



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO**

**FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES
ARAGÓN**

**PROPUESTA PARA REFORMAR EL ARTÍCULO 5.141 DEL CODIGO
CIVIL PARA EL ESTADO DE MÉXICO**

T E S I S

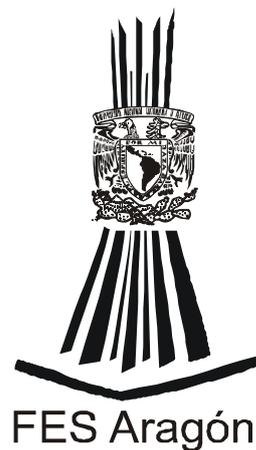
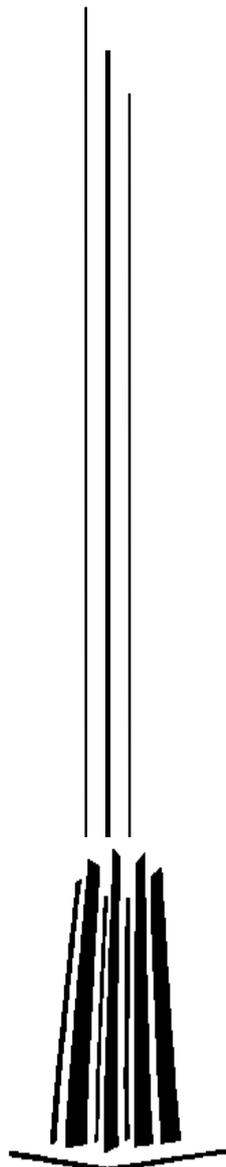
**QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE
LICENCIADO EN DERECHO**

P R E S E N T A:

ENRIQUE CASTILLO URIBE

ASESOR:

LIC. IGNACIO ESPINO FRANCO



FES Aragón

BOSQUES DE ARAGÓN, DICIEMBRE DEL DOS MIL SIETE



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.

AGRADECIMIENTOS

A la memoria de mi madre
que con su humildad y sabiduría,
logró hacer lo que soy:

Sra. Concepción Uribe Mejía

Por que decidiste caminar a mi lado,
en los momentos difíciles y buenos de mi
vida, por su apoyo y comprensión.

A mi esposa:

Graciela Morales Quintana

Por su ternura, e inocencia, a las dos
estrellas que iluminan, a diario mi camino.

A mis hijas:

Alin y Andrea

Por su firmeza y apoyo incondicional

A mi señor padre:

Andrés Castillo Dorantes

A quienes siempre han creído en mí

A mis hermanos y hermanas

María de la Luz

Andrés

Sandra Luz

Alfredo

María Concepción.

Por su confianza y apoyo.

Al Dr. Ricardo Reyes Cervantes

Al que con su apoyo y orientación
hizo posible la materialización de este
trabajo a mi asesor

Lic. Ignacio Espino Franco

Por que es un gran orgullo
egresar de la Universidad Nacional y
por que me abrió las puertas a un mundo mejor

A la

FES ARAGON

**PROPUESTA PARA REFORMAR EL ARTÍCULO 5.4
DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MÉXICO**

ÍNDICE

	Páginas
INTRODUCCIÓN.....	I
CAPÍTULO I.- ANTECEDENTES DE LA USUCAPIÓN.....	1
La Usucapión en la antigüedad.....	1
La Usucapión en la Legislación Española.....	9
La Usucapión en la Legislación Mexicana.....	14
La Usucapión en la época colonial.....	15
La Usucapión en el México Contemporáneo.....	18
La Usucapión en el anterior Código Civil para el Estado de México	22
CAPÍTULO II.- GENERALIDADES DE LA USUCAPIÓN.....	26
Posesión.....	26
Concepto	26
Clasificación.....	29
Propiedad.....	34
El Registro Público de la Propiedad.....	36
Antecedentes.....	36
Concepto.....	41
Inscripción.....	44
Concepto.....	44
Procedimiento de Inscripción.....	46
Notario Público.	48
Fe Pública.....	48
Protocolo.....	50
La Usucapión.....	52

Concepto.....	52
Clasificación.....	53
Elementos Jurídicos de la Usucapión.	54
Efectos Jurídicos de la Usucapión.....	56

CAPÍTULO III.- LA USUCAPIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL VIGENTE DEL ESTADO DE MÉXICO..... 58

La Usucapión conforme el Código Civil en vigor para el Estado de México.....	58
Procedimiento del Juicio de Usucapión en el Estado de México.....	59
Vía de Ejecución de Sentencia.....	64
Obligatoriedad de la Sentencia.....	67
Obligatoriedad de protocolizar la sentencia para su inscripción.....	69
Análisis y comparación de la Usucapión en diferentes Legislaciones de nuestro país.....	70

CAPÍTULO IV.- PROPUESTA PARA REFORMAR EL ARTÍCULO 5.141 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MÉXICO, POR SER INNECESARIO PROTOCOLIZAR UNA SENTENCIA DEFINITIVA DICATADA POR UN JUEZ, EN EL JUICIO DE USUCAPIÓN, PARA INSCRIBIRLA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD..... 85

Problemática del artículo 5.141 del Código Civil vigente para el Estado de México.....	85
Propuesta para reformar el artículo 5.141 del Código Civil vigente para el Estado de México, por se innecesario protocolizar una Sentencia Definitiva dictada por el Poder Judicial a través de los Juzgados, que están investidos de fe Pública.....	96
Efectos de la propuesta de reforma el artículo 5.141 del Código Civil vigente para el Estado de México.....	98
Conclusiones.....	101
Fuentes Consultadas.....	103

INTRODUCCIÓN

El propósito de nuestra tesis, titulada “**PROPUESTA PARA REFORMAR EL ARTÍCULO 5.141 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MÉXICO**”, es mostrar lo innecesario que resulta protocolizar una sentencia definitiva, dictada por un juez en un juicio de usucapión que declara que el actor se ha convertido en propietario de un bien inmueble, pues consideramos que no se ajusta a la realidad jurídica, social ni económica del Estado de México, y para ello aplicamos el método deductivo, pues consideramos conveniente que nuestra investigación partiera de lo general a lo particular y para lo cual nos remontamos a los antecedentes más antiguos remotos y sobresalientes de la usucapión, estudiando el proceso de evolución que esta figura jurídica ha presentado en el transcurso del tiempo, hasta llegar a nuestros días y país, además de hacer un análisis comparativo de la usucapión de acuerdo al Código Civil del Estado de México, con diferentes legislaciones de los Estados de la República Mexicana que se encuentran en vigor, a fin de determinar si en algunos Estados existe la obligatoriedad de protocolizar las sentencias definitivas que resuelven el juicio de usucapión, y poder llegar así a una conclusión sobre nuestro tema; y para ello dividimos este trabajo en cuatro capítulos.

El primer capítulo contiene los antecedentes de la usucapión, desde su origen en la antigüedad, hasta el anterior Código Civil para el Estado de México, analizando su concepto, su objeto y sus elementos en las diferentes épocas, permitiéndonos tener una visión más amplia sobre esta figura jurídica, de tal suerte que consideramos que la usucapión, a pesar de haber surgido desde la época romana, su concepto y su objeto no han cambiado hasta hoy en nuestros días, no así sus elementos que a través del tiempo se han ido incrementando y perfeccionando, adaptando a las circunstancias de cada época y lugar, hasta llegar a como la conocemos hoy en nuestros días.

Una vez de conocer el proceso por el cual ha pasado la usucapión en las diferentes épocas, nos permite entender con mayor facilidad el planteamiento del tema de nuestra tesis.

El segundo capítulo damos a conocer de manera específica generalidades de la usucapión desde dos perspectivas, como son la doctrina, respaldándonos con planteamientos bien establecidos por estudiosos del Derecho y por otro lado de acuerdo a la legislación civil vigente para el Estado de México; y de la misma manera nos hemos respaldado para exponer la clasificación, los elementos jurídicos y efectos jurídicos de la usucapión. Asimismo consideramos necesario e importante señalar conceptos de diferentes figuras jurídicas e instituciones, tales como: la posesión, la propiedad, Registro Público, inscripción, Notario Público, fe pública y protocolo, y no solamente su concepto, sino en algunos casos su clasificación y antecedentes. Consideramos que era necesario reunir estos conceptos, para poder entender los efectos y alcances de la usucapión y sobre todo dejar el precedente jurídico de que no es necesario protocolizar una sentencia definitiva, dictada por un Juez de Primer Instancia.

El tercer capítulo contiene en su primera parte lo que hoy en nuestros días se considera la usucapión conforme lo define el Código Civil vigente para el Estado de México, pues consideramos que de ahí partimos para considerar como se establece esta figura jurídica en esta entidad, así mismo desarrollamos en este capítulo el procedimiento de un juicio de usucapión, de acuerdo como lo establece el Código de Procedimientos Civiles en vigor para el Estado de México, y que va desde la presentación de la demanda, hasta que causa ejecutoria la sentencia definitiva, así como también describimos el procedimiento administrativo, para poder inscribir la sentencia definitiva en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de México

En este capítulo también analizamos la obligatoriedad de protocolizar la sentencia dictada por el Juez, ante Notario Público, y su sustento jurídico de acuerdo a lo que establece la legislación del Estado de México, sus efectos y sus alcances, para poder inscribirla y dar publicidad a la misma frente a terceros.

Así también, exponemos y comparamos diversas legislaciones de nuestro país, mismas que fueron escogidas del norte, del sur, y del centro de nuestro país, con la intención de comparar y determinar las similitudes y diferencias de cada Estado, pues creemos que no es lo mismo los Estados del norte como Nuevo León, que se encuentran muy influenciados por los Estados Unidos de Norte América, que los Estados del sur como Yucatán, que suelen ser más conservadores, en cambio los estados del centro como el Estado de México, Michoacán, Jalisco y Distrito Federal, que cuentan con las ciudades más grandes del país y por ende sus problemas de urbanización son muy similares a excepción de Michoacán, que se encuentra entre el Estado de México y Jalisco, y de alguna manera pudiera verse influenciado por cualquiera de estos dos Estados.

El cuarto y último capítulo, revela en primer lugar, la problemática que presenta el artículo 5.141 del Código Civil vigente para el Estado de México, visto desde el punto de vista social, económico y jurídico, pues consideramos que los efectos que produce atañen a la sociedad y en su patrimonio, así como a los litigantes, notarios y sobre todo a los juzgadores, a los cuales les resta fe pública, al establecer que se tenga que protocolizar una sentencia definitiva, dictada por un juez de primer instancia, dentro de un juicio de usucapión, poniendo, incluso, en duda su fe pública de la cual se encuentra investido y en este capítulo hacemos una serie de razonamientos lógicos jurídicos a efecto de establecer la problemática de dicho precepto.

Se establece una propuesta derivada del análisis jurídico, pues consideramos que el Poder Ejecutivo y Legislativo del Estado de México, con el afán de establecer un precedente de vanguardia en sus legislaciones, descuidaron la importancia que merece el poder judicial al emitir resoluciones definitivas que declaran la propiedad de los individuos, y tal parece que confieren más fe pública a los Notarios que a los propios jueces. Esta propuesta consiste en reivindicar la fe pública de que están investidos los juzgadores y que dicha resolución, una vez que cause ejecutoria no necesita de ser protocolizada por ninguna otra autoridad ni fedatario público.

La última parte consiste en señalar los efectos y beneficios que produciría la propuesta de reformar el artículo 5.141, del Código Civil vigente para el Estado de México, y obviamente consideramos que los beneficios se reflejarían en lo social, económico, y jurídico. En lo social permitiría que los asentamientos humanos irregulares, que son demasiados, puedan regularizar por la vía de la usucapión sus predios, con mayor facilidad, pues al eliminar el costo de honorarios de Notario, que produce la protocolización de la sentencia definitiva que declara que el actor se ha convertido en propietario de un inmueble, se reflejaría obviamente en lo económico, estando más accesible costearlos. Por último en lo referente a lo jurídico, consideramos que reivindicaría la fe pública del Poder Judicial, a través de los Juzgados de Primer Instancia, al no requerir protocolización de la sentencia definitiva que resuelve un juicio de usucapión.

CAPÍTULO 1.- ANTECEDENTES DE LA USUCAPIÓN.

1.1.-La Usucapión en la antigüedad.

El antecedente más remoto y sobresaliente de la usucapión, lo encontramos en Roma, a través de dos importantes instituciones, una denominada la *usucapio* del *ius civile* y la otra que era la *praescriptio longi temporis*, estas dos instituciones surgen en el derecho romano en dos épocas distintas y en diferentes lugares del imperio, pero ambas dentro de la época clásica, sin embargo operaban con absoluta independencia una de otra y posteriormente en el derecho Justiniano dan lugar a una tercera institución o a una nueva fase de la *usucapio*, como resultado de la fusión de la *ius civiles* y la *praescriptio longi temporis*, considerándola como la prescripción adquisitiva, estas instituciones fueron muy importantes en el Derecho romano, por lo que consideramos necesario estudiarlas más a fondo.

Usucapio del Ius Civile

Los romanos consideraron a la usucapión como *usucapio* y en un principio, fue una institución del Derecho civil, y por lo tanto sólo era aplicable a los ciudadanos romanos y a las cosas del dominio quiritarario.

Según el autor Sabino Ventura Silva, el jurista Ulpiano define a la *usucapio*, como: "*El dominii adeptio per continuatio nem possessionis anni vel bienni, usucapio* es pues, el logro del dominio por continuación en la posesión durante un año o un bienio"¹. De acuerdo a este jurista la *usucapio*, no operaba de manera inmediata, sino que era necesario un tiempo determinado y ciertas condiciones.

De acuerdo al mismo autor, Modestino, la definía de manera más precisa diciendo "*usucapio est adiectio dominii per continuationem temporis lege deiniti*, la

¹ VENTURA SILVA Sabino, DERECHO ROMANO, Undécima Edición, editorial Porrúa, México, 1992, página 161.

usucapio es la adquisición de la propiedad al término exigido por la ley”.² Estamos de acuerdo con este concepto porque es más preciso y específico, pues señala que, para poder adquirir la propiedad es necesario tener el dominio como requisito indispensable, durante un tiempo exigido por la ley.

En la ley de las XII tablas, era aún más precisa en cuanto al tiempo, ya que consideraba un término bien definido y específico, que se debería cumplir para que operara la *usucapio*, y para tal caso señalaba dos años respecto de los bienes inmuebles y de un año para todas las demás cosas. Sin embargo adolecía de requisitos para que operara la *usucapio*.

Una definición más completa de acuerdo a la época era la que definió Schulz, partiendo de su etimología, misma que definió así “La etimología de la *usucapio* es perfectamente clara: *usus capare*, significa adquirir, *capare* por posesió, *usus*, significa posesión en el lenguaje usual republicano antiguo. Podemos por tanto definir *usucapio* clásica como la adquisición de una propiedad quiritaria sobre cosa corporal (*res mancipi o res nec mancipi*), mediante la posesión de ésta durante cierto tiempo”³.

Nosotros creemos que esta definición resume a la *usucapión*, de manera más explícita de como se consideraba en la época clásica.

Esta figura de la *usucapio*, cumplía una doble función, las cuales consistían, primero en convertir la propiedad *bonitaria* en *quiritaria*, borrando de esta manera el vicio de su transferencia, siempre y cuando el vicio consistiera en no haber empleado la forma exigida por el Derecho civil. La segunda función consistía básicamente en convertir la simple posesión en propiedad *quiritaria*, siempre y cuando ésta fuera de buena fe, esto es que era aplicable como en el caso de

² Idem.

³ SCHULZ Friz, DERECHO ROMANO CLÁSICO, Tr. José Santa Cruz Tergerro editorial Bosch, Barcelona 1951, página 341

cuando se recibe una cosa de quién no es propietario de ella, pero creemos que lo es, y el desconocer esta situación, se convierte en la presunción de buena fe.

En el Derecho romano ya se exigía como condición para adquirir la propiedad por medio de la *usucapio*, tres requisitos, tales como que la posesión descansara en: “una causa justa; la de buena fe y la posesión durante el tiempo fijado.”⁴

Los romanos entendían por *iusta causa usucapendi*, como un hecho anterior a la *traditio* por lo menos independiente de ella, en un hecho que por sí mismo denote la doble Intención de enajenar y adquirir, y que por consiguiente motive y explique la *traditio*. En esa época ya se consideraba como *iusta causa*, cuando se recibía la cosa u objeto por medio de la compraventa, por constitución de dote, por donación, por legado etc., no dejando lugar a dudas sobre la transmisión de los bienes.

Los romanos consideraban que la buena fe, no era otra cosa que un error de hecho, el cual consistía en creer al *tradens propietario* de la cosa o al menos investido de poder para enajenarla. La buena fe no era exigible al momento de celebrarse el acto jurídico el cual constituye la *iusta causa*, sino hasta que el adquirente entrara en posesión. Algunos Jurisconsultos “exigían, para el caso de adquisición a título gratuito, la persistencia de la buena fe durante todo el tiempo, es decir, al momento de celebrarse el acto jurídico como al momento de entrar en posesión del objeto”⁵.

El último de los elementos exigidos era la posesión continua del bien que se pretendía usucapir, y que básicamente consistía en que la persona que pretendiera usucapir, debiera poseer ella misma con el *animo et corpore*, pero también podía hacerlo poseyendo con el *animo suo corpore autem alieno*, es

⁴ BRAVO VALDEZ Beatriz, **DERECHO ROMANO, PRIMER CURSO DE DERECHO ROMANO**, editorial Pax, México D.F. 267.

⁵ Ibidem página 268

decir, nosotros tenemos el *animus* y pero la detención del objeto, la puede tener un tercero. De acuerdo al derecho civil bastaba un año en posesión para usucapir bienes muebles, y se requería del doble para los bienes inmuebles. En el derecho clásico, el tiempo debería cumplirse de manera continua, es decir que bajo ninguna circunstancia debería ser interrumpida la posesión, y en caso de ser interrumpida, la pena era principiarse un nuevo término.

Una vez que fueran reunidos los requisitos de la *iusta causa*, la buena fe y la continuidad de la posesión, se veían satisfechos los requisitos de la *usucapio*, se consumaba la misma a favor del poseedor, alcanzando la propiedad civil, sin mayor trámite.

