



**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



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

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

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

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



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA  
DE MEXICO**

---

---

**FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES  
"ACATLAN"**

**LA INDEBIDA PROTOCOLIZACIÓN DE LA USUCAPIÓN  
QUE ESTABLECE EL CÓDIGO CIVIL DEL  
ESTADO DE MÉXICO**

**TESIS**

**QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A:**

**HILDA PATRICIA TORRES MARTÍNEZ**

**ASESOR: LIC. GLORIA LUZ DELGADO LARIOS**



**MAYO 2004**

ESTA TESIS NO SALE  
DE LA BIBLIOTECA

## AGRADECIMIENTOS

Gracias, Dios, por mantenerme con la esperanza de concluir el presente trabajo, a pesar de las adversidades; y por el privilegio de existir.

A quién, ha trabajado muchísimo para darnos lo necesario y así conquistar – nuestras metas, reconozco tu grandeza no es fácil ser madre y padre a la vez, Gracias , por tu apoyo incondicional Mamá: Virginia Martínez Deheza.

Autorizo a la Dirección General de Bibliotecas de la UNAM a difundir en formato electrónico e impreso el contenido de mi trabajo receptonal.

NOMBRE: HILDA PATRICIA TORRES MARTINEZ  
FECHA: 11-05-2004  
FIRMA: [Firma]

Con profundo afecto les doy las Gracias, a los hermanos Dr. Juan Carlos Bautista, Adolfo de la Peña y Raquel Martínez por su caridad espiritual y palabras de ánimo en esos momentos que lo he necesitado, confío en su opinión.

A Vero y Rocio quienes, siempre están a mi lado  
compartiendo mis alegrías, miedos, y esperanzas,  
reconozco su ayuda, son muy importantes para mí.

Quiero escribirte Dafne, se que algún día tú lo leerás:

Sabes eres una pequeñita con mucha fortaleza y te  
admiro, se que puedes y lo vas a lograr, tienes miles  
de posibilidades. Le doy gracias a Dios por estar tú  
con nosotros, eres muy especial y has contribuido  
para que yo siga adelante.

A: Axhel, Fátima, Ale, Paola, Vanessa, Ilse y José de Jesús,  
que de cierta forma son parte de mi vida, los quiero mucho.

Les doy las Gracias a los Maestros que han  
intervenido en mi formación académica y  
agradezco a mi Asesora por la colaboración  
del presente trabajo.

## INDICE

### “ LA INDEBIDA PROTOCOLIZACION DE LA USUCAPION QUE ESTABLECE EL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO “

---

Introducción .....	1
CAPITULO PRIMERO:	
CONSIDERACIONES GENERALES	
1. – Los Bienes .....	5
1.1 Concepto de Bien... ..	6
1.2 Clasificación de los Bienes .....	7
2. – La Posesión .....	10
2.1 Elementos de la Posesión .....	12
2.2 Diferentes Clases de Posesión .....	13
3. – La Propiedad .....	16
3.1 Modos de Adquirirla y Perderla .....	20
CAPITULO SEGUNDO:	
LA USUCAPION	
1. – Breve Reseña Histórica .....	23
2. – Elementos de la Usucapición .....	31
3. – Bienes sobre los que recae la Usucapición .....	35
4. – Registro Público de la Propiedad .....	38
4.1 Efectos del Registro .....	44
CAPITULO TERCERO:	
DEL PROCESO	
1. – Naturaleza Procesal de la Usucapición .....	48

1.1 Vía Ordinaria Civil ... ..	50
1.2 La Oposición en caso de que exista un mejor Derecho... ..	52
2. – La Sentencia sobre la Usucapión ... ..	54
2.1 Definición ... ..	55
2.2 La Sentencia una Obligación ... ..	56
2.3 La Inscripción de la Sentencia en el Registro Público de la Propiedad .. ..	60
3. – Valor Probatorio ... ..	61
3.1 Documentos Públicos y Privados ... ..	64
4. – La Fe Pública ... ..	66
4.1 Personas investidas de Fe Pública que intervienen en el Proceso . ... ..	70

#### CUARTO CAPITULO:

#### CONVALIDACION O CUMPLIMIENTO DE UNA OBLIGACIÓN DE HACER

1. – Derecho Notarial ... ..	75
1.1 El Notario y su Función ... ..	76
1.2 Persona investida de Fe Pública . ... ..	86
2. – Elementos Notariales ... ..	89
2.1 El Protocolo ... ..	89
3. – Incongruencia de la Protocolización de la Sentencia de Usucapión ... ..	99
3.1 Razonamientos Elementales:	
Lo establecido por el artículo 14 Constitucional ... ..	100
Lo establecido por el artículo 121 Constitucional ... ..	102
3.2 El derecho que otorga el artículo 5.127. del Código Civil del Estado de México ...	104
4. – Propuesta de Reforma ... ..	105
Conclusiones ... ..	108
Bibliografía ... ..	111



## INTRODUCCIÓN

La vida social es la forma originaria de la existencia humana que a la vez obliga al hombre a mantener con sus semejantes relaciones múltiples, y complejas; y dado que debían estar reguladas por un derecho, casi siempre de origen consuetudinario que, aunque han sufrido una evolución son el fondo, las mismas de hoy.

Las relaciones están ligadas a los hombres, como lo dispone la ley, por lo que también se encuentra presente un determinado objeto, esto es, algo sobre lo cual recaiga y constituya su materia; el objeto de las relaciones jurídicas son las cosas y los derechos.

De ello resulta, que una persona pueda obtener bienes y derechos patrimoniales, que se traducen en derechos personales y derechos reales de naturaleza económica y que el derecho viene a dar cauce con la figura de la usucapión, mediante la cual se obtiene un título válido que respalda la propiedad que se tiene sobre ciertos bienes.

He establecido que se debe hacer referencia en primer término a los bienes en su acepción y clasificación; ya que son estos quienes justifican el elemento susceptible de apropiación mediante algunas de las operaciones jurídicas, necesarias para iniciar un derecho conveniente.

Colocada una persona en esta situación, va encontrar en su bien un punto de referencia que es la posesión, que en este trabajo se estudia inicialmente, así, la posesión es un hecho, siempre un poder físico que se ejerce sobre la cosa o de igual manera un disfrute de un derecho, cuando recae sobre cosas inmateriales; pero para este caso nos vamos a referir en sí, al poder físico sobre el bien.

Otro elemento, es la propiedad, derecho que nace en virtud de la legítima y justa aspiración del hombre de tener ciertas cosas que le pertenezcan con exclusión de los demás. Siendo la misma ley que impone modalidades, limitaciones al ejercicio de tal derecho, mismas que son en beneficio de la sociedad o para evitarle perjuicios, por que se tratará los modos de adquisición, y pérdida de la propiedad. Este primer capítulo por su profundidad y generalidad se considerará técnicamente con singular

mensura, ya que es, el fundamento e interés para la siguiente investigación, por ser componente.

El capítulo segundo dedicado a la usucapión, que se define como el modo de adquirir la propiedad mediante la posesión que, a título de propietario, se tenga de manera pública, continua, y pacífica sobre una cosa durante cierto tiempo, otro elemento que a partir de la creación del Código Civil del Estado de México se instituyó otro requisito que es el justo título para lo cual también se estudiará y se verá, si tiene cabida o tal vez sólo se considere como formalidad favorable y atendible, toda vez que es a través de este título créesele legítimo dueño de las cosas; es decir reúne el hecho y el derecho, el dominio y el ejercicio de éste.

Por otra parte tenemos al Registro Público de la Propiedad; con el término "registro" se hace referencia a la oficina encargada de realizar anotaciones o asientos, por lo cual es una institución que tiene un objeto, proporcionar publicidad a los actos jurídicos sobre bienes inmuebles, de modo que en general se tenga acceso directo a la fuente de dichas inscripciones o anotaciones, para tener la posibilidad de conocer en sí, el verdadero estado de la propiedad. Situación que se realiza para tener seguridad jurídica y defensa para los propios intereses legítimos. En teoría suena bien y hasta se puede creer que teniendo la inscripción de dichos inmuebles se tiene el derecho oponible a los demás, pero también suele suceder que un predio se encuentre inscrito dos veces por diferentes personas; he aquí, que el registro sólo su efecto es declarativo y no así constitutivo, ya que, puede adolecer de nulidad el acto y por consecuencia el registro; pero no hay que restarle credibilidad y funcionalidad dentro del campo del derecho, ya que, es base también para el mismo.

Tercero, del proceso, en el contenido de este apartado hay una estructura en la cuál sólo se señalarán algunas etapas como son: la vía ordinaria civil a partir de la cual las normas nos dan la pauta para ejercer ante el órgano jurisdiccional la acción de usucapión, y dado que dentro del propio procedimiento también se tiene la posibilidad de oponerse a tal ejercicio, claro es, demostrando que se tiene mejor derecho sobre el bien, que el que se pretende ejercer; hay pues, algo que puede atraer en cualquier momento el interés de una tercera persona y por lo cual es a través de la oposición manifestar su inconformidad e iniciar éste.

Es justamente cuando se dicta la sentencia de usucapión cuando se termina la posibilidad de la oposición, no descartando que existen otros recursos, y es cuando se declara un derecho, por ello es importante de manera precisa estudiarla y ver sus efectos jurídicos. Dado que dentro de la sentencia se señala la obligación de inscribirla en el Registro Público de la Propiedad para que surta sus efectos correspondientes.

El valor probatorio que se otorga a los documentos públicos y privados en el derecho es indiscutible, por lo cual se analizarán y así también los documentos que expide un notario, como los que certifica un juzgado dentro de sus facultades, constituyen pruebas que son necesarias conocerlas, su valor jurídico para el caso de ser utilizadas y aún cuando no se exhiban dentro de un proceso.

Ahora bien, la Fe Pública no es una actividad que se reduzca al campo específico de la acción que actualmente llevan a cabo los notarios; ya que también la tienen ahora en su actividad una autoridad o funcionario público, es decir una persona que la ley la habilita y por supuesto para nuestro interés, tiene la función judicial que también goza de ella.

En tal situación, las personas investidas de fe pública se ponen en igualdad de circunstancias a pesar de que cada quien cuenta con sus propias actividades. Es así, como el notario a partir de este Código Civil se le da intervención para protocolizar la sentencia de usucapión, sin que exista la necesidad, es por ello que cada capítulo tiene una finalidad, así como se analizará que es totalmente erróneo nuevamente convalidar las actuaciones del juzgado que conoce de la usucapión, por lo que no es posible esta situación ni validamente justificable. En virtud, de que a nivel constitucional tenemos que el artículo catorce nos da la pauta para el procedimiento judicial, en el cual se promueve la acción de usucapión y es el juzgador que en su caso examina cada una de las probanzas y resuelve; absolutamente su resolución es respetable, y en este caso es una función dentro de sus facultades. Así también a su fe pública, como lo dispone el propio Código de Procedimientos Civiles del Estado de México.

El artículo 121 de la Constitución Política de los estados Unidos Mexicanos, establece que en cada Estado de la Federación se dará entera fe y crédito a los actos públicos, registros y procedimientos de todos los otros. Esto es que se compaginan que tanto los actos del notario como los procedimientos judiciales son plenamente

validos y auténticos, sin que se obligue a ratificar, confirmar nuevamente cada uno, para que se tenga mayor validez y autenticidad, esta calidad constitucional se les otorga a ambos actos y por lo tanto a las personas que los pronuncian.

La propensión a lo negativo deriva del análisis de esta nueva norma e influencia de las políticas del momento, caprichos de algunos intereses de ciertas personas, con consecuencias en el abuso del derecho por decirlo así; es puramente mecánica en su procedimiento e insuficiente por sí mismo para asegurar un derecho intocable para el caso de las personas que promuevan la usucapión vía judicial, desde luego es mejor una crítica legal, advertida y necesaria para indicar que dicho artículo es abrumador y perjudicial en cuanto a sus resultados sociales y económicos; así también, no tiene fundamento, por lo cual es menester reformar el artículo 5.141. del Código Civil del Estado de México quedando como anteriormente se establecía.

Al emprender el estudio del presente trabajo, es con la finalidad de explicar que el juicio de usucapión una vez que se tiene la sentencia, tiene plena validez, lo que equivale a conocer de la legalidad de la actuación judicial; de ahí que, la protocolización de la sentencia ya no es estrictamente necesaria en este caso. Se parte del siguiente planteamiento que es acreditar: " La Indevida Protocolización de la Sentencia de Usucapión que establece el Código Civil del Estado de México".

Los Métodos a utilizar son: en cuanto al primer capítulo es el Descriptivo; el segundo es de Análisis, así como el tercero y cuarto es Descriptivo – Analítico.

El Objetivo General es: " Analizar el artículo 5.141. del Código Civil del Estado de México" y su Propuesta de Reforma. Es precisamente cuando se señala que: "la sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de usucapión se protocolizará ante Notario y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad".

Es objeto para demostrar la siguiente Hipótesis: "La Sentencia de Usucapión es Verdad Legal, con pleno Valor Jurídico que goza de un campo propio de Acción Jurídico – Procesal, sin necesidad de la Protocolización".

Y la Proposición siguiente: " La Protocolización de la Sentencia de Usucapión en nada aumenta su Autenticidad y Credibilidad, sólo con lleva a la Duplicidad de la Fe Pública".

Se incluyen para el presente trabajo cuatro capítulos los cuales ya fueron referidos.

## **CAPITULO PRIMERO**

### **CONSIDERACIONES GENERALES**

1. - Los Bienes
  - 1.1 Concepto de Bien
  - 1.2 Clasificación de los Bienes
2. - La Posesión
  - 2.1 Elementos de la Posesión
  - 2.2 Diferentes clases de Posesión
3. - La Propiedad
  - 3.1 Modos de Adquirirla y Perderla

#### 1. – Los Bienes

El hombre requiere de participar y moverse dentro de diferentes grupos en su vida para poder satisfacer sus necesidades biológicas, psicológicas y sociales; desarrollando una serie de actos y conductas de muy diversa índole. Los cuales tienen efectos diversos, de este modo, verificamos conductas que producen consecuencias trascendentes; bien porque lo buscamos o porque lo dispone la ley. Esta comunidad de acción puede encaminarse a la elaboración de contratos mediante los cuales se adquieren bienes o cosas, que sin duda es básico en su realización personal, con posibilidades de incrementar su patrimonio.

Escribió el civilista argentino Raymundo Salvat "Todo lo referente a la propiedad y al régimen de los inmuebles interesa a la colectividad entera; son pues, cuestiones que comprometen el orden público y, en consecuencia, la reglamentación legal de ellas no puede ser modificada por los particulares"<sup>1</sup> Es uno de los motivos que expone al manifestar que no puede existir otros derechos reales que aquellos que la misma ley ha creado como tales, pero si se pudieran crear o modificar libremente, pronto se vería surgir desdoblamientos de la propiedad con las mismas trabas y dificultades que existían antiguamente, cosa que el legislador ha querido suprimir.

---

<sup>1</sup> (Tratado de Derecho Civil Argentino) TI, Pág. 45. Buenos Aires, 1927.

## 1.1 Concepto de Bien

En torno a la figura del bien se plantean dos situaciones muy características, que en una u otra medida ha sido objeto de sinónimos; es decir, se emplean las palabras cosas y bienes, indistintamente, pero desde luego si es preciso identificarlas a cada una. En el sentido gramatical, cosa es: todo lo que tiene entidad, ya sea corporal o espiritual, natural o artificial, real o abstracta.

La distinción puede fundarse en la consideración de que la cosa es un elemento u objeto material situado fuera de toda idea de apropiación, en tanto que el bien es un objeto material susceptible, en principio, de apropiación, actual o virtual. De ahí que la noción de cosa y de bien se separan desde el punto de vista de la idea de apropiación. Al término de cosas se le ha dado corrientemente una acepción más amplia que al de bienes. En el Código Civil del Estado de México se emplea sólo el de bienes.

Hay que reconocer, que la palabra bienes comprende no sólo las cosas apropiadas sino, además, todos los objetos susceptibles de prestar alguna utilidad, y así se afirma que, según esta utilidad se halle incorporada a un objeto de la naturaleza o a un acto de nuestros semejantes, así se llaman, respectivamente, cosa o servicio.

Según la definición contenida en el Código de las Siete Partidas, de Alfonso X el Sabio: "bienes son aquellas cosas de que los omes se sirven y se ayudan". ( Proemio tit. XVII, Partida dos).

Menciona Rafael de Pina que el Código Civil Español dice: "Todas las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación se consideran como bienes, muebles o inmuebles" 2

Rafael de Pina considera que el bien es: " Cosa material o inmaterial susceptible de producir algún beneficio de carácter patrimonial"3

El artículo 5.1. del Código Civil del Estado de México vigente establece lo que se entiende por bienes: " Son las cosas que pueden ser objeto de apropiación y que no estén excluidas del comercio".

---

2 Derecho Civil Mexicano – Elementos, Porrúa S.A. Pág. 26 México 1965.

3 Diccionario de Derecho Civil, Porrúa S.A. Pág. 110 México 1998.

Las cosas para constituir el objeto de una relación jurídica deben tener la calidad de bienes, lo que equivale a decir que deben ser útiles, aptas para satisfacer una necesidad humana, requisito indispensable para que exista un interés legítimo tutelable. En torno al objeto del derecho hay una abundante literatura, escribe Valverde a este respecto, que del mismo modo que es necesario el sujeto en la relación jurídica, es indispensable el objeto de ella, puesto que si el sujeto ha de desenvolver su actividad, es preciso que ésta recaiga sobre algo.

El objeto ha de ser útil, siendo ésta condición propia de su naturaleza, y, por último, para que el sujeto pueda prestar su utilidad necesita estar sometido al sujeto, de donde nace otra condición, indispensable, que es la de apropiabilidad.

## 1.2 Clasificación de los Bienes

Se clasifican generalmente en relación a su movilidad o inmovilidad: en muebles e inmuebles, en consideración a las personas a que pertenecen: de dominio público y de propiedad privada, por la situación de incertidumbre en que se encuentra frente al titular de la propiedad: en mostrencos y vacantes, según puedan ser o no apreciados por los sentidos: en corporales e incorporeales; por la posibilidad de reemplazarlos o no por otros: en fungibles y no fungibles; por la circunstancia de extinguirse rápidamente con el uso o resistir a un uso prolongado: en consumibles y no consumibles; en atención a su posible e imposible fraccionamiento: en divisibles e indivisibles, y por razón de su constitución: en simples y compuestos.

Bienes Inmuebles.- El derecho generalmente ha admitido como tales los que no se pueden trasladar de un lado a otro sin alterar en algún modo su forma o substancia, siéndolo, unos, por su naturaleza, otros por disposición legal expresa en atención a su destino.

Los inmuebles por su destino han sido calificados como inmuebles ficticios, a los que la ley hace perder el carácter de muebles que les corresponde por su naturaleza. La definición tradicional de inmuebles aparece actualmente afectada por los adelantos técnicos que permiten trasladar edificios enteros de un lugar a otro más o menos distante.

La idea que expresa Rotondi en el sentido de los muebles e inmuebles en cuanto a su distinción no sólo es a la transportabilidad o no de los mismos, más bien a la

oportunidad de someterlos a cualquiera de las clasificaciones establecidas en el Código para los bienes muebles y para los inmuebles, que mejor facilite las exigencias de la seguridad, o de la rápida y fácil circulación, en cuyo caso, las cosas se clasifican según la disciplina a que se quiere someterlas.

En relación, pues, al anterior comentario me permito recordar, que es casi compatible lo que el derecho a tomado en cuenta al realizar la clasificación de los bienes, la cual me parece bien, tan sólo Rotondi quiere clasificarlos en un solo concepto, no estando de acuerdo a la clasificación de bienes muebles e inmuebles tomando en cuenta la transportabilidad.

Los bienes inmuebles se subclasifican a su vez en: I.- Inmuebles por su naturaleza, que son el subsuelo y las construcciones adheridas a él. II.- Inmuebles por destino, aquellos que siendo muebles por naturaleza llegan a inmovilizarse a consecuencia del fin a que son destinados en un inmueble; por ejemplo, la instalación sanitaria de un edificio. III.- Inmuebles por el objeto al cual se aplican, que son los que siendo muebles por su naturaleza se inmovilizan a consecuencia del propósito especial que con ellos se persigue; ejemplo de este tipo lo encontramos en las instalaciones de una fábrica. IV.- finalmente, inmuebles por disposición de la ley, que son todos aquellos derechos, acciones u obligaciones que recaen sobre bienes inmuebles.

**Bienes Muebles.-** Son aquellos que sin alterar su naturaleza, pueden ser trasladados de un lugar a otro, sea por fuerza propia o por medio de una fuerza exterior y extraña. Existe una posibilidad de subclasificación; cuando tales bienes pueden ser trasladados por fuerza propia toman el nombre de "semovientes", como es el caso de los animales; cuando el traslado se realiza por fuerza ajena se denominan simplemente muebles, por ejemplo un libro, un abrigo.

**Los Bienes del Poder Público:** Son aquellos en los cuales ejerce el derecho de propiedad la Federación, los Estados, o los Municipios.

Estos bienes han sido clasificados por el derecho administrativo, en la siguiente forma: bienes de uso común, bienes destinados a un servicio público, bienes que se encuentran en el subsuelo, y bienes propios.



Los bienes de uso común son aquellos de los cuales podemos servirnos de un modo libre, es decir, sin que necesitemos previa autorización, o permiso de la autoridad para utilizarlos, estos bienes no pueden ser objeto de propiedad privada, ejemplo: las playas, carreteras y los parques públicos.

Los bienes destinados a un servicio público son: los que sirven a los poderes públicos para la atención y realización de los servicios que el Estado debe prestar, así como para el desarrollo de la actividad de éste. Por ejemplo: las oficinas de los poderes legislativo, ejecutivo y judicial; las escuelas, y hospitales.

Los bienes que se localizan o componen el subsuelo son aquellos que el Estado tiene en propiedad de modo originario y son explotados por él directamente, o concede su explotación a los particulares, a fin de incrementar el desarrollo de la riqueza nacional. Ejemplo: el petróleo, los hidrocarburos, y los yacimientos minerales.

Los bienes propios son aquellos que no quedando comprendidos en los grupos anteriores, pertenecen a la Federación, Estados, y Municipios por la adquisición hecha por cualquier título.

**Bienes de Propiedad Privada:** Son aquellos sobre los cuales ejercen el derecho de propiedad las personas en tanto éstas son sujetos privados.

**Bienes Mostrencos,** que son bienes muebles abandonados o perdidos y cuyo dueño es desconocido.

**Bienes Vacantes:** Son aquellos inmuebles que carecen de dueño, o por lo menos su propietario es persona ignorada o desconocida.

**Bienes Corporales:** Son aquellos que por su realidad o materialización podemos apreciar por medio de nuestros sentidos, tal es el caso de: una silla, una mesa.

**Bienes Incorporeales;** son aquellos que no son susceptibles de ser percibidos sensorialmente, que no teniendo una materialidad real, los percibimos por medio del trabajo de nuestra inteligencia, individualizándolos a virtud de una abstracción de nuestra mente.

**Bienes Fungibles:** Estos tienen la característica de ser reemplazados por otros del mismo género, calidad y cantidad; por ejemplo las monedas.

**Bienes No Fungibles:** Son los bienes que tienen una individualidad determinada y característica, razón por la cual no pueden ser intercambiados y el deudor sólo puede pagar entregando aquella cosa especial y expresamente convenida; ejemplo una pintura, una obra de arte.

**Bienes Consumibles:** Tienen tal naturaleza las cosas que se agotan o destruyen en la primera ocasión en que son usadas, de tal modo que no admiten un nuevo uso de ellas; ejemplo los comestibles en general.

**Bienes No Consumibles:** Son los bienes que toleran un uso reiterado de ellos, sin que su propia naturaleza se altere; ejemplo un automóvil.

**Bienes Divisibles:** Son los susceptibles de ser reducidos a partes homogéneas económicamente útiles.

**Bienes Indivisibles:** Son aquellos que si se fraccionan no podrían servir para el uso a que naturalmente estaban destinados antes de su división.

**Bienes Simples:** Son los constituidos por una individualidad orgánica unitaria, pudiendo ser suministrados no solamente por la naturaleza, sino también artificialmente.

**Bienes Compuestos:** Se encuentran constituidos por la reunión o agregación de diversas partes que constituyen un todo. Ejemplo una obra literaria resultante de singulares partes bien individualizadas, cuando su conjunto resulte un todo unitario.

## 2. – La Posesión

Es considerada como: "Un derecho provisional sobre una cosa, a diferencia de la propiedad y otros derechos reales que son definitivos".<sup>4</sup>

La posesión es un hecho, siempre un poder físico que se ejerce sobre la cosa. Así la definimos como el poder de hecho que se ejerce sobre una cosa o el disfrute de un derecho, cuando éste recae sobre cosas inmateriales. La posesión da al que la tiene la presunción de propietario para todos los efectos legales.

---

<sup>4</sup> Wolf, Derecho de Cosas. En el Tratado de Derecho Civil de Ennecerus, Kipp y Wolf T. I Pág. 19.

Según el Código Civil del Estado de México en su artículo 5.28. nos establece: Es poseedor de un bien el que ejerce sobre él un poder de hecho; posee un derecho el que lo goza. Sin embargo, 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 y que la retiene en provecho de éste en cumplimiento de las órdenes e instrucciones que de él ha recibido, no se le considera poseedor.

En cuanto a los derechos referentes al estado de las personas escriben los autores Colín y Capitant, basta con remitir a la posesión de estado de cónyuge y a la posesión de estado de hijo legítimo o natural. ( En el Código Civil Francés). Reconocen, sin embargo, que la "posesión" de los derechos de crédito o de estado sólo producen efectos restringidos y especiales, distintos de los de la posesión de los derechos reales que pueden existir sobre una cosa y que constituyen la "posesión" en que el todo el mundo piensa cuando no se hace especificación que permita pensar en otra.

La posesión era concebida por los juristas romanos como una *imagine dominii* (imagen del dominio); pero la interpretación de sus textos aparece bastante confusa.

Para Rojina Villegas la posesión puede definirse como una relación o estado de hecho que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento, *animus dominii* o como consecuencia de un derecho real o personal, o sin derecho alguno.

Savigny decía que la posesión originalmente es un hecho, pero que por las consecuencias jurídicas atribuidas al mismo y porque hay casos en los cuales los derechos del poseedor son independientes de aquel hecho, sin base en derecho alguno, y en otras, como un derecho; por lo que se establece que existe posesión con título y posesión sin título.

Por lo tanto, para este trabajo hablaré de posesión, como posesión que corresponde de modo exclusivo al derecho de propiedad; de una relación que el hombre mantiene con las cosas, es decir, con sus semejantes respecto de estas cosas, que se desarrolla en actos de disfrute y aprovechamiento, en ejercicio de poder sobre ellas, que aparece como dominio y la propiedad.

## 2.1 Elementos de la Posesión

Se ha considerado que la posesión se encuentra integrada por dos grandes elementos: Uno material, que es la tenencia real, objetiva, de la cosa y a la cual se le denomina corpus; otro, subjetivo, que se relaciona con la voluntad y que es la intención de tener la cosa, de poseerla, que es llamada animus.

Dos grandes corrientes de opinión, en la doctrina del derecho, se han formado para tratar de demostrar cuál de ambos elementos presenta una mayor importancia tratándose de la posesión; la teoría de Savigny, denominada clásica, tiene carácter subjetivo y afirma que el elemento característico de la posesión, es el animus (animus possidenti, animus domini), que es en último término, como queda indicado, la intención de tener el poseedor la cosa como suya. Para Savigny el animus tiene la virtud de transformar la mera detentación en posesión.

Ihering se coloca en otra posición, niega que el animus sea un elemento de la posesión. Reconoce que existe en ella un elemento intencional, pero sostiene que éste se encuentra inseparablemente unido al puramente corporal.

De la teoría se desprenden las siguientes conclusiones:

Primera.- Puesto que el corpus lleva implícito el elemento animus, toda detentación aunque sea por otro, comprende ambos elementos, o lo que es igual, toda detentación es posesión.

Segunda.- Solamente por excepción, es decir, cuando la ley lo determina, se puede privar al detentador de la protección posesoria.

Tercera.- " Al demandante en materia de posesión le basta probar el corpus y a su contradictor le basta probar en su caso que aquella detentación ha sido privada por la ley de la protección de los interdictos". 5

En sí, esta teoría objetiva pugna por el mayor valimiento del elemento corpus, o sea la tenencia material de la cosa, en la posesión.

