como propietario, mientras que en el segundo caso, tradicionalmente se consideraron procedentes las diligencias de información *ad perpetuam* en la vía de jurisdicción voluntaria. El legislador de 2000, no entró al análisis de esta situación, quedando sin cambio alguno las normas en ese momento vigentes.

2.- Desde la elaboración del proyecto del Código Civil de 1928 se advierte el sentido del mismo: adoptar un procedimiento de jurisdicción voluntaria, vía informaciones *ad perpetuam*, como medio para prescribir inmuebles que carecen de antecedentes registrales. Situación que encuentra sustento en las observaciones que distinguidos miembros de la Barra Mexicana de Abogados, en su oportunidad, hicieron al mismo, ya que aunque desconfiaban de las informaciones de dominio como forma para inscribir la prescripción adquisitiva de un inmueble no inscrito en el Registro Público de la Propiedad, reconocían que ese era el sentido del proyecto, el cual finalmente, se plasmó de manera definitiva en la exposición de motivos y, desde luego, en el cuerpo normativo del mismo.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

3.- El foro de la Capital consideró que el procedimiento exigido por el entonces artículo 3023 del Código Civil era el reglamentado por los artículos 927 a 931 del ordenamiento procesal, esto es, el de las Informaciones *Ad Perpetuam*; criterio que encuentra sustento en una serie de relaciones que existían en el procedimiento exigido por la Ley Sustantiva y aquel al que se sujetaban las informaciones *Ad perpetuam* en el Código Procesal de la materia.

Muestra palpable de tales semejanzas estriba en las siguientes observaciones:

- a) la palabra "información", aparece tanto en el Código sustantivo como en el adjetivo;
- b) tanto el artículo 3023 del Código Civil como el 927 del Código de Procedimientos Civiles indican que la información se recibirá con citación del Ministerio Público;
- c) en ambos ordenamientos la intervención del juez se reduce a dar fe de la veracidad de las declaraciones de los testigos y, en su caso, a hacer la declaratoria de que el poseedor se ha convertido en propietario y,
- d) en términos de la exposición de motivos, la información respectiva a que alude la regla en la ley sustantiva, se deberá rendir en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

4.- El sentido de la legislación originaria de 1928 era que el procedimiento que debía aplicarse para adquirir la propiedad de bienes inmuebles sin inscripción en el Registro Público de la Propiedad era el de las informaciones *ad perpetuam*. Y dado que este procedimiento es genérico, las lagunas respecto a su especie consistente en

justificar la posesión como medio para acreditar el dominio pleno de un inmueble, eran entendibles; sin embargo, eran llenadas por el referido artículo 3023 del Código Civil

5.- Cubiertos adecuadamente los cauces del procedimiento, regulado de manera conjunta por los artículos 3023 y 927 del Código Civil y de Procedimientos Civiles respectivamente, la resolución por la que se obtenía la constatación formal de haber prescrito, de acuerdo con algunos criterios de la Corte, sólo podía ser atacada por quien ostentara título de propiedad del mismo inmueble, surtiendo, en caso de no ser así, plenamente sus efectos.

6.- La Suprema Corte de Justicia se equivocó y el legislativo corrió más tarde la misma suerte al pretender establecer un proceso contencioso y no respetar el procedimiento de jurisdicción voluntaria, como el que se tramitaba hasta antes de la adición de la fracción tercera al artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, a efecto de obtener la constatación formal de haber adquirido la propiedad de un inmueble que carece de antecedentes registrales, en virtud de haber operado la prescripción positiva.

7.- El procedimiento para obtener la constatación formal de haber prescrito un bien inmueble que no tiene antecedentes en el Registro Público de la Propiedad, debe ser de jurisdicción voluntaria, pues se parte del supuesto de que no hay controversia que deba ser ventilada, aunque es cierto que eventualmente podrá aparecer alguien que se crea con derecho al inmueble. En este caso, siguiendo el sistema adoptado por el propio Código Civil para el Distrito Federal en casos similares, el procedimiento, independientemente de su estado procesal, incluso ya terminado y practicada la

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

inscripción, debe suspenderse para que la controversia se resuelva en un juicio contencioso.