De los efectos de la *usucapio*, una vez que se consumaba, el antiguo propietario pierde *ipso iure* su derecho de propiedad y no solo eso, sino también al derecho que tenía para reclamarla por la acción reivindicatoria, convirtiéndose el que antes era un simple poseedor en propietario *quiritario*, borrándose de esta manera los vicios que pudieron haber en la enajenación, adquiriendo la cosa con sus derechos y obligaciones, es decir en las mismas condiciones que estaba el patrimonio del antiguo propietario, esto es, con las ventajas que le estaban unidas, pero también con sus cargas, de las cuales no se liberaba al momento que se consumaba la *usucapio*, por ejemplo, si el bien usucapido se encontraba hipotecado, o bien si contaba con servidumbres, etc., el nuevo propietario estaba obligado a cubrir la hipoteca o respetar la servidumbre, por consiguiente el nuevo propietario *quiritario* quedaba sometido a las obligaciones de un comprador si poseía *pro emptore*, de un donatario si poseía *pro donato*, etc.

En la época clásica, el *ius civile* restringían ciertos bienes que no podían ser usucapidos, a pesar de que el poseedor reuniera los tres requisitos exigidos por la ley, pues tratándose de una *cosa in commercio*, la *usucapio* era inoperante como en los siguientes casos:

“a).-La *res mancipi*, perteneciente a una mujer en tutela, a menos que la entrega fuera con la *auctoritas* del autor.

b).-Los bienes del fisco.

c).-Los bienes rústicos o suburbanos, pertenecientes a un pupilo o a una persona en cúratela.

d).-Los muebles robados, según disposición de las XII tablas, renovada por la ley latina.

e).-Los bienes ocupados por violencia, según la ley plautina.”⁶

En el *ius civile*, había dos excepciones que permitían que procediera la *usucapio* sin la causa justa y sin buena fe, y éstas eran, la *usucapio lucrativa pro herede* y la *usureceptio*, fuera de esas resultaba inoperante la *usucapio* sin alguno de los tres requisitos establecidos por la ley.

La *usucapio lucrativa pro herede*, operaba cuando una sucesión estaba abierta, pues solo entonces cualquier persona tenía la capacidad para ser heredero, por tal motivo podía poseer aún de mala fe las cosas hereditarias, esto solo mientras el verdadero heredero no entrara en posesión de ellas, si la posesión de mala fe duraba un año, se adquiría la sucesión que no solo incluía los bienes cuya usucapación promovían, sino también las deudas hereditarias.

La *usureceptio*. Esta figura era considerada como la *usucapio*, si es que se le puede llamar así, “en virtud de la cual un propietario podía, aún sin justo título, ni buena fe recobrar la posesión de una cosa que había dejado de pertenecerle”⁷, creemos que esta figura no debiera considerarse como *usucapio*, pues la finalidad de la *usureceptio* es recuperar la posesión de un bien que se dejó de poseer, en cambio la finalidad de la *usucapio* era la de adquirir la propiedad quirritaria de un bien, que se tiene la posesión, sin embargo en la época Clásica era considerada como una excepción de la *usucapio* que no se exigía la buena fe, ni la *causa iusta*.

⁶ VENTURA SILVA Sabino Op. Cit. páginas.163, 164.

⁷ BRAVO VALDEZ Beatriz,. Op. Ciit ,página 271.

Longi temporis praescriptio:

Varios autores “la sitúan en el siglo III d.c. y era considerada como un medio de defensa que podía hacer valer el que hubiera poseído el bien inmueble o mueble por largo tiempo en contra de las perturbaciones o molestias realizadas por terceros con intención de despojo. La *longi temporis praescriptio*, beneficiaba a todos los poseedores romanos o peregrinos, con respecto a los fondos provinciales y al poseedor peregrino con respecto a los muebles adquiridos a *nom dominio* y a los inmuebles *itálicos* adquiridos a dominio a *nom dominio*.”⁸

La *longi temporis praescriptio*, está sometida a los mismos requisitos que la usucapión del *ius civile*, pero tenía reglas propias en lo referente a su duración y efecto. Por principio, “el término para adquirir la propiedad, estaba fijada sin ninguna distinción entre los bienes muebles e inmuebles, exigiendo una duración de diez años cuando el propietario vivía en la misma provincia -*praesens*- que el poseedor, y de veinte años cuando el propietario vivía en otra provincia -*absens*- diferente al lugar donde se encontraba el poseedor,”⁹ lo que significa que en esta época el término se fijaba según estuviera presente o ausente el propietario al cual se le pretendía prescribir, sin importar si se trataba de bienes muebles o inmuebles.

“En un principio la *longi temporis praescriptio*, empezó por conferir al poseedor solamente el derecho de rechazar la reivindicación interpuesta por el propietario, pero sin hacerle adquirir la propiedad de la cosa, de manera que si él poseedor perdía la posesión su situación legal quedaba severamente perjudicada”¹⁰. Poco a poco la *longi temporis praescriptio* fue ampliando sus efectos sin embargo aún cuando esta figura fuera muy semejante a la *usucapio* del *ius cile*, no eran lo mismo, pues mientras la *usucapio* transformaba la posesión

⁸ VENTURA SILVA Sabino Op. Cit. Página 163

⁹ Ibidem página 164

¹⁰ Idem.

en propiedad civil, *la longi temporis praescriptio* no lo podía hacer, aún cuando se proporcionaba una verdadera garantía o protección contra la acción reivindicatoria del propietario.

La *longi temporis praescriptio*, procedía a los treinta o cuarenta años, el cual era considerado demasiado tiempo, sin embargo a diferencia de la *usucapio*, operaba en los siguientes casos y términos.

- a).-Para las cosas fuera del comercio.
- b).-Para aquellas que la ley prohibía la *usucapio*, como las cosas furtivas.
- c).-En los casos en que el poseedor no podía invocar un justo título en apoyo a su posesión.

Justiniano modificó y amplió sus efectos, haciendo una distinción entre el poseedor de buena fe y el poseedor de mala fe, para este último los efectos de *la longis temporis praescriptio* continuaron siendo los mismos, sin embargo para el poseedor de buena fe se le acordaron acciones reales contra terceros, de tal manera que una vez cumplido el plazo de la *usucapio del ius civile*, su condición era la de un verdadero propietario.

La tercera fase surge precisamente en el Derecho Justiniano, en donde la *usucapio* sufrió algunos cambios derribando varias barreras, como la división entre los ciudadanos romanos y peregrinos, así como la diferencia que se hacía respecto del terreno, dando paso a considerar todos los individuos del imperio como ciudadanos y desapareció la distinción entre fundos itálicos y provinciales, las cosas *mancipi* y *nec mancipi*, por lo que pareció inútil mantener principios que diferenciaban la *usucapio* y la *longis temporis praescriptio*, llevando a cabo prácticamente la fusión de la *usucapio* y la *longi temporis praescriptio*.

De “la fusión de la *longi temporis praescriptio* y la *usucapio* del *ius cile*, en el derecho Justiniano, da como origen a la *usucapio*”¹¹, la cual podemos resumir en cinco puntos que la caracterizaban:

- a).- La *usucapio* requiere, como antes, la buena fe y la justa causa.
- b).- Es aplicable a todas las cosas muebles e inmuebles.
- c).- El término fijado para los bienes muebles era de tres años y para los inmuebles el plazo de diez años entre presentes y de veinte entre ausentes.
- d).- La *usucapio* es traslativa de propiedad, generando con ello un medio de defensa, cuando se es demandado, bien en una acción reivindicatoria o cuando el poseedor sea desposeído del bien.
- e).- La *litis contentatio* no la interrumpe.

Justiniano introduce otras innovaciones de restricción a la fusión de la *usucapio* del *ius civile* y de la *longi temporis praescriptio*, como son:

“a).- Los menores de veinticinco años no podían perder ningún derecho por una prescripción menor de treinta años.

b).- Cuando de un ausente, un *infans*, un loco sin curador son poseedores, se permitió al propietario o a los acreedores hipotecarios interrumpir la prescripción por una reclamación *-libellus-* la cual tenía que ir dirigida al pretor o al magistrado competente en la provincia.

c).- Aplicó también que la venta hecha por un poseedor de mala fe y contra la voluntad del propietario, no colocaría al adquirente *in causa usacapendi* y que el vicio de la adquisición se borraría solo por la prescripción de treinta años.”¹²

Más tarde “Teodosio II decide que el poseedor de mala fe deja de estar expuesto a los treinta años a la reivindicación del propietario, pero no adquiere la propiedad,”¹³ es decir que no podrá ser desposeído por el propietario pero,

¹¹ Ibidem página 165.

¹² Ibidem página 166.

¹³ Ibidem página 167.

tampoco podrá convertirse en propietario de la cosa a pesar de transcurrir tanto tiempo.

1.2.- La Usucapión en la Legislación Española.

Los antecedentes de la usucapión en la legislación española, se encuentran básicamente dentro de los fueros municipales, en donde admiten y reconocen a la usucapión como prescripción adquisitiva, aún cuando son términos breves, genuinamente germánicos.

En la legislación española, los fueros municipales que contemplaron la prescripción adquisitiva de manera más precisa son, " el Fuero de Santa María de Alquezar, el Fuero Brihuega, el Fuero Estrella, el Fuero de Molina de los Caballeros, el Fuero Viejo, el Fuero Real, y la Ley del Toro,"¹⁴ la cuales a continuación analizamos.

El Fuero Santa María de Alquezar, surge en el año 1075 por Sancho Ramírez, en este fuero, no se especifica la prescripción adquisitiva, de manera clara, sin embargo para la adquirir la propiedad se exigía la simple tenencia de un año y un día, de modo preciso y conocido, y que no requería otra norma más detallada ni ningún otro requisito más.

El Fuero de Brihuega, tiene su origen dentro de la primera mitad del siglo XII, este fuero era muy similar al fuero de Santa María de Alquezar, y también se refería a la usucapión como prescripción adquisitiva. Requería para que operara la prescripción adquisitiva de un año y un día, de modo preciso y conocido, igual que el Fuero Santa María de Alquezar, pero se le añadía un requisito más, el cual consistía en que el demandante estuviera presente.

¹⁴ GALINDO GARFIAS Ignacio, DERECHO CIVIL "PRIMER CURSO, PARTE GENERAL. PERSONAS", décima sexta Edición, editorial Porrúa, México, 1997, página 133.

El Fuero Estrella, no se tiene el dato preciso de su aplicación, sin embargo algunos autores señalan que probablemente surgió en el año 1090, también por Sancho Ramírez. Sin embargo lo sobresaliente de este Fuero, que también consideraba a la usucapión, como prescripción adquisitiva, exigía para que esta operara, un término de un año y un día, pero solo se aplicaba cuando se trataba de bienes comprados, únicamente, pues de lo contrario no surtía efectos, por lo que la simple posesión no era suficiente por si sola para que operara la prescripción adquisitiva, si el bien no había sido adquirido a través de una compraventa.

El Fuero de Molina de los Caballeros. En este Fuero, se habla de prescripción adquisitiva, pero nosotros consideramos que propiamente hablando no existió la prescripción adquisitiva, pues en ella señalaba que “quien haya poseído año y un día una heredad, creyendo ser *nullius*, no era suficiente para hacerla suya, pues además tenía que probar su buena fe, y sin embargo no adquiría la propiedad, pues una vez probada la buena fe, se le daba el derecho a optar entre la devolución de la finca, o bien, pagar el precio que señalara el verdadero propietario,”¹⁵ de tal suerte que no se puede considerar como prescripción adquisitiva, si no una manera legal de que el poseedor devolviera la cosa o a adquirirla por compraventa.

El Fuero Viejo, además de ser específico y claro contemplaba nuevos elementos como la prescripción adquisitiva y la prescripción liberativa, así como nuevos requisitos. Este cuerpo legal distinguía entre prescripción Civil y prescripción de la propiedad. La primera señalaba, que para que operara la prescripción, era necesario la posesión natural de la cosa por un año y un día, exigiendo que el propietario estuviera enterado, y un requisito más era el de contar con una causa justa que le llamaban título de dominio, sin cuyos requisitos era inoperante. La prescripción de la propiedad, era más exigente en cuanto la condición de los bienes y de la condición social de los propietarios, pues en razón

¹⁵ Centro de Estudios Históricos TRATADO DE LA USUCAPIÓN., Madrid España. 1916., página, 74

de ello se fijaba el plazo para prescribir, de tal suerte que si los bienes que se pretendían prescribir eran de abolengo y por ende pertenecían a los nobles, resultaban ser imprescriptibles; y para el caso de que no fueran bienes de abolengo la prescripción operaba en treinta años y tres días; Los bienes de los plebeyos que fueran de abolengo prescribían a los treinta años y un día; y tratándose de bienes que fueran de plebeyos que no sean de abolengo la prescripción operaba a los diez años, obviamente la consideramos como una prescripción elitista, por la forma de establecer los términos.

Dentro del Fuero viejo, se contemplaban además del tiempo de prescripción adquisitiva, el tiempo de prescripción para liberarse de obligaciones, así como derechos preventivos que interrumpían la posesión.

“a).- Declaraba prescrito el derecho de un hermano a solicitar de otra nueva participación, si hubiese transcurrido diez años entre ausentes y seis entre presentes, es decir que si no se hacia valer su derecho en el plazo fijado, perdía el derecho de reclamarlo.

b).- Disponía que, pasado un año y un día, se debería respetar la casa o plantación de que con buena fe hubiera plantado o edificado en terreno ajeno. Y para el caso de que el poseedor de buena fe, aún no cumpliera el año y un día, se le ordenaba que suspendiera la obra, hasta que se ventilara judicialmente la cuestión, y de esta manera se interrumpía la posesión.”¹⁶

El Fuero Real, distingue a los poseedores de buena y mala fe y a partir de la calidad de posesión fija el plazo para prescribir. Señalaba que, para que operara la posesión de buena fe, se requería que la posesión debería de ser en concepto de dueño, es decir que contara con un título, que el tenedor de una cosa la haya poseído por un año y día, en faz y en paz, entrando y saliendo en la tierra o en la villa; solo operaba entre presentes.

¹⁶ Ibidem pág. 75

La prescripción de mala fe, requería de un tiempo de treinta años; se daba entre los ausentes; no se requería título alguno; y tenía los caracteres de una prescripción extraordinaria pues solo excluía a los bienes hurtados.

El Fuero Real consideraba ciertos bienes como imprescriptibles, de acuerdo a las condiciones de sus propietarios, tales como:

“a).- la herencia pro-indiviso, y por consiguiente, también era imprescriptible la acción de los coherederos a pedir la partición de los bienes.

b).-Las cosas hurtadas.

c).-Los bienes de los menores, locos e imbeciles, mientras subsistieran tales estados.

d).-Las cosas del Rey.

e).-Los bienes de los desterrados, por el tiempo que estuvieran mera de la tierra.”¹⁷

El Fuero Real, también distinguía la prescripción para los bienes muebles, fijando requisitos y tiempo específicos, distintos de la prescripción de bienes inmuebles.

La prescripción operaba para los bienes muebles, contando con un termino de tres años, debiendo ostentarse con una posesión justa, y de esta manera concedía la propiedad de los muebles, pero el poseedor debería reunir ciertos requisitos como son: el de poseer el bien mueble de buena fe, con justo titulo, contar con una posesión pacifica, además de tener la posesión continua de tres años y obviamente que los muebles se encuentren dentro de los bienes que puedan ser prescriptibles.

¹⁷ Idem.

Este Fuero, señalaba los bienes muebles que no eran susceptibles de prescripción, tales como: las cosas prestadas, arrendadas, hurtadas, ni los siervos fugados, las cosas con dominio para el copropietario que la posee en su totalidad, las cosas sagradas, públicas o comunes, las cosas de los peregrinos enviados del rey, incapacitados los menores de edad, éstos últimos no eran sujetos de prescripción solo por el tiempo que puedan defenderse por sí solos y una vez que cumplieran la mayoría de edad, operaba en contra de sus bienes la prescripción como en cualquier otro caso.

El Fuero Real es más amplio pues contempla la prescripción de buena y mala fe, tanto para los bienes inmuebles como para los muebles, así como también señala de manera específica los bienes que son imprescriptibles, dando con ello una protección para los bienes del rey, así como los que legalmente se encuentran desprotegidos por cualquier circunstancia, sea incapacidad legal o física, creando una figura sobre la prescripción más moderna que los anteriores Fueros

La Ley del Toro.

Esta ley se refiere a la prescripción de manera muy general, a pesar que señala un concepto de la prescripción, mismo que transcribimos: "El que se creyera propietario, sin serlo y fuese inquietado no podrá aprovecharse, hasta que hace el tiempo necesario para prescribir la posesión, dé la ventaja que está daña frente al demandante"¹⁸.

La ley del Toro, no señala tiempo, requisitos, ni clasifica la prescripción, por lo tanto es un concepto muy atrasado en comparación con las otras leyes y fueros que se fueron perfeccionando con el tiempo.

¹⁸ Ibidem. página, 76.

Como podemos observar, la usucapión, en la Legislación Española fue considerada como prescripción adquisitiva principalmente por los Fueros municipales y diversas leyes, las cuales fueron desarrollándose poco a poco, estableciendo más requisitos y definiéndola mejor. Aún antes de la Independencia de México. De acuerdo al autor Esquivel Obregón T., la prescripción adquisitiva llegó a establecer como regla general cinco requisitos que sirvieron de base para la usucapión actual, y que a continuación transcribimos:

- a).- Que el poseedor cuente con un justo título.
- b).-Que la posesión sea de buena fe.
- c).-Que la posesión sea continua.
- d).- Que se posea durante el término fijado por la ley.
- e).-sobre todo que los bienes poseídos sean susceptibles de prescripción.”¹⁹

De esta manera es como la usucapión o prescripción adquisitiva como la concebía la legislación española, llegó a perfeccionarse y a establecer las bases de una figura jurídica moderna, considerada como un medio originario para adquirir la propiedad por medio de la posesión y el transcurso del tiempo.

1.3.-La Usucapión en la Legislación Mexicana.

La usucapión, ha sido una figura jurídica, que en diferentes culturas del mundo, y en diferentes épocas, ha prevalecido, y aún cuando han existido diferentes formas de aplicación para su consumación, todas la conciben como un medio para adquirir la propiedad de los bienes por medio de la posesión y por el transcurso del tiempo, sin embargo en el México antiguo, no existe ningún registro de que se conociera esta figura o alguna semejante.