En el derecho se ha aceptado, por la mayor parte de las legislaciones, la teoría de Ihering, en atención a que siendo la posesión el poder físico ejercido sobre la cosa, para poder hablar de aquella se hace indispensable tener materialmente la cosa; claro

---

5 Castán, Derecho Civil Español Común y Foral. T II. Pág. 35

es que el elemento intencional no se descarta, ya que, como hemos visto, la reunión de ambos elementos integran la posesión.

De lo anterior se desprende que es importante, ya que se tiene la intención de tener un bien a título de propietario, y de realizar la apropiación económica del bien, teniendo y obrando como dueño material del mismo; de ahí que es a través del derecho donde se tiene la posibilidad de adquirirlos; conocer como debe ser entendido, y para que uno como individuo tenga en efectivo la posesión de alguna cosa que tiene un estado de hecho el cual tiene un valor social y económico por sí mismo.

En el Código Civil para el Estado de México vigente y del legislador que lo aprobó, la posesión es la consagración que el derecho hace de una situación, siendo innecesario desde el punto de vista meramente individualista averiguar lo que quiere y piensa el beneficiario de esa situación de hecho, sino de qué modo afecta a la colectividad a la que aquél pertenece como miembro.

Se reglamenta la posesión sin título, es decir, el poder de hecho que se adquiere sobre un bien independientemente de toda autorización de su dueño.

El efecto general de la posesión se traduce en que el poseedor sea mantenido en la posesión contra aquellos que no tengan mejor derecho a poseer. Y se considera mejor posesión aquella la que se funda en un título y cuando se trata de bienes inmuebles la que está inscrita; a falta de un título, o siendo iguales los títulos, la más antigua.

## 2.2 Diferentes Clases de Posesión

La posesión puede clasificarse con arreglo a los criterios siguientes: Desde el punto de vista de la intención: en de buena fe, de mala fe y delictuosa; por la procedencia: en originaria y derivativa; por la forma de adquisición y disfrute: en pacífica, continua y pública.

Clasificación por razón de la intención: Posesión de buena fe.- Poseedor de buena fe es el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer, entendiéndose por tal la causa generadora de la posesión. Así también se considera como poseedor de buena fe el que ignora los vicios de su título.

El poseedor de buena fe que haya adquirido la posesión por título traslativo de dominio, según el artículo 5.46. del Código Civil del Estado de México tiene los siguientes derechos:

- I.- El hacer suyos los frutos percibidos, mientras su buena fe no es interrumpida.
- II.- El de que se le paguen los gastos necesarios y los útiles, teniendo derecho de retener el bien poseído hasta que se haga el pago.
- III.- El de retirar las mejoras voluntarias, si no se causa daño en la cosa mejorada o reparando el que se cause al retirarlas.
- IV.- El que se les paguen los gastos hechos por él para la producción de los frutos naturales e industriales que no hace suyos por estar pendiente al tiempo de interrumpirse la posesión; teniendo derecho al interés legal sobre el importe de estos desde el día en que los haya hecho.

No responde el poseedor a que nos acabamos de referir de la pérdida o deterioro de la cosa poseída, aunque haya ocurrido por hecho propio; pero sí de la utilidad que haya obtenido de la pérdida o deterioro.

Posesión de mala fe.- Es el poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer, y el que conoce los vicios de su título.

El que posee por menos de un año, a título traslativo de dominio y con mala fe, siempre que no haya obtenido la posesión por medio delictuoso, está obligado, de acuerdo al artículo 5.48. del Código Civil del Estado de México a:

" I.- Restituir los frutos percibidos."

"II.- A responder de la pérdida o deterioro del bien sobrevenidos por su culpa o por caso fortuito o fuerza mayor, a no ser que pruebe que éstos se habrían causado aunque el bien hubiese estado poseído por su propietario. No responde de la pérdida sobrevenida natural e inevitablemente por el solo transcurso del tiempo."

Posesión delictuosa.- Es poseedor delictuoso el que ha llegado a la posesión por algún hecho previsto y penado en el Código Penal. Está obligado a restituir todos los frutos que haya producido el bien y los que haya dejado de producir por omisión culpable. Responde también de la pérdida o deterioro del bien sobrevenido por su culpa o por caso fortuito o fuerza mayor.

Clasificación por la procedencia: Posesión originaria llamada también "jurídica", que es la que se tiene en concepto de dueño y se adquiere por la propiedad o por título bastante para poseer y llega a adquirir el dominio. Sólo esta posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño del bien poseído puede producir la prescripción.

Posesión derivada.- Es aquella que se tiene por virtud de un acto de quien posee originariamente y que, a consecuencia de él, la transmite; este tipo no hace adquirir la propiedad, tomamos la posesión originaria de ella, es decir, en concepto de dueño y si la damos en arrendamiento se conserva la posesión originaria y el arrendatario, solamente tendrá la posesión derivada, de la casa, por lo que nunca podrá adquirir, por prescripción, la propiedad de ella.

Clasificación por la forma de adquisición y disfrute: Posesión Pacífica.- Es la adquirida sin violencia.

Posesión continua.- Es la que no se ha interrumpido por ninguno de los medios admisibles para la interrupción de la prescripción.

Posesión pública.- Es la que se disfruta de manera que puede ser reconocida por todos, y la que está inscrita en el Registro Público de la Propiedad, es decir, la que tiene "con publicidad" y con conocimiento de todos vecinos de donde se encuentra el bien, hay que precisar que no siempre está inscrita, por lo que de manera general se conozca que se tiene la posesión de cierto bien y que sea identificado como tal.

La importancia de la posesión está fuera de cualquier duda; ya se sabe que se encuentra tutelada y además por la Usucapión se permite que el poseedor se convierta en propietario, de registrar ya su propiedad mediante la resolución judicial que en este caso dicta el juez competente. Además de que existen algunos otros medios de tutela de la posesión civil, protección posesoria que es el complemento necesario de la protección de la propiedad. Ahora bien, es sabido que esta protección tiene su origen en el precepto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos según el cual " Nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad, o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho" (Art. 14, párrafo segundo) 6

Se debe procurar dar cumplimiento a este precepto legal, cuyo fundamento es impedir la violencia, para lo cual se encuentran los trámites judiciales que a su vez tienen efectividad dada su naturaleza, por lo cual, no se debe restar importancia como

---

6 Tres Leyes que debe conocer el Ciudadano, Const. Pol. Mex. Edit. Sista, México 1999.

considero se le dio con la determinación de la etapa de protocolización de la sentencia de Usucapión como se analizará más adelante.

### 3. – La Propiedad

La propiedad es tan antigua como el hombre, ya que, es él mismo quien pretende tener algo que le pertenezca, con una especial característica que sea de su sola exclusividad; así pues, hay que tener presente que la propiedad a través de su desarrollo en el derecho, ha cambiado, por su evolución y progreso de la sociedad.

Se atiende a un aspecto de un derecho a la propiedad y un derecho de propiedad, el primero se refiere " a la facultad amplia y general de aplicar nuestras actividades a la apropiación de algo que nos asegure el sustento", y por un derecho de propiedad la concreción y actualización sobre tal o cual objeto, de aquel derecho a la propiedad. Ambas consideraciones suponen una base a la cual el hombre debe acudir para tener algún bien, y así se complementan.

De entre las muchas definiciones que se han dado de Propiedad, son las siguientes:

En el Código de Napoleón la definió diciendo que es " el derecho de gozar y disponer de la cosa de la manera más absoluta, con tal de que no se haga de ella un uso prohibido por las leyes o por los reglamentos". 7

Para el Código Civil Español (1889) la propiedad es " el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas por las leyes" (Art. 348). 8

El artículo 83 del Código Civil para el Distrito Federal no define la propiedad, limitándose a decir que el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.

El Código Civil del Estado de México por igual no define a la propiedad sólo se limita a decir: "El propietario de un bien puede gozar y disponer de él con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes. (Art. 5.65.)

---

7 De Pina, Rafael, cit. pos., De Pina, Elementos de Derecho Civil, Pág. 61

8 Ibidem. Pág. 61



Desde estos puntos de vista puede definirse a la propiedad en los siguientes términos: " Derecho de Propiedad es: Aquel que autoriza al propietario de un bien para gozar y disponer de el, con las limitaciones que fijen las leyes". 9

Por lo tanto se considera sólo lícita la disposición y el goce del bien sobre el cual la propiedad recae. El derecho de propiedad figura en primer término entre los de naturaleza real.

Cabe mencionar que en el actual Código Civil del Estado de México establece el término de "bienes" en lugar de cosas, señalando que por ser el usual término conforme a la técnica jurídica, como lo indica en la exposición de motivos.

La palabra propiedad se ha considerado como sinónimo de dominio, a juicio de Castán, entre la propiedad y el dominio no hay diferencias de extensión o contenido, sino simplemente de puntos de vista. "La palabra dominio tiene un sentido predominantemente subjetivo", puesto que indica este autor, como dice Ruggiero, la potestad que sobre la cosa corresponde al titular; y que la palabra propiedad lo tiene predominantemente objetivo, acentuando la relación de pertenencia de la cosa o la persona.<sup>10</sup>

Valverde resalta que en el estricto lenguaje de la técnica, sería preferible aceptar la palabra dominio que la de propiedad; el dominio no puede tener otra significación que el jurídico, a diferencia de la propiedad, que puede ser tomada en distintos aspectos, es cierto que en la actualidad ambas palabras se usan indistintamente y que va desapareciendo de los libros y de los códigos la palabra dominio, por lo cual en este tiempo carece de interés esta distinción.

Con todo, usualmente se ha utilizado también la palabra dominio para referirse a la propiedad, ya que en ocasiones se dice: Tengo el dominio porque tengo la propiedad, en forma que si se habla de propiedad también de dominio; que aunque efectivamente a la fecha se ha perdido la palabra dominio en lo legal, es interesante conocer lo que opinan en la doctrina ya que a veces es determinante en el campo del derecho y para este caso en cuanto a la propiedad.

---

9 Ossorio Gallardo, Angel, Anteproyecto del Código Civil para la República de Bolivia, el artículo 420 definió la propiedad.

10 Castán, Derecho Civil Español Común y Foral TII Pág. 56

La propiedad puede recaer sobre cualquier objeto del mundo exterior, siempre que sea apropiable, pudiendo ser objeto de relación dominical no sólo las cosas propiamente corporales, sino también las fuerzas naturales, como la energía eléctrica y los mismos derechos. Como se ha dicho están fuera del comercio, por su naturaleza, las que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente, y por disposición de la ley que ella declara irreductibles a propiedad particular.

El autor Ruggiero dice que la propiedad no es una suma de facultades, (usar, disfrutar, abusar, poseer, disponer,) sino una unidad de poderes conferidos al titular, no es una serie de facultades determinadas a priori, sino un señorío general del que forman parte todos los poderes imaginables y no son sino manifestaciones de su plenitud, por lo cual no es posible enumerarlos, porque no es posible enunciar lo que el propietario puede hacer, ya sea, que, el límite le venga impuesto por las normas jurídicas, ya se derive de la concurrencia de un derecho ajeno.

El derecho de propiedad se caracteriza por su enorme elasticidad, que lo hace capaz de alcanzar las más distintas facultades de uso y de disposición de la cosa sujeta al señorío de la misma y por la aptitud que tiene también para comprimirse y se reduce en su contenido hasta quedar casi anulado como poder del dueño, sin que, no obstante, llegue a destruir totalmente el vínculo de pertenencia de la cosa o la persona.

Bien cierto, que es muy extenso el derecho de la propiedad que en sí lleva consigo implícito muchas facultades que en un momento dado se puede hacer con el bien cualquier cosa, claro esta que con las limitaciones que las mismas normas señalan y sin afectar derechos de terceros; considero que aún, cuando la propiedad tenga incluido una serie de facultades es preciso tener un título o resolución judicial que declare que ese bien es propiedad de cierta persona, ya que es, a partir del cual cuando en sí se puede hacer uso de todas las facultades, es decir es requisito indispensable, el cual goza de una eficacia jurídica; y se puede hacer uso de disposición, disfrute del bien por tener en primer lugar la posesión y por ser propietario con el documento que lo acredite.

Hablando de que existen limitaciones en la propiedad en interés de la colectividad, en atención al sentido social y a la función de esta misma índole que se atribuye a la propiedad. Las limitaciones al ejercicio del derecho de propiedad se derivan de las exigencias del interés público a cuya satisfacción atienden la expropiación forzosa y

otras instituciones afines; de las relaciones de vecindad, de la prohibición de los actos emulativos, de las llamadas servidumbres de interés público y de las prohibiciones de adquirir y adquisición condicionada.

Por ejemplo citare la expropiación y otras instituciones análogas, la expropiación forzosa es uno de los modos que la Administración Pública utiliza para la adquisición de los bienes que estima necesarios para la realización de sus fines. Sólo puede hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización (Art. 27 de la Constitución Federal de México).

Las llamadas servidumbres públicas tienen el carácter administrativo, no son verdaderas servidumbres. El sujeto activo de ellas es siempre determinado, mientras que en las públicas este sujeto es la colectividad y más bien que servidumbre son limitaciones del derecho de propiedad establecidas por causa de utilidad pública. Se encuentran establecidas en interés de la economía nacional, en el del mejor uso de las aguas, en el de las explotaciones mineras, en el fomento y conservación de la riqueza forestal y agrícola, para la defensa del tesoro artístico, para el transporte de la energía eléctrica, por las exigencias de la defensa nacional, entre otras. Como ejemplo pueden presentarse las siguientes: la prohibición de edificar y plantar cerca de las plazas fuentes, fortalezas y edificios públicos, sin sujetarse a las condiciones exigidas por los reglamentos correspondientes.

Prohibición de adquirir y adquisición condicionada.- su fundamento se encuentra en el artículo 27 Constitucional, después de afirmar que la nación tiene el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, dispone lo siguiente: sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras y aguas y sus accesiones. Ahora bien, este derecho podrá ser concedido a los extranjeros pero cumpliendo ciertas condiciones. Las asociaciones religiosas denominadas iglesias, cualquiera que sea su credo, no podrán en ningún caso tener capacidad para adquirir, poseer o administrar bienes raíces ni capitales impuestos sobre ellos. Las instituciones de beneficencia, pública o privada, que tengan por objeto el auxilio de los necesitados, la investigación científica, la difusión de la enseñanza, la ayuda recíproca de los asociados o cualquiera otro objeto lícito, no podrán adquirir más bienes raíces que los indispensables para su objeto inmediato o directamente destinados a él. Los bancos

debidamente autorizados no podrán tener en propiedad o en administración más bienes raíces que los enteramente necesarios para su objeto directo.

Finalmente, el hombre no es libre de adquirir bienes ni el propietario en dar sus bienes, el destino que buenamente le plazca, sino que éste debe ser siempre racional y encaminado no sólo a la atención de las personas que de él dependan, sino a las exigencias sociales que demandan no sólo la acción económica del Estado, sino también de los ciudadanos que se encuentren en condiciones de satisfacerlas.

### 3.1 Modos de Adquirirla y Perderla.

El hombre debe adaptarse continuamente a las exigencias que le impone la ley, ésta no debe olvidar o desatender los aspectos esenciales y tendrá que buscar las condiciones más adecuadas al desarrollo y beneficio de los individuos en su medio social; sin rebasar tales facultades porque no es justo que a alguien que se le prive de su terreno cuando lo ha trabajado para dárselo a otros que ni siquiera lo gozan, por ello la ley debe ser equitativa en este sentido y no ir más allá de lo que se puede hacer, aún cuando justifique su actuar en las disposiciones de la ley.

Los medios en virtud de los cuales adquirimos la propiedad son formas o modos de que nos valemos a fin de hacer ingresar en nuestro patrimonio el dominio de ciertos bienes o derechos.

Adquirir significa hacer propio un derecho o cosa, que no nos pertenece, de acuerdo con las normas relativas al derecho de propiedad. Los modos de adquirir son los hechos o actos jurídicos susceptibles de dar vida a la propiedad. Estos pueden ser originarios, sin la concurrencia de la voluntad ajena, y derivativos, que requieren la voluntad de otra persona, calificándose de universales o singulares.

Trasmisión a título universal, que es aquella por la cual se transfiere el patrimonio como una universalidad jurídica, es decir, como un conjunto integrado por derechos, obligaciones y bienes constituyéndose un activo y un pasivo; por ejemplo la herencia.

Trasmisión a título particular o singular, es aquélla en que se transmite la propiedad de bienes determinados, y en la cual no se comprende la trasmisión de un activo y un pasivo; por ejemplo un contrato de compra venta.

Adquisición Originaria.- es aquella en la cual la cosa no es recibida de un titular anterior ya que ha permanecido sin dueño hasta que una persona la ocupa.

Generalmente se consideran modos originarios la ocupación, la accesión y la prescripción positiva.

El modo derivativo es la forma de adquisición operada por la trasmisión del dominio de una persona a otra, sobre una cosa o un derecho, tienen su origen en los actos jurídicos en virtud de los cuales las cosas o derechos pueden pasar de una persona a otra; ejemplo: compraventa, donación, etc.

Con el objeto de que pueda entenderse el modo originario pasaremos a explicar lo siguiente: La ocupación es el medio de adquirir la propiedad de manera originaria, a título gratuito y singular de una cosa que no pertenece a nadie, mediante la detentación de la misma cosa en forma permanente y con el ánimo de adquirir el dominio. Planiol y Ripert la estiman como un modo de adquirir las cosas que no pertenecen a nadie mediante la toma de posesión realizada con intención de hacerse propietario de ellas.

En el Derecho actual, no existe la posibilidad de la ocupación de los bienes inmuebles, por oponerse a ella la reglamentación que se ha dado a los bienes vacantes.

La accesión consiste en el derecho que tiene el propietario de una cosa, de hacer suyo todo lo que a ésta se une de manera natural o artificial. En suma, todo lo accesorio que se añade, por cualquier causa, a la cosa principal pertenece al dueño o propietario de ésta. Por ejemplo las rentas de una casa, los intereses. La edificación sobre un terreno, los frutos, etc.

La doctrina jurídica ha establecido dos formas diferenciadas de accesión: la natural y artificial. La natural consiste en la incorporación de unas cosas a otras sin la intervención del hombre y en la artificial sólo habrá tal incorporación porque la lleve a cabo el hombre.

Otro de los medios de adquirir la propiedad es el contrato de compra venta, donación, la permuta. Es de modo derivado, a título particular, oneroso o gratuito y entre vivos, es el acuerdo de dos o más voluntades con objeto de crear, modificar, transmitir o extinguir obligaciones o derechos. Es el medio eficaz para transmitir el dominio por sí solo, esto es, como una consecuencia directa e inmediata del contrato mismo, sin que se haga necesaria la entrega material o simbólica del bien.

La Prescripción Adquisitiva es: Considerada como un medio de adquirir bienes y de librarse de obligaciones por el transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.

La prescripción positiva llamada en el derecho romano Usucapión, pudiendo ser clasificado como un modo a título particular, derivado, gratuito y entre vivos. Podemos definirla como el modo de adquirir la propiedad mediante la posesión que, a título de propietario se tenga de manera pública, continua y pacífica sobre un bien durante cierto tiempo.

Los requisitos para que se tenga por consumada la prescripción positiva los señala expresamente el Código Civil que posteriormente se plantearán en el capítulo de la Usucapión.

La importancia de la Usucapión, que es un medio de adquirir la propiedad, cuya importancia radica en la posibilidad que existe, mediante ella de convalidar adquisiciones y consolidar situaciones ya adquiridas, manteniéndose el respeto de esas situaciones.

#### Pérdida del Derecho de Propiedad.

Son variados, pudiendo clasificarse en voluntarios e involuntarios. La propiedad se pierde de modo voluntario cuando se transfiere por cualquiera de los actos jurídicos susceptibles de producir este efecto; y por modo involuntario por la expropiación por causa de utilidad pública, por confiscación, cuando está permitida, por la revocación de las donaciones, por cambio del cauce de los ríos, por destrucción del bien entre algunos.

## SEGUNDO CAPITULO LA USUCAPION

- 1 - Breve Reseña Histórica
- 2 - Elementos de la Usucapión
- 3 - Bienes sobre los que recae la Usucapión
- 4 - Registro Público de la Propiedad
- 4.1 Efectos del Registro

### 1. – Breve Reseña Histórica

El conocimiento de la Usucapión a través del tiempo es también un objetivo para esta investigación; en este capítulo se pretende únicamente iniciar en la estructura de su legislación para valorar el recurso con que se cuenta, utilizado hasta nuestros días para adquirir la propiedad de bienes. Además de que en el presente trabajo se emplearán en forma indistinta los términos cosa y bien, en virtud de que comúnmente por los autores y por las leyes se utilizan en tal forma, así también precisar que en el Código Civil del estado de México ya sólo se utiliza el término "Bien o Bienes" en su caso; y asimismo de que nos referiremos exclusivamente a la Usucapión de bienes inmuebles y de particulares.

El término Usucapión , se tomo de la palabra usucapio la cual se compone a su vez de las palabras usu capere, que significa adquirir por el uso; precisamente mediante la posesión. Es difícil seguir las diferentes fases de su evolución, sin embargo, corresponde a los romanos su creación, "la Usucapio romana se presenta en la época histórica como un instituto ya evolucionado en el pensamiento de los juristas y como un modo de adquisición de la propiedad, limitado a los ciudadanos romanos, mediante la posesión de una cosa de otro sobre la base de un título justo y con la persuasión de no lesionar derechos ajenos, y que se prolonga durante el tiempo prescrito por la ley". 11

---

11 Volterra, Eduardo; Traducción Daza Martínez, Jesús, Instituciones de Derecho Privado Romano, Edit. Civitas, S.A. 1991 Pág. 357

La finalidad del instituto, señalado por los juristas y escritores romanos, es la de dar certeza jurídica a situaciones de hecho, prolongadas en el tiempo, y reducir de ese modo los litigios; en los juicios en defensa de la propiedad, la usucapio evita al propietario tener que probar su derecho, remontándose, a través de sus poseedores, hasta el primer adquirente a título originario (prueba que por sus dificultades los juristas medievales llamaban, con expresión incisiva, *probatio diabolica*). En el ordenamiento jurídico romano tiene un campo muy amplio de aplicación, sirviendo, entre otras cosas, en gran número de casos, para transformar relaciones no contempladas por el *ius civile*, pero defendidas jurídicamente por el pretor, en relaciones jurídicas de propiedad.

Como institución jurídica se reconoce y regula en la Ley de las XII Tablas (que demuestra que el instituto era ya anterior a ellas, referida por Cicerón y por Gayo), específicamente en la número VI, la cual señala que los bienes inmuebles se adquieren por usucapio en dos años y los demás bienes en uno; con esta interpretación se relaciona estrechamente la que suele darse a la misteriosa frase, también de las XII Tablas: "adversus hostem aeterna auctoritas", entendiendo *hostis* en el sentido antiguo de extranjero, esto es, que siendo la usucapio un modo de adquisición de la propiedad para los ciudadanos romanos exclusivamente, en las enajenaciones a los extranjeros ( que no podían obtener la propiedad mediante el *usus*) la garantía que debía ofrecerse por parte de enajenante debía ser *perpetua* ".<sup>12</sup> En el romano la Usucapio se utiliza como un medio para adquirir el dominio *ex jure quiritum* de una 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*, utilizándose también 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.

Este medio de perder y adquirir derechos; es contrario al principio de que sólo por actos propios podemos perder los derechos que nos correspondan, pero esta

---

<sup>12</sup> La frase se encuentra en Cicerón. *De off. iustis*, 1, 12, 37.



institución resulta necesaria para evitar que, después de generaciones o siglos, se reclamen todavía algunos vicios en la trasmisión de derechos. Además, era útil la usucapio para corregir las complicaciones nacidas de la coexistencia de la propiedad bonitaria y la quiritaria. Como se trata una figura perteneciente al *ius civile*, su resultado es la propiedad quiritaria; por esta razón, la bonitaria no era más que una institución transitoria que, por el mero transcurso del tiempo, se convertía en quiritaria. Por tanto, la usucapio era una institución reparadora.

Durante, esta fase se considero la propiedad quiritaria, a la propiedad reconocida por ese mismo derecho. La propiedad bonitaria, término derivado de la expresión in *bonis habere* que era reconocida por el *ius honorarium* y protegida por medidas procesales, surgidas, no de la ley o de la jurisprudencia en su sentido romano, sino de la conciencia jurídica del pretor. Cuando, por ejemplo se adquiría un *ares mancipi* sin observar el obligado rito de la *mancipatio* o sin recurrir a la *in iure cessio*, el vendedor continuaba siendo el propietario quiritario es decir, titular de un derecho de propiedad reconocido por el *ius civile*, pero si se trataba de recuperar por una *reivindicatio* el objeto vendido, el pretor concedía al comprador, para combatir la mala fe del vendedor, la *exceptio rei venditae et traditae*, que paralizaba la *actio reivindicatoria*. La propiedad bonitaria recibía, poco a poco, mayor eficacia y, finalmente, permitía a su titular, inclusive, reclamar el daño causado en el objeto de esta clase de propiedad, hipotecarlo, darlo en prenda, etc. Pero el propietario bonitario no podía hacer con el objeto en cuestión todo lo que podía realizar el propietario quiritario; por esta situación inferior de la propiedad bonitaria no duraba eternamente; mediante la prescripción (usucapio) de una año para muebles, y de dos años para inmuebles, la propiedad bonitaria se convertía automáticamente en quiritaria. Por lo que respecta a la *Traditio* que era una forma de transmitir, constaba de dos elementos:

- a) Debe haber una entrega, ésta no basta, pues: " *num quam nuda traditio transfert dominium, sed ita si venditio aut alia iusta causa praecesserit*". 13 ( la mera entrega física nunca trasmite la propiedad si no le precede una venta u otra justa causa

---

13 Cfr. Gayo II 20 y Ulpiano, Reg. 19.7 El Derecho Privado Romano Margadant. Porrúa 1993 Pág. 264.

para tal transmisión), de manera que este elemento, exterior y objetivo debemos añadir otro, interior y subjetivo.

- b) La intención de las partes de celebrar uno de los múltiples negocios lícitos que normalmente tienen por consecuencia una transmisión de la propiedad

La *mancipatio*, modo solemne de adquirir es sólo eficaz respecto de *res Mancipi* y entre ciudadanos romanos, se requiere para él la presencia de cinco testigos, las dos partes, un *libripens* (portabalanza), una balanza y un pedazo de bronce (símbolo del precio). En caso de resultar que el derecho de propiedad del vendedor no fuera perfecto, de modo que el comprador tuviera que entregar el objeto a un tercero con mejor derecho (evicción), el comprador podía reclamar del vendedor una indemnización de dos veces el precio pagado, mediante la *actio autoritatis*.

Por la *Usucapio* se adquirirían aquellas cosas corpóreas susceptibles de propiedad privada (*res habilis*), fueran *Mancipi* o *nec Mancipi*, no pudiendo en consecuencia ser materia de *usucapio* las cosas *extra commercium*, tales como las cosas *divini juris*, las cosas públicas, los hombres libres, los fundos provinciales, las cosas robadas, etcétera. Las prohibiciones relativas a las *res furtivae* y las *res vis possessae* reflejan la idea romana que fue desarrollándose gradualmente entre los juristas y que se precisó luego en los elementos de la *ius causa* y de la *bona fides*; es decir, para que se verifique la *usucapio* se exige que la disponibilidad de la cosa por parte del adquirente no lesione la posesión de otros. Esto se entiende en el sentido de que la aprehensión de la cosa, esto es, el acto con el que comienza la posesión, no realizado con violencia, ni de forma clandestina, ni con el carácter precario (*nec vi, nec clam, nec precario*). La idea responde, por otra parte, a la exigencia social evidente de evitar que el instituto de la *usucapio* se transforme en un incentivo para violar los derechos ajenos.

El requisito de la *iusta causa*, o *titulos usucapionis*, elaborado y formulado por la jurisprudencia clásica, es concebido como una circunstancia que demuestra la ausencia de lesión a otro en la toma de posesión de la cosa y, por tanto, justifica esa toma de posesión; consiste o en una relación comercial que tuvo lugar entre el adquirente y el poseedor anterior de la cosa, o bien en una disposición judicial o administrativa.

Siendo las condiciones requeridas para usucapir las siguientes: una causa justa (o justo título), buena fe en el poseedor y el transcurso del tiempo marcado por la ley.