8.- El error de la Corte y del mismo legislador al demandar un procedimiento contencioso quedó en evidencia al introducirse el procedimiento administrativo, el cual no es de tipo jurisdiccional, ni mucho menos contencioso.

9.- El resultado de la reforma al artículo 122 de la Ley Adjetiva Civil, fue la creación de un procedimiento disfrazado de contencioso. Esto que pudiera no considerarse grave, revela sin embargo una manera particular de legislar, que es, por decir lo menos, poco atingente e inadmisibles en un Estado como el nuestro, que se precia de tener una importante tradición jurídica.

10.- De forma lamentable el legislador de 2000 dejó pasar una gran oportunidad para inaugurar un Código Civil exclusivo para el Distrito Federal, que recogiera las propuestas que a lo largo de los años diferentes estudiosos de la materia han elaborado en bellas obras jurídicas, muchas de ellas presentadas en diversos eventos académicos, o las demandas que el foro de la capital ha expresado abiertamente, incluidos jueces y magistrados, mismas que en algunos casos tienden a lograr un ordenamiento que se acerque más a la esencia de la diosa Themis, y otras a depurar la técnica jurídica y legislativa en él empleados.

Sin embargo, no pierdo la fe en que así como el Ave Fénix resurgió de entre sus cenizas, lo mismo ocurra con nuestros legisladores; que en un futuro quienes ocupen un escaño de ese digno recinto sean personas probas y capaces de realizar tan importante función, ya que pocas cosas en la vida pueden compararse por su belleza al

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

hecho de incorporar con los ojos y manos del espíritu humano ese néctar llamado justicia a la fría redacción de un precepto legal.

Propuestas

1.- Para terminar con las incongruencias sería pertinente que al procedimiento se le devolviera, formalmente hablando, el carácter de jurisdicción voluntaria que le corresponde. En este sentido, sería una necesidad la derogación de la fracción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la ubicación del procedimiento en el Título Decimoquinto "De la jurisdicción voluntaria", concentrando ahí también las normas procesales que, respecto de la oposición de terceros, se encuentran indebidamente contenidas en el artículo 3049 de un ordenamiento sustantivo, como lo es el Código Civil.

Con este propósito se podría inaugurar un nuevo capítulo en el citado Título, o bien, aprovechar el propio Capítulo V "De las informaciones *ad perpetuam*", pues el establecimiento del procedimiento "contencioso" en el año de 1964 no se vio acompañado de la derogación de la fracción II del artículo 927 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que se ubica dentro de ese capítulo, y que constituía la base legal para el procedimiento de jurisdicción voluntaria que se encontraba en vigor.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

2.-Afecto de superar la deficiencia existente en el Código Civil para el Distrito Federal al denominar prescripción positiva a lo que por su naturaleza es usucapión, sería necesario cambiar el título "De la Prescripción Positiva" que corresponde al

Capítulo II del Título Séptimo del Libro Segundo de dicho ordenamiento legal, por el de "Usucapión", en tal virtud habría de igual forma que adecuar la terminología de todos los artículos que comprende el Capítulo II, toda vez que hablan de prescripción.

3.- Por último, igualmente conveniente sería sustituir la denominación del Título decimoquinto "De la Jurisdicción Voluntaria" del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, por el de "Procedimientos Judiciales sin Controversia", enunciado que describe de mejor manera las instituciones jurídicas que en referido título se agrupan, toda vez que es casi unánime entre los procesalistas de nuestro país, que la primera no es ni jurisdicción, ni voluntaria. Para ello habría que reformar el mencionado Título decimoquinto, así como los numerales 893, 896, 898 y 899 de su Capítulo I, a efecto de incorporar una nueva denominación como la que aquí se propone.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Bibliografía

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

➤ DOCTRINA

ALCALA-ZAMORA Y CASTILLO, Niceto. *Estudios de teoría general e historia del proceso (1945-1972)*. I Tomo. Editorial UNAM, México, DF, 1974.

BAÑUELOS SÁNCHEZ, Froylán. *Nueva Practica Civil Forense*. III Tomos, 11ª ed. Editorial Sista S.A. México, DF, 2001.