¹⁹ ESQUIVEL OBREGÓN T. “**APUNTES PARA LA HISTORIA DEL DERECHO EN MÉXICO.** segunda Edición, editorial Porrúa, México 1984 página 711

En la época de la conquista, los españoles introdujeron las leyes españolas a lo que llamaron la Nueva España, pero aún cuando hubo la aplicación de muchos fueros y leyes, no se tiene ningún antecedente de que a la llegada de los españoles se aplicara en la Nueva España la prescripción adquisitiva, y nosotros consideramos que en esta etapa de conquista era innecesario ya que donde llegarán los conquistadores lo tomaban como botín de guerra, resultando inaplicable tal figura. Es hasta la colonia cuando ya más organizados los españoles empiezan a establecer ciertas formas de gobierno apegadas a los reyes españoles, y una vez establecidos, era necesario fijar las reglas de la propiedad, para su adquisición, y transmisión.

1.3.1.-La Usucapión en la época colonial.

Una vez que los españoles habían sometido a los indios, y que éstos ya no representaban algún peligro para ellos, empezaron a establecer la forma de gobierno para lo que llamaron la Nueva España, retomando la legislación española vigente en esa época, para la aplicación de las leyes en el nuevo territorio, leyes que tuvieron aplicación en México durante la colonia e incluso hasta el México independiente, hasta la creación de los primeros Códigos Civiles de nuestro país.

Las primeras leyes que tuvieron aplicación en la Nueva España, están las “Leyes del Toro, hasta la Novísima Recopilación, y supletoriamente el Ordenamiento de Alcalá, la Ley de las Siete Partidas, el Fuero Real y el Fuero Juzgo.”²⁰ No siendo solamente estas, pues son numerosas ordenanzas, cédulas y autos acordados por el consejo de indias. Existen dos actos legislativos muy sobresalientes durante el virreinato que estuvieron en vigor en todas las colonias Americanas y obviamente en la Nueva España, que fueron la Recopilación de las leyes de Indias de 1570, y la Real Ordenanza de intendentes que estuvo en vigor hasta el año de 1786.

²⁰ GALINDO GARFIAS Ignacio Op.ci Pág. 133

La revolución francesa influenció a las leyes castellanas mismas que fueron aplicadas en la Nueva España en la época de la colonia, y en relación a la prescripción, señala que los principios de prescripción adoptados por las leyes castellanas de la época colonial, vemos entonces, como ahora, se exigían cinco requisitos, y que eran contar con un “justo título, posesión de buena fe, continuidad en la posesión, el tiempo fijado, y que el bien que se pretende prescribir sea capaz de prescripción”²¹ y para tal efecto de comprender mejor la figura de la prescripción transcribimos y analizaremos lo que las leyes castellanas entendían de cada requisito:

Justo Título.- Los españoles consideraban que era el hecho mediante el cual se transmitía el dominio de las cosas.

Buena fe.- Las leyes de castilla consideraban que la buena fe se presumía mientras no se demostrara lo contrario, así también consideraban que la buena fe, sería probada con el justo título. Para el caso de los bienes inmuebles exigía que la buena fe no solo fuera por parte del adquirente de la posesión, si no también de quien la transmitía.

Posesión continua.- Consideraban que era la posesión que no era interrumpida por alguna circunstancia de hecho o derecho.

El tiempo fijado por la ley.- Se refería que el poseedor debería permanecer en posesión del bien, sin interrupción alguna, durante el tiempo que se exigía para ello. Las leyes castellanas exigían para la prescripción de los bienes muebles un término de tres años, para los bienes raíces de buena fe y entre presentes de diez años, y entre ausentes, veinte años; tratándose de la posesión de mala fe para los bienes inmuebles se exigía un plazo no menor de treinta años, este o no

²¹ ESQUIVEL OBREGÓN T. Op. Cit. 711

presentes los interesados. La legislación castellana, ya consideraba que el último poseedor podía añadir al tiempo de su posesión el tiempo de su causante.

La cosa debe ser capaz de prescripción.- Estas leyes ya consideraban que hay bienes que por seguridad del rey o de la iglesia no deberían ser susceptibles de prescripción, tales como: las cosas sagradas, las cosas santas que estaban protegidas por una sanción legal como los muros de las poblaciones, lugares destinados a sepulturas, así como también los tributos o rentas u otros derechos pertenecientes al rey que se haya acostumbrado a entregarle. Así también no podían prescribirse las plazas, calles, caminos, dehesas, ejidos u otros lugares de uso común de los pueblos.

En la Nueva España, tuvo aplicación la ley de las XII partidas, considerando a la usucapión, como prescripción adquisitiva a la que definía, como un medio de adquirir la propiedad, convirtiendo al poseedor en dueño por el transcurso de un tiempo determinado por la ley, estableciendo la prescripción basada en la utilidad pública para seguridad del título sobre las cosas o de los derechos en general, pero solo la posesión civil podía conducir a la prescripción, exigiendo en ella el *animus domini*, por lo tanto no eran capaces de adquirir las cosas por prescripción los enajenados, a no ser que hubieran comenzado a poseer antes de perder el juicio también limitaban a los esclavos pues se les prohibía prescribir a nombre propio, a menos que lo hiciera para su señor.

En la colonia, se retoma de la leyes españolas medidas que en las cuales la prescripción no operaba, como: “contra los incapaces, como los hijos de familia menores de edad, incluyendo a los que se hallaban sujetos a interdicción o privados de la administración de sus bienes; tampoco podía correr el término de la prescripción en contra de la mujer durante el matrimonio, respecto de sus bienes dótiles y parafernales que el marido enajenare, o de cualquier manera que cayeran en poder de otro, o bien por donaciones que se le hubieran hecho *propter nutias* o por sus arras. Contra los bienes vinculados no corría la prescripción

ordinaria, pero sí la de treinta y cuarenta años, la cual era aplicada solamente a la posesión de mala fe.”²²

Las leyes españolas, tuvieron vigencia durante la colonia, extendiéndose hasta la época independiente, pues después de la independencia de México no fue posible establecer una legislación propia.

1.3.2.-La Usucapión en el México Contemporáneo.

La usucapión en el México Independiente.

A pesar de que se había consumado la Independencia de México, se retomaron muchas de las figuras jurídicas de la legislación española, que sirvió de base para la creación de nuestros Códigos. El primer antecedente de la usucapión en el México independiente lo encontramos durante el Gobierno de Benito Juárez, en el Código Civil de 1870 que redactó el doctor Justo Sierra. “EL proyecto del doctor don Justo Sierra, se inspiró en su mayor parte, en el Código civil Francés de 1804, en el Código Albertino de Cerdeña, en los Códigos civiles portugués, austriaco, y holandés, así como en las concordancias del proyecto del Código civil español de 1851, redactadas por Florencio García Goyena”²³, el Código Civil de 1870, se refería a la usucapión en el artículo 1165 y la definía como:

Artículo 1165.- “Prescripción, es un medio de adquirir el dominio de algunas cosas o de liberarse de una carga u obligación, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por esta ley

La prescripción como la definía éste Código, si bien es cierto que se puede considerar un concepto moderno, como lo entendemos hoy en día, de acuerdo al Código Civil para el Distrito Federal, también lo es que se refiere a adquirir el

²² Ibidem pág. 712

²³ GALINDO GARFIAS Ignacio, Op. Cit página 135.

dominio de las cosas, sin especificar si se adquiriría o no la propiedad, además era un tanto ambigua, pues se refiere de la prescripción positiva o adquisitiva y a su vez de la prescripción negativa o liberativa en el mismo artículo sin embargo consideramos que sirvió de base para el desarrollo de la usucapión en nuestro país, la cual fue retomada por las diferentes legislaciones de la Republica Mexicana.

El mismo Código Civil de 1870, señalaba que, para que la posesión sea apta para prescribir era necesario cumplir con los requisitos establecidos por el artículo 1187 del Código Civil, el cual se refería, que la posesión debería estar fundada en un justo título, que fuera de buena fe, que fuera pacífica, continua y pública, sin cuyos requisitos no era posible prescribir, este código introduce elementos nuevos como la posesión pacífica, y además que esta fuera pública, es decir que fuera conocida por todos, elementos que creemos que eran necesarios para acreditar una posesión apta para prescribir.

El Código Civil de 1870, retorno la prescripción treintenaria cuyo origen era francés, pues como se ha mencionado que en la época de la Revolución Francesa, las leyes de Francia influenciaron a las leyes de castilla, en donde se señalaba que los bienes inmuebles prescribirían en veinte años siempre y cuando se tratara de una posesión de buena fe, pero cuando la posesión fuera de mala fe, se debería cumplir un plazo de treinta años. Tratándose de bienes muebles este Código señalaba un plazo de tres años cuando se tratara de posesión de buena fe y ante la ausencia de la buena fe exigía un término de diez años. En todos los casos la ley establecía como requisitos que hubiera posesión continua, pacífica y solo en los casos de buena fe se pedía el justo título.

El autor Ignacio Galindo Garfias, en su libro de Derecho Civil, señala que el Código Civil de 1884, toma como antecedente el concepto de prescripción establecido por el Código Civil de 1870, pues el concepto establecido por el Código Civil de 1884 es una mera transcripción del Código Civil de 1870. sin

embargo existen nuevos elementos que le van dando forma a la prescripción, de tal manera que varios autores lo considera como el antecedente más inmediato de nuestras legislaciones actuales, dejando sin lugar a dudas un precedente preciso a lo que se refiere a esta forma de adquirir la propiedad, tal y como en la actualidad la concebimos.

El Código Civil de 1884 señala un concepto de la prescripción, refiriéndose en su artículo 1059, que es un medio de adquirir el dominio de una cosa, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley, y agrega en el artículo siguiente, el 1060 que las adquisición de las cosas o derechos en virtud de la posesión se llama prescripción positiva, este último artículo es el que marca la diferencia con el Código Civil de 1870, y le da el sentido que actualmente conocemos y más aún en los artículos subsecuentes establece con precisión los requisitos que por ley se exigían.

En el artículo 1079 del Código Civil de 1884, señalaba las condiciones exigidos por la ley que disponía que la posesión apta para prescribir, son: que la posesión estuviera fundada en un justo título, que fuera de buena fe, pacífica, continúa y pública.

En esta época ya era controvertido lo que se debería entender por justo título, por lo que optaron por hacer un señalamiento, describiéndolo como el documento bastante para adquirir el dominio o que se refuta fundada y suficientemente para adquirirlo. La ausencia de este documento se consideraba como una posesión precaria, es decir que la posesión que se ostentaba no era en carácter de dueño y por tanto no se podía prescribir de buena fe.

Así también ya consideraban que el justo título tendría que ser objetivamente válido para transferir el dominio, pero también se aceptaba que dicho documento fuera subjetivamente válido, dando origen a la creencia fundada respecto de la transmisión del dominio de la cosa. Se hablaba de un documento

objetivamente válido cuando reunía todos los requisitos que el derecho exigía para la adquisición y transmisión de los bienes, pero también quedaba claro que si el documento era objetivamente válido, resultaba innecesaria la prescripción positiva para hacerse propietario, pues bastaba con el solo documento objetivamente válido para ser considerado propietario jurídicamente, sin más trámite. En cambio el título subjetivamente válido, se entendía que era aquel que se funda una creencia del poseedor de que haber adquirido el dominio, pero que en realidad no era bastante para adquirirlo, esta creencia debería ser y descansar en un error, el cual sería subsanado con la figura de la prescripción positiva.

El Código Civil de 1928, es el mismo Código Civil vigente para el Distrito Federal, y define a la prescripción, de la siguiente manera:

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

Este concepto, es el mismo que el Código Civil de 1870 y 1884 estableció, pero lo asombroso es que este artículo no ha sufrido ninguna modificación o reforma y que el Código Civil actual para el Distrito Federal sigue aplicando e incluso se encuentra con el mismo número de artículo, a lo que consideramos que en su época fue un concepto moderno, y que actualmente no se ajusta a la realidad de esta entidad federativa, pero para el caso que nos ocupa, consideramos que, al igual que el Código Civil de 1870 fueron los precedentes más directos e importantes para la legislación de la usucapión en todo el país.

Este Código Civil establecía que, para que la posesión fuera apta para prescribir, se debería cumplir con cinco requisitos:

- a).- Contar con un justo título,
- b).- Tener la posesión pacífica.
- c).- Que la posesión fuera continúa.
- d).- Posesión de buena fe.

e).-Que la posesión fuera pública.

Requisitos que fueron retomados del Código Civil de 1884. en relación al tiempo necesario para prescribir, se exigía para el caso de bienes inmuebles cinco años y tres para los bienes muebles refiriéndose a los casos de posesión de buena fe, y en ausencia de ésta, el término se duplicaba, es decir de diez años para bienes inmuebles y de seis para los muebles.

En lo que se refiere a la prescripción positiva podemos señalar que el Código Civil de 1928, contiene el concepto íntegro de lo que hoy se conoce como prescripción positiva para algunas legislaciones de nuestro país, sin embargo habría que hacer la pregunta obligada. ¿Dicho concepto era muy moderno o bien actualmente es un tanto obsoleto? Nosotros consideramos que es un tanto obsoleto, pues las legislaciones más modernas de nuestro país, se refieren a la prescripción positiva o adquisitiva como la usucapión.

1.3.2.1.-La Usucapión en el anterior Código Civil para el Estado de México

El Estado de México, es considerado uno de los Estados de la República que se encuentran a la vanguardia en lo que a sus leyes se refiere. El anterior Código Civil para el Estado de México de 1956, ya establecía una diferencia muy marcada entre la prescripción extintiva y la usucapión, por eso se hace mención a éste, pues mientras la prescripción extintiva se encuentra en el Título Quinto cuyo encabezado se refería a Extinción de las Obligaciones, Capítulo V, referente a la Prescripción extintiva, la usucapión se localiza en Título Cuarto, De la Propiedad en general y de los medios de adquirirla, Capítulo V, De la usucapión, dedicándole un título en particular a cada figura jurídica, permitiendo ser más explícito en cada una de ellas en cuanto su concepto, requisitos, aplicación y alcance.

El Código Civil para el Estado de México de 1956, definía a la usucapión en su:

"Artículo 910. La usucapión es un medio de adquirir la propiedad de los bienes mediante la posesión de los mismos, durante el tiempo y con las condiciones establecidas en este código"

Como se puede apreciar el concepto es simple pero muy preciso, pues señala, que por medio de la posesión y el transcurso del tiempo se adquiere la propiedad, no dejando lugar a dudas sobre el objeto de esta figura jurídica.

En el anterior Código Civil para el Estado de México, señalaba los requisitos exigidos por la ley, se encuentran numerados en la misma legislación Civil en el:

"Artículo 911. La posesión necesaria para usucapir debe ser:

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

Esta legislación, establecía los tiempos necesarios para prescribir, refiriéndose a los bienes inmuebles, el término de:

"Artículo 912. Los bienes inmuebles se adquieren por usucapión

- I. cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente.
- II. De cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión.
- III. De diez años, cuando se posee de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública.
- IV. Se aumentara en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de la finca rustica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél"

En lo referente a los bienes muebles cuando se trata de buena fe el tiempo exigido es de tres años y de cinco años cuando se trata de mala fe.

El anterior Código Civil para el Estado de México, señalaba claramente que solo se pueden usucapir los bienes que están dentro del comercio, haciendo una excepción en los casos que la propia ley establecía. El derecho de usucapir lo tenían todos los ciudadanos que fueran capaces de adquirir la propiedad de los bienes por cualquier otro título. En relación a los incapacitados y menores lo podían hacer por medio de sus legítimos representantes.

Esta legislación consideraba a los Estados y municipios, así como a las demás corporaciones de carácter público, como si fueran particulares, tanto para usucapir bienes a su favor como para ser sujetos de usucapión por los particulares, señalando en éste último caso que el tiempo necesario para usucapir los bienes del Estado y entes públicos, sería por el doble del término común, es decir de diez años en la posesión de buena fe y de veinte en ausencia de ésta. En relación a este punto, el Gobierno del Estado de México, ha marcado una desigualdad jurídica entre el Gobierno y sus gobernados, retomando la misma protección que los Reyes de España hacían a los bienes de la corona, al establecer en su legislación que el gobierno Estatal, municipal y demás entes públicos, podrán usucapir a su favor reuniendo únicamente el término ordinario como si se tratara de particulares, pero en caso de que el bien sea propiedad de estos entes públicos el particular tendrá que duplicar el término ordinario para poder usucapirle, lo que consideramos que nada tiene de justo, ya que los entes públicos cuentan con todos los recursos, humanos, económicos y jurídicos impidiendo así la usucapión en su contra, y no así los particulares que en la mayoría de las veces no cuenta ni con la mínima orientación jurídica, y en muchos de los casos ni con los recursos económicos para proteger sus bienes o demandar la usucapión de bienes inmuebles públicos.

Una vez que se hubieran cubierto los requisitos antes señalados, el poseedor enderezaba la demanda, ejerciendo la acción en contra de quien se encontrara como propietario en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que el

juzgado declarara que se ha consumado la usucapión a su favor, aún cuando el que aparece como propietario en el Registro Público de la Propiedad no hubiera sido el causante de la posesión del poseedor.

En cuanto a la sentencia definitiva el anterior Código Civil para el Estado de México, se refería en su:

"Artículo 933. La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción a que se refiere el artículo anterior se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor"

Este artículo invocado, es de suma importancia, pues la legislación anterior, especificaba que la sentencia ejecutoria, que declaraba que se había consumado la usucapión a favor del poseedor, señalaba claramente que dicho instrumento emitido por el juzgador serviría de título de propiedad, lo cual era correcto, pues si la usucapión es un medio para adquirir la propiedad de los bienes, de los cuales se tiene la posesión, lógico es que una vez que se ha consumado ésta el poseedor se ha convertido en propietario, por lo tanto es acertado que legislador señalará que la sentencia ejecutoria serviría de título de propiedad al nuevo propietario. El Código anterior señalaba claramente que, una vez que causara ejecutoria la sentencia definitiva declarando propietario al poseedor, ésta se inscribiría en el Registro Público de la Propiedad, sin ninguna otra formalidad especial, lo cual también era correcto, pues solo bastaba que el juzgador expidiera las copias certificadas de la sentencia con el auto que la declaraba ejecutoria, para que cancelara la inscripción del anterior propietario y en su lugar ésta fuera inscribible en el Registro Público de la Propiedad, pues dicha sentencia está revestida de fe pública y por ende no requería de ninguna otra formalidad.

Nosotros consideramos que este código, al menos en lo que se refiere a la usucapión, se ajustaba a la realidad jurídica, social y económica de los habitantes del Estado de México, y que debió haber prevalecido tal como se encontraba, pues esa figura jurídica, en esta entidad federativa, es muy recurrida, dado la gran demanda de habitantes que reclaman regularizar sus propiedades.