El requisito de la *ius causa*, o *titulus usucapionis*, tiene como contenido una relación negocial recordamos como por ejemplo las siguientes:

- a) El título *pro emptore*: se tiene cuando al comprador se le otorga la disponibilidad de la cosa sin que le sea transmitida la propiedad. De este modo si la *res mancipi* objeto de la compraventa es transmitida con la *traditio* y no con la *mancipatio* o la *in iure cessio*, la propiedad no pasa al adquirente, al no haberse realizado la transferencia en los modos prescritos y el comienzo de esta posesión se justifica por la relación de la compraventa tenida con el poseedor anterior, el cual asegura la no existencia de lesión de intereses de otros.
- b) *Pro donato*: el donante transfiere al donatario, con la *traditio*, una *res mancipi* o una cosa que no es suya; tanto en un caso como en otro el donatario no adquiere la propiedad sino únicamente la posesión; el comienzo de ésta se justifica por la relación negocial de donación con el poseedor anterior y, por tanto, se verifica con el paso del tiempo, la adquisición de la propiedad por *usucapio*.
- c) *Pro derelicto*: este título relativo a la *usucapio* de las cosas abandonadas, existe una relación aunque no directa, entre el propietario que abandona voluntariamente su derecho sobre la cosa, de modo que cualquiera pueda adueñarse de ella, y aquel que toma posesión de esa cosa.
- d) *Pro suo*: según algunos, sería la posesión tenida por quien afirma ser propietario de pleno derecho sobre la cosa, es decir, por quien es poseedor de buena fe. Otros lo identifican con el llamado *tituli putativo* que se tiene cuando la causa de la *usucapio* no existe en realidad, pero el poseedor está convencido de buena fe de su existencia. La opinión de algunos otros juristas que sostienen que el título *pro suo* indica algunas figuras de *usucapio* basadas en una relación con el poseedor anterior, pero para las cuales falta una denominación específica.

- e) Pro soluto: para justificar el comienzo de la posesión se remonta no al negocio que ha dado origen a la obligación sino al que tiene como finalidad el cumplimiento de la obligación misma.

Entre las *iustae causae* que dependen de las disposiciones judiciales o administrativas tenemos las siguientes:

- El decreto del pretor que otorga la *bonorum possessio* de los bienes del difunto a aquel que no es heredero según el *ius civile*; el decreto no hace adquirir la propiedad de los bienes a aquel a quien se otorga, pero constituye *iusta causa* de la *usucapio*, a través de la cual adquiere, con el paso del tiempo, la propiedad de los bienes.
- La *missio in possessionem ex secundo decreto* en la *cautio damni infecti*: también este decreto es *iusta causa* para la *usucapio* del bien o de los bienes en cuya posesión haya entrado el denunciante
- La *bonorum emptio*: la *addictio* de todo el patrimonio del condenado no hace que el adquirente consiga la propiedad de cada una de las cosas, sino que constituye *iusta causa* para que pueda obtenerla a través de la *usucapio*.

Por lo que respecta a la *bona fides*, elaborada también por los juristas clásicos, consiste en la convicción del adquirente en el momento en que toma posesión de la cosa, de no lesionar el derecho del propietario de la misma. Tal elemento debe concurrir siempre con el elemento objetivo de la *iusta causa*; por tanto, cuando el adquirente tiene el convencimiento de no lesionar, pero falta un justo título al comienzo de la posesión, no se verifica la adquisición de la propiedad.

La doctrina ha discutido durante largo tiempo a propósito de la relación entre *bona fides* y *iusta causa* y ha sostenido que la segunda debía servir para probar y justificar la existencia de la primera. Según algunos, ésta habría constituido la base verdadera de la *usucapio*; el título sólo habría sido el conjunto de circunstancias que hacía posible el estado subjetivo de buena fe del adquirente. Las fuentes muestran, sin embargo, que los romanos pensaban que los dos requisitos eran necesarios para la *usucapio*, pero eran autónomos en lo que se refiere a su formación y existencia. Las *usureptiones* constituían formas de *usucapio* a través de las cuales volvía a adquirirse la propiedad de una cosa que ya había sido propia, transmitida a otros con un fin determinado. Por ejemplo, el deudor para garantizar el cumplimiento de la obligación, transmitía la propiedad de una *res mancipi* al acreedor, a través de una

mancipatio asegurándose con el pactum fiduciae de que, una vez satisfecha la deuda, volvería a recuperar la propiedad. Si la posesión continuaba en el deudor, éste, si había pagado la deuda, volvía a adquirir mediante una usureceptio la propiedad de la cosa, sin que fuera preciso realizar una remancipatio o cualquier acto de retrocesión.

La duración de la posesión, fijada en dos años para los inmuebles y en uno para las ceterae res, constituía el elemento del tiempo. Este se computaba civilmente y debía ser continuo, en el sentido de que si la posesión se interrumpía por cualquier causa no contaba a efectos de la usucapio y debía comenzar de nuevo.

En resumen, para que tenga lugar la usucapio, en el Derecho clásico, los requisitos son los siguientes: 1° que el adquirente sea ciudadano romano; 2° Que la cosa no sea incorporal o extra commercium y que no exista una prohibición de enajenarla al adquirente; 3° Que exista una iusta causa usucapionis; 4° que exista bona fides; 5° Que el adquirente tenga la posesión de la cosa; 6° Que haya transcurrido el período de tiempo requerido.

La "longi temporis praescriptio" no es una forma de adquirir el dominio de una cosa, significo un medio de defensa. En las provincias para dar, a quien había poseído durante un largo período un fundo, certeza jurídica en la relación de hecho con la cosa se recurría a la praescriptio, antiguo instituto que estaba bastante extendido fundado en la idea de que el titular perdía su derecho cuando no lo ejercía durante un período determinado, permaneciendo inactivo ante las usurpaciones de otros. Aparece aplicado en los tribunales provinciales, pero sólo a derechos sobre bienes inmuebles situados en las provincias y cuando concurren determinados requisitos. Significó un medio de defensa procesal (semejante a una excepción) que tenía el poseedor de fundos provinciales contra las acciones reales ejercidas en su contra, por virtud de su posesión por largo tiempo. Llamábase praescriptio (de praescribere) se mencionaba en el escrito al dirigirse al Juez; de aquí que si resultaba que si se había comprobado por el juez que había existido posesión de largo tiempo por parte del demandado, no se pasaba adelante, porque el juez no tenía orden de examinar la pretensión del demandante sino en el caso de que no hubiera existido una posesión.

La praescriptio es mencionada, además, en las fuentes prejustinianas y en el Digesto; en el siglo III parece que tiene eficacia general en todo el Imperio.

Dentro de la importante reforma de Justiniano a la Legislación Romana está la concesión de la ciudadanía a todos los habitantes del Imperio Romano, suprimió la diferencia entre bienes mancipi y bienes nec mancipi, fusionando además la figura la usucapición con la praescriptio longi temporis, cambiando los plazos para usucapir a diez años entre presentes y de veinte entre ausentes para los bienes inmuebles y de tres años para los bienes muebles, utilizando para estos últimos la palabra usucapición y para aquéllos (los bienes inmuebles) el término prescripción; estableció los requisitos necesarios y se resumen: res habilis, titulus, fides, possessio, tempus.

- **Res Habilis:** Es que sea apta para ser objeto de usucapio, es habilis la cosa que no está comprendida entre aquellas cuya usucapio está prohibida. En el Derecho de las Novelas se prohíbe la usucapio de los bienes inmuebles enajenados por un poseedor de mala fe.

- **El Titulus :** El usucapiente debe poder alegar algún título como fundamento de su posesión por ejemplo una compraventa, aunque quizá viciada, un testamento, aunque quizá revocado por otro posterior, etc. Basta poseer subjetivamente pro herede, pro emptore, pro donato, pro dote, pro legato, pro soluto (es decir, creyendo haber recibido una prestación debida) o pro derelicto (creyendo haber ocupado una cosa abandonada, o sea, una res nullius). Existe sobre este punto en las fuentes, que Justiniano admitió que se realizara la usucapio incluso cuando faltara el título pero el poseedor estuviera convencido de la existencia del mismo, por una iusta causa erroris, es decir por un error excusable.

- **Fides:** Es preciso que quien la realiza esté convencido, en el momento en que comienza a poseer la cosa, de que adquiere de ella la propiedad o, al menos que esté convencido de no lesionar los derechos de otro. Sólo la posesión de buena fe se convierte por la usucapio en propiedad; esta buena fe es algo más que una mera ignorancia de los vicios de la posesión, debe ser la creencia positiva de que la posesión es justa. La buena fe es sólo necesaria cuando comienza la posesión, la mala fe que sobreviene no hace daño. Se observa todavía que la buena fe se presume y si un poseedor de mala fe transmite a título particular su posesión a otro poseedor de

buena fe y no tratándose de un objeto robado, el nuevo poseedor adquiere una posesión ad usucapionem, aunque su predecesor no tuviera más que una posesión ad interdicta. La buena fe podía, dentro de los límites expuestos, hacer efectiva la adquisición de la propiedad incluso si no existía una iusta causa. En este período Justiniano se le atribuyó un mayor valor a la buena fe.

- **Possessio:** El usucapiente debe tener la posesión del objeto que quiere usucapir, sin embargo, la mera posesión naturalis no basta, ni tampoco la posesión sine animo, se requiere una posesión ad usucapionem.

- **Tempus:** Esta posesión debe durar, cuando menos un año para muebles y dos para inmuebles. En el Derecho Justiniano para la usucapio de los bienes muebles se requería un período de tres años, para los bienes inmuebles diez años entre presentes y de veinte, entre ausentes. El plazo en cuestión es una conciliación de la necesidad de aumentar la seguridad jurídica con el deseo de dar al verdadero propietario un tiempo razonable para tratar de recuperar el objeto. La frecuencia del cambio de posesión no entra para nada en estas consideraciones. El plazo previsto para la prescripción puede interrumpirse y entonces la usucapio debe comenzar de la hora cero o suspenderse; la suspensión procede durante el tiempo en que el propietario sea incapaz de ejercer una acción para recuperar el objeto, sin tener un tutor o curador, o durante la ausencia del propietario, si esta ausencia se relaciona con una función pública o con un servicio militar.

## 2. – Elementos de la Usucapición

En todas las sociedades humanas, jurídicas organizadas, se admite que la relación de hecho entre un hombre y una cosa que es propiedad de otro, si se prolonga durante un período determinado, sin oposición por parte de los titulares legítimos, pueden dar lugar a la adquisición de un derecho definitivo sobre la cosa a favor de aquel que se encuentra en tal relación de hecho. Se admite también que el titular de un derecho real o personal lo pierda cuando en un plazo determinado de tiempo, no lo hace valer contra aquel que lo viola. Las consecuencias no se hicieron esperar, teóricamente fueron pensados, contruidos y formulados desde el punto de vista jurídico por los romanos dando lugar a la noción de Usucapio y de la Praescriptio Longi Temporis y de sus requisitos necesarios para tales, como se acabo de señalar en el apartado anterior.

La Usucapión, sentará sus elementos en virtud de la posesión, por el transcurso del tiempo y claro es, bajo las condiciones que establece la propia ley, en concreto, son dos elementos importantes de la Usucapión: la posesión (*Sine possessione praescriptio non procedit*) y el transcurso del tiempo indicado por la ley.

Por lo que respecta a la posesión, recordando que es el poder de hecho exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento que tiene una persona en relación a ese bien; las cualidades que deben reunir la posesión a fin de ser apta para adquirir el dominio por usucapión, son las siguientes:

Debe ser en concepto de propietario, sólo la posesión que se disfruta en concepto de propietario del bien poseído puede producir la usucapión. La palabra propietario significa que una persona tiene sobre bienes determinados, el derecho de goce y disposición de estos, por lo que, si un individuo disfruta y dispone algún bien sin tener que pedir permiso, lo hace por creerse y porque es propietario. En sí el derecho no establece la forma de acreditar la propiedad sino que nos remite a la posesión que se tiene sobre el bien.

Debe ser pacífica, es aquella que ha sido adquirida sin violencia y que se mantiene en tal circunstancia.

Debe ser pública, es decir, que puede ser conocida por todos. Esta se justifica por la necesidad de dar oportunidad a terceros y principalmente al propietario del bien si lo hay de contradecir la posesión y de alegar, de hacer valer las acciones procedentes en derecho, no dejándolo en estado de indefensión. También es pública la posesión, cuando ésta ha sido inscrita en el Registro Público de la Propiedad, es decir, la que se tiene "con publicidad". Por lo tanto es aquella posesión que se disfruta de manera que puede y es conocida por todos, y no de manera clandestina.

En cuanto al Transcurso del Tiempo.- se suele clasificar también entre los hechos jurídicos involuntarios el decurso del tiempo. A él vincula la ley efectos jurídicos bastante importantes ( por ejemplo, con el paso de cierto período de tiempo, la posesión de una cosa, junto con otros requisitos, se transforma en derecho de propiedad. Igualmente, el no ejercicio de un derecho durante un cierto tiempo extingue ese mismo derecho).



Se mide ordinariamente el nivel de una ciencia según el grado en que se utiliza las matemáticas; sin embargo, las matemáticas no constituyen de por sí una ciencia en el sentido empírico, sino un sistema formal, lógico, y simbólico: un juego de signos y reglas. Las reglas mismas se relacionan en parte con las operaciones empíricas concretas de nuestros procedimientos los que, mediante sus diversos grados de precisión ayudan a determinar cuán adecuado es el ajuste entre el modelo matemático y aquello que representa.

Debe recordarse que la confiabilidad o precisión de establecer tiempo a hechos no es un fin en sí mismo sino sólo un medio para un fin, después de todo, el fin a que se tiende son los sucesos que pasan a través del tiempo (plazo), a lo que se establece el número al tiempo para que suceda un acontecimiento que es importante desde el punto de vista práctico para el derecho. No se puede sin embargo sostener que el éxito que ha alcanzado sea similar, la dificultad se debe en parte al menos a los problemas estadísticos con que se tropieza, toda vez, que se enfocan desde el punto de vista matemático aquellos aspectos cotidianos del comportamiento social que de ordinario se manejan de manera cualitativa, pero que son tan antiguos estas relaciones numéricas con el derecho que hasta la fecha se siguen manejando; sin olvidar también que tienen sus dificultades prácticas, aunque no teóricas, por que se establecen en las leyes.

El Código Civil del Estado de México establece para los bienes inmuebles: cinco años, si la posesión es de buena fe cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión. Diez años, cuando se posean de mala fe. Y se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las dos anteriores, si se demuestra, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo. Y en caso de bienes muebles el plazo es de tres años, si son poseídos de buena fe y de cinco en caso contrario, es decir, de mala fe. (Art. 5.130.; 5.132. del Código Civil del Estado)

Así también existe la posibilidad de que se pueda interrumpir el plazo para usucapir y en este caso es cuando el poseedor es privado de la posesión del bien por más de un año, por interposición de demanda o interpelación hecha al poseedor, con motivo de

la posesión y cuando se desista es decir de la demanda, no se considerará interrumpida la posesión ni el plazo para usucapir.

En toda relación jurídica en ocasiones se admite un periodo de tiempo, a efectos jurídicos, el conteo del tiempo se hace según diferentes sistemas convencionales: "Se llama Natural, cuando el cómputo se hace siguiendo el cómputo común, es decir, desde el momento inicial hasta el correspondiente al último día. Sólo en tres casos recordados por las fuentes se aplica el criterio *dies inceptus pro completo habetur*, es decir, que el día se computa como determinado apenas ha comenzado, esto es, en cuanto se han sobre pasado las veinticuatro horas del día anterior. Continúo es el cómputo en que se calculan todos los días transcurridos efectivamente. Útil, en cambio, es el cómputo en el que se calculan sólo determinados días en los que es posible realizar una determinada actividad". 14

Por su parte, el Código Civil del Estado de México dentro de las condiciones que establece para la Usucapición, se ha referido a la posesión en concepto de propietario debe ser fundada en justo título. Tal requisito tiene su origen en el derecho romano como se ha visto en los apartados anteriores; doctrinariamente, existen elementos para clasificar la usucapio entre los modos de adquisición a título originario; en efecto, la adquisición de la propiedad tiene lugar en base a una relación directa con la cosa. Pueden invocarse, sin embargo, también elementos para clasificarla entre los modos de adquisición a título derivativo. En efecto, aunque el adquirente no derive el derecho de propiedad que le confiere la usucapio del derecho del propietario precedente, existe, sin embargo, simultaneidad entre la cesación del derecho de uno y el comienzo del derecho del otro, en el sentido de que el propietario pierde la propiedad de la cosa sólo en el momento que se verifica la usucapio a favor del adquirente, y por efecto de ella; además, los derechos que limitan la propiedad del propietario anterior; como el usufructo, las servidumbres, la fianza y la hipoteca, perduran después de la usucapio y limitan igualmente la propiedad del adquirente; hay que observar, además que la posesión de quien realiza la usucapio está fundada sobre un título, esto es, sobre una relación con el poseedor anterior.

---

14 Volterra, Eduardo, Instituciones de Derecho Privado Romano Pág. 157

En cuanto al concepto de justo título señala Rafael de Pina que es aquel que por su naturaleza y solemnidad es bastante para transferir un derecho real. Anteriormente en el Código Civil, no establecía que la posesión estuviese fundada en un justo título, aunque en la práctica consideraban la posesión a partir de la causa generadora que podría ser en base a un documento traslativo de dominio, ahora bien no todos tienen un documento bastante o simplemente no existe pero que tienen la posesión y sin embargo, se tiene la misma en concepto de propietario en virtud de haber sido transmitida por alguna persona, sin que medie un escrito y con las condiciones de tiempo que marca la ley.

Toda vez que a la fecha se exige tener un justo título, requisito más para acreditar la Usucapión, por lo que considero que de cierta forma quisieron limitar este trámite y por ende, el derecho de propiedad; sin embargo, se ha pasado por alto que en la antigüedad y con precisión en el Derecho de Justiniano se consideró que la usucapión podría generarse a pesar de que no se tuviera el título o una causa justa y en realidad se basaba en la buena fe del adquirente, que era forma de resolver los defectos de esta posesión. Si bien es cierto que, la Usucapión es una forma de adquirir la propiedad; el nuevo Código Civil es más exigente por decirlo así, ya que, se tendría que protocolizar la Sentencia ante la presencia del Notario Público, y esto implicaría gastos económicos bastante altos y con el nuevo requisito para la usucapión se cierran los caminos para la tenencia de la tierra, lo que provocará es que la gente ya no trámite, se desconozcan sus propiedades y que es precisamente lo que le interesa al Estado. Considero que anteriormente lo que establecía el Código Civil se encontraba de acuerdo con los fines para lo cual fue creada la Usucapión y sin limitarla, por lo que se ejercitaba la acción.

### 3. – Bienes sobre los que recae la Usucapión

Se ha dicho con anterioridad que las cosas para que constituyan el objeto de una relación jurídica deben tener la calidad de bienes, lo que equivale a decir que deben ser útiles, aptas para satisfacer una necesidad humana, requisito indispensable para que exista un interés legítimo tutelable. Por consiguiente, se ha definido al patrimonio como el conjunto de bienes, derechos, y obligaciones susceptibles de valorización en dinero; según esta definición el patrimonio se integrará: por lo bienes y derechos que,

pudiéndose estimar en dinero, nos pertenecen; la segunda por las cargas y obligaciones que, siendo igualmente valorables pecuniariamente, reportamos. En estas condiciones tanto los bienes y el patrimonio constituyen una de las actividades que más contribuyen a dar sentido y utilidad al derecho, que tienen una gran influencia entre los seres humanos. Claro es, que para realizar y adquirir bienes se debe de ir a los que se encuentran dentro del comercio, salvedad hecha de las excepciones establecidas por la ley, con ello se conseguirá saber que sólo pueden ser objeto de posesión las cosas, y derechos que sean susceptibles de apropiación.

Un dato importante es que: " los bienes que están en el comercio son aquellos que pueden ser apropiados, luego entonces ambos significados ( bien apropiable y bien dentro del comercio) son idénticos"; 15 por lo mismo, 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 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 legítimamente y de los cuales nadie puede aprovecharse sin consentimiento del propietario o autorización de la ley ( Art. 5.1.; 5.2.; 5.3. del Código Civil del Estado).

El Código Civil del Estado de México establece que los bienes del dominio del poder público: Son los que pertenecen a la Federación, a los Estados, o a los Municipios, bienes 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 (que no pueden ser vendidos), e imprescriptibles ( no están sujetos a prescripción), y para el segundo de los nombrados, hace la anotación de lo que serán mientras no se les desafecta del servicio público al que están destinados. Las disposiciones serán supletorias, debiéndose atender primeramente a lo que establezcan las leyes especiales. Por lo que estos bienes no pueden ser adquiridos por Usucapión , ni aquellos bienes cuyo dueño se ignora por no ser cierto ni conocido ya que primero se tiene que investigar si forman parte de los bienes de dominio privado de la Federación y aquellos que nunca han sido propiedad de los particulares serán

---

15 Para más información, véase la obra del Dr. Jorge A. Domínguez Martínez Derecho Civil Parte General. 4ta, Edición Porrúa 1994. Pág. 301-303.

propiedad del Estado y para lo cual es aplicable la siguiente tesis:

"PROPIEDAD PRIVADA, NO TODOS LOS TERRENOS QUE EN EL REGISTRO NO APAREZCAN COMO DE, PERTENECEN A LA NACION.

SEGÚN EL ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL LA PROPIEDAD DE LOS TERRENOS Y AGUAS COMPRENDIDAS DENTRO DE LOS LIMITES DEL TERRITORIO NACIONAL, CORRESPONDE ORIGINARIAMENTE A LA NACION, LA CUAL HA TENIDO Y TIENE DERECHO DE TRANSMITIR EL DOMINIO DE ELLOS A LOS PARTICULARES, CONSTITUYENDO LA PROPIEDAD PRIVADA; PERO EXISTEN MULTIPLES CASOS EN QUE LA FEDERACION HA TRANSMITIDO EL DOMINIO DE TIERRAS A LOS PARTICULARES, SIN QUE EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD SE HAYA HECHO LAS INSCRIPCIONES DE LAS QUE APAREZCA QUE SE TRATA DE PROPIEDAD PRIVADA Y POR ELLO, NO PUEDE AFIRMARSE EN FORMA ABSOLUTA, QUE TODOS AQUELLOS TERRENOS QUE EN EL REGISTRO NO APAREZCAN COMO PROPIEDAD PRIVADA, PERTENECEN A LA NACION.

Amparo Directo 3011/61. Antonio Rodríguez Ibarra, 17 de enero de 1964, Unanimidad de 4 votos. Ponente: Mario Ramírez Vázquez". 16

Si un inmueble no está inscrito en el Registro Público de la Propiedad o en cualquier otro, no implica forzosamente que tal inmueble siga estando en la propiedad originaria del Estado, esta hipótesis es poco creíble que se de, pero si son de la Federación la nota característica es que son imprescriptibles.

Como se mencionaba se tiene que saber quien es el propietario de los inmuebles que se pretende usucapir, y así acudir al Registro Público de la Propiedad, para conocer quien aparece como propietario de tal inmueble, contra éste deberá iniciar la acción de Usucapión. Recordando que la inscripción de bienes es potestativa y no es constitutivo de derechos sino meramente declarativo, como lo veremos posteriormente.

---

16 Ejecutoria tomada de la obra; Algunas notas sobre la Usucapión como modo de adquirir la Propiedad y su relación con la Inmatriculación ... Publicada por el Anuario del Departamento de Derecho de la Universidad Iberoamericana N° 28 1998 Pág.167.

#### 4. – Registro Público de la Propiedad

En una economía de signo capitalista no puede pasarse por alto que la tierra también es un capital, pero un capital con característica muy singular; la primera de ella es la imposibilidad de reproducirlo a voluntad. Otra característica de la tierra es la de ser un bien estable, fijo, duradero; no muda de sitio y, sólo lentamente de condición; lo cual no deja de ser una ventaja. Sabido es que todo tiene múltiples repercusiones en materia económica. En todos los tiempos, la tierra, o, en términos más concretos, la propiedad raíz, ha venido siendo fuente, en este caso inagotable, de la más sólida garantía; sólo que ahora, en fuerza del acelerado ritmo impuesto a la circulación de la riqueza, para alentar la inversión, se precisa de un macizo aparato jurídico que impida desafueros en perjuicio del derecho real adquirido por los acreedores. En razón de ello, la atención de los juristas y de quienes tienen en sus manos las riendas de la política económica, se vuelve hacia los registros de bienes.

Párrafos antes señalados se mencionó que la posesión asentada en el Registro Público de la Propiedad se considera pública y también, que el poseedor tendrá que acudir a dicho Registro para indagar que persona se encuentra inscrita como propietaria del bien, pues la institución encargada de dar publicidad a los actos jurídicos, en nuestro caso relativo a bienes inmuebles, que por su importancia y trascendencia la ley señala tal requisito para que surta efectos ante terceros ( Art. 8.1. del Código Civil del Estado de México), como son los casos de creación, declaración, reconocimiento, adquisición, transmisión, modificación, limitación, gravamen y extinción del dominio y de los demás derechos reales.

CONCEPTO.- La palabra Registro significa anotación o inscripción que se realiza sobre una cosa. También con ello se alude al libro o libros en donde se llevan las anotaciones. Así mismo con el término "registro" se hace referencia a la oficina encargada de realizar las anotaciones o asientos.

El Registro Público de la Propiedad es una institución administrativa dependiente del Estado (Poder Ejecutivo) encargada de prestar un servicio público consistente en dar publicidad oficial del estado jurídico de la propiedad y posesión de los bienes inmuebles; algunos actos jurídicos sobre bienes muebles; limitaciones y gravámenes a que ambos están sujetos, así como la existencia y constitución de personas morales connotación anterior y ahora denominación de personas jurídicas colectivas;

asociaciones y sociedades civiles. En sí tiene por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil, cuya forma ha sido realizada por la función notarial, con el fin de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal, cuya consecuencia es, en síntesis, la seguridad jurídica.

En todos los países del orbe de una u otra forma, según su formación y tradición jurídica, costumbres e idiosincrasia, ha existido la preocupación de dar seguridad jurídica y protección a la traslación de la propiedad inmueble, de ahí la existencia de diferentes sistemas registrales. En algunos lugares como Chile, y Argentina el servicio registral forma parte del poder judicial y no así del ejecutivo; en otros se encuentra privatizado.

En el Distrito Federal, el Registro Público de la propiedad depende orgánicamente de la Coordinación General Jurídica, y en los Estados de la República del Ejecutivo Local, a través de sus respectivos órganos, que en la mayoría de los casos es la Secretaría General de Gobierno.

Así también dentro de los efectos de la inscripción es la publicidad de los actos y contratos referentes al dominio y otros derechos reales sobre bienes inmuebles, de tal modo que el público tenga acceso directo a la fuente de información que constituyen dichas inscripciones o anotaciones; lo que equivale que cualquier persona está en condiciones de conocer el estado verdadero de la propiedad, con todos sus antecedentes, evitando así, hasta donde es posible, la comisión de fraudes o de situaciones que pudieran conducir a error a los que intervienen en las transacciones concernientes a la propiedad.

**DENOMINACION.-** Se le ha calificado como Derecho Hipotecario, Derecho Inmobiliario y Derecho Registral. En España se le nombra Derecho Hipotecario, debido a la ley que lo regula, pero no corresponde a su verdadera esencia. Es impropio también hablar de Derecho Inmobiliario cuando se hace referencia al Registro Público de la Propiedad, por que no únicamente los inmuebles son objeto de registro, entre otras razones. El maestro Ramón María Roca Sastre, en sus estudios sobre este tema, le llama Derecho Registral, argumentando, que lo integran un conjunto de normas, un ordenamiento sistemático, y diferenciado del Derecho Civil.

De acuerdo con el autor Guillermo Sánchez Colín, señala que toda la actividad registral está regulada por normas jurídicas específicas, razón por la cual, al conjunto de éstas es correcto denominarle: "Derecho registral".

El Código Civil instituye el Registro Público de la Propiedad y en capítulo expreso señala los aspectos fundamentales. En cuanto a su regulación esta su Reglamento; por lo que se considera que las normas del reglamento son de carácter adjetivo; las disposiciones legales, contenidas en las múltiples leyes que rigen los actos objeto de registro ostentan un carácter sustantivo, mismo que dentro del ámbito registral sufre una mutación que las hace operar de manera adjetiva al ser aplicadas en el orden interno registral para la sustanciación del procedimiento, de acuerdo con el caso específico.

Al referirnos al procedimiento registral de la propiedad, en ocasiones nos conduce a utilizar el calificativo de Derecho Registral.

**ANTECEDENTES.-** El Registro, no es una institución jurídica contemporánea, sus orígenes se remontan al Derecho Germánico; en Roma antigua, aunque no existió publicidad registral, fueron creadas instituciones de gran importancia, como la mancipatio y la in jure cessio, en las cuales se ha pretendido encontrar el antecedente remoto del Registro Público:

La mancipatio era una forma contractual, caracterizada por un acentuado formalismo, que permitían el perfeccionamiento de la operación, para que adquiriera los efectos legales deseados. Las partes intervinientes eran, el transferente (mancipio dans), el adquirente (mancipio accipiens), un agente público (libripens) y cinco testigos (testis classicis) La operación se realizaba estando presentes los sujetos y la intervención del agente público se encargaba de observar el ritual acostumbrado (nuncupatio), de acuerdo a la cosa que era objeto de la enajenación.