BECERRA BAUTISTA, José, *El Proceso Civil en México*. 16ª ed. Editorial Porrúa, S.A. México, DF, 1999.

BECERRA BAUTISTA, José, *La Teoría General del Proceso aplicada al Proceso Civil del Distrito Federal*. Editorial Porrúa, S.A. México, DF, 1993.

BORJA SORIANO, Manuel. *Teoría de las Obligaciones*. II Tomos. Editorial Porrúa S.A., México, DF, 1944.

CARNELUTTI, Francesco, *Usucapión de la Propiedad Industrial*. Traducción de Francisco Apodaca y Osuna Editorial Porrúa, S.A. México, DF, 1945.

COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo, *Procedimiento Registral de la Propiedad* 5ª ed. Editorial Porrúa, S.A. México, DF, 2001.

DOMÍNGUEZ MARTINEZ, Jorge Alfredo. *Derecho Civil. Parte general, personas, cosas, negocio jurídico e invalidez*. Editorial Porrúa, S. A. México, DF, 1996.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

- GELSI BIDART, Adolfo, *De los efectos de las Providencias de Jurisdicción Voluntaria*. Editorial Martin Bianchi Altuna. Montevideo, República Oriental de Uruguay, 1962.
- GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto. *Derecho de las Obligaciones*. 12ª ed., Editorial Porrúa, S. A. México, DF, 1997.
- GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto. *El Patrimonio*. 7ª ed., Editorial Porrúa, S. A. México, DF, 2002.
- HUBER OLEA, Francisco José. *Diccionario de Derecho Romano*. Editorial Porrúa, S.A. México, DF, 2000.
- IBARROLA, Antonio de. *Cosas y sucesiones*. 2ª. ed. Editorial Porrúa S.A. México, DF, 1978.
- MARTINEZ PICHARDO, José. *Lineamientos para la Investigación Jurídica*. 5ª ed., Editorial Porrúa S.A. México, DF, 1999.
- OROZCO, Wistano Luis, *Legislación y Jurisprudencia sobre Terrenos Baldíos. Tomo I*. Editor Imp. de El Tiempo, México, DF, 1895.
- PADILLA SAHAGÚN, Gumesindo *Derecho Romano I*. Editorial Mc. Graw Hill, S.A. México, DF, 1996.
- PEREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, *Derecho Registral*. 7ª ed. Editorial Porrúa, S. A. México, DF, 2000.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

VENTURA SILVA, Sabino, *Derecho Romano*. 2ª ed., Editorial Porrúa, S.A. México, DF, 1966.

ZAMORA PIERCE, Jesús, *El Juicio de Usucapión*. Editorial Porrúa, S.A. México, DF, 1972.

➤ DICCIONARIOS

CARAMINAS, Joan. *Diccionario Crítico Etimológico de la Lengua Castellana*. Volumen III, CH-K, Ed. Gredos, Madrid, España, 1974.

COLEGIO DE MEXICO, Centro de Estudios Lingüísticos, *Diccionario del Español Usual en México*, dirigido por Luis Fernando Lara, Editado por el Colegio de México. Distrito Federal, México, 1996.

DE PINA VARA, Rafael. *Diccionario de Derecho*. 29ª ed. Editorial Porrúa, S.A. México, DF, 2000.

INSTITUTO DE INESTIGACIONES JURIDICAS DE LA UNAM. *Nuevo Diccionario Jurídico Mexicano*. IV Tomos. Editorial Porrúa, S. A. México, 2001.

PALLARES, Eduardo, *Diccionario de Derecho Procesal Civil*. 26ª ed. Editorial Porrúa, S. A. México, DF, 2001.

PIMENTEL ALVAREZ, Julio, *Diccionario Latín-Español. Español-Latín*. 5ª ed., Editorial Porrúa, S.A. México, DF, 2002.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

> LEGISLACION

CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES.

LEY ORGANICA DEL PODER JUDICIAL DE LA FEDERACION.

LEY ORGANICA DE LOS TRIBUNALES AGRARIOS.

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES DE 1928.

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL DE 2000.

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

LEY ORGANICA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO
FEDERAL.