CAPÍTULO II.- GENERALIDADES DE LA USUCAPIÓN

2.1.- Posesión.

La posesión, es el elemento vital para que tenga lugar la figura jurídica de la usucapión, pues si no hay posesión, no hay usucapión, de ahí que tengamos la necesidad de estudiarla desde el punto de vista doctrinal, como legislativo.

2.1.1.- Concepto.

Desde el punto de vista etimológico, "la posesión, proviene del vocablo "*possidere*", formado por dos palabras "*sedere*" que significa sentarse y por el prefijo "por" que significa refuerzo, es decir hallarse establecido" pero también se considera que posesión proviene del vocablo "*posse*" que significa poder,"²⁴ y toda vez que ambos vocablos no se contraponen, podemos considerar que uno u otro, incluso los dos, dan el sentido primitivo y original de la palabra.

La posesión se considera una de las Instituciones más complejas e interesantes en la literatura jurídica, y el autor Rafael Rojinas Villegas, señala que para poderla entenderla tenemos que estudiar las teorías de la posesión de SAVIGNY, IHERING y SALEILLES.

La teoría de SAVIGNY expone lo que considera la doctrina tradicional, la doctrina romana de la posesión, dándole a ésta un carácter netamente subjetivo y de ahí que se le ha denominado la teoría subjetiva de la posesión. La posesión en el pensar de este autor engloba al *corpus* y al *animus*, considerando al primero como elemento material o físico de la posesión y al segundo como el que contiene la intención de poseer, y la define como:

²⁴ DE PINA Rafael, **DICCIONARIO DE DERECHO**, "et-al" Décimo Tercera Edición, editorial Porrúa, México Distrito Federal, 1985 pág. 233

"La posesión es una relación o estado de hecho que da a una persona la posibilidad física, actual, inmediata y exclusiva de ejercer actos materiales de aprovechamiento sobre una cosa con el *animus o domini o ramsibi habendi*"²⁵.

De acuerdo a la concepción de IHERING, hace participar también al *corpus* y al *animus* pero de manera diversa a como SAVIGNY los considera, desde su contenido, medida, alcances y forma de participación, colocándose en un punto de vista opuesto, expone la doctrina objetivo de la posesión, y la interpreta de la siguiente manera:

"Existen en la posesión dos elementos: *corpus* y el *animus*, por lo que hace al *corpus* considera que es simplemente, la manera de exteriorizar al *animus* mediante el conjunto de hechos que demuestran una explotación económica de las cosas, y que también son una forma visible de la propiedad"²⁶.

La teoría de Saleilles, estructura propiamente una teoría ecléctica de la posesión, pues se coloca en una posición intermedia, tomando como base las doctrinas opuestas de Savigny y de Ihering, con la presencia y participación del *corpus* y del *animus*. La teoría de de Saleilles nos define la posesión como:

"Efectividad consciente y querida de apropiación económica de las cosas. Estará constituida por el simple hecho de aparecer el detentador como dueño de la cosa desde el punto de vista económico; el título de toma de posesión habrá que tomarlo en consideración solo en tanto que contradiga las apariencias que revela el acto de la detentación, y también en tanto que imprima a la posesión del detentador un carácter de dependencia económica que excluya toda idea de posesión jurídica"²⁷.

²⁵ ROJINA VILLEGAS, Rafael. **COMPENDIO DE DERECHO CIVIL. BIENES. DERECHOS REALES Y SUCESIONES**. TOMO II. México 1997. Editorial Porrúa . 2ª edición. P. 186.

²⁶ *Ibidem*. P. 194.

²⁷ BORJA MARTÍNEZ, Manuel, **DERECHO CIVIL PARTE GENERAL. PERSONAS. COSAS. NEGOCIO JURÍDICO E INVALIDEZ**. Sexta Edición, Editorial Porrúa, México 1998, página. 470.

El Código Civil de 1870 tomó como base la teoría de Savigny los elementos clásicos, el *corpus* y el *animus*. El *corpus* queda constituido por la tenencia de la cosa o por el goce de un derecho, mientras que el *animus* consiste en llevar a cabo esa tenencia o goce por nosotros mismos o por otro a nombre nuestro, definiendo la posesión en su artículo 919. "La tenencia de una cosa o el goce de un derecho por nosotros mismos o por otro en nuestro nombre"²⁸.

El Código Civil vigente para el Distrito Federal, parte de la teoría de Ihering, y define a la posesión en su:

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

Sin embargo no contraviene a lo establecido por el Código Civil de 1870, en donde se retoma base la teoría de Savigny, conceptos que son aplicados actualmente, sin ningún problema.

El Código Civil en vigor para el Estado de México, define a la posesión exactamente igual que el Código Civil del Distrito Federal, por lo que consideramos que parte también de la teoría de la posesión señalada por Ihering, y como concepto lo define en su:

ARTÍCULO 5.28 "Es poseedor de un bien el que ejerce sobre él un poder de hecho. Posee un derecho el que goza de él"

En este sentido podemos considerar entonces la posesión 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* dominio como consecuencia de un derecho real o personal, o incluso sin derecho alguno.

²⁸ ROJINA VILLEGAS Rafael, Op. cit. página. 191.

2.1.2.-CLASIFICACIÓN.

La clasificación de la posesión la hacemos desde el punto de vista legislativo, y el Código Civil para el Estado de México hace dos clasificaciones, por un lado considera la posesión de buena fe y de mala fe y por otro lado considera la posesión original y derivada. Estas clasificaciones, las consideramos importantes, pues de ellas depende si opera o no la usucapión y el tiempo necesario para usucapir, y para tal efecto señalamos la posesión de buena fe y posesión de mala fe:

Posesión de buena fe.

De acuerdo al "ARTÍCULO 544 del Código Civil en vigor para el Estado de México, considera que "el poseedor de buena fe es aquel que entra en posesión de un bien sea mueble o inmueble a través de un título suficiente para darle derecho de poseedor, e incluye aquel que tiene un título viciado de nulidad, pero que acredite que ignora los vicios."

En su primera parte establece como requisito, que debe entrar a la posesión mediante un título suficiente que le otorgue el derecho de poseedor, pero no es tan simple, ya que la causa generadora de la posesión es considerado uno de los problemas más trascendentales, implicando ello a su vez el entendimiento de lo que es justo título. Nosotros consideramos que es preciso señalar lo que se debe entender que por justo título, además de considerarse en forma genérica la causa, razón o motivo que da derecho a algo, no es otra cosa más que la causa generadora de la posesión, dicho en otras palabras es el acto o hecho jurídico que hace nacer el derecho. Así mismo en relación al título, puede estimarse un denominado título objetivamente válido (aquel que reúne todos los requisitos que el derecho exige para la adquisición del dominio y para su transmisión), no pasando por alto que si el actor tiene un título objetivamente válido, carecería de todo sentido el ejercicio de acción de usucapión, y un título subjetivamente válido (aquel que reúne una creencia fundada respecto a la transmisión del dominio,

aunque en realidad no sea lo bastante para la adquisición del bien). Por lo que se debe entender como título suficiente, desde el punto de vista material y no como documento en que se contienen el acto jurídico que trasmite el derecho, es decir, que título suficiente es el acto jurídico que trasmite la propiedad que entronca con la causa o hecho adquisitivo, y el derecho mismo que asiste a una persona y que la legitima activa y pasivamente.

Así también el propio artículo en su parte final, señala que se debe entender por título como la causa generadora de la posesión, y a efecto de entender mejor al título suficiente, nos remitimos a lo que la suprema corte de Justicia de la Nación ha considerado a través de la jurisprudencia y tesis jurisprudenciales:

"POSESIÓN DE LO QUE SE DEBE ENTENDER POR TÍTULO DE LA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE COAHUILA)

Por título de posesión se entiende:

- a).- Acto o hecho Jurídico, que hace adquirir un derecho y que entronca la causa
- b).- Documento en que consta ese acto o hecho adquisitivo
- c).- El derecho mismo que asiste en una persona y que legitima activa y pasivamente.

Semanario Judicial de la Federación, Tribunal Colegiado de Circuito, Octava época, tesis "POSESIÓN DE LO QUE SE DEBE ENTENDER POR TITULO DE LA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE COAHUILA) página 571 abril de 1992.

En esta tesis de jurisprudencia, emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, a través de sus Tribunales Colegiados de Circuito, ha resuelto y definido lo que se debe entender por justo título, estando nosotros de acuerdo con lo establecido por este Tribunal, no dejando lugar a dudas sobre lo que debe entenderse por justo título.

“USUCAPIÓN. LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DEBE ACREDITARSE CON UN TÍTULO OBJETIVAMENTE VÁLIDO

(LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TLAXCALA)

“En términos del artículo 1152, 1187 del Código Civil para el Estado de Tlaxcala, la persona que plantea la Usucapión, expresando la causa generadora de la posesión, debe probar la existencia de su título, ya sea objetiva o subjetivamente válida, el cual por su propia naturaleza debe ser traslativo de dominio , como la compraventa, la donación, permuta, etc., ahora bien, si la citada legislación sustantiva Civil, permite adquirir por usucapión al poseedor que tiene un título subjetiva mente válido, con mayor razón podrá adquirir a través de ese medio, quien tiene un título que en apariencia es objetivamente válido; lo anterior en observancia al principio lógico jurídico que dice: El que puede lo más, puede lo menos, es cierto que si el actor en un juicio de Usucapión tiene un título perfecto , carecía de sentido el ejercicio de tal acción; sin embargo cuando se exhibe un título que en apariencia es objetivamente válido, el juzgador no puede por este sólo hecho declarar improcedente la acción puesto que la ley solo exige que el demandante pruebe la causa generadora de la posesión, no pudiendo en consecuencia aquél, desestimar la acción por encontrar vicio alguno en el título, máxime si se consideran que se encuentran vicios que no pueden detectarse por la sola lectura del documento”.

Semanario Judicial de la Federación, Segundo Tribunal Colegiado de Circuito, Novena época, tomo VI, **“USUCAPIÓN. LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DEBE ACREDITARSE CON UN TÍTULO CON OBJETIVAMENTE VÁLIDO**, página 680

En este sentido podemos considerar que la posesión de buena fe, es aquella que cuenta con un título subjetivamente válido para entrar a poseer.

Por lo que se refiere a que el Código Civil para el Estado de México, considera también poseedor de buena fe al que ignora los vicios de su título en razón de que hay vicios que no se pueden percibir de la simple lectura del título y que el poseedor tiene que acreditar con diferentes medios de prueba que ignoraba los vicios, y solo así podrá entrar en la clasificación de poseedor de buena fe, aunado a que el propio código Civil para el Estado de México, previene en su

artículo 5.45 que la buena fe se presume, salvo prueba en contrario, es decir que todos los poseedores son considerados por esta ley poseedores de buena fe, hasta que no se demuestre lo contrario.

Posesión de mala fe.

En cuanto a la Posesión de Mala fe, el Código Civil para el Estado de México, señala que es aquel que entra a la posesión, sin título alguno y bien el que teniendo un título conoce sus vicios, mismos que le impiden poseer con derecho, y a este respecto no hay mucho que decir, ya que la ley es clara, al señalar que al no contar con título alguno, o contando con él, pero que conoce los vicios, se debe considerar posesión de mala fe.

Otra clasificación que podemos señalar de acuerdo a la legislación civil para el Estado de México, es la que considera a la posesión originaria y posesión derivada.

Posesión Originaria.

A efecto de comprender mejor la posesión originaria, consideramos pertinente remitirnos al concepto doctrinario, por que creemos que el que mejor se ajusta a nuestro concepto es el maestro Rafael Rojina Villegas en su libro de Compendio de Derecho Civil, quien la define como “aquella que se tiene a título de propietario como consecuencia de un derecho real o personal.”²⁹

Estamos de acuerdo con lo señalado por Rojina Villegas, pues la posesión originaria, consideramos que efectivamente es aquella en la que el poseedor lo hace en concepto de propietario, es decir que se le haya transmitido la posesión en ese concepto.

²⁹ ROJINA VILLEGAS, Rafael, Op. Cit Pág 213

Mientras que el Código Civil vigente para el Estado de México, de manera concreta, la define como el que posee a título de propietario.

En este sentido podemos llegar a la conclusión de que la posesión originaria es aquella que se adquiere como consecuencia de un derecho personal o real a título de propietario.

Posesión Derivada.

El concepto de posesión derivada, dice Rafael Rojina Villegas, “comprende la tenencia temporal de la cosa, como consecuencia de un derecho real distinto a de la propiedad o bien como consecuencia de un derecho personal, como el usufructo, la prenda, arrendamiento, el comodato, el depósito y que también tienen la posesión derivada los que por título análogo retienen temporalmente la cosa en nombre del propietario.”³⁰

El concepto que señala Rojina Villegas, es claro al señalar que la posesión derivada, es solo la retención temporal de la posesión, sin que se tenga el ánimo de ser propietario, por lo que nosotros estamos de acuerdo en este concepto.

Por otro lado el Código Civil para el Estado de México, señala como posesión derivada, al que mediante un acto jurídico recibe del propietario un bien, concediéndole el derecho de retenerlo temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario, comodatario u otro título análogo.

En ambos casos, consideran la posesión derivada como aquella mediante la cual sin ser propietario se tiene la posesión o retención temporal de un bien, teniendo obviamente limitaciones en el uso y disfrute del bien poseído, no dejando lugar a dudas sobre lo que debemos entender por posesión originaria y posesión derivada.

³⁰ Ibidem

Consideramos importante esta última clasificación, pues mientras la posesión originaria es apta para la usucapión, la posesión derivada jamás podrá producir la usucapión.

2.2.- Propiedad.

La propiedad la podemos definir a partir de punto de vista etimológico, que se deriva “del latín *proprietas*, y que significa dominio que se ejerce sobre la cosa poseída, o bien cosa que es objeto de dominio.”³¹

Los romanos concibieron a la propiedad como la manera más completa de gozar de los beneficios de una cosa. Estos beneficios comprendían “el *jus utendi o usus*, es decir, la facultad de servirse de la cosa conforme a su naturaleza; el *jus fruendi o fructus*, que otorgaba el derecho a percibir el producto de la misma; el *jus abutendi*, o *abusus*, que confería incluso el poder de distribuirla y, por último, el *jus vindicandi*, que permitía su reclamo de otros detentadores o poseedores.”³²

Concepto de la doctrina clásica de propiedad.

Según las materias jurídicas que consideran una definición Clásica:

"Propiedad es el derecho real de usar, gozar y disponer de los bienes en forma absoluta, exclusiva y perpetua"³³.

Son tres las características de la propiedad, en la tesis clásica, que sobresalen y se diferencian de todos los conceptos, y es que esta tesis considera que la propiedad era absoluta, exclusivas y perpetua.

³¹ SCHULZ Fritz DERECHO ROMANO CLÁSICO, Tr. José Santa Cruz Teigerio, Editorial Bosch, Barcelona, 1960, Pág. 326

³² GUTIERREZ y GONZALEZ Ernesto. EL PATRIMONIO. EL PECUNIARIO Y EL MORAL O DERECHO DE LA PERSONALIDAD. 78ª Edición, Editorial Porrúa, México, Pág. 248

³³ *Ibidem* 247

Cabe destacar que no estamos del todo de acuerdo con este concepto, ya que consideramos que no se ajusta a la realidad, pues creemos que no corresponde a la actual verdad social y jurídica, e incluso ni antes, pues siempre se ha reconocido limitaciones a la propiedad, aún desde el derecho romano por lo tanto la propiedad no puede ser absoluta.

Según el Diccionario Jurídico señala: "Propiedad. Derecho de goce y disposición que una persona tiene sobre bienes determinados de acuerdo con lo permitido por las leyes y sin perjuicio de tercero (art. 830 a 835 del Código Civil para el Distrito Federal). Este derecho reviste formas muy variadas y cada día esta siendo sometido a más limitaciones, específica mente en cuanto a su disfrute por el titular"³⁴.

Este concepto, es más acorde a nuestra época, además de que el diccionario jurídico, se remite a lo señalado por el Código Civil vigente para el Distrito Federal

De acuerdo a Rafael Rojina Villegas, quien aplica la definición del derecho real a la propiedad, señalando que se manifiesta en el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, es decir, que se ejerce bajo la forma de uso, disfrute o disposición o bien que tiene simplemente la posibilidad normativa de ejecutar todos los actos de dominio y administración, y la cual es oponible a este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto.

Ernesto Gutiérrez y González considera a la propiedad como el derecho real más amplio, para usar, gozar y disponer de las cosas y agrega que debe estar dentro de un sistema jurídico positivo de limitaciones y modalidades, pero que deben ser impuestas por los legisladores de cada época, es decir que trata de

³⁴ DE PINA, Rafael. DICCIONARIO DE DERECHO. 28ª Edición, Editorial Porrúa, pág. 422.

ajustar el concepto general al uso, goce y disfrute, pero limitado por normas jurídicas de cada época.

El Código Civil para el Estado de México, no define qué es la propiedad, y se refiere al Propietario de un bien como aquel que puede gozar y disponer de él con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes.

Consideramos que la propiedad se puede definir como el derecho que tiene una persona llamada propietario, sobre algún bien, para usar, gozar, disfrutar, y disponer de manera directa inmediata, siempre y cuando no contravenga a lo dispuesto por la propia ley.

2.3.- Registro Público de la Propiedad

2.3.1.- Antecedentes:

El Registro Público de la Propiedad en México, se instituyó a fines del siglo antepasado el cual se ha venido transformando de acuerdo a las necesidades de cada época, hasta llegar a nuestros días.

“El Código Civil del Distrito Federal y territorios de la Baja California de 1870, considerado el primero en su género de la legislación mexicana, “proporcionan las bases legales para el establecimiento de un oficio llamado Registro Público,”³⁵ el cual debería estar en toda población donde hubiera tribunal de primer instancia, en su capítulo IV, se refería específicamente al registro de hipotecas e indicaba que la hipoteca, solo producía efectos a partir del momento en que fuera registrada. También en relación a la hipoteca se dictaron algunas otras normas concernientes a aquellos casos de donaciones antenupciales, menores incapacitados cuyos intereses se constituían con hipoteca. En dichos

³⁵ COLIN SANCHEZ, Guillermo, PROCEDIMIENTOS REGISTRAL DE LA PROPIEDAD, 4ª Edición, editorial Porrúa, México, 1999, pág.15

registros se hacían constar: el nombre, domicilio y profesión del acreedor y del deudor, o bien cuando se trataba de personas morales debería asentarse el nombre de la razón social de las compañías además de la fecha, naturaleza del crédito, así como el de la autoridad o notario que la inscribiera.