La in jure cessio, era una especie de juicio reivindicatorio, en donde el actor (reindicante) comparecía, al igual que el demandado (in jure cedens), frente a un magistrado y como el vindicaus confesaba la demanda, el órgano jurisdiccional pronunciaba sentencia, declarando el derecho de propiedad para el demandante o reindicante.



En España, una forma de publicidad registral se ha pretendido justificar en la Robración, a través de la cual, públicamente y observando algunas formalidades y solemnidades se transmitían los inmuebles utilizando un documento (carta o escritura).

La dominación romana se reflejó también en lo jurídico, y fueron la traditio y la in jure cessio, las instituciones adoptadas hasta la creación de los Oficios de Hipotecas;" eran públicos, aunque restringidos a las transacciones sobre inmuebles, especialmente gravámenes e hipotecas, todo lo cual arrojaba como consecuencia un índice considerable de publicidad ".<sup>17</sup> Se utilizaba la primera copia del documento formulado por el escribano, misma que se anotaba al pie del testimonio, con la referencia correspondiente al registro.

Finalmente, se afirma que la Ley Hipotecaria de 1861, es la que instituyó la publicidad registral, con el fin de evitar la clandestinidad o el ocultamiento materia de tráfico inmobiliario y los consiguientes perjuicios a terceros adquirentes de buena fe.

El Registro Público de la Propiedad en México, sus antecedentes datan del viejo Derecho Español (Siete Partidas, Novísima Recopilación), Cédula de 10 de marzo de 1868, Cédula de 9 de mayo de 1778, Pragmática de 16 de abril de 1783 e instrucción de la Real Audiencia de México de 23 de mayo de 1786, Cédula de 25 de enero de 1789 y otras.

En el Estado de México, el Registro Público de la Propiedad fue instituido por los Códigos Civiles de 1871 y 1884 para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California, ya que en esa entidad fueron adoptados y puestos en vigor; fue hasta el 7 de abril de 1956, durante el gobierno del Ingeniero Salvador Sánchez Colín, cuando se aprobó por el congreso local el primer Código Civil para el Estado de México y el 21 de mayo del mismo año se publicó el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, que estuvo en vigor hasta el 12 de abril de 1974 en que fue sustituido.

---

<sup>17</sup> Esos registros, en países como España, donde la estructura estamental y el carácter dominial de la explotación agraria perviven por más tiempo, donde grandes concentraciones de tierra permanecen adscritas a los títulos, y dignidades de una nobleza, y clerecía. No estaba consagrado el derecho de propiedad, sino el más vulnerable derecho del acreedor hipotecario.

Hubo un acuerdo del 8 de diciembre de 1973, estableciendo la dirección del Registro Público de la Propiedad, como dependencia del Poder Ejecutivo; en su parte expositiva indica: " La coordinación de las actividades registrales en todo el Estado de México y la promoción de reformas y métodos que contribuyan a la unificación racional del sistema registral para un eficaz funcionamiento del mismo, en bien del interés público y privado, así como, el despacho de todos los asuntos que sean de su competencia, con arreglo a las prescripciones del Código Civil en materia del Registro Público de la Propiedad y de los del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y de las demás disposiciones legales aplicables" Pero dado su amplitud de trabajo y del problema de la tenencia de la tierra, hubo la necesidad de Acuerdo entre el Ejecutivo y la Dirección del Registro, a lo cual se anexo en la exposición de motivos " La magnitud de los cambios que se han venido operando en la estructura socioeconómica del Estado... implican la necesidad ingente de dar la mayor facilidad posible a los interesados en el trámite de los asuntos relacionados con el Registro Público de la Propiedad". Como se desprende de estas consideraciones, se pone en especial empeño en crear un organismo ágil, que atienda y resuelva todo aquello que corresponde a su esfera de su competencia, así como a brindar asistencia a los usuarios del servicio, a efecto de que la institución tenga una positiva repercusión social, sobre todo, de aquellas personas que, por su escasa preparación o carencia de medios pudieran resentir perjuicios en su patrimonio, por falta de un título que ampare la propiedad de sus bienes.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México organiza a esté y para esos fines, cuanta con las dependencias siguientes: Dirección, Subdirección, Departamento Administrativo, y de Control, Departamento de Asesoría Técnica, Departamento de Relaciones Públicas, y Departamento de Regularización de Bienes Inmuebles, este último trata de establecer contacto con la gran masa de poseedores y propietarios, cuyos derechos frecuentemente se resienten de la falta de publicidad legal y de la no oponibilidad frente a terceros, todo ello en razón de la carencia de títulos o de no estar éstos inscritos en los Registros de la Propiedad.

Además de la estructura interna que se acaba de mencionar, existe la organización externa que puede denominarse así, que se integra por las oficinas que presta el servicio a la ciudadanía del Estado, de este modo la función registral, la cual es encomendada a un director.

La primera inscripción que consta en el Registro Público de la Propiedad, data del primero de octubre de 1870 y se refiere a una hipoteca de la casa número 14 de la calle de Matamoros. Operación que realizó don Ramón Díaz y cuyo registro estuvo a cargo de don Joaquín de Mier Noriega.

LOS ACTOS PROCEDIMENTALES.- Los actos de procedimiento registral desde el punto de vista formal se clasifican en: inscripciones o asientos, anotaciones y cancelaciones.

Inscripción, es el acto procedimental a través del cual, el registrador observando las formalidades legales, materializa en el libro o folio correspondiente el acto jurídico, utilizando la forma escrita. La inscripción es, como se le ha llamado por algunos juristas, una fórmula jurídica que ampara los derechos reales y el dominio legalmente adquiridos, produciendo efectos contra terceros. La primera inscripción es la base o eslabón esencial sobre el cual gravitarán una serie de anotaciones e inscripciones debidamente encadenadas unas con otras y que permitirán conocer la situación real de la finca o derecho inscrito.

Por su parte el artículo 8.45. del Código Civil del Estado de México establece que será objeto de inscripción respecto de inmuebles:

"I .--Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, la posesión originaria o los demás derechos reales sobre inmuebles;

II.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un período mayor de seis años y aquellos en que haga anticipos de renta por más de tres años.

III.- Los contratos de arrendamiento de inmuebles de menores, incapacitados o de una sucesión.

IV.- Las resoluciones judiciales o laudos arbitrales que produzcan algunos de los efectos mencionados en la primera que se mencionó.

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

Las anotaciones son actos del procedimiento, a cargo del Director o Registrador para patentizar situaciones que sin modificar la esencia de la inscripción, a la cual están referidas, de algún modo, afectan el contenido de la misma. La anotación es el acto a través del cual se inscribe, al margen del asiento o inscripción principal, en forma preventiva o provisional una situación jurídica que afecta o grava el bien o derecho que ampara dicha inscripción.

Las anotaciones y las inscripciones, se diferencian desde el punto de vista formal y también de acuerdo con su naturaleza:

Desde el punto de vista formal y con arreglo al formato tradicional de los libros del registro, la anotación tiene un carácter marginal, en oposición a las inscripciones destinadas a ocupar la parte central o contra margen de las hojas respectivas; circunstancia ésta que, condiciona la práctica de la anotación a la existencia de la inscripción.

Atendiendo a su naturaleza, la anotación es un asiento o inscripción transitorio que contrasta con la comúnmente llamada "inscripción" en sentido estricto que es definitiva. Para que la anotación se realice es necesaria la instancia de parte, o bien, el mandato de un órgano jurisdiccional o de alguna otra autoridad competente. De acuerdo al artículo 8.46. del Código Civil, nos establece los documentos anotables.

La cancelación es el acto procedimental que implica anular, dejar sin efecto una inscripción o anotación. Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas, o por orden judicial; podrán no obstante ser canceladas a petición de parte sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido. (Art. 8.35. del Código Civil del Estado)

#### 4.1 Efectos del Registro

Por lo que se refiere a los efectos de inscripción se pueden señalar tres sistemas a saber: el sustantivo, el constitutivo, y el declarativo.

En el sustantivo se adquiere la propiedad por medio de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, o sea, es un elemento de existencia o esencia para adquirir el dominio de los inmuebles.

En el constitutivo el derecho nace con el contrato o el acto jurídico y para su perfección es necesaria la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, lo cual significa que sólo alcanza la plenitud de sus efectos legales a partir de su inscripción. En este caso el Registro Público interviene como un factor básico para que lo consignado en el título produzca el efecto deseado; de lo contrario, el acto adolece de nulidad. Esta inscripción no es potestativa sino obligatoria, es una especie de traditio. Este sistema fue seguido a principios de este siglo por los Códigos Civiles de Alemania, Suiza y Luxemburgo. Asimismo se caracteriza por:

Conservar la idea del título y el modo, o sea, que existe por un lado la causa de la adquisición que se da en el contrato, y por otro, la forma de transmisión que se realiza por medio de la inscripción en el Registro Público; y La existencia de una gran semejanza, casi una identidad entre el Catastro y el Registro, lo que permite mayor exactitud en la descripción del bien dentro del folio real.

En el efecto declarativo consiste en que, registrado el acto jurídico, de inmediato surte efectos contra terceros. Adviértase que, el negocio o acto jurídico puede ser plenamente válido, independientemente de que no sea sometido al procedimiento registral, y con ello a su registro. En el caso de ser inscrito, el registrador se limita a proveer lo concerniente a su publicidad, en los términos de la ley, para la producción de los efectos indicados.

En virtud de que nuestra legislación es consensualista, sólo se inscribe si se desea que el contrato o acto jurídico surta efectos contra terceros. Por su parte la Suprema Corte de Justicia en jurisprudencia definida resolvió:

\* LAS INSCRIPCIONES HECHAS EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD TIENEN EFECTOS DECLARATIVOS Y NO CONSTITUTIVOS, DE TAL MANERA QUE LOS DERECHOS PROVIENEN DEL ACTO JURIDICO DECLARADO PERO NO DE LA INSCRIPCION, CUYA FINALIDAD ES DAR PUBLICIDAD Y NO CONSTITUIR EL DERECHO".<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> SJF, APENDICE 1917-1985, TESIS DE EJECUTORIAS, CUARTA PARTE, TERCERA SALA, Pág.723.

En el Estado de México, los efectos de los actos del procedimiento registral son declarativos como lo establece el artículo 8.2. del Código Civil. Y en caso de que no se registre el acto vale únicamente contra terceros a quienes sí aprovecha, en cuanto le sea favorable.

Es el Estado quien debe proveer lo necesario para otorgar seguridad y defensa a los intereses legítimos que, en el orden privado, el tráfico jurídico de los inmuebles demanda; por ello cuenta con el Registro Público de la Propiedad encargado de esta función. El artículo 5.140. del Código Civil del Estado establece: " Que la Usucapión de los bienes inmuebles se promoverá contra el que aparezca como propietario en el Registro Público de la Propiedad". Y en relación con el artículo 5.127. a fin de que se declare que la Usucapión se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.

De lo anterior se proporcionan los siguientes datos importantes: Si el poseer desea obtener un título documental para acreditar su propiedad, deberá promover juicio contra el titular que aparece en el Registro Público de la Propiedad, luego entonces constituye un derecho del poseedor de poder iniciar un juicio, no implicando para él una obligación. Se debe demandar al que aparece en el Registro Público, además simultáneamente al Registro Público de la Propiedad la cancelación de la inscripción de dominio existente en el mismo en relación al inmueble a usucapir; y la sentencia del juicio de usucapión declarará la consumación de está y la adquisición del poseedor, es decir, el derecho de propiedad derivado de la usucapión que nació para el poseedor antes del juicio y la sentencia será declarativa, mismo que se deberá inscribir en el Registro Público de la Propiedad para que surta efectos contra terceros.

## **TERCER CAPITULO DEL PROCESO**

1. – Naturaleza Procesal de la Usucapión
  - 1.1 Vía Ordinaria Civil
  - 1.2 La Oposición en caso de que exista un mejor Derecho
2. – La Sentencia sobre la Usucapión
  - 2.1 Definición
  - 2.2 La Sentencia una Obligación
  - 2.3 La Inscripción de la Sentencia en el Registro Público de la Propiedad
3. - Valor Probatorio
  - 3.1 Documentos Públicos y Privados
4. - La Fe Pública
  - 4.1 Personas investidas de Fe Pública que intervienen en el Proceso

Con el pretexto de que estamos viviendo una época de transición y cambio; fluyente y contradictorio, ya que se exhiben discrepancias más toscas entre lo que se dice y lo que se hace, lo que se legisla y lo que se práctica, claro es con perjuicio sin precedente para lo segundo. Para lograr los fines del Estado, es necesario la creación de normas jurídicas que regulen nuestro comportamiento social; tarea encomendada al poder legislativo, quien elabora también las que deberán observarse con motivo del proceso, siendo por lo tanto la ley su mejor manifestación.

De acuerdo con nuestra organización política jurídica nacional el Poder Público del Estado se divide para su ejercicio en Legislativo, Ejecutivo y Judicial. Al primero corresponde la elaboración de las leyes, el segundo ordenará su observancia y al tercero hacer efectivo su cumplimiento. Las entidades federativas se organizaron similarmente conforme a sus Constituciones Locales (Art. 116 Constitucional).

La Constitución dedica el capítulo IV del título tercero al Poder Judicial de la Federación, en quien deposita la función jurisdiccional; establece los órganos que han de ejercerlo y determinar su competencia, se garantiza a los estados el libre goce de sus instituciones, que ellas aseguren su administración de justicia.

## 1. – Naturaleza Procesal de la Usucapión

En primer lugar, el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México en su exposición de motivos expresa entre otras cosas: "... que tiene como propósito adecuar sus disposiciones con el ordenamiento sustantivo y mejorar la terminología y sistematización de las instituciones procesales... Se establecen los principios rectores de exactitud, orden, probidad, congruencia y dirección del proceso... En resumen, contiene como lo podrá advertirse esa H. Representación Popular, importantes avances en la materia, que de ser aprobada se traducirán en un importante impulso a la modernización y celeridad de los procedimientos e instituciones procesales, consecuente con la exigencia social de elevar la calidad y eficacia de la administración de justicia". Así, quise iniciar recordando los propósitos vinculatorios del nuevo Código de Procedimientos Civiles para el Estado, parece increíble que pasaran inadvertidos para el caso del trámite de la Usucapión, cuando se indica por un lado la protocolización de la sentencia y en lo procesal se menciona que serán los juicios eficaces para la administración de justicia, siendo esto contradictorio.

Debemos mencionar que es de explorado derecho que dentro de los diversos modos de adquirir la propiedad, sólo tendrán tal carácter en un sistema jurídico determinado, 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.

Del artículo 5.127. se desprende que en nuestro Código Civil establece que la Usucapión es un medio de adquirir la propiedad de los bienes mediante la posesión de los mismos, durante el tiempo y las condiciones establecidas en el mismo; de aquí partimos que la Usucapión se encuentra sometida a este precepto fundamental, es decir, es su fundamento para el caso del trámite ante la autoridad judicial con el ejercicio de este derecho.

Por lo tanto, el ejercicio de la acción trae como consecuencia activar las instituciones que hacen posible el proceso, como lo son: la jurisdicción, la competencia, la demanda, la contestación, la excepción, las pruebas, los alegatos, la sentencia, los recursos, etcétera. A esa facultad se designa en doctrina con el nombre de "Acción" y se ejerce en un instrumento adecuado que se denomina proceso.



La palabra proceso equivale a dinamismo, actividad entre otras, por lo que puede hablarse de procesos biológicos, físicos, químicos y aplicando esta palabra al judicial, significa la actividad jurídica de las partes y del juez tendiente a la obtención de una resolución vinculativa; ya que va implícito una relación jurídica entre las partes y el juez en virtud de que en todos los actos que se realizan en el proceso no están desarticulados sino que tienen un fin único, que es precisamente la obtención de la tutela jurídica que se logra por la sentencia y su posterior ejecución en su caso, es más, cada uno de esos actos tienen sus presupuestos y generan diversos efectos para las personas que en ellos intervienen. Por esto, del proceso surgen derechos y obligaciones cuyo conjunto constituye precisamente la relación jurídica procesal.

En el estudio de la naturaleza de la acción existen criterios diversos para lo cual vamos a enunciarlos facilitando la comprensión de lo que se va exponiendo; las cuales pueden agruparse en cuatro concepciones fundamentales:

La primera, las que identifican la acción con el derecho sustantivo, acción y derecho es lo mismo, (Derecho Romano, período extraordinario, Redenti).

Segunda, las que consideran a la acción como un elemento del derecho sustancial (Savigny), y que en estos últimos tiempos ha servido, sino de fundamento, al menos de inspiración de nuevas doctrinas.

Tercera, las que (a partir de Windscheid) consideran la acción como un derecho autónomo pero de carácter "concreto", porque corresponde a quien tiene razón y que según unos es de derecho público, porque se dirige contra el Estado (Wach) y según otros, es de naturaleza privada porque se dirige contra el demandado, aunque excepcionalmente también puede dirigirse contra el Estado. (Chiovenda, H. Alsina).

Cuarta, las que proclaman su carácter "abstracto", completamente desvinculada del derecho material, considerándola como un mero derecho de obrar (Degenkolb), o como una función procesal de carácter público (Carnelutti) o como un "deber ser" (Mercader), o como un poder jurídico (Couture) o una expresión del derecho constitucional de petición (Pallares).

Por lo que, se puede decir, que aún cuando existe variación doctrinal en cuanto a la acción, como acción en sentido sustancial, de ésta como actividad procesal; pero ambas tienen implícito una correlación ya que la acción (actividad procesal) se propone al juez la acción (pretensión) y en su resolución dirá si hay acción (derecho).

El derecho, que se hace valer en el proceso es fundamentalmente el mismo derecho sustancial, pero en una posición diversa derivada de la pretensión en este caso que se dé, la consumación de la Usucapión del inmueble que se trate. Y ello porque la pretensión no es la acción; la acción es poder jurídico de hacer valer la pretensión, pero ésta es un mero hecho, un querer de individuo, por lo que resulta que la acción no es sino una de las formas del derecho de petición que consagra la Constitución.

### 1. 1 Vía Ordinaria Civil

La iniciativa del proceso civil se debe en la generalidad de los casos, al interés privado de las partes; pero hay que distinguir, como lo hace Chiovenda, entre la naturaleza de la función y el interés en su desarrollo en el caso concreto. El Estado utiliza el interés privado de las partes para el cumplimiento de un fin de carácter público. En efecto, el derecho de reclamar la intervención del Estado en presencia de una lesión, es siempre de igual naturaleza, pero no en todos los casos su objeto es el mismo, ni el derecho cuya protección se requiere es necesariamente igual, ni la acción se ejercita de un sólo modo.

La acción variará según la sentencia que se pretenda; la íntima vinculación que existe entre la acción y el derecho le imprime caracteres que influyen en la determinación de la competencia de los jueces; así que no todas las acciones pueden ejercitarse del mismo modo, ni al mismo tiempo.

Independientemente de las doctrinas que existen respecto a la acción, lo real es que la misma se puede ejercitar respecto a la Usucapión de algún bien, es decir, acudir ante la autoridad judicial y mediante la realización de una serie de actos que con lleva el proceso para lograr una resolución en la que se declare que se ha obtenido la propiedad del inmueble en su caso a través de la Usucapión, la cual afortunadamente se encuentra regulada y que era una de las formas que se promovían frecuentemente; a pesar de que es una medio de adquirir la propiedad, las demás que se encuentran en las normas jurídicas, mismas implican más gastos económicos, como es elevado el pago de derechos e impuestos así como de honorarios del profesionista que tiene que intervenir (Notario).

Por lo que la Usucapión era la forma más adecuada para regular la tenencia de la tierra y que fue creada con esa intención, al regularla en el Código Civil. Como se observó, la misma se encuentra regulada y por tal se tiene ese derecho, si así, se desea ejercitarlo.

Ahora bien, el campo de la acción es bastante amplio y complejo, por lo que existen diversas clasificaciones, pero cierto es, que la acción nos permite acudir a los órganos jurisdiccionales para la aplicación de una norma jurídica general a un caso concreto.

Los códigos procesales establecen y reglamentan formas específicas para ventilar las diversas acciones y según la vía de tramitación es el nombre que reciben.

Desde el punto de vista de su trámite las acciones se tramitan en las siguientes vías: Ordinaria, Sumaria, de Tramitación Especial, Jurisdicción Voluntaria e Incidental.

En la Vía Ordinaria se ventilarán todas las acciones que no tengan previsto una vía específica, es la regla general ( Artículo 2.107. del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México).

La Sumaria es una vía más "sumaria", su tramitación es más rápida, más sintetizados los términos, y está reservada para determinados asuntos, que requieren de una atención preferente.

En cuanto a las de Tramitación Especial tienen una forma de tramitarse diferente a las dos anteriores, son para ventilar asuntos en los que no existe controversia, característica ésta de la ordinaria y sumaria, (como el divorcio por mutuo consentimiento, los sucesorios, etc.)

Las de Jurisdicción Voluntaria, son las más representativos de los procesos carentes de controversia, en estos como en los anteriores, no existe demandado, y quien la ejercita se le llama incluso promovente o interesado. Se utilizan en asuntos que requieren la intervención del juzgador para dar autenticidad a un acto, certificar el cumplimiento de un requisito de forma, etc. (declaratoria de minoría de edad y nombramiento de tutor, apeo y deslinde, etc.) Actualmente en el Código de Procedimientos, se suprimió el término de Jurisdicción Voluntaria y se adoptó el término de Procedimientos Judiciales No Contenciosos.

La Vía Incidental como su nombre lo indica, es para tramitar las acciones que dan lugar a pequeños procesos surgidos con motivo del proceso principal, llamados incidentes ( de nulidad de actuaciones, de acumulación, etc.) En esta vía se observan las mismas fases del proceso contencioso, pero sujetas a modalidades que permiten un proceso muy sumario.

Para el caso de la Usucapión su trámite es mediante la Vía Ordinaria Civil, ya que el propio Código no señala tramite especial, por lo que cualquier individuo tiene la facultad de ejercitarla ( algo subjetivo), teniendo las condiciones que la propia ley requiere y se materializa cuando se ejercita. El medio que permite la objetividad o materialización de esa facultad, es la demanda, es por lo tanto, el instrumento por el cual se ejercita la acción; es el acto inicial del proceso, que provoca el nacimiento de la relación jurídica procesal, que dará origen a un proceso válido; y que es precisamente, por lo que, si la Usucapión, se tramita ante una autoridad judicial y la misma se da por consumada en el proceso, dicho tramite es validamente legal, no hay necesidad de que se realice algún otro acto que tenga la misma funcionalidad, es como si se volviera a convalidar, lo ya válido.

## 1.2 La Oposición en caso de que exista un mejor Derecho

Las formas procesales vienen a ser, en el fondo un conjunto de reglas legales que se establecen para cada uno de los actos de procedimiento y a las cuales es menester sujetarse para no incurrir en violaciones y hasta en sanciones que pueden llegar a la nulidad.

El juicio ordinario llamado también plenario ha sido regulado siempre con sujeción a los trámites más solemnes y ha estado dedicado a resolver las cuestiones más importantes, bien por su cuantía económica, bien por su complejidad. El ordinario, principia con la demanda en que el actor expone la pretensión de que se dé traslado al demandado para que, enterado de ella, pueda contestarla en el término legal, sin que aquél esté facultado para dirigir a éste preguntas ni solicitar diligencias previas, con que pueda sorprenderle fácilmente y procurarse de modo capcioso otros medios con que fundar sus pretensiones, con notable perjuicio de la igualdad que debe existir en los juicios, en el ataque y en la defensa.

Dentro de los periodos del juicio están los siguientes: a) Exposición (demanda-contestación); b) Prueba; c) Alegatos; d) Sentencia; e) Ejecución.

Entre las diferentes definiciones que se han formulado de la demanda, como acto procesal, merece ser recordada la de Máximo Castro, según la cual es: " la petición verbal o escrita dirigida a un juez competente con el objeto de obtener el reconocimiento de un derecho o la aplicación de una pena" 19

En cualquier caso y en concreto respecto al trámite de la Usucapión, existe la posibilidad de que se interponga la oposición del trámite alegando tener un mejor derecho por parte de alguna persona, esto es en defensa de sus intereses legítimos; así también el propio demandado puede oponerse a la pretensión del actor, con esto quiero decir que durante el proceso se tienen ciertas facultades para ejercerlas y hacerlas valer, por lo cual se necesita la intervención de la autoridad para que se produzca el efecto que se requiere, con respecto a la propiedad de cierto bien por la posesión del mismo (Art. 2.97. ;2.98. del Código de Procedimientos Civiles).

Aunque el Código de Procedimientos Civiles no lo diga en forma expresa, en cuanto a la oposición, es indudable de que puede intervenir en un procedimiento judicial, el tercero que tenga interés directo o indirecto en el negocio. (Artículo 1.77. párrafo segundo de la ley citada); de manera que puede defender cualquier persona, el bien que se pretende usucapir .

Así también suele suceder que en el proceso de la Usucapión se realicen admisiones (declaración de voluntad por las que una parte no se opone a la existencia del derecho o de una proposición de derecho sostenida por la contraria) y los reconocimientos (manifestación de voluntad en virtud de las cuales se acepta que la posesión la viene disfrutando el actor en concepto de propietario de forma pacífica, pública, y de buena fe), cuya existencia es incierta y controvertida, se declara como ciertos los hechos por el sujeto que aparece como demandado, son actos considerados como validos, dándoles eficacia jurídica conforme a la ley y se les reconoce el mismo efecto legítimamente.

---

19 Curso de Procedimientos Civiles, T. I Pág. 50

Por lo tanto, se puede decir que la función jurisdiccional considerada en abstracto, es una, en su ejercicio ofrece aspectos y peculiaridades que determinan una realidad legal que vale para el derecho vigente; en el supuesto de la Usucapión, si se llevan a cabo las formalidades establecidas en las que se permite obtener por medio del transcurso del tiempo la propiedad de un bien que se viene adquiriendo sólo a través de la posesión cuya resolución declara la consumación.

Así también la propia ley determina en caso de que se tenga un mejor derecho a que se ejercite, para que se defiendan los intereses que hasta tanto no acredite, se consideraran del actual poseedor respecto del bien y trámite del que venimos hablando.

## 2. - La Sentencia sobre la Usucapión

La actividad de los órganos jurisdiccionales en el proceso se manifiesta en una serie de actos regulados por la ley. El artículo 13 Constitucional establece: " que nadie puede ser juzgado por leyes privativas ni por tribunales especiales"; por lo que en primer lugar dichos trámites en cuanto se promueve la Usucapión, debe ser ante juzgados legalmente establecidos que atiendan a las necesidades del desarrollo del proceso para llegar a la decisión del juez, atendiendo a cada acto procesal.

Se entiende por juez natural (tribunal común) al designado por la ley para resolver un litigio, según la materia del mismo o las circunstancias personales del litigante, es decir, de acuerdo de las disposiciones que reglamentan la competencia de los jueces ordinarios (civiles, penales, familiares, etc. ).

En esta etapa que viene siendo la resolución de la Usucapión, el juez, es quien va a decir sobre la consumación de la Usucapión o no, claro es, que en base al expediente (actuaciones y autos) durante el proceso el juez se mantiene como espectador y rara vez dispone de la elaboración de probanzas que la ley le permite decretar de oficio, como lo son la realización de diligencias para mejor proveer; en definitiva, comienza a actuar normalmente cuando el expediente se encuentra para sentencia, porque las partes han hecho sus proposiciones, pruebas y alegaciones, en régimen de absoluta libertad y contradicción no olvidando que las actuaciones tienen que estar fundadas legalmente para que tengan efectos.

Se procura que el juez actúe con total imparcialidad, no beneficiando a ningún litigante, ni salvando sus omisiones o sustituyéndolo en sus cargas; se faculta al juez para descubrir la verdad de los hechos alegados por las partes, el sistema de libre valoración o valoración racional o de la sana crítica, es decir, la libre apreciación pero razonando y fundando en datos objetivos de modo de que hasta pueda ser luego juzgada la forma como se realizó esa apreciación; por lo cual asume un papel activo en la sentencia y debe conocer el expediente y para el caso de la Usucapión verificar si se acreditan los elementos de la misma.

El juez, pues, en la generalidad de los casos, prepara la sentencia libremente y su forma ésta sujeta a ciertas reglas que determinan, también, ciertas normas para su preparación.