> JURISPRUDENCIA Y TESIS AISLADAS

INFORMACIONES AD PERPETUAM, VALOR PROBATORIO DE LAS.

Amparo civil directo 4899/51. De la Calleja Rogelio, sucesión de. 11 de octubre de
1951. Mayoría de tres votos. Ausente: Carlos I. Meléndez. Relator: Hilario Medina.
Quinta Epoca
Instancia: Tercera Sala
Fuente: Semanario Judicial de la Federación
Tomo: CX
Página: 353

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

INFORMACION AD PERPETUAM.

Amparo civil directo 2190/31. Orozco Teóculo. 23 de septiembre de 1932. **Mayoría de tres votos.** Ausente: Joaquín Ortega. Disidente: Ricardo Couto. La publicación no menciona el nombre del ponente.
 Quinta Epoca
 Instancia: Tercera Sala
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación
 Tomo: XXXVI
 Página: 509

INFORMACIONES AD PERPETUAM, TERCEROS A QUIENES NO PERJUDICAN.

Amparo Directo 6464/46, Alfredo Arenaza, Mayo 12 de 1948.
 Quinta Epoca,
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación
 Tomo XCVI,
 Pág. 1259.

INFORMACION AD PERPETUAM COMO PRUEBA (INSTRUMENTOS PUBLICOS).

Amparo civil directo 4471/52. Vivas José T. 23 de julio de 1953. **Unanimidad de cinco votos.** La publicación no menciona el nombre del ponente.
 Quinta Epoca
 Instancia: Sala Auxiliar
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación
 Tomo: CXVII
 Página: 1639

INFORMACIONES AD PERPETUAM, NO CONSTITUYEN TITULOS DE PROPIEDAD

Amparo civil directo 2568/48. Bermea Eduardo. 13 de abril de 1951. **Unanimidad de cinco votos.** La publicación no menciona el nombre del ponente.
 Quinta Epoca
 Instancia: Tercera Sala
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación
 Tomo: CVIII
 Página: 649

INFORMACION AD PERPETUAM, VALOR PROBATORIO DE LA.

Amparo civil en revisión 1265/34. Rodríguez Paulino. 12 de diciembre de 1935. **Unanimidad de cinco votos.** La publicación no menciona el nombre del ponente.
 Quinta Epoca
 Instancia: Tercera Sala
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación
 Tomo: XLVI
 Página: 6089

**TESIS CON
 FALLA DE ORIGEN**

INFORMACION AD PERPETUAM. VALOR PROBATORIO DE LA.

Amparo civil directo 14734/32. Oropeza Román, sucesión de. 28 de agosto de 1935. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Abenamar Eboli Paniagua. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Quinta Epoca

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XLV

Página: 3799

➤ HEMEROGRAFIA

Barra Mexicana de Abogados. *El Foro*. No. 2, abril, mayo y junio de 1928, Tomo IX, México, 1928.

Diario Oficial de la Federación, Tomo CCLXII, No. 26, de viernes 31 de enero de 1964.

Departamento de Derecho de la Universidad Iberoamericana. *Jurídica*. Revista editada por la Universidad Iberoamericana, número 28, México DF, 1999.

SAN MARTIN, José V. El notario en el campo de la Jurisdicción Voluntaria. Revista. "La Justicia". Facultad de Derecho, UNAM México DF, 1994.

➤ OTRAS FUENTES

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

DICTAMENES 1ª y 2ª lecturas ante el pleno de la Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, de los días 21 y 23, respectivamente, de diciembre de 1963.

IUS 2001. Jurisprudencia y Tesis Aisladas junio 1917-mayo 2001. Poder Judicial de la Federación. Suprema Corte de Justicia de la Nación. 2 discos compactos.

JURISCONSULTA 2002. Jurisprudencia y Tesis Aisladas de la Suprema Corte de Justicia de la Nación 1917-2002. Información en CD. Enterprise Software.

SENTENCIA DE AMPARO DIRECTO 6997/61. Fernando Piñeiro Belard. 4 de agosto de 1962. Ponente. Gabriel García Rojas.

<http://www.juridicas.unam.mx>. Página en Internet del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México.

<http://www.scjn.gob.mx>. Página en Internet de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**