“En el gobierno de Benito Juárez, el 28 de febrero de 1871, expidió el reglamento del título XXIII del Código Civil del Distrito Federal y de Baja California. Mediante este se ordenó que se instalara una oficina a la cual le denominaron por primera vez Registro Público de la Propiedad, mismas que estuvieron ubicadas en Tlalpan, en la capital de la República, y la otra en la capital de Baja California”³⁶. En este reglamento se fijaron las obligaciones del director, de los oficiales, así mismo se indicó que el Ministerio de Justicia sería el encargado de Registro Público. El registro de los libros correspondientes debían de contener: Los títulos sujetos a inscripción, el reglamento, la forma y efectos de la inscripción, señalaba que los registros se numerarían progresivamente y se le denominarían asientos. De este manera surge en México el Registro Público de la Propiedad muy similar a como hoy lo conocemos.

En el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California de 1984, se refería al Registro Público de la Propiedad, en su capítulo vigésimo tercero y lo intitulaba ““Del Registro Público”, que comprendía cuatro capítulos: Disposiciones generales, de los títulos sujetos a registro, del modo de hacer el registro y de la extinción de las inscripciones,”³⁷ es decir empezaba hacer más específico que el anterior código, pues se iba adecuando a las necesidades de la época. Para el 8 de agosto de 1921, se llevó a cabo la centralización del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal entrando en vigor el Reglamento del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal, creando entre otras reglas la cuatro secciones y un encargado para cada una de ellas, esto fue muy

³⁶ Ibidem pág. 17

³⁷ Idem.

importante por que en cada una de las secciones le correspondía un libro en donde solo se pudieran inscribir de acuerdo a su clasificaciones, esto es que:

“La sección primera solo se registraban títulos traslativos de dominio (entendiéndose por título todo documento público fehaciente entre vivos o por causa de muerte en que se funda su derecho), de inmuebles o derechos reales diversos a la hipoteca impuesta sobre los bienes.

La segunda sección se destinaba al registro de hipotecas y embargos.

En la tercera sección se inscribían arrendamientos y actos de beneficencia privada.

La cuarta y última sección se destinaba a registro de sentencias, cédulas hipotecarias, sucesiones, partición de bienes hereditarios, y en general a todas las resoluciones judiciales.”³⁸

Esta forma de seccionar los libros de registro, fue muy novedoso para la época, e incluso es una forma que en la actualidad se sigue practicando, y facilitaba tanto su registro como su consulta, además de contar con un mejor control interno para la institución.

“En el Estado de México, Registro Público de la Propiedad fue instituido por los Códigos Civiles de 1871 y 1884 para el Distrito Federal y Territorios de Baja California, así como los reglamentos del 28 de febrero de 1871, 8 de agosto de 1921 y 21 de junio de 1940, ya que esta entidad federativa los adoptó y puestos en vigor, y no fue si no hasta el 7 de abril de 1956,”³⁹ en el periodo del Gobernador Salvador Sánchez Colín cuando el congreso local aprobó el primer Código Civil, para el Estado de México e inmediatamente después en mayo del mismo año se publicó el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, el cual estuvo en vigor hasta el 12 de abril de 1974. Cabe señalar que dicho

³⁸ Ibidem páginas 17 y 18

³⁹ Ibidem página 45

reglamento fue casi una replica del reglamento del Distrito Federal sin ninguna aportación sobresaliente.

Para “el 8 de diciembre de 1973, el profesor Carlos Hank González Gobernador Constitucional del Estado, dictó un acuerdo, mediante el cual establecía la Dirección del Registro Público de la Propiedad, como Dependencia del Poder Ejecutivo, y fue hasta el 30 de abril de 1974 cuando se crea el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México,”⁴⁰ dentro del cual se creó la organización interna, entre las cuales surgieron las dependencias de Dirección, Subdirección, Departamento Administrativo y de Control, Departamento de Asesoría Técnica, Departamento de Relaciones Públicas y Departamento de Regularización de Bienes Inmuebles, así también se creó una organización externa, es decir se abrieron 17 oficinas dentro de todo el Estado de México y de este modo se puso fin a los Registros Públicos a cargo de los jueces de primer instancia, dando lugar a ser atendidos por un funcionario que se nominó Registrador Público de la Propiedad, término que aún a la fecha se sigue aplicando.

El 12 de enero de 1980, se expidió un nuevo reglamento, en relación al Registro Público de la Propiedad, el cual hasta la fecha se sigue en vigor dentro de la exposición de motivos sobresalen las siguientes justificaciones: "El Registro Público de la Propiedad del Estado de México, ha realizado ponderables aportes en materia de publicidad inmobiliaria, y se significa ya en el ámbito nacional como una institución modelo en su género."⁴¹

El Reglamento de 1980, fue inspirado en las ideas directrices del ordenamiento anterior, y recoge, la materia esencial de la actividad registral, a la vez que convoca a la Institución a desarrollar otras misiones del orden público que en el marco de esa Entidad, misma que son necesarias para la correcta y eficaz

⁴⁰ Idem.

⁴¹ Ibidem. pág.50

publicación de los actos jurídicos, así también señala que esa Institución debiera participar, en las tareas de planteamiento y ordenación del suelo, sobre la base de un reconocimiento profundo de la realidad inmobiliaria del Estado de México, y que el Registro Público ha adquirido en breve tiempo.

“La Ley General de Asentamientos Humanos, instancia histórica política que se une a la una tarea nacional de desarrollo urbano del país, enmarca la participación del Registro Público de la Propiedad mediante la inscripción de las declaratorias que determinen usos, destinos, reservas y provisiones.”⁴²A su vez, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado determina que todos las precisiones del planeamiento deber designarse en el Registro Público de manera obligatoria, a efecto de contar una información correcta del buen desarrollo y planeación de la entidad.

Al adoptar expresiones coincidentes con estos ordenamientos legales fue el objetivo fundamental de aquella reforma al Reglamento del Registro Público de la Propiedad, “tomando como pauta para la inscripción de los documentos relativos al planeamiento y ordenación del suelo, la estructuración de las Secciones del Registro, a la que añadió la Sección Cuarta, destinada a contener los planes de Desarrollo Urbano y las declaraciones sobre usos, destinos, reservas y provisiones.”⁴³

Abundando en la participación del Registro Publico de la Propiedad en el desarrollo urbano del Estado, debe señalarse también que éste debe partir de una base fundamental para su buen funcionamiento y credibilidad tales como: “la correcta titulación de la tierra. Donde no hay título o lo hay defectuoso, la planeación urbana se convierte en irracional o fantasía, cuando no en daño. Esta idea central ha de traducirse en el régimen jurídico-inmobiliario en reglas de precisión suficientes que permitan regularizar la Tenencia de la tierra en forma

⁴² Ibidem. pág. 50

⁴³ Idem.

integral, en vías de un mejor aprovechamiento del suelo urbano y una efectiva función social de la propiedad.”⁴⁴

De esta forma, se estructura el procedimiento de inmatriculación, que afronta una solución a los innumerables problemas derivados de la defectuosa titulación de la tierra, de la falta de registro de los predios y de la consiguiente clandestinidad en que suele efectuarse el tráfico inmobiliario

2.3.2.- Concepto:

“Registro Público de la Propiedad es una Institución dependiente del Estado, señalando como tal al Poder Ejecutivo, cuyo objeto es el de proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el Código Civil y cuya consecuencia es la seguridad jurídica”⁴⁵.

Por lo que se debe entender que el Registro Público de la Propiedad no es otra cosa más que una oficina pública que tiene por objeto dar a conocer cuál es la situación jurídica de los bienes a través de la publicidad, primordialmente de inmuebles, que se inscriben en el, se debe a que es una oficina pública, porque está a cargo del poder público; sin embargo, en sentido estricto, el registro en sí mismo, es un mecanismo y la oficina no es sino la unidad administrativa que opera el registro público como tal.

Es importante destacar que el Registro Público de la Propiedad sirve para todo aquel que no es parte en un acto jurídico relativo a bienes inmuebles y no tiene más forma de conocer sus efectos que la apariencia. Y algunos de estos terceros ajenos al acto de que se trate tienen un auténtico interés en conocer la verdadera situación del bien referido: saber quién es su dueño, sus gravámenes, su superficie legalmente adquirida, etc. Sólo así puede haber seguridad y plena

⁴⁴ Ibidem. 50 y 51

⁴⁵ Ibidem 5

garantía con respecto a las transacciones que estos terceros quieran realizar al respecto.

Ahora bien, consideramos necesario señalar que en las legislaciones civiles de todo el país, el Registro público de la Propiedad no genera por si mismo la situación jurídica a la que da publicidad; es decir, no es la causa jurídica, no es el título del derecho inscrito, solo se limita, por regla general, a declarar, a ser "un espejo", de un derecho nacido extrarregistralmente mediante un acto jurídico celebrado previamente.

El Código Civil vigente para el Estado de México no define lo que es el Registro Público de la Propiedad, sin embargo en su artículo 8.1, señala sus efectos, ya que menciona que mediante él se da publicidad a los actos jurídicos para que surtan sus efectos contra terceros.

En la doctrina y la propia legislación, hacen referencia a una serie de principios que deben gobernar a todo procedimiento registral sin embargo debe quedar claro que actualmente estos principios se encuentran establecidos en el propio Código Civil vigente para el Estado de México, la doctrina los señala en general como principios registrales y se refiere a los siguientes: "publicidad, inscripción, especialidad, consentimiento, tracto sucesivo, rogación, prioridad, legalidad (calificación), y presunción de exactitud. Registral en sus dos manifestaciones: legitimación y fe pública."⁴⁶

A continuación hacemos un breve resumen de cada un de los principios que gobiernan al procedimiento, de acuerdo al autor Guillermo Colín Sánchez, de su libro Procedimiento Registral de la Propiedad.

⁴⁶ Ibidem pág. 81

1) Dar publicidad, conforme al cual el público tiene acceso a las inscripciones, tiene derecho de enterarse de su contenido, sin ser parte del título inscrito.

2) De inscripción, por lo que, los derechos nacidos extrarregistralmente, adquieren oponibilidad frente a terceros.

3) De especialidad, que exige determinar en forma precisa el bien o derecho de que se trate.

4) De consentimiento, a virtud del cual solo puede modificarse un asiento, con la voluntad de la persona titular; el titular registral debe consentir la modificación de la inscripción.

5) De tracto sucesivo, que impide el que un mismo derecho real este inscrito al mismo tiempo a nombre de dos o más personas, a menos que se trate de copropiedad Toda inscripción tiene un antecedente y debe extinguirse para dar lugar a una nueva.

6) Derogación, que prohíbe al registrador practicar inscripciones ex motu proprio ya que alguien debe solicitárselo y tiene que estar legitimado, es decir que tiene que ser parte en el acto o el notario autorizante de la escritura o el juez en su caso.

7) De prioridad, que es uno de los pilares del registro, y conforme al cual, ante la existencia de dos títulos contradictorios, prevalece el primero en inscribirse.

8) De legalidad, que impide que se inscriban en el registro títulos contrarios a derecho o defectuosos, facultando al registrador para calificar estas circunstancias.

9) De tercero registral, conforme al cual, para efectos del registro, se entiende por tercero a quien no siendo parte en el acto jurídico que originó la inscripción, tiene un derecho real sobre el bien inscrito, no es el caso del embargante, cuyo derecho sigue siendo quirografario a raíz del embargo, a menos que fuera real de antemano, de acuerdo con el título que le dio origen.

10) De fe pública registral o legitimación registral, cuyo efecto es que se tenga, por verdad legal en relación a un derecho real inmobiliario, lo que aparece asentado en el Registro Público. De acuerdo con él, el titular registral se encuentra

legitimado para afectar el bien inscrito, válida y eficazmente, porque se considera que la verdad registral coincide con la verdad extrarregistral.

2.4.-Inscripción.

La inscripción es de suma importancia para nosotros, pues el problema planteado, es precisamente, si se puede inscribir o no una sentencia ejecutoria, que declara procedente un juicio de usucapión en el Registro Público de la propiedad del Estado de México, y para ello consideramos importante conocer el concepto y procedimiento de inscripción.

2.4.1.-Concepto.

Según el Diccionario, "N f. Acción y efecto de inscribir .2.-Escrito sucinto hecho en un registro.3.-Escrito sucinto grabado en piedra 4.- Acción de inscribir un asiento en uno de los libros de un Registro Público, con el objeto de que surta sus efectos jurídicos"⁴⁷.

Ahora bien del concepto general de inscripción, nos quedamos con el marcado con el número 4, y partamos al tema que nos interesa, que sería la Inscripción Registral por lo que nos remitimos a su concepto:

Según Guillermo Colín, debemos entender por "inscripción registral, genéricamente hablando, como todo asiento hecho en un registro; es el acto mismo de inscribir un documento, en el Registro Público de la Propiedad."⁴⁸

Es importante la interpretación que este autor le da a la inscripción, refiriéndose a la inscripción registral, y de inscripción de documentos en el Registro Público de la Propiedad, y en la primera parte entendemos que se trata de lo que actualmente se conoce como asiento y que en el Registro Público del

⁴⁷ EL PEQUEÑO LAROUSSE, 5ª Edición, Editorial Larousse, Bogota Colombia, 1998, pág.560.

⁴⁸ Ibidem pág.77

Distrito Federal le llama Folio Real, y el segundo supuesto, consiste en la acción de inscribir un documento en esa dependencia,

En el Distrito Federal existen dos clases de inscripciones, denominadas folio diario y folios reales:

a) En el folio diario de entradas y trámite, una única clase de inscripción, que consiste en asentar progresivamente los elementos esenciales de los documentos que se presentan para registro.

b) En los folios reales, se practican según el caso: notas de presentación, que sirven para anunciar una inscripción principal que habrá de efectuarse posteriormente; se anotan en el margen izquierdo del folio y su objetivo es prevenir a terceros respecto de la posterior inscripción principal; inscripciones principales, relativas a la propiedad de bienes o a gravámenes o limitaciones de dominio sobre los mismos, y que se anotan en la parte superior o central del folio. En los folios de personas morales, estas inscripciones se efectúan siempre en la segunda parte o central del folio, ya sea que se refieran a constitución, reformas o disoluciones de la sociedad o asociación de que se trate; anotaciones preventivas, que se inscriben en la parte inferior del folio y que se refieren a fianzas legales o judiciales demandas, embargos, providencias judiciales, expropiaciones, denegaciones de inscripción y, en general, documentos que buscan garantizar el desarrollo de una acción judicial o administrativa, real o personal, que tiende a variar una situación real inscrita. Tienen el carácter de temporales y eventuales; cancelaciones, que como su nombre indica sirven para extinguir un asiento preexistente y que se practican por resolución judicial o por voluntad del titular registral. Asientos de rectificación, que se efectúan cuando, por error de concepto o material, existe discrepancia entre el título y la inscripción, y c) en los folios auxiliares, que a su criterio puede acordar el director general del registro en el Distrito Federal., pueden efectuarse diversas clases de inscripciones, como lo son las relativas a sucesiones, a la llamada inmatriculación de posesión, a las capitulaciones matrimoniales que establezcan la sociedad conyugal, a las

sentencias de quiebra, interdicción, etc. y a todas ellas se les denomina inscripciones registrales.

2.4.2.-Procedimiento de inscripción.

Según Guillermo Colín Sánchez, se debe entender por "procedimiento de inscripción, en orden al Registro Público de la Propiedad, como el conjunto de actos, formas y formalidades de necesaria observancia, para que determinados actos jurídicos, previstos por la ley, alcancen la plenitud de sus efectos, a través de la publicidad registral, señalando que dichas formas y formalidades se rigen por el Código Civil y del reglamento del Registro Público de la Propiedad."⁴⁹

En primer lugar es conveniente señalar los documentos sujetos a inscripción, por lo que es preciso distinguir los conceptos de "documento inscribible" y título sujeto a registro". Por este último, debemos entender la causa jurídica, el acto o contrato contenido en el documento. Así, los documentos inscribibles de acuerdo al Código Civil para el Estado de México, son:

"a) Testimonios de instrumentos públicos notariales, pólizas de corredor y otros documentos auténticos; b) Resoluciones y providencias judiciales, y c) Documentos privados con formas autenticadas, los títulos sujetos a registro de acuerdo al ordenamiento antes citado.

Títulos sujetos a registro son:

a) Actos o contratos por los que se cree, declare, reconozca, adquiera o transmita, modifique, limite, grave, o extinga el dominio posesión originaria y demás derechos reales sobre inmuebles; b) Contratos de arrendamiento de inmuebles por un periodo mayor de seis años o en los que se confirmen anticipas de rentas por más de tres años; c).-Los contratos de arrendamiento de inmuebles

⁴⁹ Idem.

de menores, incapacitados o de una sucesión.; d) Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.

De esta manera, que ya conocemos cuales son los títulos y documentos inscribibles, entramos a lo que propiamente es el procedimiento de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, del Estado de México:

I).- La presentación del documento o Título que se desea inscribir, al cual se deberá anexar, los documentos como, el Traslado de dominio, pago del impuesto predial al corriente, pago de agua al corriente, los certificados de no adeudo de predio yagua, la clave y valor catastral. En original y una copia de cada documento.

II).- Una vez que el Registro Público recibe la documentación completa, el Registrador calificará bajo su responsabilidad los documentos que se pretenden inscribir o anotación de conformidad al artículo 8.25 del Código Civil vigente en esa entidad. Y solo podrá denegar o suspenderla en los casos cuando se trate de un título de los que no deban inscribirse; el documento no revista las formalidades extrínsecas que exija la ley; que no haya compatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro; cuando falte un requisito que deba llenar el documento de acuerdo con el Código Civil.

III).- Una vez que el Registrador ha calificado y en su caso aprobado la inscripción, se cuantificará el costo que deberá pagarse por derecho de inscripción, partiendo de un tabulador y tomando como base el valor catastral que tiene el inmueble que se pretende inscribir.

IV) Ya cubierto el pago de los derechos, se procederá a hacer la inscripción del título o documento en el libro correspondiente, cancelando la inscripción que aparecía hasta entonces, haciendo las anotaciones correspondientes de cancelación, y señalando al margen la causa y operación realizada, así como remitir al nuevo volumen donde se inscribió al nuevo propietario, el cual quedará inscrito en un nuevo volumen y asiento los datos de inscripción.

V).- Por último el título o documento es devuelto al solicitante, con un sello que señala el asiento, volumen, lugar y fecha, y costo de inscripción.

2.5.- Notario Público.