## 2.1 Definición

La sentencia es el acto final de un proceso normal que se desarrolla en todos sus pasos; va proyectado, va destinado ese proceso a terminar precisamente en una sentencia. La sentencia es el acto final del proceso, acto aplicador de la ley sustantiva a un caso concreto controvertido para solucionarlo o dirimirlo.

Las opiniones sobre la definición y contenido de ésta, han sido de gran importancia, así se establece que: " La sentencia es en su esencia un acto de la inteligencia del juez y, precisamente, un juicio lógico que reviste la forma del silogismo (cuya materia es) la declaración de la norma jurídica aplicable en el caso concreto". 20

Las Siete Partidas nos legaron la siguiente definición: " La decisión legítima del juez sobre la causa controvertida en su tribunal" (Ley 1ª Tit. 22, parte 3ª). 21

Etimológicamente, la palabra sentencia procede del vocablo latino sintiendo, ya que el juez declara lo que siente, según lo que resulta del proceso, del problema que se le ha planteado.

Sentencia la define Rafael de Pina, como la resolución judicial que pone fin a un proceso o juicio en una instancia o en un recurso extraordinario.

---

20 Rocco, Alfredo, La Sentencia Civil, México, Editorial Stylo, 1944. Pág. 57.

21 Pallares. Eduardo, Derecho Procesal Civil Porrúa, 9 edición. México 1981 Pág. 420

Chiovenda la define como: "la resolución del juez que, acogiendo o rechazando la demanda, afirma la existencia o la inexistencia de una voluntad concreta de la ley, que garantice un bien, o lo que es igual, respectivamente, la inexistencia o existencia de una voluntad de la ley que le garantice un bien al demandado".<sup>22</sup>

Así también Alfredo Rocco la define como: "Sentencia es el acto del juez encaminado a eliminar la incertidumbre sobre la norma aplicable al caso concreto, acertando una relación jurídica incierta y concreta" <sup>23</sup>

En sí, se puede definir a la sentencia como la resolución por parte del órgano jurisdiccional competente que decide las cuestiones planteadas aplicando las normas al caso concreto.

## 2.2 Sentencia una Obligación.

Siguiendo el estudio de la sentencia, se hará referencia por lo que toca a los requisitos formales puede hablarse de la estructura en cuanto a la forma de redacción y los elementos que ésta deba contener, por ejemplo, estar redactada como todos los documentos y resoluciones judiciales, en español; la indicación del lugar, fecha y juez o tribunal que la dicta; los nombres de las partes contendientes y el carácter con que litigan y el objeto del juicio; llevar las fechas en cantidades escritas con letra, no contener raspaduras ni enmiendas, por lo que, en caso de error, deberá ponerse sobre las frases o palabras equivocadas una línea delgada que permita su lectura y salvarse el error con toda precisión; estar autorizadas con la firma entera del juez y del secretario de acuerdos; y en si con las reglas que ordena el propio Código de Procedimientos Civiles.

La estructura de toda sentencia presenta cuatro grandes secciones o partes: I.- El preámbulo II.- Los resultados III.- Los considerandos IV.- Los puntos resolutivos.

El preámbulo debe contener el señalamiento del lugar y la fecha, del tribunal del que emana la resolución, los nombres de las partes y la identificación del tipo de proceso en que se está dando la sentencia.

---

<sup>22</sup> Inst. I Pág. 174

<sup>23</sup> La Sentencia Civil Pág. 105



Los resultados son consideraciones de tipo histórico descriptivo en los que se relatan los antecedentes de todo el asunto, con referencia a la posición de cada una de las partes, sus afirmaciones, los argumentos que se han esgrimido, así como la serie de pruebas que han ofrecido y su mecánica de desahogo, sin que en esta parte el tribunal pueda realizar ninguna consideración de tipo estimativo o valorativo.

Los considerandos son la parte medular, donde se llega a las conclusiones y a las opiniones como resultado de las pruebas y en sí de todo el proceso.

Los puntos resolutivos son la parte final de la sentencia en donde se precisa en forma muy concreta si el sentido de la sentencia es favorable al actor o al demandado y se precisan los plazos para que se cumpla la sentencia, en sí se decide todo lo pretendido.

Por lo que toca a los requisitos sustanciales son los tres siguientes: congruencia, motivación, y exhaustividad.

La congruencia consiste en una correspondencia a relación lógica entre lo aducido por las partes, y lo considerado, y resuelto por el tribunal; el Código de Procedimientos dispone que las sentencias deben ser claras, precisas, y congruentes con las demandas, y demás pretensiones deducidas oportunamente en el juicio. ( Artículo 1.195. del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México).

La motivación de la sentencia consiste en la obligación del tribunal de expresar los motivos, razones, y fundamentos de su resolución. Es obligación de toda autoridad la motivación, y fundamentación de sus actos, y esta redobla o acentúa en el caso de los actos jurisdiccionales, y muy especialmente en la sentencia que es la resolución más importante con la que se culmina un proceso sin ocultar que la misma pueda ser recusada.

La exhaustividad es consecuencia necesaria de los dos principios anteriores, en donde el tribunal al dictar debe agotar todos los puntos aducidos por las partes, y referirse a todas, y cada una de las pruebas rendidas, y con las que se acredita la pretensión del actor, y excepción en caso del demandado.

Ahora bien, dentro de la clasificación de las resoluciones judiciales según el Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado en su artículo 1.192. establece que son: decretos, autos y sentencias, ya sea definitivas, o interlocutorias.

Decretos, si se refieren a simples determinaciones de trámite.

Autos, cuando decidan cualquier punto dentro del proceso.

Sentencias o autos interlocutorios, cuando deciden un incidente promovido antes o después de la sentencia definitiva, o bien decidan alguna cuestión procesal entre partes.

Sentencias definitivas, cuando decidan el fondo del litigio en lo principal.

Enfocado de forma general lo referente a la sentencia, y con lo cual se manifiesta, que el contenido de la sentencia esta integrado por un razonamiento (elemento lógico), y un mandato (acto de autoridad). La sentencia tiene una eficacia imperativa, y obligatoria; las partes, una vez que la sentencia es firme, no pueden dejarla de cumplir salvo que la parte que la ha obtenido favorable renuncie a su ejecución.

Además de ser también la sentencia obligatoria para el juez, es decir, que bajo ningún pretexto el titular del órgano jurisdiccional puede dejar de dictar la sentencia, esto con fundamento al principio de exactitud que previene el artículo 1.134. del Código de Procedimientos ya que se tiene que ventilar todos los trámites como plazos marcados por la ley, dentro de los cuales están las resoluciones.

Se ha llamado a la sentencia en sentido figurado, *lex specialis*, porque su potestad se refiere al caso concreto que la motiva. La eficacia de la sentencia se concreta en la obligación que se impone a la parte, en caso de la Usucapión, la actora deberá estarse a la declaración de consumación de la Usucapión, y una vez que cause ejecutoria inscribirse en el registro público de la propiedad. En sí, la autoridad judicial no debe emitir opiniones sino pronunciar decisiones obligatorias y, en su caso, ejecutivas a parte de que si se hiciera solo referencias u opiniones se frustraría el fin de la misma actividad jurisdiccional, por que de ese modo el procedimiento de conocimiento se reduciría a una pura declaración de derechos, inútil, y vana, si a la misma no se le da importancia, y eficacia legal convincente, con lo que viene a pasar ahora con la disposición que nuevamente el procedimiento de la Usucapión se protocolice y en si la sentencia. Pues el trámite se realiza y se acredita con las etapas del procedimiento, para llegar a la decisión por parte del juez que se ha consumado la Usucapión, para que una vez con esta resolución se impone la obligación de enviar oficio al registro público de la propiedad para su inscripción, y tildación, o cancelación de la anterior inscripción.

El deber ser que establecen las normas jurídicas se refiere al obrar de varios sujetos, fijando lo que unos pueden hacer y que, por tanto, no debe ser impedido por los demás. Puesto que la facultad jurídica significa facultad de exigir de otro una acción, o bien una abstención. El derecho objetivo, pues, estatuye una conducta, y a la vez ordena se aplique una sanción a quien no la realice o no respete la facultad derivada de la conducta prevista a favor del titular del derecho.

La sentencia como ya se dijo impone también una obligación a los órganos estatales consistente en la realización de los resolutivos, en el supuesto de que no ejecuten las conductas establecidas.

Por otro lado, la clasificación de las sentencias, otro criterio atiende a la índole, a la naturaleza, a la pretensión que se plantea en el proceso. Así se clasifican a las sentencias en declarativas, constitutivas, y de condena. Atendiendo a la impugnabilidad, las sentencias pueden ser definitivas, y firmes.

Son definitivas aquéllas que ponen fin al proceso, aunque quepa contra ellas la interposición de algún medio de impugnación por la parte inconforme. Las sentencias firmes son aquéllas que ya no pueden ser impugnadas por ningún medio.

Otra clasificación de las sentencias, que atiende al éxito, o al fracaso de la pretensión inicial, permite diferenciar entre sentencias estimatorias y sentencias desistimatorias

En razón del tribunal que dicta las sentencias, puede establecerse la clasificación entre sentencias de primera instancia, y sentencias de segunda, o ulterior instancia.

Pasaremos a analizar a las sentencias declarativas, constitutivas, y de condena.

Cuando la sentencia se concreta a determinar siempre la voluntad de la ley en relación al objeto deducido en juicio por las partes, tenemos una sentencia declarativa; tiene una finalidad autónoma: la de la declaración de la certeza de la protección jurídica, su fin específico es que deben servir, y sirven para eliminar la incertidumbre que caiga sobre la existencia de derechos o negocios jurídicos; en sí declaran un estado de derecho o una relación jurídica, también declaran una situación de hecho.

Las sentencias constitutivas: las que forman un nuevo estado de derecho, extinguiendo o modificando otro y esto acontece o bien cuando no existiendo norma abstracta aplicable, y es el juez el que crea el derecho a través de su sentencia.

Por lo que respecta a que el juez crea el derecho es simplemente literal en virtud de que el juez no crea el derecho, sino que se basa en el, por que el mismo ya se tiene a través de las normas jurídicas, e independientemente de la fuente, toda vez que el derecho ya existe, esto es desde mi punto de vista.

A pesar de esta clasificación, se puede decir que toda sentencia crea una situación jurídica nueva, ya que es mediante el ejercicio de la actuación judicial cuando se solicita la pretensión deseada, y por la sentencia puede obtenerse la sanción potencial creando una situación jurídica nueva.

Por lo que toca a la sentencia de la Usucapión se encuentra dentro de las sentencias declarativas, ya que en la misma se declara que se ha consumado la Usucapión de determinado bien a favor del que la promovió.

### 2.3 La Inscripción de la Sentencia en el Registro Público de la Propiedad

El cumplimiento voluntario de la sentencia de Usucapión se satisface normalmente con la inscripción en el Registro Público de la Propiedad; tenemos que la posesión inscrita en el registro se considera pública, pues, es la institución encargada de dar publicidad a los actos jurídicos o bien a las propias resoluciones de los juzgados.

Recordemos que la sentencia del juicio de Usucapión simplemente declarará la consumación de ésta a favor del poseedor, ya que el derecho de propiedad nació para el poseedor antes del juicio, pero por carecer de un título, o escrito legalmente reconocido se tuvo que promover tal juicio.

No obstante, el artículo 5.141. del Código de Procedimientos establece que la sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de usucapión, se protocolizará ante Notario, y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad; por lo que en la actualidad existe la exigencia que la sentencia se protocolice ante notario, pero si es resolución que fue a través de un juicio ante tribunal legalmente establecido, quien dicto ésta, no hay necesidad de protocolizarla, por lo que sólo nada más debe inscribirse como se venía realizando.

Aún cuando ahora se encuentra expresamente establecido la protocolización, la misma carece de fundamento; ya que si se acude al juzgado es precisamente por no tener un documento donde se plasme el derecho que se tiene sobre cierto bien, a pesar de tener la posesión con sus características en concepto de propietario, de manera pacífica, pública, y de buena fe. Además es importante mencionar que la inscripción de la sentencia de Usucapión en el Registro Público de la Propiedad queda sujeta al cumplimiento de los requisitos que determina la autoridad administrativa, y por consiguiente a los pagos de los impuestos que cause, y una vez realizados se procede a la inscripción; por lo que no hay necesidad que tales pagos los realice el notario, ni mucho menos que protocolice la sentencia, lo que provocaría sólo es más gastos para las personas que quisiéramos promover a través de esta vía, y así obtener un título de propiedad.

### 3. - Valor Probatorio

Una de las finalidades de mayor importancia en el proceso es el periodo probatorio, valor esencial para la defensa de los derechos, en su caso, mismo que representa una de las garantías fundamentales, y responsabilidad para las partes. Sin embargo, para el presente trabajo no se van a indicar las etapas del periodo probatorio, toda vez que son muy amplias, y complejas, sino que es a partir de la sentencia de Usucapión, sobre esta base de documento susceptible de tener eficacia en relación con el resultado del procedimiento.

Ya que, si existe una sentencia favorable, quiere decir que durante la fase probatoria se reunieron las condiciones deseables para acreditar la consumación de la Usucapión; pero desde luego se abordará lo correspondiente a la prueba, y en particular a los documentos, por resultar notoria influencia en el propio campo del derecho.

En sentido gramatical la palabra prueba expresa la acción, y efecto de probar, y también la razón, argumento, instrumento u otro medio con que se pretende mostrar, y hacer patente la verdad o falsedad de una cosa.

Según los autores Vicente y Caravantes en su libro Tratado II expresan que: la palabra prueba trae su etimología del adverbio probe, que significa honradamente, por

consideración que obra con honradez el que prueba lo que pretende; o según otros, proviene de probandum, que significa recomendar, probar, experimentar, patentizar, hacer fe, así lo expresaban varias leyes del Derecho Romano.

El legislador para evitar incertidumbres, desigualdades y arbitrariedades, ha indicado los medios legítimos de prueba procurando comprender en ellos todos los reconocidos por la lógica y la experiencia judicial. Por eso se ha podido decir, que quien tiene un derecho, y carece de los medios probatorios para hacerlo valer ante los tribunales en caso necesario, no tiene más que la sombra de un derecho.

El medio de prueba es el instrumento que se puede legalmente utilizar como apto para producir la convicción del juzgador, pero no obstante, deja al criterio de los jueces la amplitud necesaria para sacar deducciones propias de los hechos demostrados.

El Código de Procedimientos Civiles para el Estado establece: como limitación en materia de pruebas, que las pruebas no sean contrarias a la ley, moral o a las buenas costumbres ( artículo 1.258.). Es decir que no se permite ofrecer pruebas que van en contra de estos principios, aún cuando llegaren a existir; además de que no existe posibilidad alguna de exhibir pruebas cuando los hechos ya fueron admitidos, legalmente como ciertos, consecuencia forzosa de la aceptación de las presunciones legales.

Las pruebas deben rendirse a través de determinados medios cuya clasificación puede hacerse partiendo de la naturaleza del medio empleado, así tenemos:

- a) .- Pruebas rendidas a través de las declaraciones de las personas;
- b) .- Pruebas que aparecen de documentos
- c) .- Pruebas que aparecen de reproducciones de cosas relacionadas con la controversia;
- d) .- Pruebas que surgen del examen directo, y personal del Juez con objetos relacionados con el proceso;
- e) .- Pruebas que surgen de las deducciones que el Juez, o la ley hacen de los hechos comprobados.

Se tienen tres sistemas que se refieren a la posición del Juez en la apreciación de los medios de prueba, y estos son: I) Sistema de la prueba libre; II) Sistema de la prueba legal o tasada; III) Sistema mixto.

El sistema de la prueba libre: Otorga al Juez una absoluta libertad en la estimación de las pruebas; concede el poder de apreciarla sin traba legal de ninguna especie, esta potestad se extiende igualmente a la libertad de selección de las máximas de experiencias que sirven para su valorización.

Para Carnelutti: Esta libertad es un grave obstáculo para prever el resultado del proceso; si esta libertad, dice, se limita o se suprime, conociendo por la eficacia legal de la prueba el resultado probable del proceso, surge una condición favorable a la composición de la litis.

Este sistema de la libre apreciación de la prueba es, aquel en que la convicción del Juez no está ligada a un criterio legal, formándose, por tanto, respecto de la eficacia de la misma, según una valoración personal, racional, de conciencia, sin impedimento alguno de carácter positivo; también ha sido llamado de la persuasión racional del juez.

En el sistema de la prueba legal, la valoración de cada uno de los medios de prueba se encuentra previamente regulada por la ley, y el juez ha de aplicarla rigurosamente, sea cual fuere su criterio personal.

El legislador quiso dar reglas fijas con carácter general, y según ellas tienen que juzgar sobre la admisibilidad de los medios de prueba, y sobre su fuerza probatoria; y es por su inflexibilidad, y dureza, incompatible con una eficaz percepción de los hechos que juegan en el proceso. En efecto, el derecho canónico, con la saludable intención de excluir el arbitrio de los juzgadores, y de asegurar el triunfo de la verdad real, a la vez que tenía en cuenta la persuasión del juez, le dictaba reglas para dirigir su juicio respecto al valor de las pruebas. Así que esto es un antecedente del sistema que suele llamarse también de la tasa legal de las pruebas.

Sistema mixto, el predominio del libre criterio del juez, o del criterio legal en la apreciación de los resultados de los medios de prueba es lo que permite dar la calificación de prueba libre o tasada, en uno u otro caso. La combinación de los principios de la prueba legal, y de la prueba libre tiende a resolver el contraste tradicional entre la necesidad de la justicia, y de la certeza, según Carnelutti.

En la legislación procesal, admite el sistema libre de valoración: "El juez goza de libertad para valorar las pruebas, con excepción de los documentos públicos que siempre harán prueba plena. Lo hará tanto en lo individual como en su conjunto..." "24 Art. 1.359. del Código de Procedimientos Civiles para el Edo. de México Sista 2002

Dicho ordenamiento establece que los medios de prueba aportados, y admitidos, serán valorados cada uno y en su conjunto por el juzgador, atendiendo a las reglas de la lógica y de su experiencia; en todo caso deberá exponer cuidadosamente los fundamentos de la valoración jurídica realizada, y de su decisión. Así también ordena que los documentos públicos harán prueba plena, lo que quiere decir, con esta disposición no sólo esta dentro del sistema de libre valoración sino que también se encuentra dentro del sistema mixto; a pesar de que el título del artículo 1.359. lo expone como libre.

Por lo que toca a la sentencia de Usucapión que ya es un documento público aunado también a su inscripción correspondiente; en caso de ser utilizadas para un proceso o sin él, tendrán pleno valor probatorio con fundamento en el precepto legal indicado anteriormente, es decir que tiene eficacia legal, y por lo tanto surte efectos contra terceros; sin que se tenga que protocolizar la resolución, porque entonces se estaría en la desconfianza del propio proceso del juicio ordinario civil, y más aún de la incapacidad técnica, y funcional que se les esta encomendando a los tribunales.

### 3.1 Documentos Públicos y Privados

Con objeto de fijar en un documento la propiedad de algún bien a través de la usucapión se recurre al juicio ordinario civil.

La prueba documental, llamada también literal, es la que se hace por medio de documentos, en la forma prefijada en las leyes procesales. Para lo cual iniciaremos con exponer que en sentido amplio, documento es toda representación material destinada, e idónea, para reproducir una cierta manifestación del pensamiento; ahora, de manera simplista, podría definirse como un instrumento escrito. Entonces mediante la escritura se plasma una serie de datos, de noticias y, en cierta forma, también de registros escritos sobre acontecimientos.

Primeramente estos documentos fueron muy rudimentarios; se usaron diversos tipos de cosas, materiales para plasmarlos en ellos las ideas, los conceptos o las palabras, se utilizaron como los bloques de barro, pedazos de madera, tela entre otros.

Pallares afirma que el documento consiste en cualquier cosa que tenga algo escrito, con sentido inteligible, aunque para precisar el sentido sea necesario acudir a la



prueba de peritos traductores. Devis Echandía expresa que existen documentos que son absolutamente necesarios para la existencia, o validez de los actos jurídicos, y suelen llamarse solemnes, y ser un requisito de existencia para el acto jurídico al que se quisieron referir.

Así también, se tiene la posibilidad que los documentos tengan como característica la de ser sustituidos por otros que se elaboren y vengán a tomar el lugar del documento anterior.

Los criterios para la clasificación de documentos son muy antiguos, y diversos, pero para la siguiente investigación tienen mayor interés la de los documentos: públicos y privados. Son públicos los otorgados por autoridades o funcionarios dentro de los límites de sus atribuciones, o por personas investidas de fe pública dentro del ámbito de su competencia en forma legal.

Y los documentos públicos a su vez pueden clasificarse en: judiciales, derivados del ejercicio de la función judicial, y mercantiles, autorizados por quienes tienen, según la legislación correspondiente concedidas funciones de carácter notarial en esta materia; administrativos, expedidos por funcionarios de este orden; en notariales o instrumentos autorizados por los notarios.

Por funcionario público debe entenderse toda persona que forme parte de la administración pública, que realice actos dentro de su competencia, con o sin la intervención de los particulares.

Los documentos se dividen: En atención a su contenido, en constitutivos o de solemnidad y en testimonios o probación. Los primeros deben su formación a motivos distintos e independientes de un fin probatorio; los segundos se originan en el propósito de constituir una prueba eficaz de los actos o resoluciones judiciales para el caso necesario (prueba preconstituida). Tanto los documentos públicos como los privados pueden ser pruebas preconstituidas.

Documentos Privados: Son aquellos en que se consigna alguna disposición, o convenio por personas particulares, sin la intervención de funcionario que ejerza cargo por autoridad pública. En sí, por exclusión, todos aquellos que no son públicos.

Recuérdese que el artículo 1.293. del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México nos establece la definición de documento público y textualmente dice: "Son

documentos públicos los formulados por notarios o corredores públicos, y los expedidos por servidores públicos en el ejercicio de sus atribuciones legales...”

Ahora bien, por una parte y en cuanto a la definición de documento público, la protocolización del notario y la resolución del trámite de usucapión, ambos son documentos públicos, entonces quiere decir que no existe diferencia por lo que toca a este punto de vista, pero si existe en su constitución solamente, pero ambos son documentos públicos. El precepto legal no fija ninguna jerarquización respecto a estos documentos públicos; todos tienen plena autenticidad independientemente de su constitución, por lo cual la sentencia de usucapión goza de esa efectividad en virtud de que no se duda de su origen ni de su procedencia. Y en todo caso, si se dudará de su autenticidad existen una serie de actos, y procedimientos que la autoridad ha fijado, y sólo quedará desvirtuada si son objetados, y acreditada su falsedad, hasta llegar en todo caso a su nulidad, vamos, esto dependerá de las circunstancias que se propicien. Así también lo mismo puede suceder con las actuaciones del notario, así, que ambos se encuentran en un mismo plano.

#### 4.- La Fe Pública

En este orden de ideas, comenzaremos advirtiendo que la fe pública no es materia que se reduzca, no muchísimo menos, al campo específico de la actividad que actualmente llevan a cabo los notarios, de manera que la fe pública puede ir anexada, ya sea consubstancialmente, meramente adjetival, al ejercicio por parte de una autoridad o funcionario público, o una persona particular pero habilitada por la ley, de una función legislativa, judicial, administrativa, política, civil, registral, notarial, y por supuesto también mercantil.

El vocablo Fe: Es sinónimo de certeza o seguridad, esto es, creer en algo que nonos consta, que no hemos percibido por alguno de los sentidos.

- a) Desde el punto de vista religioso: Ese creer en algo, en alguien, es voluntario, es decir, un acto de adhesión libre e individual.
- c) Desde el punto de vista jurídico es obligatorio, pues los instrumentos públicos son expedidos por fedatarios, o autoridades, lo que los convierte en auténticos, y el Estado obliga a tenerles por ciertos.

### Definiciones de Fe Pública

- Es una presunción legal de verdad;<sup>25</sup>
- Es un imperativo jurídico o verdad oficial impuesta por el Estado, vigente mientras no se pruebe su falsedad;<sup>26</sup>
- Relación de verdad entre el hecho o acto, y lo manifestado en un instrumento;
- La seguridad otorgada por el Estado para afirmar que un acto, o hecho es verdadero;
- Creer en la realidad de las apariencias, (de lo que aparentemente ha sucedido, y es legal);
- Es una creencia legalmente impuesta, y referida a la autoría de ciertos objetos, (documentos, monedas, sellos, etcétera), o a determinados actos públicos (sentencias, actos administrativos, autorizaciones judiciales), o sobre el hecho de haber ocurrido un comportamiento, o acontecer.<sup>27</sup>
- Imperativo jurídico, o coacción que nos obliga a tener por válidos determinados hechos, o acontecimientos sin que podamos decir originalmente sobre su verdad objetiva;<sup>28</sup>
- Imperativo jurídico que impone al Estado, a un pasivo contingente universal para considerar cierta, y verdadera la celebración de un acto, o el acaecer de un evento que no percibe este contingente, por sus sentidos; también es el contenido del instrumento que lo tiene.

Por lo tanto podemos decir que la Fe Pública es una facultad, una atribución que se confiere a determinados funcionarios, a los que se les otorga una confianza oficial para que certifiquen, y para que atestigüen con un testimonio de calidad.

---

25 Giménez Arnau, Enrique, Derecho Notarial Ed. Eunsa Pamplona 1976, Pág. 37

26 Carral Luis y de Teresa, Der. Notarial y Der. Registral, Porrúa Méx. 1984 Pág.526

27 Zinny Mario A. El Acto Notarial, Edit. De Palma, Buenos Aires 1990

28 Giménez Arnau, Enrique, op. Cit. Pág. 37

La doctrina afirma que la Fe Pública es una calidad que adquieren ciertos documentos después de ser elaborados cumplimentando ciertas y precisas formalidades, y requisitos, en virtud de la cual (esa calidad) se garantizan como auténticos los hechos narrados, y por consiguiente su validez, y su eficacia jurídica.

Así pues la Fe Pública en otras palabras es una presunción de autenticidad, de certidumbre y de validez que, por mandato de ley, adquieren los hechos, y los actos narrados en dichos documentos, al amparo de las formalidades de referencia.

La Fe Pública no es, ni puede serlo, anterior a la ley, de aquí que históricamente siempre se nos haya manifestado no sólo como una cualidad de la ley, sino en particular anexa o alojada a un oficio, cargo, o institución creada por ésta, anexa precisaríamos, al oficio del escribano, y del notario por así decirlo, de nuestra tradición jurídica.

Claro es, que la Fe Pública no es, no puede ser más que un atributo del Estado, supuesto que es una manifestación de derecho aplicada a la validez y credibilidad de actos concernientes a la vida civil, es decir, certidumbre y autenticidad en relación con los hechos y actos narrados en los documentos.

En suma, la Fe Pública es, como dice José Hiram Posso de Argentina, o Castan Tobeñas de España, es una calidad que presentan, y tienen unos documentos determinados, "suscritos por unos funcionarios cuyas aseveraciones, cumplidas las formalidades del caso, tienen la virtud de garantizar la autenticidad y eficacia jurídica."<sup>29</sup>

Existen clases de Fe Pública en virtud de la autoridad que la emite dentro de sus respectivas competencias; de ahí que se tenga la fe pública judicial, la fe pública notarial, la fe en ámbito del poder legislativo, la fe pública civil, las certificaciones tan diferentes de carácter registral; la fe pública en materia política, en materia de derechos humanos, y en materia mercantil.

La Fe Pública es única, y el Estado la ejerce por si mismo, a la delega a servidores públicos o a particulares.

---

<sup>29</sup> Autores citados en la Obra de Barragán B José, Revista Jurídica Jalisciense Pág.289

Fe Pública en razón de los sujetos que la brindan según sus atribuciones legales a continuación citaremos algunas:

**Fe Pública Judicial:** Las tienen los magistrados, el juez, los secretarios de acuerdos, los notificadores, o ejecutores en el ejercicio de sus funciones (artículo 1.5. del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México), para dar seguridad jurídica, y ésta es, en materia civil.

**Fe Pública Notarial:** Es la Fe delegada a los notarios, delimitando su campo de aplicación conforme a lo establecido por el artículo 5. de la Ley del Notariado del Estado de México. Las leyes especiales son las que dotan al notario de facultades para actuar, éstas son evidentes en materia de propiedad, y gravamen de bienes inmuebles, testamentos públicos, constitución de sociedades, protestos, amortización de acciones, y obligaciones emitidas por sociedades anónimas entre otras.

El notario es el fedatario que más amplia gama de facultades tiene, pues su intervención es requerida por casi la totalidad de las materias jurídicas.

**Fe Pública Mercantil:** Se encuentra depositada en los corredores públicos, los cuales tienen una función dual, ya que, pueden intervenir parcialmente en la intermediación, y consolidación de un acto jurídico mercantil, o bien dar fe de manera imparcial de actos, o hechos mercantiles, como el cotejo de un documento perteneciente a una comerciante, la constitución de sociedades mercantiles, su fusión, formalización de acuerdos etcétera.

**Fe Pública Registral:** Se deposita en los directores de los registros, tanto locales como federales; puesto que la esencia de los registros es dar publicidad a los actos, sus certificaciones tienen fe pública.

**Fe Pública Consular:** La tienen los cónsules en los casos en que les permita dar fe pública como los notarios respecto a actos que pueden tener efectos en territorio nacional, ( legalización de firmas puestas en documentos públicos extranjeros, otorgamiento de poderes, testamentos, repudios de herencia entre otros).

**Fe Pública Marítima:** Se deposita en el capitán del buque para cosas especiales, como nacimientos, matrimonios, testamentos, etcétera, que se den a bordo de una embarcación, pero sólo se puede ejercer en alta mar.

**Fe Pública de Particulares** en algunas ocasiones la legislación puede atribuir efectos fedatarios a particulares que en sí, no ejercen una función pública, como por ejemplo el

artículo 71 del Reglamento de la Ley para promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera dispone:” Para los efectos de este reglamento, la Secretaría reconocerá fuerza probatoria suficiente a los documentos que expidan los presidentes o secretarios de consejo de administración o juntas de socios, administradores únicos, directores, gerentes y representantes legales con facultades suficientes, para certificar y hacer constar lo que corresponda sobre los estatutos, libros, registros y demás documentos de las sociedades y sobre los derechos y obligaciones que tengan los socios o accionistas respecto a las mismas “.

#### 4. 1 – Personas investidas de Fe Pública que intervienen en el Proceso

Ahora bien, como todas las funciones de Estado, la función jurisdiccional es pública encomendada a órganos encaminados a la actuación del derecho objetivo mediante la aplicación de la norma general al caso concreto.

En el Estado moderno la jurisdicción corresponde, generalmente, a órganos específicos de carácter público, cuya potestad es derivada de las normas constitucionales precisas que establecen la base fundamental de administración de justicia en cada país. Como sabemos, en la Constitución el artículo 17 preceptúa que ninguna persona podrá hacerse justicia por sí misma, ni ejercer violencia para reclamar su derecho, y que los tribunales estarán expeditos para administrar justicia en los plazos y términos que fija la ley.

El instrumento específico de la función jurisdiccional es, el poder judicial, aunque no absorbe totalmente la función ya que se tiene servicios que cumplen funciones jurisdiccionales.

Cabe añadir que se considera a la jurisdicción en los siguientes aspectos, según Escriche:

- a) Latamente, o sui generis, como poder, o autoridad, que tiene alguno para gobernar, y poner en ejecución las leyes. En sentido estricto, o en especie, potestad de que se hallan investidos los jueces, o tribunales para administrar justicia, o sea para conocer de los asuntos civiles, o criminales, decidirlos, o substanciarlos con arreglo a las leyes.

- b) El territorio a que se extiende el poder del juez o tribunal.
- c) El término de algún lugar o provincia
- d) El tribunal en que se administra justicia.

El órgano jurisdiccional, sobre todo en la jurisdicción civil, juzga, y ejecuta lo juzgado; la jurisdicción, su aplicación, ( en un sentido amplio, comprensivo del juicio, y de la ejecución de lo juzgado, en caso necesario).

Con la actividad legislativa escribe Rocco, el Estado provee a la tutela de los intereses individuales, y colectivos, fijando normas generales de conducta; con la actividad jurisdiccional provee, en cambio, a hacer prácticamente eficaz la tutela consagrada en las normas generales, procurando en los casos singulares, y particulares la satisfacción de los intereses que la norma general ampara cuando, por la razón que se quiera, llega a faltar la espontánea sumisión de los particulares a los mandamientos o prohibiciones de la norma.

La ley ( en sentido sustancial, equivale a norma jurídica); la legislación en suma, establece el sistema de la legalidad; la jurisdicción lo mantiene en su integridad real y efectiva.

Los órganos de la función jurisdiccional son los juzgados, y tribunales, la denominación de juez se emplea generalmente para designar al titular de un órgano jurisdiccional unipersonal, la de magistrado, para designar al miembro de un órgano jurisdiccional colegiado. El valor del elemento personal, que en todo servicio público reviste máxima importancia, lo tiene fundamentalmente en lo que afecta a las funciones del orden judicial. Por ello la organización judicial, y el procedimiento constituyen factores importantes, para alcanzar los resultados de una correcta aplicación judicial del derecho.

Vemos, que la Fe Pública se manifiesta o puede manifestarse en todos los ámbitos del poder público, más aún, y siendo intrínseca al acto de gobierno no sólo la característica de la publicidad, sino también las de la autenticidad, y de la certidumbre, por lo tanto la Fe Pública es una calidad del acto de autoridad que se emite dentro de sus respectivas competencias.

De esta manera el artículo 1.5. del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, expresa que los Magistrados, y Jueces en el ejercicio de sus funciones tendrán una fe pública limitada consistente, en que las resoluciones que pronuncien gozarán de certidumbre jurídica, y de verdad en cuanto a la interpretación, y aplicación de la ley al caso concreto, y una vez que causen ejecutoria podrán ser oponibles también a aquellos que no litigaron.

Los secretarios de acuerdos, así como los secretarios notificadores o ejecutores adscritos, tendrán una fe pública amplia, en la que podrán certificar la existencia de eventos, y circunstancias que dan lugar a hechos jurídicos o no jurídicos, dentro de un procedimiento que sucedan en el ejercicio de sus funciones, ya sea durante el desarrollo de una diligencia judicial, o que así lo ordene a discreción el titular del órgano jurisdiccional al que pertenece.

De lo que se puede, decir, que tanto la Jurisdicción, y la Fe Pública tienen un carácter Público, y que son las personas específicas que en líneas anteriores se indicaron, quienes realizan actividades determinadas con propia autonomía, pero que en su conjunto dentro de un procedimiento dan certeza, y credibilidad; en sí tienen Fe Pública que emana primeramente de la Constitución, como del propio Código Civil de referencia.

En cuanto al documento notarial, y el documento oficial se puede decir que existe una distinción única, la cual es a su origen; ya que, mientras el documentos notarial, como su nombre lo indica proviene de un funcionario público que es el notario, el oficial proviene de cualquier autoridad en el ejercicio de sus funciones; sin embargo ambos entran en la categoría de documentos públicos.

Resulta, a mi juicio conveniente establecer otra razón por lo que la protocolización de la sentencia de usucapión es un reformismo legislativo precipitado incongruente; ya que cuando existe la norma jurídica de que se puede adquirir la propiedad mediante la consumación de la usucapión a través del juicio que goza de garantías del debido proceso, no obstante como ya se analizó, las actuaciones judiciales tienen fe pública, y por ende la misma resolución, que surte todos sus efectos legales mientras no se ponga en duda su autenticidad de dicho documento, para lo cual se tendría que



comprobar mediante el establecimiento de un juicio, pero así también las actuaciones del propio notario, a pesar de ser un fedatario público no tienen eficacia firme, siempre y cuando también las impugnen, y comprueben dicha falsedad, o irregularidad y sean objetados; claro es, que en ambos casos se debe comprobar tal aseveración.

Pero por supuesto, siempre gozarán, y tendrán la presunción de autenticidad, y certeza, sin que se dude de su origen y procedencia.

**CAPITULO CUARTO**  
**CONVALIDACION O CUMPLIMIENTO DE UNA OBLIGACIÓN DE HACER**

1.- Derecho Notarial

1.1 El Notario y su Función

1.2 Persona investida de Fe Pública

2.- Elementos Notariales

2.1 El Protocolo

3.- Incongruencia de la Protocolización de la Sentencia de Usucapión

3.1 Razonamientos Elementales:

- Lo establecido por el artículo 14 Constitucional
- Lo establecido por el artículo 121 Constitucional

4. – El Derecho que otorga el artículo 5.127. del Código Civil del Estado de México

5. – Propuesta de Reforma

Colín Sánchez Guillermo en su libro titulado Procedimiento Registral de la Propiedad señala: " que la tenencia de la tierra, en el Estado de México, es un problema que, por las características de la sociedad en la que se da, adquiere perfiles que remarcan sus consecuencias conflictivas; pues, el caso del crecimiento demográfico, en algunas zonas urbanas cae dentro de la clasificación de "explosivo". Las causales de esto, no sólo son el crecimiento natural de la población, sino el crecimiento poblacional que tiene lugar en zonas urbanas, hacia donde se imanta la emigración rural ... En estas condiciones el asiento poblacional tiene lugar en zonas geográficas en las que se observa un nacimiento en donde existen servicios urbanos y una ocupación, la más de las veces ilegítima, en las zonas aledañas a aquéllas, creándose con ello, inseguridad jurídica e intranquilidad social en relación con los bienes inmobiliarios que demandan una intervención decidida del Gobierno.

Este candente problema no es exclusivo del Estado de México, afecta a todo el país, ya que la titulación de la tierra arrastra problemas desde de la época de la conquista ... "

En efecto, siempre ha existido el problema de la falta de documento o títulos respecto de la tenencia de la tierra, claro es, de diferentes dimensiones a través de la historia, por lo que la usucapión constituye una medida en defensa de la regulación de la ocupación de la tierra, y siendo creación humana, para que exista y produzca todos sus efectos, requiere ser declarada por autoridad judicial, mediante el procedimiento que le da sentido, que al mismo tiempo se ha ido ajustando para demostrar la utilidad que con lleva a su eficacia; bien eso sería la finalidad del cambio a la que se aspira y debe ser , es decir, de la reforma. En este tema vamos a tratar en específico la figura del notario y su función en especial la protocolización, en sí, la norma que ordena que la sentencia de usucapión se protocolice.

#### 1, - Derecho Notarial

Tiene autonomía legislativa, esto quiere decir que es una rama autónoma del derecho, que no depende ni se aglutina en otros cuerpos jurídicos; la posee esta cualidad desde 1865, año en que Maximiliano expidió la Ley Orgánica del Notariado y del Oficio del Escribano.

El Notario con autonomía surgió separado del secretario del juzgado, con la Ley Orgánica de Notarios y Actuarios del Distrito Federal, que expidió Benito Juárez el 29 de noviembre de 1867. Con lo cual el derecho notarial se convirtió en materia independiente, y dejó de considerársele complemento del derecho civil o del derecho mercantil.

Con relación a la definición del derecho notarial, Jorge Ríos Hellig por su parte la define como: "aquella rama autónoma del derecho público, que se encarga de estudiar a la institución del notariado y a la teoría general del instrumento público notarial". Así, también estudia la forma de las formas, es decir, forma como elemento de validez de los actos; la Ley del Notariado indica la forma de llevar a cabo la forma manifiesta en escrituras y actas notariales; pero también estudia al notario como institución y sus relaciones con otros entes.

Cuando el derecho notarial se avoca al estudio de la institución del notariado, es porque existe interés en la regulación de las relaciones jurídicas que hay entre el notario y el Estado, la sociedad y su gremio, en la importancia que tiene el Colegio de Notarios y en el régimen exorbitante de vigilancia que ejerce el Estado sobre el notario, quien es su delegado en el ejercicio de fe pública.

En cambio, cuando el derecho notarial estudia al instrumento público notarial establece las reglas o principios que deben de regir a lo que se han denominado la forma de la forma, por lo cual le compete analizar los elementos de una escritura pública o acta para ser válidas, qué se entiende por protocolo, sus elementos, qué es el sello de autorizar, en donde se debe colocar, etcétera; en sí, le interesa el estudio de la teoría necesaria para elaborar el documento que contendrá el acto o hecho jurídico.

El derecho notarial es un derecho adjetivo, pues, señala procedimientos y formas, el Estado encomienda la función notarial mediante patente a un particular, es así como último autoriza en nombre del Estado, y siempre actuará sujeto a las normas que le imponga bajo una relación de vigilancia y supervisión; en sí el derecho notarial es una rama del derecho público; y su fundamento lo encontramos en el artículo 121 Constitucional que más adelante lo revisaremos en particular.

### 1.1 El Notario y su Función

El Corpus Iuris y algunas Novelas de Justiniano ya se ocupan ciertamente de regular la actividad de los escribanos con funciones de notarios, es decir, de escribanos investidos de autoridad especial como para darles plena validez a ciertos actos y contratos hechos precisamente a través de su intermediación, previéndose también el correspondiente registro en los respectivos "protocolos". De muchísima importancia debió haber sido esta actividad de los notarios del Derecho Justiniano que fue determinante para que pasara esta misma figura al llamado Derecho Canónico.

De la secuencia histórica de los escribanos y de los notarios españoles, continuidad que podemos documentar, entre otros, en los llamados fueros municipales y cartas de población, correspondientes a los siglos VIII al XIV.

En estos documentos, en efecto, se puede apreciar en términos generales cuáles eran las fórmulas más solemnes entonces usadas en esta clase de documentos, que debían ser los documentos de mayor significación e importancia, no sólo porque se trata de documentos emanados del rey, sino también porque se referían a materias trascendentes para los destinatarios y para todo el reino, ya que, se contenían privilegios personales, así como donaciones de tierras y otras normas, como hoy diríamos, para la buena organización de los pueblos. Pero que, sin embargo, están redactados bajo un formalismo muy singular, consistente en la firma de un gran número de personas de la alta nobleza y del alto clero, que a veces suman más de cien firmantes, entre los cuales, con alguna frecuencia, encontramos al final de esa lista de firmantes, la firma y el sello de un escribano o de un notario.

En documentos ambas figuras, del escribano y la del notario, aparecen de manera indiferenciada, a veces en un mismo escrito. Pero, eso sí, aparecen ya no como meros "relatores", sino en ejercicio de la función propia o intrínseca a su oficio, no obstante que firmen en el mismo sentido de "confirmación" o de "testigos", en que lo hacen los altos dignatarios del reino.

Es decir, los escribanos y los notarios, no firman en calidad de altas dignidades como los firmantes, sino en cuanto que han recibido un oficio especial de manos del rey, el oficio de pasar a limpio, como preveían las Novelas de Justiniano, o el de transcribir un mandato expreso del rey, de manera fiel y exacta, firmándola para constancia y poniendo el sello correspondiente, que no es un sello propio del notario o del escribano, sino que se trata del sello de alguno de los varios sellos que usaba el mismo rey.

Ahora pasaremos a México, antes del descubrimiento de América, en Tenochtitlán no existieron notarios en el sentido en que lo entendemos en la actualidad. Existía un personaje llamado tlacuilo, quien a la manera del escriba egipcio, era hábil para escribir y redactar documentos, era el artesano azteca que dejaba constancia de los acontecimientos por medio de signos ideográficos y pinturas, con lo que se guardaba memoria de ellos. Tla-cuilo se deriva de tlacuiloa, escribir o pintar.

Durante la conquista los escribanos, como fedatarios, dejaron constancia escrita de la fundación de ciudades, creación de instituciones, de los asuntos que se trataron en cabildos y de otros hechos relevantes sobre la historia de esa época y cuando culminó 1521, los conquistadores se dedicaron a organizar la vida política, jurídica, religiosa y económica.

En la época de la Colonia el rey tenía la facultad de designar a los escribanos por ser una de las actividades del Estado; así lo estableció Alfonso X el Sabio en las Siete Partidas. En la práctica, los virreyes, gobernadores, alcalde y los cabildos designaban de manera provisional a los escribanos, mientras el rey los confirma.

La escribanía era una actividad privada, el escribano era retribuido por sus clientes de acuerdo con un arancel de aplicación obligatoria. El rey señalaba el signo (similar al sello de autorizar actual) que debía usar cada escribano.

La distinción entre los diferentes tipos de escribanos era confusa por la diversidad de leyes, decretos y demás disposiciones de la época. Las Siete Partidas señalaban dos clases de escribanos; los de la corte del rey y los escribanos públicos. Las Leyes de Indias señalaban escribanos públicos, reales y de número.

El término escribano público se entendía en dos sentidos: uno se refería a su función pública y el otro a su cargo.

En el México independiente aún la costumbre de los oficios públicos vendibles y renunciables, entre los cuales se encontraba la escribanía. Bajo la vigencia de la Constitución de 1824 se dictaron algunas disposiciones aplicables a los escribanos.

En la Constitución de 1857 se estableció el sistema federal como organización política. Hubo varios disturbios sociales, por lo que Don Benito Juárez tuvo que establecer su gobierno fuera de la capital.

Al mando de Forey el ejército francés entró a la República Mexicana y se proclamó el Imperio. Se creó una Junta Superior de Gobierno, dentro de ella un poder Ejecutivo y una Asamblea de Notables, esta última acordó que el poder ejecutivo se denominaría regencia, la cual en ejercicio de sus facultades dictó el decreto de 1864, que regulaba las actividades del notario y, por primera vez, se habló de notario para referirse al escribano.

El segundo imperio fue un gobierno de intensa actividad legislativa. Maximiliano de Habsburgo expidió la Ley Orgánica del Notariado y del Oficio de Escribano en 1865 y definió al notario público como funcionario que el soberano investía con la fe pública para redactar y autorizar con su firma las escrituras de las últimas voluntades, actos y contratos que celebran entre las partes, así como los autores y demás diligencias de los procedimientos judiciales; que poseía funciones vitalicias, pero podía privársele de ellas temporal o de manera perpetua por causa y calificada.

La Ley Orgánica de Notarios y Actuarios del Distrito Federal de 1867, trajo avances, como la confirmación del término de la venta de notarías, reconociendo, sin embargo, las ya adquiridas, la separación de los actos del notario y del secretario del juzgado y la sustitución del signo por el sello notarial.

El protocolo era el único documento donde era posible dar fe originariamente; el sistema de protocolo era abierto, y se cerraba al final de cada semestre en junio y diciembre; se consideraba abierto porque los instrumentos debían escribirse en pliegos sueltos y numerarse en orden progresivo.

Fue Porfirio Díaz quien promulgó el 19 de diciembre de 1901 la Ley del Notariado para el Distrito y Territorios Federales; en esta ley la función notarial se consideró de orden público y se debía conferir por el Ejecutivo de la Unión; su dirección estaba a cargo de la Secretaría de Justicia, y posteriormente se encomendó al gobierno del Distrito Federal. Esta fue abrogada por la Ley del Notariado para el Distrito y Territorios Federales del 20 de enero de 1932, quien siguió su método y estructura.

Evoluciona en los siguientes aspectos: excluyó a los testigos de la actuación notarial y por disposición del Código Civil sólo subsisten los testigos instrumentales en el testamento; estableció el examen de aspirante a notario con un jurado integrado por cuatro notarios y un representante del Departamento del Distrito Federal, y dio al Consejo de Notarios el carácter de órganos consultivos del Departamento del Distrito Federal.

Posteriormente fue la Ley del Notariado para el Distrito Federal y Territorios de 1945, y vigente a partir de marzo de 1946. Reconocía al Notario como un funcionario público y un profesional del derecho que debía ilustrar a las partes en materia jurídica y que tenía el deber de explicarles el valor y consecuencias legales de los actos que fueran a otorgarse.

Reconocía la posibilidad del ingreso de las mujeres al notariado, lo que antes de esta ley, era discutible. Se confirmó el examen de oposición para obtener la patente de notario; sólo podían participar los que tuvieran la categoría de aspirante a notario, es decir, que hubieran aprobado el examen teórico – práctico correspondiente. Para desempeñar su función se valían de protocolo, apéndice, índice, sello y guía.

Le siguió a esta ley, la ley de 1980, 1986, hubo reforma del 6 de enero de 1994, en donde se implantó un nuevo sistema protocolar integral de carácter abierto y obligatorio, esto es, se dejaron de usar libros que se empastaran previamente y se sustituyeron por folios encuadernables; se cambió de denominación al protocolo abierto especial y se le llamó protocolo especial, se creó el libro de registro de cotejos y se dieron una serie de reglas aplicables a los nuevos formalismos.

Claro es, que, la intervención notarial a través del tiempo se ha implantado para tratar de asegurar los contratos, convenios, en sí, la legalidad de los actos, vía documentos, pero al principio fue sólo por distinción, es decir, que no fueran los mismos documentos de las personas particulares, de personas que tenían un rango diferente como por ejemplo los reyes, creyendo que sí, tenían más testigos, era mejor su documento; sin embargo, vamos a seguir estudiando más esta institución del notariado y así opinar respecto a su función y su actividad de protocolizar.

Miguel S. Macedo, decía: "Ha prevalecido la teoría de bastar el simple consentimiento para dar por perfeccionados los contratos. Sin embargo, las legislaciones modernas, que han comprendido que existe un gran interés público en prevenir los pleitos y asegurar ciertos bienes por su mayor importancia, han sancionado el precepto de que determinadas especies de obligaciones deben constar precisamente en cierta forma, y que en consecuencia no son válidas si se otorgan en forma diferente." 30

---

30 S. Macedo, Miguel, Datos para el estudio del nuevo Código del Distrito Federal y Territorios de la Baja California, Imprenta de Fco. Díaz de León, Méx. 1984, Pág. 79.



Para completar esta idea, señalaré el criterio de Demogue, citado por Manuel Borja Soriano, afirma que: " el formalismo en nuestras civilizaciones adelantadas tienden a renacer para dar más seguridad en las transacciones, por una parte, y por la otra, para proteger ciertas clases sociales, en fin, para permitir operaciones jurídicas más rápidas".<sup>31</sup> Por su parte, Sánchez, Medal Ramón escribe entre otras cosas: "la forma se exige en nuestros días no porque se atribuya a las palabras en sí o a las fórmulas escritas o pronunciadas con determinada fuerza propia, sino por otros motivos: interés público en evitar litigios, dotar de precisión a las obligaciones asumidas y de seguridad a ciertos bienes de mayor importancia, inducir a mayor reflexión a las partes contratantes". <sup>32</sup>

En tal situación el formalismo obedece a razones diferentes, con una persistencia y de cualquier afirmación temeraria, sin embargo, estoy parcialmente de acuerdo, respecto a ciertos formalismos en los cuales se requiere la intervención de la actividad notarial, en cuanto a actos legales, en donde se les explique a las partes que intervienen, sus obligaciones a las que se someten, vamos en este aspecto se justifica hasta cierto grado su participación, es decir, del Notario Público, pero en las actividades judiciales no creo la necesidad de su intervención; ya que tiende a resultados adversos a lo que es la formalidad, en virtud de que tales actuaciones se realizan ante las autoridades, por ello sólo hacen perjuicios económicos que por esta vez son mayores, y se esterilizan los esfuerzos judiciales.

Iniciaré el estudio en particular del Notario Público, a pesar de que en su ley sólo hace referencia a la denominación de Notario, aunque por costumbre suele llamársele Notario Público, será probablemente por su función pública en sí, o por su Fe Pública.

La ley del Notariado del Estado de México define al Notario en los siguientes términos: Artículo 4.- Notario es el profesional del derecho a quien el Gobernador del Estado ha otorgado nombramiento para ejercer funciones propias del notariado, investido de fe pública.

---

<sup>31</sup> Borja Soriano, Manuel, Teoría General de las Obligaciones, Porrúa, México, 1988  
Pág. 217

<sup>32</sup> Sánchez Medal, Ramón. De los Contratos Civiles Porrúa, México 1993 Pág. 41

El artículo primero establece que la Ley del Notariado es de orden público y de interés social, tiene por objeto regular a la Institución del Notariado y la función de los notarios del Estado de México.

Por su parte la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido: "Orden Público".- Si bien es cierto que la estimación del orden público en principio corresponde al legislador al dictar una ley, no es ajeno a la función de los juzgadores apreciar su existencia en los casos concretos que se les someten para su resolución. Resulta, pues, indudable que los jueces, en casos determinados, pueden calificar y estimar la existencia del orden público con relación a una ley, y no podrían declarar éstos, que no siendo ya aplicable en los conceptos que la informaron por cuestión de orden público, conserva aún ese carácter y que subsisten sus finalidades.

Quinta época:	Págs.
Tomo XXVI – Inclán Cenobio C.	1533
Tomo XXXI – González Cesdreo	570
D. Priego Rosendo y Coag	2807
Vega Bernal Miguel	2807
Mendieta Pedro V.	2907

Jurisprudencia 130 (Quinta Época), p. 222, Volumen Comunes al Pleno y Sala, Octava Parte, Apéndice 1917 – 1975; anterior Apéndice 1917 – 1965 Sexta Parte. Jurisprudencia 728, p. 1340. ( En nuestra Actualización I Civil, tesis 1654, p. 824.)

De acuerdo a esta jurisprudencia, el orden público lo determina el juez y el legislador a su consideración; pero no incluye a los notarios, respecto a su intervención y asesoramiento, él no puede hacer consideraciones en cuanto al orden público, lo que es característica del juzgador y el legislador, por lo que la actuación del notario debe ser ajustado a las leyes.

Se define al orden público como un estado de bienestar proporcionado por el poder público. Así también la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de México, en su artículo 1 establece que es de orden público y tiene por objeto regular la organización y funcionamiento del Poder Judicial del Estado.

En sí, todas las leyes son de orden público porque todas ellas tienen como fin principal el mantenimiento de la paz con justicia, lo que implica bienestar que persigue el derecho.

Por lo tanto, el notario es un perito en derecho que será interprete de la norma y adecuará la voluntad de las partes, elaborando el instrumento dentro de un marco legal, autorizándolo en nombre del Estado, conservando y reproduciendo lo sucedido ante él, para brindar seguridad jurídica.

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

Escuchar.- El notario trata de conocer todas las circunstancias e inquietudes de las partes que le manifiesten, existiendo matices que es preciso aclarar, de los que pueden resultar consecuencias que los clientes no se habían imaginado.

Interpretar.- Una vez que escucho a sus clientes, interpreta su voluntad, pretendiendo descubrir sus deseos y el modo de satisfacerlos dentro del ámbito jurídico.

Aconsejar. – Al escuchar las intenciones de sus clientes, se encuentra en la actitud de dar un consejo eficaz. La capacidad, preparación jurídica, conocimientos y experiencia del notario, son fundamentales para dar una solución y aconsejar lo más adecuado ante los hechos presentados por sus clientes.

Preparar. – Significa que tiene que hacer trámites previos que se requieren para formalizar algún acto jurídico, satisfechos los requisitos se está en posibilidad de redactar el instrumento. Ejemplo de los actos traslativos de dominio se tiene que obtener: certificado de libertad de gravámenes; contar con un título de propiedad; acta de matrimonio del enajenante a fin de examinar el régimen bajo el cual contrajo nupcias; el avalúo bancario del bien para la cuantificación de los impuestos, etcétera.

Redactar. – Se debe de expresarse con propiedad, claridad y concisión, además de utilizar lenguaje jurídico. Se procede a la redacción de las cláusulas en las que vuelca su creatividad de profesional del derecho; si la redacción del clausulado es jurídicamente correcta y se usa propiedad y sencillez en el lenguaje, no habrá conflicto entre las partes.

Certificar. – En la certificación el notario da fe adecuando la función notarial al caso particular. Es la parte en donde manifiesta el contenido de su fe pública, que es:

fe de existencia de los documentos relacionados en la escritura; fe de conocimiento; fe de lectura y de explicación del instrumento; fe de capacidad de los otorgantes y finalmente, fe de otorgamiento de la voluntad.

Al certificar formula un juicio de certeza que se impondrá a los demás.

Autorizar. – Es el acto de autoridad del notario que convierte al documento en auténtico, quien ejerce sus facultades como fedatario público, da eficacia jurídica al acto de que se trate, permite, en el caso de un hecho, que las circunstancias asentadas produzcan los efectos de prueba plena.

Reproducir. – Dentro de su función, responde también a los principios de conservación y reproducción del documento.

El protocolo pertenece al Estado y es conservado por el notario durante cinco años a cuyo término, se deposita en el Archivo General de Notarías en donde permanece definitivamente, de tal suerte que se puede consultar documentos notariales.

Por su parte, Pérez Fernández del Castillo Bernardo dice que el Notario es un eficaz colaborador en la aplicación de las leyes fiscales tales como el pago del impuesto al valor agregado, sobre la renta, y adquisición de bienes inmuebles, especialmente cuando hace constar en un instrumento público la adquisición de un bien inmueble.

Aquí, no estoy totalmente de acuerdo al decir que el notario es un colaborador, desde mi punto de vista, el notario sólo está cumpliendo lo establecido por la ley, no es que por propia iniciativa quiera participar y colaborar con el fisco, simplemente tiene obligación dentro de sus funciones el realizar pagos; ahora bien, existen otras personas que también realizan sus propios pagos al fisco para el trámite correspondiente en su caso; considero que se le da una relevancia en este aspecto a la actividad del notario, cuando sólo es ejercicio de su profesión y tareas encomendadas.