Concepto.- Según Predinelli.- "Es el funcionario público, jerárquicamente organizado y obrando por delegación del Poder del Estado, y por lo mismo revestido de plena autoridad en el ejercicio de su función, auténtica las relaciones jurídicas normalmente creadas por la libre voluntad de las personas jurídicas, dándoles carácter de verdad, certeza, permanencia, previo el estudio, explicación y aplicación del Derecho positivo, a cada uno de los actos jurídicos de carácter normal en los cuales interviene"⁵⁰.

Coincidimos con este concepto, pues señala con claridad que es el notario, también nos explica cual es su función, precisando que, es la de dar autenticidad a los actos jurídicos, celebrados por la libre voluntad de las personas.

Froylan Bañuelos Sánchez, concluye diciendo que al "Notario Mexicano se le ha definido en nuestras legislaciones desde la Ley Orgánica de Notarios y Actuarios del Distrito Federal a hasta la actual Ley del Notariado para el Distrito Federal del 28 de marzo del 2000, es el ABOGADO, FUNCIONARIO, PROFESIONAL DEL DERECHO investido de fe pública por el Estado, esta cualidad atribuida a partir de 1901"⁵¹.

En cuanto este concepto, consideramos que no es del todo completo, sin embargo señala que es el funcionario profesional del Derecho, investido de fe pública por el Estado, lo cual es cierto, pues su función, es precisamente esa el de investir de fe pública algunos actos celebrados por particulares.

2.6.- Fe Pública.

Según el Diccionario Jurídico, señala como concepto de fe pública, el siguiente: "Calidad de certeza atribuida al contenido de los documentos notariales y a las

⁵⁰ BAÑUELOS SÁNCHEZ Froylán, FUNDAMENTOS DEL DERECHO NOTARIAL, Segunda Edición, editorial Sista, México Distrito Federa 1995, página 80.

⁵¹ Ibidem. P.88.

certificaciones de quienes se hayan autorizados para ejercerla por la legislación mercantil.

La fe pública presenta las siguientes modalidades: la notarial, representada por las actividades del notario dirigida a la autorización de los contratos y demás actos jurídicos extrajudiciales; la registral, que se refiere a lo hecho por el Registrador de la propiedad en los libros del registro a su cargo; la judicial, atribuida al secretario judicial en su calidad de autenticador de las actividades del proceso y la mercantil, confiada a los corredores de comercio.”

Este concepto nos parece que se ajusta a la concepción moderna, que de manera explícita y abundante nos señala algunas clases de fe pública.

Según Froylan Bañuelos Sánchez, la “Fe Pública, no es más que especificación adjetiva del sustantivo fe, y, por tanto, tiene muy diversos sentidos” Sin embargo con el concepto que nos da este autor no nos queda muy claro lo que es la fe pública.

La fe pública tiene los siguientes atributos:

“a) Evidencia, que recae en el autor del documento quien deberá tener conocimiento del acto a fin de que este produzca efectos para los destinatarios o terceros.

b) Solemnidad o rigor formal de la fe pública que no es más que la realización de un acto dentro de un procedimiento ritual establecido por la ley.

c) Objetivación, momento en el que el hecho emanado adquiere cuerpo mediante una "gratia" sobre el papel configurando el documento, mismo que produce la fe escrita previamente valorada por la ley.

d) Coetaneidad, requisito referido a la producción simultánea de los tres anteriores en un solo acto y en la forma prevista por la ley.

e) Coordinación legal entre el autor y el destinatario.”⁵²

⁵² Ibidem 197

Se considera que la fe pública tiene dos características la exactitud y la integridad. La primera se refiere a la adecuación entre el hecho y la narración, mismas que deben ser acordes y precisas y dota de eficacia probatoria al instrumento. Y la segunda proyecta hacia el futuro esa exactitud.

Existen dos tipos y dos clases de fe pública. Por su tipo pueden ser: Originarios y derivados. El primero se da cuando el documento está integrado por la narración inmediata de los hechos percibidos por el funcionario; el segundo se da cuando se actúa sobre documentos preexistentes.

Por su clase son y como lo señalaba puntualmente el diccionario jurídico en su concepto, pueden ser: “Fe pública judicial, de la que gozan los documentos de carácter judicial autenticados por el secretario judicial; Fe pública mercantil que tienen los actos y contratos mercantiles celebrados con intervención del corredor. Fe pública registral tanto de los actos consignados en el Registro Civil como en el Registro Público de la Propiedad, y Fe pública notarial que emana de los actos celebrados ante notario público.”⁵³

Esto es que de acuerdo al tema que nos interesa, efectivamente y de acuerdo a las clases de fe pública, estamos ante la presencia de fe pública judicial y fe pública notarial, es decir que tanto se encuentra investido el poder judicial de fe pública, como el Notario Público.

2.7.- Protocolo.

Concepto etimológico, “Del latín protocollum, que a su vez proviene del griego primero y pegar; es decir, la primera hoja encolada o pegada)”⁵⁴

⁵³ PALLARES Eduardo, Op. Cit. Pag. 125.

⁵⁴ BANUELOS SÁNCHEZ FROYLÁN Op. Cit. Pág. 88

Sin embargo la palabra protocolo ha sido objeto de diversos conceptos e incluso se ha discutido su etimología ya que hay autores como Escriche, que opinan que el vocablo proviene del griego ΤΩΩΖΟ, primero del latín *collium* o *collatio* = comparación o cotejo, siendo una explicación muy precisa y acertada, pues desde nuestro punto de vista el protocolo no es otra cosa más que un cotejo, sin embargo creemos que esta incompleto este concepto, al menos para los tiempos actuales.

Protocolo según Froylan Bañuelos Sánchez, "Protocolo es el libro o juego de libros autorizados por la Secretaria de Gobernación, en los que el notario, durante su ejercicio, asienta y autoriza con las formalidades de la presente ley, las escrituras y actas notariales que otorguen ante su fe"⁵⁵.

Nos quedamos con este último concepto, pues se ajusta a la acepción actual y moderna referida al protocolo notarial, como, el libro o juego de libros autorizados por el poder público, en los que el notario asienta y autoriza las escrituras y actas notariales que se otorgan ante su fe, y en ellos asientan los originales de los instrumentos públicos.

El protocolo constituye uno de los más importantes complementos de la función del notario, ya que mediante este instrumento se guardan en lugar seguro los instrumentos públicos y no sufren el riesgo en manos de particulares, que pudieran extravíarlos o alterarlos, convirtiendo así el protocolo en una garantía de perdurabilidad de los actos jurídicos, de autenticidad, al dificultar la suplantación de los documentos y medio de publicidad para quienes tienen interés jurídico en el acto contenido en el instrumento asentado en el protocolo.

En conclusión cuando se habla de protocolizar un documento, se debe entender como la acción de asentar dicho documento en libro del notario llamado protocolo, con las formalidades y requisitos previstos por la ley, para su registro.

⁵⁵ *Ibidem.*

2.8. La Usucapión.

La usucapión, una de las figuras jurídicas que nos heredaron los romanos y que ha perdurado con el mismo sentido para la cual fue creada, siendo tan importante y actual como desde su origen, y para entenderla mejor la analizaremos desde su concepto actual.

2.8.1.- Concepto:

"El principal efecto de la posesión originaria es adquirir la propiedad mediante la prescripción. La prescripción adquisitiva, llamada por los romanos usucapión, es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión en concepto de dueño, pacífica, continua, pública, y por el tiempo que marca la ley"⁵⁶.

Este concepto de Rojina Villegas, consideramos que define correctamente la usucapión, aún cuando se refiera a la prescripción adquisitiva como el término actual y la usucapión como un término de la época romana, pero no haya que olvidar que se trata de la misma figura jurídica, y que incluso esta última es utilizada por varias legislaciones civiles de diferentes entidades federativas y que es utilizada para diferenciar la prescripción positiva y prescripción negativa.

Otro concepto sobresaliente con Ernesto Gutiérrez, quien define a la usucapión como: "Una forma de adquirir un derecho real mediante la posesión de la cosa en que recae, en una forma pacífica, continua, pública y con la apariencia del título que se dice tener a nombre propio, y por el tiempo que marque la ley"⁵⁷

⁵⁶ ROJINA VILLEGAS Rafael, Op. Cit. Pág. 220.

⁵⁷ GUTIERREZ Y GONZALEZ Ernesto, EL PATRIMONIO EL PECUNARIO Y EL MORAL O DERECHO DE LA PERSONALIDAD, Sexta Edición, editorial Porrúa, México Distrito Federal, 1999.

Este concepto, señala con mayor claridad, no solo a la usucapión, sino que incluye los elementos que la ley requiere para que prospere esta figura jurídica, sin embargo adolece de incompleta, por no referirse a la usucapión de mala fe.

El Código Civil vigente para el Estado de México, define en su artículo 5.127 a la usucapión como un medio de adquirir la propiedad de los bienes, mediante la posesión de los mismos, durante el tiempo y con las condiciones establecidas por este código.

El concepto que señala el Código Civil para el Estado de México, consideramos que es más completo, pues aún cuando no señale los elementos necesarios para usucapir, se refiere en términos generales a que la usucapión es un medio de adquirir la propiedad mediante la posesión de los mismos, y las condiciones las establece en diferentes artículos. Por lo que creemos que este concepto es acorde a la realidad jurídica que vivimos en nuestro país, pues ya establece una diferencia entre la usucapión y la prescripción como la siguen llamando en otras legislaciones.

2.8.2.-Clasificación:

La usucapión la podemos clasificar en dos clases, desde el punto de vista de de la calidad de su posesión en que se ostente el que pretende usucapir y esta pueden ser, la usucapión de buena fe y de mala fe.

Usucapión de buena fe, es aquella en donde el poseedor que pretende usucapir se ostenta con una posesión de buena fe, y la buena fe se acredita revelando la causa generadora de su posesión, la cual puede consistir en un título traslativo de dominio que sea objetiva o subjetivamente válido, o bien cuando el poseedor ignora los vicios que pudiera tener dicho título, para cuyo caso la ley exige un término de cinco años para que opere la usucapión a favor del poseedor.

La usucapión de mala fe, sería entonces aquella en donde el poseedor no puede revelar la causa generadora de su posesión, por no contar con un título traslativo de dominio que sea objetivo o subjetivamente válido o bien que contando con uno, éste conozca los vicios de que adolece dicho título, y en este caso el Código Civil vigente para el Estado de México, señala en su artículo 5.130 fracción II, que para que prospere la usucapión, deberá cumplir el poseedor un término de diez años.

Una segunda clasificación de la usucapión la podemos hacer en base al tipo de bienes cuya usucapión se pretende usucapir, y esta puede ser usucapión de bienes muebles en donde la ley exige un término de tres años cuando se trata de posesión de buena fe y de cinco en caso de que la posesión sea de mala fe; y en cuanto a los bienes inmuebles, la ley prevé que será de cinco años cuando se trate de una posesión de buena fe y de diez cuando sea de mala fe para que opere la usucapión, tal como lo establecen los artículos 5.130 y 5.32 del Código Civil vigente para el Estado de México.

2.8.3.-Elementos Jurídicos de la Usucapión.

Los elementos jurídicos de la usucapión, son aquellos requisitos legales y formales que la propia ley establece para que ésta opere y se encuentran plasmados en el artículo 5.128 del Código Civil para el Estado de México, mismo que establece que, para que opere la usucapión, el demandante deberá acreditar los siguientes elementos.

Para el caso de que se promueva la usucapión de buena fe, el actor deberá acreditar que posee en concepto de propietario, de manera pacífica, con una posesión continua por más de cinco años tratándose de bienes inmuebles, que su posesión sea pública y obviamente se incluye que el poseedor la detente de buena fe, y para mayor abundamiento y comprender mejor los elementos de la usucapión a continuación daremos una interpretación de cada uno de ellos:

Posesión a Título de Propietario.- El artículo 536 del Código Civil para el Estado de México, señala que, la posesión da al que la tiene, la presunción de propietario, sin embargo, a esto hay que agregarle que el que pretenda usucapir tiene que revelar la causa generadora de su posesión, pues de ello depende su calidad, es decir que tiene que acreditar, que celebró un contrato traslativo de dominio mediante el cual se le entrega la posesión, para el caso de usucapión de buena fe y aún en la usucapión de mala fe, el actor tiene que señalar cual es la causa que le genero la posesión, esto es para determinar si se trata de un título viciado y que el demandante tenia conocimiento, o simplemente no lo hay, todo esto aunado a que el poseedor tiene que tener libre disposición, uso y disfrute del bien cuya usucapión promueve, en todos los sentidos, física y materialmente, así como legales y fiscales. Para la legislación Civil del Estado de México, esto es lo que considera poseer a titulo de propietario.

Posesión Pacífica.- Dice el código sustantivo para el Estado de México, en su artículo 5.59, que es aquella que se adquiere sin violencia, y se conserva durante todo el tiempo que es requerido para promover la usucapión en esa condición

Posesión Continua- De acuerdo a lo establecido por el artículo 5.60 del ordenamiento en cita, que es aquella que no se ha interrumpido, por abandono, cesión, destrucción, alguna resolución judicial, despojo, y en el caso que has sido despojado que este no haya durando más de un año, y por último que no haya sido interrumpido por la reivindicación del propietario o por expropiación.

Posesión de Buena Fe.- la define el artículo 5.45 del Código Civil vigente para el Estado de México, y señala que es aquella cuando el poseedor entra a poseer el bien inmueble, a través de un titulo suficiente que le de tal derecho, y en el caso extremo que existiera algún vicio que el poseedor ignore los vicios de su

título, esto es que tenga la creencia fundada que su título reúna todos los requisitos.

Posesión Pública.- Es aquella que se disfruta de tal manera que pueda ser conocida por todos, este se refiere a que los vecinos les conste que el poseedor lo hace a título de dueño y lo reconozcan como tal. Así también y de acuerdo a la propia ley, se considera posesión pública aquella que se encuentra inscrita en el Registro Público, y esto es por que precisamente una de las funciones de Registro Público es dar publicidad a los actos celebrados entre los particulares, frente a terceros, de conformidad con lo previsto por el artículo 5.61 del ordenamiento antes citado.

En el caso de usucapión de mala fe, el demandante, deberá acreditar, poseer en concepto de propietario, y lo puede hacer revelando la causa generadora de su posesión, aún cuando este viciado y se compruebe que se tenía conocimiento de los vicios, también debe acreditar que su posesión se pública, pacífica y continua por más de diez años para el caso de que se trate de un bien inmueble y cinco para los bienes muebles.

2.9.4.- Efectos Jurídicos de la Usucapión.

Si consideramos que existe mucha diferencia entre un poseedor aún en concepto o a título de propietario y un propietario con título, debemos entender que la realidad jurídica no se adecua a la realidad de los hechos, es decir que mientras un poseedor no cuente con su respectivo título, aún cuando realice situaciones de hechos en concepto de propietario, legalmente no lo será, pues el propietario legal, seguirá siendo precisamente quien cuente con su título, de ahí que consideramos importante analizar los efectos de la usucapión.

Ahora bien la usucapión, se encuentra dentro del Título Cuarto, del Código Civil vigente para el Estado de México, denominado "DE LA PROPIEDAD Y DE

LOS MEDIOS DE ADQUIRIRLA", y considerando que la usucapión es un medio para adquirir la propiedad por transcurso de tiempo con los requisitos que marca la ley, debe considerarse entonces que el efecto jurídico de la usucapión, es el de regularizar la situación jurídica del poseedor respecto al bien que detenta, elevándolo a la calidad de propietario en estricto derecho, y de esta manera se materializa jurídicamente la simple posesión a título de propietario a propietario con título.

En conclusión, podemos decir que la usucapión, es el instrumento legal que los particulares tienen para regularizar una situación de posesión sobre un bien, para elevarlo al rango de propiedad, debiendo servir la sentencia ejecutoria que declare procedente el juicio de usucapión, de título de propiedad, otorgando certeza jurídica sobre su propiedad.

CAPÍTULO III.-. LA USUCAPIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO DE MÉXICO.

3.1.-La Usucapión conforme el Código Civil en vigor para el Estado de México.

Los antecedentes más inmediatos de la usucapión en el Estado de México, los encontramos en el anterior Código Civil para la entidad el cual entró en vigor el día tres de enero de mil novecientos cincuenta y seis, hasta el día ocho de junio del año dos mil dos, que entró en vigor el Código Civil actual, mismo que retomo a la usucapión en los mismos términos, en cuanto su concepto y sus requisitos, no así a lo que se refiere a la usucapión en contra de los bienes de algún ente público, que actualmente lo prohíbe, así como que hoy se requiere de protocolizar la sentencia ejecutoria que declara procedente la acción de la usucapión, para poder inscribirla, y para tal efecto analizaremos a continuación esta acción.

La usucapión se encuentra regulada en el libro Quinto, de los Bienes, Título Cuarto, de la propiedad y de los medios de adquirirla, en su capítulo V, del Código Civil para esa entidad, y en su artículo 5.127, empieza por señalar que la usucapión es un medio para adquirir la propiedad de los bienes mediante la posesión, y durante el tiempo y condiciones señaladas por la ley. Esto es que la usucapión, es una figura jurídica, cuyos antecedentes, se remontan desde la época romana, así como también a los códigos Civiles de 1870 y 1884, y que en esencia sigue siendo un medio de adquirir la propiedad, salvo algunos requisitos que se han venido perfeccionando.

Para poder adquirir la Propiedad, se requiere necesariamente, tener la posesión del bien que se pretende usucapir, pero dicha posesión deberá ser en: Concepto de Propietario, contar con una posesión pacífica, de buena fe, continua, y pública, e incluso de mala fe, así también el nuevo Código Civil para el Estado

de México implementó lo que llamó Título de la posesión y que se encuentra regulado en su artículo 5.129, que la posesión en concepto de propietario debe estar fundada en justo título, esta es una modalidad nueva, pues no existía en el anterior Código Civil, sin embargo los juzgadores ya anteriormente exigían como un medio de prueba acreditar el justo título, el cual como ya nos hemos referido que, no es otra cosa más, que la causa generadora de su posesión, la cual obviamente debe consistir en señalar el documento acto o hecho adquisitivo, que hace adquirir un derecho y que entronca con la causa de la posesión.

Otra de las modalidades que implemento el actual Código Civil para esta entidad, es que la posesión que se adquiere por medio de un delito no podrá obtener los beneficios de la usucapión para adquirir la propiedad, lo cual consideramos que fue un acierto de los legisladores, pues de lo contrario se regularizarían cosas hurtadas, desprotegiendo el patrimonio de los verdaderos propietarios. Esto efectivamente pone a la legislación del Estado de México en una posición vanguardista.

3.1.1.-Procedimiento del Juicio de Usucapión en el Estado de México.

El Procedimiento para ventilar un juicio de usucapión, se encuentra regulado en el Libro Segundo, Título Cuarto, Capítulo 1, referente al Juicio Ordinario, cabe señalar que en el Estado de México, no existen juicios verbales, ni ningún otro procedimiento especial para tramitar la usucapión, de ahí que el único procedimiento es a través del juicio ordinario Civil. El artículo 2.101, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, señala puntualmente que en el Juicio Ordinario se tramitarán, todas las acciones en las que no se señalen un procedimiento especial, como en el caso de la usucapión. Ahora bien el procedimiento no es otra cosa que una serie de etapas previamente establecidas en los artículos 2.108 al 2.143 del ordenamiento antes citado y que a continuación exponemos.

a).- El juicio inicia con la presentación de la demanda, que el propio Código de Procedimientos Civiles, en su artículo 2.108, señala los requisitos que debe contener como: el juzgado ante el cual se promueve, a este respecto, cabe señalar que en el Estado de México, no es necesario que se señale el juzgado pues las demandas iniciales ingresan por oficialía de partes común y éste a su vez las turna al juzgado correspondiente, salvo en algunos Distritos Judiciales que solo cuentan con un solo juzgado; la demanda además, debe contener el nombre del actor, al juzgado ante el cual promueve, así como también debe señalar un domicilio para oír y recibir notificaciones; así también debe manifestar de manera correcta el nombre y domicilio del demandado, cuando lo conozca, y en el caso contrario deberá declarar bajo protesta de decir verdad, que ignora el domicilio, pidiendo que le emplace por edictos; Las prestaciones que reclama, debiendo mencionar con la mayor precisión y claridad posible; debe incluir obviamente la narración de los hechos, en los que funde sus prestaciones, los cuales tendrá que numerarlos progresivamente, debiendo ser breves y concisos; una modalidad nueva en el Estado de México, es que se debe señalar el valor de lo reclamado, pues de esta manera se podrá fijar la competencia; así también es necesario procurar citar los preceptos legales que el actor considere aplicables al caso concreto. Por otro lado el actor deberá anexar en ese momento todos los documentos en que funde su acción y que acrediten sus hechos, o bien señalando el lugar donde se encuentra y el impedimento que tiene para exhibirlos, pues de lo contrario ya no se le recibirán posteriormente.

b).- El auto admisorio. Una vez recibida la demanda por el juez correspondiente, se ordena registrarla y se le designa un número de expediente, el cual deberá ser progresivo, seguido de una diagonal y el año en el curso, así también en dicho auto, el juez ordena se le emplace a juicio a la parte demandada.

c).- Emplazamiento. Consiste en correr traslado a la parte demandada, para que de contestación a la demanda instaurada en su contra. Cabe señalar que el emplazamiento se realiza en el domicilio del demandado, fijándole un término de

nueve días hábiles para que de contestación, pero cuando se ignora este, se tiene que realizar el emplazamiento por medio de edictos que contendrán una narración sucinta de la demanda y se publicarán por tres veces de siete en siete días en la gaceta oficial y en un diario de mayor circulación de la entidad, así como en el boletín judicial, haciéndole saber al demandado que deberá presentarse en un término de treinta días contados a partir de la siguiente a la última publicación al Juzgado, previamente el juzgador deberá pedir a la policía municipal y policía judicial que investiguen el paradero y localización de la parte demandada para que informen al juzgado donde puede ser emplazado el demandado, y cuando el informe es en sentido negativo se realiza por edictos el emplazamiento.

d).-Contestación de demanda. La contestación de demanda se puede hacer en diferentes formas:

Entre ellas es cuando el demandado se Allana, y que para tal caso el demandado esta de acuerdo con las prestaciones reclamadas por actor y por ende confiesa los hechos, contestando y refiriéndose a cada uno de ellos como ciertos y por tanto no existe oposición alguna a la demanda instaurada en su contra.

Otra forma de contestar es negar la demandar y las prestaciones que pide la parte actora, y por lo tanto el demandado deberá de referirse a cada uno de los hechos vertidos por el actor afirmando los que son ciertos, negando los que no esta de acuerdo y agregando y aclarando cada uno de ellos, y además deberá señalar las pruebas que considere oportunas para acreditar su dicho, además puede dejar de contestar algún hecho cuando éste no sea un hecho propio, por último el demandado deberá referirse a un capítulo de defensas y excepciones, para combatir la demanda.

Además de las defensas y excepciones que plantee el demandado, tiene la opción de reconvenir al actor, en cuyo caso dicha reconvenición deberá reunir los mismos requisitos que se exigen en una demanda inicial.

Por otro lado cuando el demandado fue emplazado a juicio de manera personal, y no contesta la demanda, el Juzgador lo tiene por confeso de los hechos que narró el actor en su demanda.

Por último cuando el demandado fue emplazado a través de edictos o bien por medio de un familiar, se considera que el emplazamiento no fue personal y por tanto si el demandado deja de contestar, se le tendrá por contestada la demanda en sentido negativo.

e).-Fase conciliatoria y depuración procesal. Esta etapa es una innovación en el Estado de México, y los legisladores lo hicieron para agilizar los trámites judiciales y ponerle fin de manera práctica y rápida a los juicios ordinarios. Y consiste prácticamente en que el Juez, exhorta a las partes para que lleguen a un arreglo, sobre las prestaciones del actor y del demandado. Cuando llegan a una conciliación, se celebra un convenio, en los términos que las partes lo fijen y se levanta un acta que tendrá los efectos de una transacción y la cual se homologa a sentencia, misma que se considera cosa juzgada. Pero en el caso contrario en donde las partes no pudieron conciliarse, se pasa a la siguiente etapa.

f).-En el caso que las partes no lleguen a acordar el juzgador tendrá que resolver sobre las excepciones procesales y de cosa juzgada, resolviendo en la misma audiencia, su procedencia o improcedencia a efecto de depurar el procedimiento.

g).-Plazo Probatorio. En la misma audiencia de conciliación, además de resolver sobre las excepciones, se abre el periodo de pruebas, fijando el Juez, un plazo de cinco días para su ofrecimiento y quince para el desahogo de las mismas.

En esta etapa, y en relación al juicio de usucapión, es preciso señalar que el único medio para acreditar la posesión, es a través de la prueba testimonial, en la cual el actor está obligado, a través de las preguntas y respuestas que den los

testigos, a demostrar que su posesión es en concepto de propietario, que cuenta con más de cinco años de manera ininterrumpida, que ha tenido la posesión pacífica y pública, y sin cuyos elementos resulta improcedente la acción.

h).- Fase de Alegatos. Una vez agotado el plazo probatorio básicamente el desahogo de las pruebas, el juzgador fija un plazo de tres días para que las partes formulen sus alegatos por escrito. Estos consisten en que las partes den su argumento de la acción y que fueron debidamente probados con los diferentes medios de prueba, pidiendo el actor que se declare consumada la usucapión a su favor, mientras que el demandado tendrá que alegar que no se acreditaron los extremos de la acción pidiéndole al juzgador que declare improcedente la acción de usucapión.

i).-Sentencia.- Concluido el plazo de alegatos, el juez dictará una sentencia definitiva, que pondrá fin al juicio, las cuales deberán ser claras precisas y congruentes con lo demandado por las partes.

Para el caso de la acción de usucapión, el juzgador tendrá que resolver sobre los siguientes puntos.

a).- Declarando la procedencia de la acción.

b).- Señalar si se consumo o no la usucapión a favor del actor.

c).- En caso de ser afirmativo, declarará propietario al actor del bien usucapido.

d).-Señalará que una vez que cause ejecutoria, se protocolice la sentencia ante Notario Público y una vez protocolizado se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la entidad.

e).- Ordenará la devolución de los documentos, y archivará el expediente como un asunto totalmente concluido.

d).-Sentencia Ejecutoriada. Ya dictada la sentencia definitiva, las partes cuentan con diez días para interponer el recurso de apelación, y no haciéndolo el

juez dictará un auto a petición de parte, declarando la sentencia ejecutoria, es decir una sentencia firme, o cosa juzgada.

3.1.2.- Vía de ejecución de la sentencia.

Consideramos que es necesario señalar algunos conceptos de sentencia antes de analizar la vía de ejecución de las sentencias.

Sentencia. Definición. Eduardo Pallares señala que la ley de las siete partidas nos legó una definición que considera muy apropiada y por tanto es retomada por este autor y la define de la siguiente manera:

"La decisión legítima del Juez sobre la causa controvertida en su tribunal"⁵⁸.

A pesar de ser un concepto muy antiguo, se aplica en la actualidad como tal, y que nos sirve exclusivamente de apoyo.

El Diccionario Jurídico, señala que la sentencia es: "Resolución Judicial que pone fin a un proceso o juicio en una instancia o en un recurso extraordinario."⁵⁹

Este concepto es obviamente es más actual, pero encierra básicamente lo mismo y no es otra cosa más que la decisión del juzgador par resolver un litigio, y poner fin a un juicio.

Sentencia Ejecutoria.- "Es aquella contra la cual no cabe ningún recurso ordinario aunque pueda nulificarse por algún extraordinario"⁶⁰.

⁵⁸ PALLARES Eduardo, DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL, 26ª Edición, editorial Porrúa, México Distrito Federal 2001, página 724.

⁵⁹ DE PINA, Rafael, DICCIONARIO JURÍDICO Op. Cit. Pág. 440

⁶⁰ PALLARES Eduardo, Op. Cit Pág. 729.

De acuerdo al Código de Procedimientos Civiles en vigor para el Estado de México, sentencia ejecutoria la define en su:

"Artículo 1.207. La cosa Juzgada es la sentencia que constituye verdad legal, contra ella no se admite recurso ni prueba que pueda discutirla, modificarla, revocarla o anularla, salvo los casos expresamente determinados por la ley"

La vía de ejecución de sentencia, se encuentra regulada en el Libro Segundo, Título Quinto, Capítulo " referente a la Vía de apremio, del Código de Procedimientos Civiles en vigor para el Estado de México.

El artículo 2.157 del Código de Procedimientos Civiles, señala:

" Vencido el plazo para cumplir voluntariamente, procede la vía de apremio a instancia de parte, siempre que se trate de la ejecución de una sentencia, o de un convenio celebrado en el juicio ya sea por las partes o por terceros que hayan venido a juicio"

El Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, clasifica la ejecución de sentencia en: Liquidación de ejecución; Ejecución de sentencia con parte líquida; Ejecución de sentencia de condena a hacer; Ejecución de sentencias de rendición de cuentas; Ejecución de cantidades confesadas; Ejecución de sentencia de división de un bien común; Infracción a sentencia condenatoria a no hacer; Ejecución de sentencia de entregar un bien inmueble o mueble; Ejecución de sentencia que condena a entregar a personas; Ejecución de gastos y costas.

Rafael de Pina, en su libro de Instituciones de Derecho Procesal Civil, señala que frente a la sentencia desfavorable el vencido puede adoptar una de estas dos posiciones: acatar el fallo y cumplirlo voluntariamente o desobedecer el mandato contenido en la resolución. En este último caso, la falta de cumplimiento voluntario por la parte vencida abre paso a la ejecución forzosa.

En este sentido se puede concluir que la vía de ejecución de sentencia opera solo cuando no existe el cumplimiento voluntario de las partes que intervienen el juicio, obviamente refiriéndose al caso de la parte vencida, dentro de un plazo determinado, y es entonces cuando el juzgado a través de las medidas de apremio hace cumplir la sentencia ejecutoria.

Ahora bien en el caso del juicio de usucapión, el artículo 5.141 del Código Civil vigente para el Estado de México, señala:

"La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de usucapión, se protocolizará ante Notario y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad"

. En este caso no se ajusta a ningún supuesto sobre ejecución de sentencia señaladas por el Código Procesal Civil del Estado de México, aún cuando el juzgador ordena dos puntos que se deberán cumplir puntualmente después que la sentencia definitiva haya causado ejecutoria, el primero que se debe Protocolizar la sentencia ante Notario Público, y segundo que dicha sentencia debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, y sin embargo, resulta inaplicable la vía de ejecución de sentencia al caso de una sentencia que resuelve el juicio de usucapión, pues se trata de una sentencia meramente declarativa, es decir que en ningún momento se condena al demandado a realizar algún hecho o acto jurídico, pues solo faculta al actor a realizar los trámites necesarios para llevar a cabo la inscripción de la sentencia dictada en el Registro Público de la Propiedad.

Esto es que el actor tendrá que realizar los siguientes trámites y que propiamente no se le puede denominar vía de ejecución de sentencia y que a continuación señalamos a manera de ilustración:

a).- Solicitar las copias certificadas de la sentencia definitiva, acompañada del auto que la declara ejecutoriada.

b).-Presentar las copias certificadas de la Sentencia, al Notario Público para que este protocolice la sentencia definitiva, sin realizar ningún otro trámite.

c).-Presentar en el Registro Público de la Propiedad la Protocolización de la sentencia acompañada de los demás requisitos exigidos por el propio Registro Público (Recibo del pago del impuesto predial, el recibo de pago del servicio de suministro de agua, ambos al corriente, así como sus respectivas constancias de no adeudo expedidas por el ayuntamiento y la oficina de agua Potable, traslado de dominio, clave y valor catastral.

d).- Una vez que el Registrador, recibe dicha documentación, se le asignara un folio, y el titular del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, procederá a calificar los requisitos de la solicitud presentada.

e).- Ya que fue calificada y aprobada la solicitud de inscripción el nuevo propietario deberá hacer el pago que por concepto de impuesto señala la inscripción de su título de propiedad ante esta institución.

f).-Hecho el pago, se le devolverá la sentencia ejecutoria y protocolizada, con un sello en el cual contiene la el registro de su título, señalando con toda claridad el asiento, foja, volumen, libro y sección, así como la fecha de inscripción.

3.1.2.1.- Obligatoriedad de la sentencia.

El Poder Judicial, tiene como función específica, la de aplicar la norma en su parte sancionadora, en los casos en que la ley positiva es violada. El Poder Judicial, solo interviene en las contiendas privadas, en aquellos casos en que los particulares no son capaces de arreglar pacíficamente sus intereses, lo que es indispensable que exista un conflicto entre ellos, y que ese conflicto sea surgido para la violación de las pretensiones a que creen tener derecho. De los diversos actos que realiza el Poder Judicial dentro de sus funciones, es considerada esencialmente jurisdiccional las sentencias.

Hay autores que se refieren a la sentencia como: "Tal acto del juez, en el cual culmina el ejercicio de la función jurisdiccional representa la manifestación

estatal, de supremacía y como acto estatal el mismo tiene en si la imperatividad y, por consiguiente, debe ser observada por aquellas a las cuales se dirigen así como todos los ciudadanos, en cuanto es acto del estado a aquellos que no son parte en el proceso para desconocer la eficacia deberán de valerse de impugnaciones especiales (que se examinarán en su tiempo), eficacia imperativa de los actos del juez es independiente de la duración y, para consiguiente de la inmutabilidad de la eficacia misma”⁶¹.

Podemos concluir que las sentencias son obligatorias, para las partes que se sujetan a la jurisdicción del poder judicial, una vez que éstas han causado ejecutoria, convirtiéndose en la verdad legal entre las partes, sus herederos y causahabientes, por consiguiente las sentencias deben ser acatadas literalmente.

Ahora bien en relación a la sentencia dictada en el juicio de usucapión, debemos tomar en cuenta que se trata de una sentencia declarativa, revestida de las siguientes modalidades:

a).- Declara textualmente que el actor se ha convertido en propietario, una vez que cause ejecutoria la sentencia, sobre la cosa cuya usucapión se promovió.

b).-Ordena que la sentencia ejecutoria, se protocolice ante Notario Público, y dicho instrumento servirá de título de propiedad al actor. Aquí queremos subrayar que a pesar de que para el Estado de México, es un requisito protocolizar la sentencia definitiva del juicio de usucapión, no pasa desapercibido que la sentencia definitiva, seguirá siendo el título de propiedad del actor cuya usucapión se promovió, lo que constituye una modalidad específica en este juicio, pues dicha sentencia surte efectos frente a cualquier tercero, acreditando fehacientemente la propiedad de la cosa usucapida.

c).-Ordena al Registro Público de la Propiedad, que cancele la inscripción del anterior propietario, y en su lugar se inscriba a favor del actor que promovió la

⁶¹ GRAN ANTONIO Michelle, Tr. Santiago Sentis Malenda. **COLECCIÓN CIENCIA DEL PROCESO, Volumen II**, editorial Ediciones Jurídicas Europa, Buenos Aires Argentina. Página, 330.

usucapión, dando con ello publicidad de la sentencia a favor del actor, frente a cualquier tercero.

De lo anterior, queremos señalar que la sentencia dictada en un juicio de usucapión, no representa mayor problema en relación a la obligatoriedad, pues no se condena a la otra parte a intervenir en el cumplimiento de la propia sentencia, sin embargo el actor si tiene que cumplimentar lo ordenado en la propia sentencia, como es protocolizarla ante fedatario público e inscribirla en el Registro Público de la Propiedad, que es donde consideramos que culmina el proceso de regularización

3.1.2.2. Obligatoriedad de Protocolizar la Sentencia para su Inscripción.

El objetivo que persigue un poseedor de un bien inmueble, al promover el juicio de usucapión, es el de contar con un título lo acredite como propietario, del bien poseído, y que ese título cuente con la publicidad que da el Registro Público de la Propiedad, frente a terceros.

¿Por qué es importante inscribir la sentencia de usucapión en el registro. Público de la Propiedad?. Creemos que es importante inscribirla por que de esta manera se da publicidad conforme al cual el público tiene acceso a la inscripción de la sentencia, enterándose de su contenido, de los derechos nacidos extraregistralmente, ocurriendo opunibilidad frente a terceros y pues de otra manera la sentencia aun cuando el juzgador haya declarado que el actor se convirtió en propietario no tendría la publicidad requerida frente a terceros, y en apariencia frente a los demás el propietario seguiría siendo quien aparece inscrito en el Registro Publico de la Propiedad, mientras no sea cancelado.

Como podemos apreciar es necesario e importante que todo título de propiedad de bienes inmuebles, se encuentre debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y la sentencia del juicio de usucapión, no podría ser la excepción.