Por lo que toca a su función, el artículo quinto de la Ley del Notariado del Estado de México, señala: que las siguientes funciones son de orden público que soliciten los interesados; las cuales son: Dar formalidad a los actos jurídicos; Dar fe de los hechos que le consten; Tramitar procedimientos no contenciosos en los términos de esta ley; Tramitar procedimientos de arbitraje o mediación.

La función del notariado se califica como actividad de orden público y determina que esta a cargo del notario. Así también, tiene la función de prestación de un servicio público; el notario presta un servicio público (Art. 10 de la Ley del Notariado del Estado de México) satisface las necesidades de interés social: autenticidad, certeza y seguridad jurídica. La ley denomina "servicio público notarial" cuando el notario interviene en la regularización de la tenencia de la tierra y en la escrituración masiva.

De ahí la obligación del notario para actuar y prestar sus servicios cuando sea requerido.

La función en materia política, en su carácter de fedatario, colabora con las organizaciones políticas y en los procesos electorales. El artículo décimo antepenúltimo párrafo establece su fundamento y señala: "... así como para prestar sus servicios en los casos y términos establecidos en la legislación electoral."

En cuanto a la formalidad a los actos jurídicos; en la ley sustantiva se dota de formalidad a algunos actos, así es, que cuando dicha ley dice que la formalidad es la de escritura, se debe acudir a la ley que indica cómo darle forma a la forma, es decir, la ley del notariado, se debe hacer en concordancia respecto a ambas leyes.

La escritura pública es la redacción del acto jurídico impresa en el protocolo en forma directa ( original e íntegra) o a manera de extracto en el protocolo notarial.

El documento deberá de llevar las formalidades que señala el título tercero de la Ley de Notariado del Estado de México, ser firmado en cada una de sus hojas y al final por los comparecientes y el notario; llevar el sello de éste en los expresados lugares, y agregarse al apéndice con sus anexos.

En relación con dar fe de los hechos que le consten, es una actividad en donde el notario esta facultado para autenticar y conjuntamente en dar forma a los instrumentos, dicha calidad surge de la ley y como consecuencia, los hechos y los actos contenidos en los instrumentos que certifica el notario, tienen el carácter de auténticos.

Así mismo se le faculta para tramitar procedimientos no contenciosos y de arbitraje o mediación.

De todo esto, el notario actúa a solicitud del interesado y sólo presta sus servicios cuando una persona física o moral ( actualmente persona jurídica colectiva en el Estado de México, sin embargo, en la Ley del notariado sigue haciéndose referencia a

las personas morales) interesada en el otorgamiento de una escritura o en hacer constar un hecho o un acto jurídico; en donde el notario da fe originaria y brinda la seguridad jurídica.

## 1.2 Persona Investida de Fe Pública

Recordamos que la Fe es un atributo del Estado, y es ejercitada a través de los órganos estatales, y del Notario, pero no queda ahí, en un sólo atributo sino que además la Fe Pública es una manifestación de derecho aplicada a la validez y credibilidad de actos concerniente a la vida civil; que la reviste de solemnidad y les da Fe Pública.

El Notario por disposición de la ley recibe la Fe Pública del Estado (Art. 4 Ley del Notariado del Estado de México). Y al hablar de fe pública, se hace referencia a la fe, que significa creer en aquello que no apercibido directamente por los sentidos; y si los acontecimientos se hubieran percibido directamente por los sentidos, se estaría en presencia de una evidencia y no de un acto de fe.

Jurídicamente la Fe Pública supone la existencia de una verdad oficial cuya creencia se impone en el sentido de que no se llega a ella por un proceso espontáneo cuya resolución queda a nuestro albedrío, sino por virtud de un imperativo jurídico o coacción que nos obliga a tener por ciertos determinados hechos o acontecimientos; así que jurídicamente fe pública es: " La necesidad de carácter público, cuya misión es robustecer con una presunción de verdad los hechos o actos sometidos a su amparo, queramos o no queramos creer en ellos ".<sup>33</sup>

Se tiene la fe pública originaria, y se presenta cuando el hecho, o el acto del que se debe dar fe fue percibido por los sentidos del notario; por ejemplo cuando asienta una certificación de hechos en su protocolo, o cuando da fe del otorgamiento de un testamento.

La fe pública derivada consiste en dar fe de hechos, o escritos de terceros, aquí el notario no ha percibido sensorialmente el acaecer del hecho, o el otorgamiento del acto que plasmará en su protocolo; por ejemplo: cuando protocoliza el acuerdo del

---

<sup>33</sup> Giménez Arnau, Enrique, op. cit. Págs. 37 y 38.

consejo de administración de una sociedad anónima otorgándole poderes a un tercero, o lo hace con las diligencias derivadas de apeo y deslinde, una información de dominio. Realmente aquí, no se da la fe a mi consideración en virtud de que los hechos ya existen anteriores a la actividad del notario, y más aún cuando hay intervención judicial, a pesar de que jurídicamente lo disponen ciertas normas, al participar el notario, dichos actos judiciales anteriormente tienen la calidad de fe pública, en las actuaciones judiciales no se justifica su actuar del notario.

La Fe Pública notarial es una facultad del Estado otorgada por la ley; y es pública por que proviene del Estado, y porque tiene consecuencias que repercuten en la sociedad. La Fe Pública notarial significa la capacidad para aquello que certifica sea creíble, que contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que actúa, y da certeza que es una finalidad del derecho.

Entonces se acostumbra definirla como: "la exactitud de lo que el notario ve, oye, y percibe por sus sentidos". La fe notarial es la garantía que da el Notario al Estado, y al particular, al determinar que el acto se otorgó conforme a derecho y, que lo relacionado en él es cierto, proporcionando así seguridad jurídica. En todo caso cuando no interviene la autoridad judicial.

Rafael Preciado Hernández en sus Lecciones de Filosofía del Derecho dice: Por seguridad jurídica se ha entendido también el conocimiento que tienen las personas respecto de aquello que puede hacer, exigir, o que están obligadas a evitar o no impedir; esto es, el conocimiento que tienen de las libertades, derechos y obligaciones que les garantiza o impone el derecho positivo. De ahí, que se diga que la seguridad jurídica es: " un saber a qué atenerse", la conciencia de lo que puede hacer y de la protección que puede esperar una persona, de acuerdo con el ordenamiento jurídico vigente al cual está sometida; ordenamiento que asegura su observancia mediante la policía, los tribunales, los procedimientos judiciales y administrativos, los servicios públicos, las autoridades, y en general, a través de la organización complejísima de un Gobierno y de la fuerza pública. Quienes entienden por seguridad el saber a qué atenerse, el conocimiento del derecho positivo y de su eficacia, confunden indudablemente la seguridad con la certeza jurídica.

Bien, la Fe notarial, en el entendido de lo anterior busca preservar una de las finalidades del derecho que es la seguridad jurídica; una garantía para mantener la justicia, y por consecuencia a la protección del individuo. Así, como psicológicamente basta la existencia del derecho para dar cierta seguridad, no basta la existencia del derecho para estimar que hay justicia.

La justicia está, en mucho ligada al momento y a los criterios de aplicación de la norma, como lo es, respecto de que se pretende y está la obligación de protocolizar la sentencia de usucapión, dándose la duplicidad de la fe pública, además de que le resta credibilidad a las actuaciones judiciales.

Por su parte, Pérez Fernández del Castillo, Bernardo dice que el derecho notarial con sus normas consigue la seguridad jurídica mediante:

- 1) La utilización del protocolo que permite la conservación del documento y su reproducción;
- 2) La actuación del notario, funcionario que busca la legalidad de los actos que ante él se celebran, explica su valor, contenido, y fuerza legal, y
- 3) La fe de conocimiento que responsabiliza al notario con respecto a la identidad, capacidad de las partes, y el contenido del contrato.

En cuanto, a los tres puntos anteriores, también los realiza los procedimientos judiciales, ya que, a través de los expedientes que se depositan en el Archivo Judicial se conservan los mismos, y si llegaren a necesitarlos pueden solicitarse, además también posible su reproducción mediante copias certificadas; también es importante la actuación del personal del juzgado, ya que se realizan diligencias que las mismas están encaminadas por la legalidad y existe por las partes su asesoramiento legal por sus abogados patronos; en relación con la fe del conocimiento también se da en los procesos ya que las partes se identifican, se ve su capacidad, y su personalidad, e inclusive la competencia del juzgado, y demás requisitos establecidos por la ley.

Ahora bien, no se puede quitar la credibilidad de los actos que ante los notarios se realizan, pero sí, en cuanto a actos, y en particular a los tramites judiciales, que tienen valor, y valen plenamente, se tiene clara su existencia anterior a la protocolización; ya en este caso no habría ya la necesidad de la intervención notarial.



## 2.- Elementos Notariales

La actividad notarial es una descentralización por colaboración, ya que resolver los problemas jurídicos, principalmente los relacionados con la materia fedante, requiere de sujetos con una preparación técnica especializada, como ya se dijo, y en la propia ley establece que es el notario el profesional del derecho; estas personas en algunos casos no forman parte directa de la administración pública, pero sí son vigilados y regidos por el Estado.

El notario es un controlador de la legalidad de los actos (dentro de sus funciones), es autosuficiente, y se autodetermina, pero siempre dentro del marco de la legalidad, es decir, el notario no debe intervenir en asuntos relacionados con actos ilegales.

Podríamos seguir enunciando otras características del Notariado, pero es conveniente analizar los elementos que el notario necesita para su confección; unos son esenciales como el protocolo, apéndice, sello, y notaría; otros secundarios como oficina, archivo, guía, índice y rótulo. Los cuales a continuación se tratarán en el siguiente punto.

### 2.1 El Protocolo

Los términos protocolo y protocolización son muy parecidos, aquí vamos a precisarlos y diferenciarlos, a pesar de que se tienen una estrecha relación.

La protocolización de documentos es una de las actuaciones notariales más frecuentes. El término protocolización consiste en la acción, y efecto de otorgar en el protocolo, esto es, constatar en el protocolo la existencia de un documento específico que se transcribe o se agrega al apéndice, que por ley forma parte integral del mismo.

Se tienen varios artículos en los cuales se refieren a la protocolización, entre los cuales por su importancia mencionaremos los siguientes:

El artículo 101 fracción V de la Ley del Notariado del Estado de México, señala: " Entre los hechos que deben consignar el notario en actas se encuentran los siguientes: ... V entrega, protocolización o existencia de documentos"; y el artículo 108 de la misma ley, señala: " En las actas de protocolización de documentos o de diligencias jurisdiccionales, el notario podrá transcribir íntegramente su contenido, la parte relativa o los agregará en copia certificada al apéndice en el legajo marcado con

el número de acta y bajo la letra que le corresponda, haciendo constar en su caso, que los devuelve a la autoridad remitente o al interesado ".<sup>34</sup>

Por otra parte el artículo 114. Fracción III, señala: "El valor jurídico de los instrumentos y actuaciones notariales se regirá por lo siguiente: ... III La protocolización de un documento acreditará la certeza de su existencia para todos efectos legales; ...".<sup>35</sup> De lo anterior podemos concluir que el notario no redacta el documento protocolizado como es el caso de la escritura pública, éste tiene una existencia anterior fuera de la notaría, el notario al protocolizar un documento sólo hace constar su existencia, y que lo agregó al apéndice, así como la fecha en que lo hizo. El hecho de la protocolización de ninguna manera convierte en público un documento o contrato privado, no hace diferente su naturaleza original, sólo se constata su existir, y en su caso la fecha de su depósito en la notaría.

Por otro lado, es muy frecuente que se solicite protocolizaciones, pero al analizar éstas no tienen en sí sentido, si su consecuencia es constatar su existencia, sin embargo dichas protocolizaciones se dan, y no sólo en materia civil sino en otras; por otro lado considero que es, otra razón por la cual no se justifica la protocolización de la sentencia de usucapión, conociendo su efecto, y valor jurídico.

Podemos señalar un ejemplo en materia mercantil y en el artículo 194 de la Ley General de Sociedades Mercantiles prescribe: " ... Cuando por cualquier circunstancia no pudiere asentarse el acta de una asamblea en el libro respectivo, se protocolizará ante notario.

Las actas de las asambleas extraordinarias serán protocolizadas ante notario e inscritas en el Registro Público de Comercio".<sup>36</sup> Dichos actos también pueden realizarse ante corredor público.

Como ya lo indique no tiene sentido ni justificación la protocolización de la sentencia de usucapión ante notario, sólo tiene perjuicios para las personas que obtienen por medio de este trámite su título de propiedad, y dado que establece la

---

<sup>34</sup> Ley del Notariado del Estado de México, Editorial Sista, México 2002

<sup>35</sup> Ibidem.

<sup>36</sup> Ley General de Sociedades Mercantiles, Editorial Porrúa, México 2002

norma la protocolización, en este caso los juzgadores tendrían que aplicarla, aún cuando no se apega a derecho, por la razón de lo anteriormente expuesto. Además de ir en contra del cuarto principio que Manzini concretó y que señaló: "El principio económico que exige que los pleitos no sean materia de graves impuestos, y tiende a evitar que por su duración, y por los gastos sean sólo accesibles a las personas que ocupan una situación económica privilegiada. Así mismo: Chiovenda adiciona otro más general, el cual es el de la economía de los juicios, según el cual conviene obtener el máximo resultado en el proceso con el menor empleo posible de la actividad jurisdiccional."<sup>37</sup> La interpretación doctrinal ha sido trascendente para la ley sustantiva y procesal con el propósito de mejorar los procedimientos.

Las reformas que pudieran darse en el derecho procesal y sustantivo deben tomar como objetivo hallar en cada caso la solución que mejor satisfaga a las exigencias tanto del proceso como las normas del derecho civil, como instituciones de derecho público.

La Fe Pública notarial esencialmente es documental, por esta razón las actas, y escrituras públicas sólo pueden autorizarse en el protocolo, y de ellas pueden expedirse copias, testimonios, y certificaciones.

A continuación, en términos etimológicos, la palabra protocolo está compuesto por dos palabras de origen griego protos que significa primero, y caloa pegar. Con esta acepción se tiene la idea de algo unido, y ordenado, idea aplicable a las hojas que integran los protocolos abiertos o cerrados, que siempre deben ir unidas (pegadas o aglutinadas, formando algo que es principal a su naturaleza, es decir, un libro) y procurando un orden de numeración y de fechas.

El sistema de protocolo abierto se utilizó en la Colonia, y México Independiente hasta la Ley de 1901; consiste en el integrado por medio de folios encuadernables, distinto al de estilo cerrado que estaba constituido por folios o fojas previamente empastadas, el cual se adoptó por el descuido de algunos notarios, es así, que el protocolo adquiere una nueva forma.

---

<sup>37</sup> Chiovenda, Principios de Derecho Procesal Civil, Vol. I Pág. 152; Instituciones de Derecho Procesal Civil, Vol. II Pág. 108

El protocolo es único en cada notaría, y continuará integrándose con el número progresivo de instrumentos, y con el número progresivo de libros que le corresponde normalmente.

La Ley del Notariado del Estado de México en su artículo 50 define lo que es protocolo y señala: " Es el libro o conjunto de libros que se forman con los folios separados y numerados progresivamente en los que el notario asienta y autentifica, con las formalidades de ley, los actos y hechos jurídicos otorgados ante su fe, así como los libros de cotejos y sus correspondientes apéndices e índices".<sup>38</sup>

En seguida vamos a examinar los protocolos que se utilizan y que constituyen el protocolo de una notaría.

Protocolo Ordinario. – Es utilizable en cualquier caso, con excepción sólo cuando la ley ordene que se utilice, o el del patrimonio inmueble federal.

La ley también señala que el Colegio de Notarios bajo su responsabilidad proveerá a cada notario, y a costa de éste, de los folios necesarios, los cuales deberán ir numerados progresivamente, y serán autorizados.

Razón de Apertura. – Cada vez que el notario inicia la formación de un libro del protocolo, en una primera hoja, que no sea de las foliadas, asienta una razón de apertura que deberá de contener la fecha en que se inicia, el número de libro que le corresponda y la mención de que: " el libro se formará con los instrumentos autorizados por el notario o por quien legalmente lo sustituya en sus funciones de acuerdo con esta ley ... " Además deberá de asentar su firma, y el sello de autorizar, satisfecho este requisito se encuentran en posibilidad de actuar en los folios.

Razón de Sustitución. – Cuando sea el caso, quien lo vaya a sustituir asentará en una hoja adicional la fecha en que inicia la suplencia con su nombre y apellidos, firma y sello de autorizar. Así, también se realizará en caso de reanudación de funciones. Hay que recordar que el protocolo es asignado a la notaría, y no al notario, por lo tanto los libros se siguen utilizando independientemente del cambio de su titular.

Razón de Cierre. – Para que haya certeza de los instrumentos asentados en el protocolo, y no se altera el número, y circunstancias, la ley exige al notario que:

---

<sup>38</sup> Ibidem Pág. 16

" Cuando el notario considere que ya no puede dar cabida a otro instrumento más en los folios restantes de algún volumen, cerrará simultáneamente todos volúmenes que este utilizando y asentará razón de clausura ordinaria en un plazo máximo de dos meses a partir de la fecha del último instrumento, en la que expresará el número de instrumentos contenidos en cada volumen, cuantos no pasaron, el número de folios utilizados y no utilizados, el número del primero y del último de los instrumentos autorizados y el lugar y día en que lo cierra.

La razón se asentará en hoja en blanco que se encuadernará al final del volumen y será autorizada con su firma y sello, además se inutilizarán por medio de líneas diagonales los folios en blanco" (Art. 73 de la ley del Notariado del Estado de México).

Dentro de los tres meses siguientes a la fecha en que se haya asentado la razón de clausura ordinaria, el notario tiene que encuadernar los folios que integran los volúmenes de su protocolo y que es a través de las visitas ordinarias, quien revisará las razones de apertura y clausura extraordinaria. (Art. 58 de la Ley del Notariado y 120 fracción III del reglamento)

Notas Complementarias. – Estas son las anotaciones relacionadas con el contenido del instrumento, mismas que deben aparecer después de las autorizaciones respectivas, ya sea en el mismo, o en el siguiente folio o bien, en una hoja en común debidamente sellada, y rubricada por el notario donde se mencione el número del instrumento, la cual se agrega al apéndice. ( Art. 52 fracción I de la Ley del Notariado del Estado de México). En la práctica, las notas complementarias pueden incluir, por ejemplo, la fecha de pago de impuestos, el aviso al Archivo General de Notarías respecto del otorgamiento de un testamento, así como el de una revocación de poder. Igualmente es imprescindible asentar la nota de "NO PASO" en caso de que alguno de los actos que integra el instrumento no se haya realizado. También otra nota complementaria es la expedición del testimonio, y de los datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Protocolo Especial. – Su uso se restringe de acuerdo con el artículo 65 de la Ley del Notariado del estado de México: " los notarios llevarán además un protocolo que se denominará especial, autorizado por la Secretaría para operaciones en que los Gobiernos Federal y Estatal y los Municipios sean parte ... " " Los instrumentos, libros y apéndices que integren el protocolo especial, deberán ser numerados en forma

progresiva e independiente de la que corresponda al protocolo ordinario y en cada caso se asentará antes del número la leyenda "Protocolo Especial".<sup>39</sup>

Los notarios podrán también asentar en este protocolo especial, las actas, y escrituras en que intervengan las dependencias, y entidades de la Administración Pública Federal, cuando actúen para el fomento de la vivienda o con motivo de programa para la regulación de la Propiedad Inmueble en el Estado de México.

Protocolo del Patrimonio Inmueble Federal. – Utilizado sólo por los notarios habilitados por el Estado especialmente para ello.

Este protocolo también será formado por folios, y llevará las características del protocolo ordinario.

Los Notarios del Patrimonio Inmueble Federal llevarán protocolo especial para los actos jurídicos de este ramo, y sus respectivos apéndices e índices de instrumentos, y con los demás requisitos que la ley exija para la validez de los actos notariales.

El artículo 73 de la Ley General de Bienes Nacionales, establece: "Los actos jurídicos sobre bienes inmuebles en los que intervengan las entidades de la Administración Pública Federal, podrán celebrarse ante los notarios públicos de su elección con residencia en la localidad o entidad federativa en que se ubique el inmueble de que se trate, y con sujeción a lo que disponga esta ley y las de la materia correspondiente. Se podrá habilitar notarios de diferente circunscripción y en todo caso, se vigilará que los actos notariales hayan cumplido las disposiciones legales, la dependencia encargada de esto es la Secretaría de Desarrollo Social, a partir de 1995 las atribuciones sobre Patrimonio Inmueble Federal corresponde a la Secretaría de la Contraloría y Desarrollo Administrativo. (Art. 37 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal).

Por otro lado vamos hacer referencia a los folios que forman parte del protocolo, los cuales deben estar numerados y sellados.

Los instrumentos, libros y apéndices que integren el protocolo deberán ser numerados progresivamente.

---

<sup>39</sup> Artículo 66 de la Ley del Notariado del Estado de México, Editorial Sista, 2002

Los folios deberán utilizarse en forma progresiva por ambas caras, y los instrumentos que se asienten en ellos se ordenarán en forma sucesiva, y cronológica por el notario, y se encuadernarán en libros que integrarán ciento cincuenta folios, excepto cuando el notario deba asentar un instrumento con el cual rebasare ese número, en cuyo caso, podrá dar por terminado el libro sin asentar dicho instrumento iniciado con éste el siguiente libro.

El notario no podrá autorizar acto alguno sin que lo haga constar en los folios que forman el protocolo, salvo los que deban constar en los libros de registro de cotejos. Cabe destacar en este último párrafo que la actuación del notario en el libro del registro de cotejos no es extraprotocolar, por que este libro, al formar parte del protocolo, hace que la intervención del notario siga siendo protocolaria.

Para integrar el protocolo como ya se menciono, el Colegio de Notarios, bajo su responsabilidad, proveerá a cada notario, y a costa de éste, de los folios necesarios, los cuales deberán ir numerados progresivamente, y serán autorizados por la Secretaría General de Gobierno. (Art. 52 de la Ley del Notariado del Estado de Méx.).

Todos los folios y los libros que integran el protocolo deberán estar siempre en la notaría, salvo en los casos expresamente permitidos por la ley, o cuando el notario recabe firmas fuera de ella. Cuando se tenga necesidad de sacar los libros o folios de la notaría, lo hará el propio notario, o bajo su responsabilidad, una persona designada por él.

En caso de que un libro del protocolo ya se encuentre en el Archivo General de Notarías, y si existe una orden de inspección por parte de alguna autoridad judicial, la inspección se llevará a cabo en el Archivo, previa citación del respectivo notario.

En cuanto a los Apéndices, siendo otro elemento notarial, el artículo 62 de la ley del Notariado del Estado de México dispone: " Cada libro del protocolo tendrá su apéndice, que se formará con los documentos relacionados con las escrituras y actas asentadas en aquél.

Los documentos del apéndice correspondientes a un libro del protocolo, se integrarán por legajos ordenados en uno o más volúmenes, en cuyas carátulas se pondrá el número del instrumento y volumen a que se refiera, indicando los

documentos que se agregan y marcándose en cada uno la letra en el orden del alfabeto que les señale y distinga de los otros que forman el legajo.

El notario agregará al apéndice copia certificada de las resoluciones que por mandato judicial se protocolicen y se considerará como un solo documento, devolviéndose el original a quien corresponda".<sup>40</sup>

Así, el apéndice es la carpeta en la que se depositan los documentos que tienen relación o son parte del protocolo, por lo tanto, junto con los libros es entregado en forma definitiva al Archivo General de Notarías.

A los documentos que integran el apéndice, la ley les da características distintas: a) documentos que se agregan como parte del acta o de la escritura; b) documentos que se agregan como complemento del acta o de la escritura; c) documentos que se agregan por relacionarse con el acta o la escritura.

Los documentos que se agregan al apéndice como parte del acta o de la escritura: En este caso la escritura o el acta se integran tanto del extracto que se asienta en el protocolo, como de los documentos que se agregan al apéndice.

Igualmente las actas que se levantan en el libro de cotejos donde el notario hace constar que: " la copia escrita, fotostática o de cualquier otra clase" es fiel reproducción de su original, se integran por la razón puesta en el folio y por documento que se agrega al apéndice.

Los documentos que se agregan al apéndice como complemento del acta o de la escritura: Dentro de una escritura pueden relacionarse algunos documentos que, para evitar su transcripción en el folio, se agregan al apéndice, por ejemplo el documento que acredita la personalidad de uno de los otorgantes. En estos documentos no hay otorgamiento de voluntad; licencias de construcción, constancia de alineamiento, y número oficial, permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores por mencionar algunos.

Los documentos que se agregan al apéndice por relacionarse con el acta o con la escritura: Cuando sin ser parte de la escritura o complemento de ésta, al notario le interesa conservarlo en forma permanente, por relacionarse con la escritura, y bajo

---

<sup>40</sup> Ley del Notariado del Estado de México op. cit. Pág. 18



una categoría superior de seguridad de la que pueda brindar el propio expediente del asunto; por ejemplo: los comprobantes del pago de los impuestos, segundo aviso preventivo a registro, aviso a la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras, etcétera.

Ahora bien, al testimonio que se expida de cualquiera de las escrituras, se debe anexar las copias certificadas o certificaciones de los documentos que se agregaron al apéndice. Si alguno de estos documentos se inserta a la letra deban compulsarse previamente por el notario, y expresar en la escritura el número de legajo, y la letra de clasificación.

"Los documentos del apéndice no podrán desglosarse y se entregarán debidamente encuadernados al Archivo, cuando se remita el libro del protocolo al que corresponda " (Art. 63 de la Ley del Notariado del Estado de México)

Toda vez que los apéndices son parte del protocolo, el notario debe de conservarlos el mismo tiempo que éste, es decir, cinco años a partir de la fecha de cierre de los libros. Transcurrido este plazo debe entregarlos definitivamente al Archivo General de Notarías, donde se conservarán definitivamente.

El Sello de Autorizar. – Sus características las menciona el artículo 47 de la Ley del Notariado del Estado de México, establece: " ... será de forma circular, con un diámetro de cuatro de centímetros, con el Escudo Nacional en el centro e inscrito en rededor el nombre y apellidos del notario, número de la notaría y residencia".

Bien, el sello es elemento importante del notario ya que autoriza con su firma y sello y en caso de que no se imprima será causa de nulidad, lo utiliza para las actas, escrituras, cotejo, certificaciones.

En caso de pérdida, robo o alteración, se podrá obtener otro a su costa, previo los trámites que tendría que hacer el notario.

Existen en la actualidad un abuso en el uso del sello, ya que se imprime para simples solicitudes de documentos o presentación de avisos que no implican una autorización o certificación, y testimonio.

Los Elementos secundarios:

Índice. – Es la libreta donde se asientan, en orden alfabético los nombres de las personas que intervienen en los instrumentos autorizados por el notario.

El artículo 64 de la Ley del Notariado del Estado de México: "Los notarios tendrán la obligación de llevar por duplicado y por cada juego de libros un índice de todos los instrumentos que autoricen por orden alfabético de apellidos de los otorgantes y de su representante, en su caso, con expresión de la naturaleza del acto o hecho, del número y fecha del instrumento y del número del folio en el cual se inició. El índice se formará una vez concluido el libro o juego de libros".

Al entregar el libro o juego de libros al Archivo, el notario acompañará un ejemplar de su índice y el otro lo conservará en la notaría.

Guía. – La práctica, no así la ley, ha impuesto a los notarios el uso de la guía; en ésta se anotan en forma progresiva los instrumentos otorgados por el notario y el estado en que se encuentran, por ejemplo: si están pagados o no los impuestos, expedido el testimonio, fecha de firma, etcétera.

Con todo lo anterior, se logra saber el funcionamiento de una notaría, así como la historia del derecho notarial en la que se encuentra la evolución de la forma, como sus elementos intrínsecos que implicaba ésta, la forma de integración del protocolo y por supuesto lo que contiene la protocolización de documentos. Nos deja la impresión de que la función notarial tiene sentido para otros actos o hechos, pero no así para la protocolización de la sentencia de usucapión; al inicio de esta investigación realmente me incline en cuanto a la duplicidad de la fe pública que se da y ahora ya con esta nueva información me doy cuenta que son más elementos que indican que la reforma sufrida a la usucapión con respecto a su protocolización es indebida, ya que, en la propia Ley del Notariado del Estado de México establece el valor jurídico de los instrumentos y actuaciones notariales y en la fracción tercera se refiere a la protocolización de un documento, la cual sólo acreditará la certeza de su existencia para todos los efectos legales, por lo que el artículo 5.141. del Código Civil del Estado de México quien dispone la obligación de protocolizar la sentencia, es incorrecto ya que dicha protocolización en nada garantiza su firmeza pues, sólo afirma su existencia, la cual es anterior a la actuación notarial, y dicha sentencia ya existe y es válida por su legalidad.

### 3. – Incongruencia de la Protocolización de la Sentencia

Las normas jurídicas deben constituir uno de los pilares del sistema jurídico, junto con lo social, pues, una vez, que al mismo tiempo que la sociedad cambia y progresa, su producto cambiará y progresará al ritmo, a tono con la realidad de las relaciones entre los hombres; siempre y cuando exista tal necesidad de cambio, ya que muchas veces se ha llegado a pensar que es suficiente la expedición de una ley para resolver los problemas que en un momento determinado aquejan a la sociedad; y muchas veces los resultados no llegan.

En particular, respecto al Código Civil del Estado de México, en la exposición de motivos refiere que es "obligación de todo Gobierno promover las condiciones para el desarrollo integral de la población; tanto en sus formas de trabajo como en sus niveles de bienestar. Elevar la calidad de vida y fortalecer el estado de derecho, para dar respuesta a los retos que la nueva configuración social plantea, constituye dos fuentes principales de la legitimidad de gobernar ..." Este apartado que en principio parecería bueno, empieza a complicarse cuando se ven los artículos en particular, y sus condicionamientos ( ejemplo tenemos al artículo 5.141. del Código en referencia); haciendo a un lado las intenciones de su iniciativa, olvidando el bienestar, la elevación de la calidad de vida y fortalecer al estado de derecho; al menos que en este fortalecimiento implique la duplicidad de la fe pública, pero que en nada garantiza la estabilidad del acto y en su caso del procedimiento judicial, como se vio en los apartados anteriores, por lo cual este tema lo titule de esta manera : "la incongruencia de lo preceptuado por el artículo 5.141. del Código Civil del Estado de México"; iniciaremos por señalar lo que textualmente se refiere este artículo: " La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de usucapión, se protocolizará ante Notario y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad".

La protocolización de la sentencia, no cambia el fondo de la actividad judicial, y además no altera su credibilidad, es decir, no la aumenta, ni la disminuye si no se realiza la protocolización; en virtud de que también el trámite judicial se concluyó en todas sus etapas y contando con ello a los recursos a los que se pudieron recurrir, por lo que la sentencia se declaró su ejecutoria; teniendo valor y existencia para todos los efectos legales correspondientes. Por el contrario esta protocolización daría como

resultado sólo la erogación de gastos económicos para los particulares , que como ya vimos son innecesarios, dado los efectos de la protocolización.

Cuando se dice que la actividad notarial, es un elemento esencial al derecho, siempre se hace referencia a diversas normas que implican la intervención notarial para darle a ciertos actos la validez y certeza; pero una vez estudiada la actividad notarial en cuanto a sus protocolizaciones, pongo en duda su efectividad y hasta en cierta forma su innecesaria intervención por que, así lo es, en materia de las actuaciones judiciales y hasta de los actos jurídicos, de los que se refieren a la forma de constitución y transmisión de derechos reales sobre inmuebles, también no podría no intervenir el notario pues, existe en nuestro sistema y se adopta el principio consensualista como lo dispone el artículo 7.73. en relación al artículo 7.103. del Código Civil del estado de México; aún cuando se tiene la excepción a los mismos, cuando la ley establece una forma determinada, y con el nuevo Código ahora serán validos tales acuerdos cuando se regularicen dándole la forma legal, y tal forma legal es a través de la actividad notarial, que inclusive hasta para una simple certificación de firmas; para nada esto se traduce en bienestar de la sociedad, en cambio para los notarios es benéfico. Este comentario lo quise expresar por tener relación al tema que estamos tratando, pero para darle sustento sería mediante el estudio completo de ello, lo que significa otro diferente análisis.

### 3.1 Razonamientos Elementales

- Lo establecido por el artículo 14 Constitucional

Misión primordial del Estado es la conservación de la tranquilidad y el orden en la sociedad, evitando que, por la ejecución de ciertos actos, se perjudiquen y lastimen los intereses sociales; en el Estado moderno, la prohibición de la autodefensa supone una ordenación adecuada que salvaguarda, al mismo tiempo, el interés de los particulares y el público en el mantenimiento de la legalidad. Queda comprendida en las obligaciones que el Estado debe satisfacer, la administración de justicia; para ello se hace necesaria la organización de los tribunales, tanto civiles, penales, administrativos, y otros; el señalamiento de las normas que fijan la jurisdicción y competencia de tales tribunales, así como la realización del procedimiento para hacer

efectivos los derechos de los particulares y en cuanto a la materia penal la investigación de los delitos y la aplicación de las penas, etcétera.

La experiencia ha demostrado afirma Chioyenda que las formas en el proceso son tan necesarias y aún mucho más que en cualquier relación social y que su falta llevaría al desorden, a la confusión y a la incertidumbre.

El artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos consigna como una garantía de los derechos y debe amparar, el cumplimiento de las formalidades esenciales del procedimiento.

" Nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad, o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho " ( Art. 14 Constitucional).

Lo que constituye la garantía de audiencia y de defensa, a la que todos los ciudadanos tienen derecho como seguridad jurídica. Por lo que aplicado al juicio de usucapión, este trámite es realizado ante un juzgado previamente establecido, por lo tanto es legal en el que ineludiblemente se cumplieron con las formalidades y se llegó a una resolución que dictó el juzgador y tendrá los efectos de cosa juzgada, además supone la intervención de un tribunal y aplicación de normas procesales, existentes y vigentes previamente a la iniciación de dicho trámite.

El correcto sentido del: "debido proceso legal" que como garantía consagra el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, consiste sencillamente en que la vida, la libertad y la propiedad de una persona no puede afectarse por mandamiento de autoridad, sino es mediante la forma del juicio.

Creemos que una vez concluido con el trámite procesal de usucapión, produce en el proceso y fuera de él, el efecto pretendido por su autor que es la obtención de una sentencia que lo acredita como propietario de dicho inmueble y toda vez que, el cumplimiento de las formalidades procesales se realizaron, y con el establecimiento de los tribunales, impuesto constitucionalmente; en este caso, el derecho adquirido y declarado es definible, la nueva disposición de protocolizar la sentencia de usucapión no es compatible con los conceptos jurídicos, además de los anteriores ya mencionados y ahora sobre este nuevo razonamiento y sobre todo si el artículo en referencia da un enfoque de carácter individual, en que dichos actos procesales son

legítimos y en virtud que la protocolización no se funda ni se justifica, lo que implica la infracción del contenido del artículo 14 al oponerse por resultado; a demás que en materia federal no dispone la obligación de protocolizar la sentencia de la prescripción positiva y por lo tal, está en contraposición, de acuerdo al artículo 133 Constitucional.

Aunado de que la protocolización no se trata de norma de adjudicación secundaria de acuerdo con la cual se confiere poder a ciertos individuos para emitir pronunciamientos autorizados sobre la incidencia o infracción de las normas primarias y tales normas secundarias especificarían el procedimientos a seguir en el curso de esa aplicación, pero que complementan a las primeras, cumplan ambas sus propósitos, y sean ambas, por consiguiente, eficaces; pero no es el caso de la protocolización, ya que la sentencia de usucapión subsiste y existe efectivamente.

Sólo podríamos decir, que hay interferencia de actividades, es y será inconstitucional porque en materia federal no lo dispone, a demás no es aplicable convertir todo un juicio ordinario (sentencia) en una protocolización del notario, ni emplear el juicio con igualdad finalidad (su existencia).

- Lo establecido por el artículo 121 Constitucional

Existen leyes, hablando en general, en muchos casos exigen a los individuos que determinados actos deberán formalizarse ante la fe pública notarial, o les subordinan el alcanzar ciertos beneficios, como el de tener acceso a los registros públicos. A la certeza y seguridad jurídica, a la intervención del notario. Por lo que se deja abierta la posibilidad de contratar e intervenir los notarios en actos de personas que acudan a solicitar sus servicios; pero sólo cuando se trata de actos pertenecientes a la esfera de la autonomía de la libre voluntad de los sujetos y en los demás casos se encuentran condicionados a las leyes.

El artículo 121 dice textualmente: " En cada Estado de la Federación se dará entera fe y crédito a los actos públicos, registros y procedimientos judiciales de todos los otros. El Congreso de la Unión, por medio de leyes generales, prescribirá la manera de probar dichos actos, registros y procedimientos, y el efecto de ellos, sujetándose a las bases siguientes:

- I Las leyes de un Estado sólo tendrá efecto en su propio territorio y, por consiguiente, no podrán ser obligatorias fuera de él;
- II Los bienes inmuebles e inmuebles se regirán por la ley del lugar de su ubicación;

III Las sentencias pronunciadas por los tribunales de un Estado sobre derechos reales o bienes inmuebles ubicados en otro Estado, sólo tendrán fuerza ejecutoria en éste, cuando así lo dispongan sus propias leyes.

Las sentencias sobre derechos personales sólo serán ejecutadas en otro Estado, cuando la persona condenada se haya sometido expresamente o por razón de domicilio, a la justicia que las pronunció, y siempre que haya sido citada personalmente para ocurrir al juicio;

IV Los actos del Estado Civil ajustados a las leyes de un Estado tendrán validez en los otros; y

V Los títulos profesionales expedidos por las autoridades de un Estado, con sujeción a sus leyes serán respetados en los otros. " 41

En efecto, en este texto, se aceptan como plenamente auténticos y válidos los actos públicos, registros y procedimientos judiciales, de manera recíproca por parte de todas las autoridades del País hacia el interior de sus regímenes; y se respecta el principio de la vigencia espacial o territorial de los mismos actos públicos. Es decir, las autoridades no deberían traspasar el ámbito territorial propio, por ello se insiste en que las leyes de cada Estado sólo tendrán efecto en su propio territorio y no podrán ser obligatorias fuera de él, dependiendo también las disposiciones del otro Estado.

Vemos que, a nivel Constitucional se contiene la calidad o atributo de la fe pública y crédito, entre los cuales encontramos a los procedimientos judiciales y claro es, que a sus sentencias y si bien, el juicio de usucapión es un procedimiento judicial en base a este precepto la sentencia de usucapión tiene esa calidad, aunado también a la fe y crédito, teniendo un valor jurídico claro y preciso, no hay razón ni es compatible que se obligue a que, la sentencia de usucapión se protocolice; pues no es coherente con las normas procedimentales, ni con este precepto, ya que, no dispone que se pueda dar la convalidación de ciertos actos o sentencias entre ambos, a través de la protocolización; además de que dicha norma no establece que la fe y el crédito tengan una estructura graduada, sino que tales actos y procedimientos los coloca en un mismo nivel e independientes sobre todo.

---

41Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Editorial Sista 2002

Por esta segunda razón, es incongruente lo preceptuado por el artículo 5.141. del Código Civil, sólo en cuanto a la protocolización de la sentencia de usucapión, pensamos que no es posible censurar con más palabras, la sentencia de usucapión, si con ello, sólo un gremio (notarios) salen beneficiados.

#### 4. – El Derecho que otorga el artículo 5.127. del Código Civil del Estado de México.

La propiedad adquiere una mayor importancia en cuanto que el hombre trata de conseguir y asegurar algo que le pertenece; de este modo también asegura su subsistencia y la de su familia, el derecho de propiedad se convierte entonces para la sociedad y el individuo en un instrumento para su desarrollo y progreso económico. El siguiente punto que trataremos es la disposición del artículo 5.127 que a continuación lo transcribimos: " La usucapión es un medio de adquirir la propiedad de los bienes mediante la posesión de los mismos, durante el tiempo y con las condiciones establecidas en este código " .

Ahora bien, el derecho deja márgenes de libertad, establece ciertas conductas como optativas, como potestativas, mismas que, de acuerdo al esquema de García Máynez, no están ni ordenadas, ni prohibidas. Tamayo señala: "Cuando se tiene un derecho se tiene un fundamento jurídico para actuar u omitir".<sup>42</sup>

El derecho de hacer u omitir es llamado derecho de libertad, el cual puede estar plasmado en el ámbito normativo, estableciéndose en la propia norma la conducta que se puede hacer o dejar de hacer, aunque también existe derecho de libertad respecto al ejercicio de cualquier derecho subjetivo, siempre y cuando no sea de los llamados irrenunciables.

El derecho de acción es una de las garantías para el ejercicio de un derecho subjetivo; y en este caso del artículo en comento, es un derecho que cualquier individuo puede ejercerlo y llegar a él; toda vez que en la actualidad para adquirir un bien mediante la usucapión, se presenta como necesidad acudir al tribunal para ejercer la acción que se encuentra plasmada en el ámbito normativo.

---

<sup>42</sup> Acceso a la Justicia y Estado Democrático. Pág. 13.



Además, "el derecho de acción debe prever su eficacia y será eficaz si, en el terreno normativo está previsto: 1) el derecho del actor, 2) la existencia del órgano ante el cual la acción será ejercitada y 3) la competencia y la jurisdicción de dicho órgano, así como el procedimiento que habrá de seguirse; y en el terreno real: si ese órgano efectivamente existe, además, reacciona con prontitud al presentarse las demandas del actor; si el acceso al órgano está garantizado para cualquier persona de acuerdo al supuesto normativo puede acudir a él; si el órgano cuenta con los medios necesarios para hacer cumplir sus resoluciones y 4) si existe la posibilidad las resoluciones de un órgano inferior ante otro de superior de jerarquía. A su vez la instancia superior debe estar prevista normativamente por lo que a su estructura debe reaccionar con prontitud y contar con los medios necesarios para hacer cumplir sus resoluciones". 43

Tratándose de este derecho, la usucapión tiene sentido de acuerdo a las modalidades antes apuntadas, además que es importante que toda persona pueda acudir al órgano jurisdiccional, es decir, contar con recursos económicos y facilitarle el proceso; en cuanto a la protocolización de la sentencia de usucapión ya no tiene caso, incluyendo el inconveniente del gasto que implicaría la protocolización, por lo que se debe de modificar esta disposición.

##### 5. – Propuesta de Reforma

Tarea decisiva, por tanto, del legislador ha de ser, un vigilante del acontecer diario para ir haciendo los ajustes requeridos, mismos que pueden consistir en la reforma de una ley, cuando detecte que algunos aspectos de ella no están teniendo los efectos jurídicos esperados, una adición cuando se percate que dejó de prever alguna cuestión ya que se está dando en la práctica, o que es inminente que se de, para agregarla a los supuestos normativos y, además, debe estar atento también de aquellos fenómenos que exigen la derogación de algunas normas en particular o de todo un cuerpo normativo.

---

43 Bonifaz Alfonso, Leticia, El Problema de la Eficacia en el Derecho, Editorial. Porrúa. México, 1999. Pág. 179

Ante todo, es imposible dictar normas "para siempre" ante circunstancias cambiantes, pero cuando ciertos supuestos normativos venían siendo eficaces y en particular me refiero a la usucapión y su sentencia, no tenían por que haberlas modificado y condicionarla a la protocolización ya que no la mejora en nada, ni tiene un propósito; y dado al estudio previo, por tanto debe modificarse al artículo 5.141. del Código Civil para el Estado de México, en el sentido de suprimir " que la sentencia de usucapión se protocolice ante notario", quedando de la siguiente manera: "la sentencia ejecutoriada que declare procedente la acción de usucapión, se tendrá como título de propiedad y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad".

Sin duda alguna, nada justifica la protocolización ante notario de la sentencia de usucapión, a pesar de que en conferencias otorgadas por el Tribunal Superior de Justicia del Estado de México, una de las cuales que estuvo a cargo de los Magistrados de la Sala Regional de Texcoco, al tratar este punto mencionaron que dado que la usucapión se venía dando en forma desmedida y ahora con esta nueva disposición se frenaría la práctica de dicha acción, además de ser tan sólo uno de los medios de adquirir la propiedad, en virtud de que existen otros procedimientos por los cuales pueden adquirirse los bienes. Considero que tal aseveración no es objetiva, ya que si es un derecho, por que lo tienen que limitar en su ejercicio, si por ello el derecho tiene dentro de sus finalidades el de servir a la utilidad de la sociedad como sistema de seguridad; la seguridad es la garantía dada al individuo de que se persona, sus bienes y sus derechos no serán objeto de ataques violentos o que, si estos llegaren a producirse, le serán asegurados por la sociedad: protección y reparación, esto es a través de procedimientos en los que se tiene confianza a todo un ordenamiento que es justo; y con esta nueva disposición que es una arbitrariedad, provocaría inseguridad jurídica (por lo que se refiere a los procedimientos judiciales, ya que tendría que intervenir el notario para que se crea certero el actuar judicial), y no debe ser así. Y bien, el derecho es para ejercitarse si fuese necesario, no creo que por haber muchas demandas de acciones reivindicatorias, otorgamiento de firma y escritura, divorcios, pensiones alimenticias, por mencionar algunas, tengan que darle intervención al notario para que las mismas ya no se den, si por el contrario ya no se aplicaran dichas normas caerían en desuso, que no es propósito del derecho.

Es preciso tal modificación a la norma que estamos tratando ya que, uno como particular (destinatarios) no nos sentimos sometidos al derecho sino a la fuerza de tal condición, lo que provocaría la ausencia del ejercicio de la acción de usucapión y de algún otro medio, lo que implicaría no tener documentos que acredite la propiedad de los bienes; que afecta al particular pero también al Estado.

## CONCLUSIONES

Finalmente, habrá que tener en cuenta que el objeto de las relaciones jurídicas son las cosas y los derechos, mismas que deben ser tratadas desde diversos ángulos como instituciones, que para cada tipo especial determina la ley; sin olvidar que las presiones exteriores a veces son tan fuertes que muchos podrían perder de vista los beneficios que debe otorgar la misma ley.

Por lo cual pasaremos a las siguientes conclusiones:

### \* CAPITULO PRIMERO

1. - Los Bienes propios son todos aquellos que se han adquirido por cualquier título; y que presentan como característica la que pueden ser objeto de cualquier operación jurídica.

2.- La Posesión para adquirir la propiedad es determinante, se requiere su concurrencia para los demás requisitos exigidos por la ley, en cuanto a la usucapión.

3.- El Derecho de Propiedad garantiza los aprovechamientos suficientes de cada propietario; para gozar y disponer de él, derecho real por excelencia que nace por la aspiración del hombre de tener algo de su exclusividad.

### \* CAPITULO SEGUNDO

4.- La Usucapión también llamada en el Derecho Romano, es un medio de adquirir la propiedad a través de la posesión que a título de dueño, se tenga de manera pública, continua y pacífica sobre una cosa durante cierto tiempo.

5.- A título de dueño, constituye la existencia de un justo título, es decir que se tenga un documento de modo originario y sea bastante para transferir la posesión.

6.- La concurrencia de los elementos: posesión, justo título y tiempo integran la Usucapión, cuya importancia radica en la posibilidad que existe, mediante ella, de consolidar situaciones ya adquiridas o de convalidar adquisiciones.

7.- El órgano encargado de dar publicidad a los actos regulados por la ley a través de su procedimientos, es el Registro Público de la Propiedad, cuya consecuencia es la sola publicidad que surte efectos contra terceros.

### \* CAPITULO TERCERO

8.- La acción de la Usucapión se tramita en la Vía Ordinaria Civil, siguiendo las formalidades procesales hasta llegar a la resolución, la cual tiene una eficacia imperativa y obligatoria.

9.- La Sentencia de Usucapión, es un documento público que tiene pleno valor probatorio emitido por un Juez.

10.- La Fe Pública es una facultad, atribución que se confiere a determinadas personas, que supone la existencia de una verdad oficial a hechos o acontecimientos, en los cuales intervienen.

Esta cualidad la tienen los Jueces, Magistrados, Secretarios de acuerdos, Notificadores, Ejecutores.(Artículo 1.5. del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México.)

Con el capítulo tercero se demuestra que: " La Sentencia de usucapión es verdad legal, con pleno valor jurídico que goza de un campo propio de acción jurídico – procesal, sin necesidad de la protocolización".

Ya que, la acción de usucapión se desarrolla plenamente en un proceso jurídico, lo que es, la aplicación del derecho a un caso concreto, con valor efectivo.

Es de notar que la actividad que llevan a cabo los notificadores, secretarios y juez en la fase de la acción de usucapión, tienen fe pública, y claro es, en todo proceso.

#### \* CAPITULO CUARTO

11.- El Notario es un profesional de derecho, cuyo nombramiento le otorga el Gobernador del Estado, investido de fe pública; cuya función es dar formalidad a los actos jurídicos. dar fe de los hechos que le consten, prestación de un servicio público, tramitación de procedimientos no contenciosos, de arbitraje o mediación, siempre que se le solicite.

12.- La Protocolización consiste en la acción y efecto de otorgar en el protocolo, esto es, constatar en el protocolo la existencia de un documento específico que se transcribe o se agrega al apéndice, que por ley forma parte integral. (Actividad que realiza el notario) Protocolo es algo unido y ordenado es decir los libros; por lo que se refiere a los apéndices se formarán con los documentos relacionados con la escritura y actas asentadas en aquél.

13.- El artículo 14 Constitucional consagra el debido proceso legal, por lo que al concluir el tramite de usucapión, no existe necesidad más de otro proceso ya que implicaría oposición a este precepto; y más aún cuando se tiene el derecho de acción que otorga el artículo 5.127. del código civil para el Estado de México para su ejercicio.

Con el análisis de ambos preceptos jurídicos, siendo fundamento para la acción de usucapión, se comprueba nuevamente que, está generalmente determinada por todo un proceso jurídico - procesal, su resolución.

14.- El artículo 121 Constitucional le da fe pública y crédito tanto a los procedimientos judiciales como a los actos notariales, en ningún momento se puede hablar de convalidar actuaciones judiciales a través de la protocolización del notario, ya que con base a este precepto ambos tienen esa cualidad independientemente, y no hay fundamento alguno para que se duplique el actuar de ambos y se le otorgue más valor.



10.- La Fe Pública es una facultad, atribución que se confiere a determinadas personas, que supone la existencia de una verdad oficial a hechos o acontecimientos, en los cuales intervienen.

Esta cualidad la tienen los Jueces, Magistrados, Secretarios de acuerdos, Notificadores, Ejecutores.(Artículo 1.5. del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México.)

Con el capítulo tercero se demuestra que: " La Sentencia de usucapión es verdad legal, con pleno valor jurídico que goza de un campo propio de acción jurídico – procesal, sin necesidad de la protocolización".

Ya que, la acción de usucapión se desarrolla plenamente en un proceso jurídico, lo que es, la aplicación del derecho a un caso concreto, con valor efectivo.

Es de notar que la actividad que llevan a cabo los notificadores, secretarios y juez en la fase de la acción de usucapión, tienen fe pública, y claro es, en todo proceso.

#### \* CAPITULO CUARTO

11.- El Notario es un profesional de derecho, cuyo nombramiento le otorga el Gobernador del Estado, investido de fe pública; cuya función es dar formalidad a los actos jurídicos. dar fe de los hechos que le consten, prestación de un servicio público, tramitación de procedimientos no contenciosos, de arbitraje o mediación, siempre que se le solicite.

12.- La Protocolización consiste en la acción y efecto de otorgar en el protocolo, esto es, constatar en el protocolo la existencia de un documento específico que se transcribe o se agrega al apéndice, que por ley forma parte integral. (Actividad que realiza el notario) Protocolo es algo unido y ordenado es decir los libros; por lo que se refiere a los apéndices se formarán con los documentos relacionados con la escritura y actas asentadas en aquél.

13.- El artículo 14 Constitucional consagra el debido proceso legal, por lo que al concluir el tramite de usucapión, no existe necesidad más de otro proceso ya que implicaría oposición a este precepto; y más aún cuando se tiene el derecho de acción que otorga el artículo 5.127. del código civil para el Estado de México para su ejercicio.

Con el análisis de ambos preceptos jurídicos, siendo fundamento para la acción de usucapión, se comprueba nuevamente que, está generalmente determinada por todo un proceso jurídico - procesal, su resolución.

14.- El artículo 121 Constitucional le da fe pública y crédito tanto a los procedimientos judiciales como a los actos notariales, en ningún momento se puede hablar de convalidar actuaciones judiciales a través de la protocolización del notario, ya que con base a este precepto ambos tienen esa cualidad independientemente, y no hay fundamento alguno para que se duplique el actuar de ambos y se le otorgue más valor.

Otro aspecto de gran importancia es, que en materia Federal, no dispone que la sentencia de usucapión, es decir, la prescripción positiva sea protocolizada, luego entonces, el supuesto jurídico del Estado de México, contraviene una ley general.

Lo anterior demuestra la Proposición propuesta: " La Protocolización de la Sentencia de Usucapión en nada aumenta su autenticidad y credibilidad, sólo con lleva a la duplicidad de la fe pública ". En virtud de que Constitucionalmente ambos gozan de tal característica y con el hecho de protocolizar la sentencia de usucapión se produce la duplicidad de la fe pública, por una parte, aunado de ser una disposición opuesta a la ley Federal, siendo otra razón por la cual es indebida la protocolización de la sentencia de usucapión, ( con fundamento en el artículo 133 Constitucional ).

Por lo tanto:

15. - Con la Protocolización de la Sentencia de Usucapión se orienta hacia la sola duplicidad de la Fe Pública, poniéndose en duda el actuar judicial restándole credibilidad, tomando en cuenta que se debe atender al acto de su aplicación.

Se demuestra en los temas: 4. - " La Fe Pública" y 4.1 " Personas investidas de Fe Pública que intervienen en el Proceso".

16. - Como consecuencia de la duplicidad señalada en el punto anterior y de las disposiciones jurídicas ( en este caso las reformas sufridas al Código Civil para el Estado de México), la unión de la mentalidad jurídico y actuar notarial esta alcanzando extremos peligrosos para la economía particular.

17. - Es indiscutible que el trámite de Usucapión es legal y definible, teniendo pleno valor jurídico, que ha dado pruebas de merecer confianza; en cuanto a la protocolización de un documento acreditará la certeza de su existencia, por lo que, no hay justificación de utilidad para obligar a la protocolización de la sentencia de usucapión.

Lo cual se comprueba en los temas: 2.1 " El Protocolo"; 4.- " El Derecho que otorga el artículo 5. 127. del Código Civil del Estado de México", y en relación al tema: 3.1 " Razonamientos Elementales".

## BIBLIOGRAFÍA

- 1.- Acosta Romero, Miguel, Luis Carlos Jakes Gamallo y Coautor, Código Civil para el Distrito Federal, Comentarios, Legislación, Doctrina y Jurisprudencia, Vol. II La Edición, Editorial Porrúa, México 1997.
- 2.- Becerra Bautista, José. El Proceso Civil en México, Editorial Porrúa 2000.
- 3.- Castro Juventino, V. Garantías y Amparo. Editorial Porrúa 1998.
- 4.- Colín Sánchez, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. Editorial Porrúa 1999.
- 5.- De Pina, Rafael. Derecho Civil Mexicano Vol. II Editorial Porrúa 1995.
- 6.- De Pina Rafael de Pina Vara, Rafael. Diccionario de Derecho. Trigésima Edición Editorial Porrúa 2001.
- 7.- De Pina, Rafael. Elementos del Derecho Civil Mexicano. Vol. I Vigésima Primera Edición Editorial Porrúa 2000.
- 8.- De Ruggiero, Roberto. Instituciones de Derecho Civil. Traducción Ramón Serrano Suñer y José Santa Cruz Teijeiro. Tomo II Instituto Editorial Reus Madrid.
- 9.- Galindo Garfias, Ignacio. Derecho Civil. México Editorial Porrúa, 2002.
- 10.- Morineau, Oscar . El Estudio del Derecho. Editorial Porrúa 1997.
- 11.- Pallares, Eduardo. Derecho Procesal Civil. Novena Edición. Editorial Porrúa, México 1981.
- 12.- Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Derecho Notarial. Séptima Edición. Editorial Porrúa 1995.
- 13.- Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Introducción, Parte I, Editorial Porrúa 1991.



14.- Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil Mexicano. Tomo III Teoría General de las Obligaciones. Vigésima Segunda Edición. Editorial Porrúa 1999.

15.- Sánchez Medal , Ramón. De los Contratos Civiles. Doceava Edición. Editorial Porrúa, México 1993.

## OTRAS FUENTES

### Revistas

1.- Revista Jurídica, Anuario del Departamento de Derecho de la Universidad Iberoamericana. Numero 28, Editorial Themis, S.A. de C.V. 1998.

### Legislación Consultada

- 1.- Código Civil del Estado de México, Editorial Sista, México 2002.
- 2.- Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, Editorial Sista, 2002.
- 3.- Ley del Notariado del Estado de México, Editorial Sista, 2002.