Por otro lado la obligatoriedad de protocolizar la sentencia radica prácticamente en el artículo 5.141 del Código Civil vigente para el Estado de México, el cual establece de manera contundente que la sentencia ejecutoria que declara procedente la acción de usucapión, deberá protocolizarse ante Notario Público, lo que significa que sin cuyo requisito, no podrá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, de tal suerte que a partir de año 2003 en que entra en vigor el nuevo Código Civil para el Estado de México, obliga a protocolizar la sentencia ejecutoria del juicio de usucapión, para poder ser inscribible en el Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

Mientras no exista una reforma al precepto antes señalado, será obligatorio la protocolización de la sentencia ejecutoria, para su inscripción y el que no se acate a este precepto, no podrá inscribir su sentencia ejecutoria en el Registro Público de la Propiedad, y por ende no contara con la publicidad requerida.

3.2.- Análisis y comparación de la Usucapión en diferentes legislaciones de nuestro país.

Consideramos importante que antes de analizar diferentes legislaciones de la República Mexicana, veamos el contenido de la propiedad en nuestra carta magna. Lo referente a la propiedad se encuentra establecido en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, consideramos necesario hacer una transcripción textual del primer párrafo.

"Artículo 27.- La propiedad de las tierras y aguas comprendidos dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originalmente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada"

Los constituyentes de 1917, dejaron bien en claro que la nación tenía la propiedad de todas las tierras que estuvieran en su territorio, y por lo tanto podía transmitir el dominio de ésta, a los particulares por cualquier medio, estableciendo

por consiguiente las medidas necesarias, para ordenar los asentamientos humanos y establecer las adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos.

La propia constitución, establece limitaciones para adquirir la propiedad de tierras y agua concediendo ese privilegio a los mexicanos por nacimiento o naturalización, haciendo una excepción para los extranjeros, siempre y cuando estos convengan con la Secretaria de Relaciones Exteriores, considerándose como nacionales en relación a los bienes, absteniéndose a solicitar la protección de sus gobiernos en todo lo referente a la propiedad. Así también establece una prohibición a los extranjeros para que no adquieran bienes dentro de una franja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta kilómetros de las playas, tomando en consideración la seguridad nacional.

Por otro lado cabe subrayar que aunque la nación haya transmitido la propiedad y ésta constituya propiedad privada, en cualquier momento podrá imponer las modalidades necesarias, anteponiendo el interés público, es decir que se le podrá privar de sus derechos de propiedad a cualquier particular cuando la nación lo considere necesario para la utilidad pública, obviamente tendrá que realizarse en estricto derecho, respetando los artículos 14 y 16 constitucionales, a través de un juicio de expropiación.

Esto significa que la prescripción positiva, opera en contra de la nación misma, pues partimos que es un medio de adquirir la propiedad por el transcurso del tiempo y no habiendo impedimento alguno por parte de la carta magna, ésta es aplicable para los bienes inmuebles de la nación.

Para aplicar la usucapión en bienes de la nación debe aplicarse el Código Civil Federal, que establece los requisitos necesarios para que opere esta, por lo que consideramos pertinente que nos remitamos a la ley sustantiva Federal.

Legislación Civil Federal

El Código Civil Federal, considera, a la usucapión como prescripción positiva definiéndola como un medio de adquirir bienes en virtud de la posesión, mediante al transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.

La legislación Civil Federal en su artículo 1148, considera a la Unión o el Distrito Federal a los ayuntamientos y a las otras personas morales de carácter público como particulares, esto significa que tanto son sujetos de que opere en su contra la prescripción positiva, como pueden adquirir bienes de cualquier propietario por medio de esta figura jurídica.

El Código Civil Federal, señala que la posesión necesaria para prescribir debe ser: En concepto de propietario, pacífica, continua y pública.

Además exige un término de cinco años cuando se trate de bienes inmuebles cuando se tenga la posesión de buena fe o dicha posesión haya sido objeto de inscripción en el Registro Público, el término se duplica a diez años cuando se trate de inmuebles y su posesión haya sido de mala fe, y para los bienes muebles cuya posesión sea de buena fe, la ley exige un término de tres años y de cinco en ausencia de la buena fe.

El artículo 1157 del Código Civil Federal, señala con toda claridad que la sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor.

Esta legislación la consideramos importante por la aplicación en materia Federal, sin embargo lo referente a la prescripción positiva, es invariable a la prescripción positiva aplicada en el Distrito Federal, ya que se trata de una mera

trascrición, por lo que no nos arroja datos relevantes de esta figura jurídica, ni ningún avance significativo en esta materia.

Legislación del Distrito Federal.

El Distrito Federal, no se refiere a la usucapión como tal, sino se refiere a la Prescripción y el Código Civil la define en su:

"artículo 1135 prescripción es un medio de adquirir bienes o de liberarse de ellos mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley."

Y en el artículo inmediato se refiere a la prescripción positiva y prescripción negativa, en el que señala, que la adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva la liberación de obligaciones por no exigir su cumplimiento, se llama prescripción negativa. Esto significa que en Distrito Federal establece en su legislación la Prescripción Positiva, como aquella que sirve para adquirir bienes en virtud de la posesión bajo las condiciones establecidas por la ley, sin embargo consideramos que es el concepto que se concibe en otros Estados como la usucapión, fijando requisitos y tiempos muy semejantes y en muchos de los casos iguales a otras entidades federativas por lo que el hecho de que en esta legislación aún se siga considerando Prescripción Positiva, y no haya utilizado el término de usucapión, no significa que sean figuras jurídicas distintas, sin embargo si podemos subrayar que tal concepto no ha variado desde el Código Civil de 1928 e incluso se encuentra establecido en el mismo numeral.

La posesión necesaria para que opere la prescripción positiva, debe ser: en concepto de dueño, posesión pacífica, continua, pública, cuando se trate de buena fe los bienes inmuebles prescriben en cinco años y tres los bienes muebles, si se

trata de posesión de mala fe, se requiere de diez años para los inmuebles y para los bienes muebles que carezcan de buena fe será de cinco años.

En el caso del Distrito Federal, su legislación considera a la Federación, al Gobierno del Distrito Federal, Estados y municipios e incluso generaliza a todas las personas morales de carácter público, susceptibles de prescribir, pero también de que sean prescritos, es decir que para todos lo que se refiera a la prescripción serán considerados como particulares, de conformidad con el artículo 1148 del Código Civil para el Distrito Federal.

Por otro lado cabe señalar que la legislación del Distrito Federal, considera que la sentencia definitiva que previamente haya causado ejecutoria será inscribible en el Registro Público de la Propiedad, sin ningún otro requisito, además de servir esta de título de propiedad al poseedor, tal como lo señala el artículo:

“1157.- La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor”

Legislación del Estado de Jalisco.

Por lo que respecta a la legislación del Estado de Jalisco, esta se refiere a la usucapión como tal, definiéndola en su:

Artículo 879 como "usucapión es el medio para adquirir la propiedad y los demás derechos reales sobre bienes, mediante la posesión con el ánimo de dueño, por el tiempo y con lo requisitos señalados en este código”

La posesión necesaria para usucapir deberá ser: En concepto de propietario; posesión pacífica; pública; y continua; tratándose de bienes inmuebles se requiere de cinco años y tres años para los bienes muebles, cuando la

posesión sea de buena fe y en ausencia de esta deberá cumplir diez años si se trata de bienes inmuebles y cinco para los muebles.

La legislación Civil de este Estado, establece en su artículo 887, que el Estado y los municipios y demás personas jurídicas, sin especificar si se refiere a personas jurídicas públicas únicamente, o solo a personas jurídicas privadas o a ambas, que son consideradas como particulares para la usucapión de sus bienes, lo que significa que pueden ser objeto de usucapión, pero también se les da el derecho de usucapir a su favor.

El Código Civil para el Estado de Jalisco, señala en su artículo 899, que la Sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de usucapión, se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y servirá de título de dominio al poseedor propietario. Esto es que no necesita ninguna otra formalidad para su validez, pues basta con la Sentencia ejecutoria, para poder ser inscribible en el Registro Público de la Propiedad.

Legislación de Yucatán.

El Código Civil para el Estado de Yucatán, se refiere a la Prescripción en su artículo 940, que señala que la:

“prescripción es un medio de adquirir el dominio de una cosa o de librarse de una carga u obligación mediante el transcurso de cierto tiempo y con las condiciones establecidas por la ley.”

” Así mismo en el artículo 941 señala que la adquisición de cosas o derechos en virtud de la posesión, constituye la prescripción positiva. El concepto de prescripción que señala el artículo 940 de la legislación Civil del Estado de Yucatán, lo consideramos como un concepto muy atrasado, ya que es el mismo concepto que señalaba el artículo 1165 del Código de 1970, en el Gobierno del

Licenciado Benito Juárez, por lo que es un concepto que no se ajusta a la realidad jurídica de nuestros días.

La legislación del Estado de Yucatán, es semejante a la del Distrito Federal, en donde aún se considera como prescripción positiva, y sin embargo en las disposiciones generales existe una gran diferencia, pues mientras el Código Civil del Distrito Federal considera a la prescripción como un medio de adquirir bienes, en el Código Civil del Estado de Yucatán, señala que la prescripción es un medio para adquirir el dominio de una cosa. Situación que no nos queda muy claro, pues el dominio lo tiene cualquier poseedor, aún cuando tenga la posesión derivada, y más aún teniendo la posesión originaria y no necesariamente cuente con un título de propiedad, pues precisamente la figura de la usucapión o prescripción positiva, exige como primordial requisito que se tenga el dominio de la cosa mediante la posesión, pues sin este requisito no prospera la acción, luego entonces no estamos de acuerdo con la disposición general de la prescripción que señala esta legislación, ya que consideramos que la prescripción no es un medio para adquirir el dominio de las cosas, sino debería de señalar como un medio para adquirir la propiedad de las cosas de las cuales se tiene el dominio pero no la propiedad. En el artículo 941 de dicho ordenamiento rectifica el concepto prescripción, señalando que se considera la Prescripción Positiva como la adquisición de cosas o derechos en virtud de posesión, concepto que va acorde a las anteriores legislaciones analizadas.

En el artículo 956 del Código Civil para el Estado de Yucatán, señala que la posesión apta para prescribir debe ser: en concepto de propietario, tener la posesión pacífica, pública, continua, para el caso de buena fe se requiere un término de cinco años si se trata de bienes inmuebles y tres años para los bienes muebles en ausencia de la buena fe se requiere como términos inmuebles diez años y tres para los bienes muebles.

Esta legislación considera como particulares al Estado y ayuntamientos, así como a todos los establecimientos públicos e incluye a las personas morales, para todo lo referente a la prescripción positiva, es decir que sus bienes son sujetos de prescripción por los particulares, pero también los entes públicos, pueden usucapirle a los particulares.

Por otro lado en el artículo 967 señala que la sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y servirá de título de propiedad al poseedor cabe señalar que esta legislación no requiere de ninguna otra formalidad que embista de fe pública a la sentencia dictada por el Juez, pues basta con presentar la sentencia ejecutoria, para su inscripción.

Legislación Civil del Estado de Michoacán.

El Código Civil para el Estado de Michoacán, señala en su título Séptimo, de la Prescripción, en su Capítulo Disposiciones Generales, se refiere a la usucapición como prescripción en su artículo 1052 y en el artículo 1053 a lo que propiamente es la prescripción positiva y negativa como a continuación transcribimos:

“Artículo 1052. Prescripción es un medio de adquirir bienes o de liberarse de obligaciones, mediante el transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley. “

"Artículo 1053.- La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; la liberación de las obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa”

. Esta entidad federativa al igual que la del Distrito Federal y Yucatán, se refieren a la usucapición como prescripción positiva, por lo que en términos generales son muy semejantes.

La posesión requerida para prescribir un bien debe ser: en concepto de propietario; tener la posesión pacífica; pública; continua; cuando se trata de una posesión de buena fe se requiere de un término de diez años para bienes inmuebles y tres años para los bienes muebles, tratándose de mala fe es de veinte años para bienes inmuebles y cinco años para los muebles.

La legislación del Estado de Michoacán, requiere de un plazo muy largo para poder prescribir, aún tratándose de una posesión de buena fe, pues diez años es lo que equivale a la prescripción de mala fe en cualquier legislación de otro Estado, sin embargo tratándose de bienes muebles considera el mismo término que las demás legislaciones que consiste en tres años de buena fe y de cinco en ausencia de ésta.

El Código Civil en vigor para este Estado, considera al Estado, los Ayuntamientos y otras personas morales como particulares, por lo que están sujetos a prescribir a su favor, así como a que los particulares prescriban sobre sus bienes.

En relación a las sentencias dictadas por el poder Judicial se refiere que hayan causado ejecutoria y declare procedente la acción de prescripción, deberá inscribirse en el Registro Público así como también señala que servirá de título de propiedad al poseedor. En este caso cabe subrayar que esta legislación no requiere de ninguna otra formalidad para la inscripción de la sentencia, pues basta la simple sentencia ejecutoria, lisa y llana para su inscripción.

Legislación Civil del Estado de Nuevo León.

Código Civil para el Estado de Nuevo León, se refiere en su Título Séptimo, de la prescripción, Capítulo I Disposiciones generales.

“Artículo 1132.- Prescripción es un medio de adquirir bienes o de liberarse de obligaciones, mediante el transcurso cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.”

Esta Legislación, consideramos que a pesar de la cercanía con el vecino país de norte podría contar con una legislación civil más moderna, sin embargo se encuentra en el rezago en cuanto usucapión se refiere, pues retoma o mejor dicho transcribe lo que definía el código de 1884, por lo que no arroja algún dato importante o sobresaliente.

Más adelante en el artículo 1133 al igual que la legislación Civil del Distrito Federal aclara y define la prescripción positiva y prescripción negativa.

El Capítulo II, De la prescripción positiva, establece los requisitos necesario para que opere esta prescripción y se refiere a ellos en su artículo 1148 del ordenamiento en cita, estableciendo que la posesión necesaria para prescribir, tiene que ser en concepto de propietario añadiendo además que debe ser con justo título, es decir que mientras otras legislaciones solo establecen que se debe de poseer en concepto de propietario, la legislación de Nuevo León, especifica claramente que debe ser además con justo título, por consiguiente si no se cuenta con él no se le reconoce como poseedor en concepto de propietario; también exige que la posesión debe ser pacífica, continua y pública.

El tiempo necesario para prescribir, bienes inmuebles, cuando se trate de buena fe o cuando la posesión haya sido objeto de inscripción, debe ser de cinco años y de diez si se trata de mala fe, pero de manera pacífica; tratándose de bienes muebles y que sea de buena fe, prescribirán en tres años y de cinco en caso de mala fe.

Esta legislación reconoce la posesión adquirida por violencia, y señala que para que opera la prescripción positiva, deberá transcurrir un plazo de diez años para inmuebles y de cinco para los muebles, es decir que la posesión adquirida por violencia, la equipara como la posesión de mala fe, y más aún considera que la posesión adquirida por medio de un delito, es apta para prescribir, estableciendo que el término correrá a partir de la fecha en que haya quedado extinguida la pena

o prescrita la acción penal, y la considera como posesión de mala fe.

Para el Estado de Nuevo León, el Estado, los Ayuntamientos y personas morales, las considera como si fueran particulares, a lo que a la prescripción se refiere, por lo que sus bienes, derechos y acciones son susceptibles de prescripción, así como también pueden prescribir los bienes de los particulares a su favor.

En cuanto a la sentencia ejecutoria, señal que ésta servirá de título de propiedad al poseedor, y sin más trámites deberá ser inscrita en el Registro Público del Estado.

Comparación de las legislaciones.

Ahora bien, antes de entrar a la comparación de las legislaciones de los Estados antes analizados, queremos señalar que dichos Estados, no fueron elegidos al azar, ya que en el caso de los Estados de Jalisco, Nuevo León y Distrito Federal, los elegimos porque en ellos se encuentran las ciudades más pobladas del país como son Guadalajara, Monterrey, y la Ciudad de México, y obviamente por la semejanza con el Estado de México que presentan una mayor mancha urbana en diferentes ciudades como Ecatepec, Tlalnepantla, Naucalpan, Nezahualcóyotl, Chalco, Valle de Chalco, Ixtapaluca, Chimalhuacán, la Paz entre otras, y que en su mayoría de las veces son producto de la urbanización ilegal y desorganizada, por lo que consideramos que si tienen problemas similares entonces podrían tener legislaciones muy semejantes en relación a la usucapión o prescripción positiva como alguno de ellos la aplican. En el Estado de Michoacán, lo elegimos por la cercanía y colindancia con el Estado de México, que supondríamos que podrían tener legislaciones semejantes y no así la Legislación de Yucatán, que se encuentra muy distante del Estado de México y que obviamente no podría haber ninguna influencia entre una legislación y la otra, ya que sus necesidades e incluso sus costumbres son muy diferentes.

En esencia las legislaciones para el Distrito Federal, el Estado de Jalisco, Michoacán, Yucatán y Nuevo León, e incluyendo el Estado de México, consideran unos la usucapión y otros prescripción positiva, como un medio de adquirir la propiedad por el transcurso del tiempo, con los requisitos establecidos por la ley. Los requisitos en todas estas legislaciones son los mismos, como poseer en concepto de propietario poseer de buena fe, posesión pública, pacífica, y de manera ininterrumpida por más de cinco años, para el caso de usucapión de buena fe, a excepción de la legislación del Estado de Michoacán, que señala diez años para la prescripción de bienes inmuebles cuando la posesión sea de buena fe y veinte cuando hay posesión de mala fe, de ahí en fuera todos establecen el tiempo y los mismos requisitos.

Por lo que respecta a las diferencia existe una muy marcada entre los Códigos Civiles del Distrito Federal, Estado de Jalisco, Michoacán, Nuevo León y Yucatán, con el Estado de México, y es que los primeros consideran al Estado, los Municipios (ayuntamientos) y todos los establecimientos públicos e incluyen a las personas morales, como particulares para la prescripción de sus bienes, derechos y acciones que sean susceptibles de propiedad privada, no así la legislación para el Estado de México, que de manera alevosa protege sus bienes en contra de la prescripción promovida por los particulares sin embargo no limita a los entes públicos a prescribir los bienes de los particulares, tal como se aprecia en el artículo 5.133 del Código Civil para el Estado de México, que establece

"ARTICULO 5.133.- El Estado, los Municipios y las demás entidades de derecho público, se consideran como particulares para usucapir bienes; pero sus bienes muebles propios serán imprescriptibles y no podrán hacer objeto de usucapión.

Situación que se nos hace por demás injusta que el Estado y los entes públicos, tengan el derecho de usucapir los bienes de los particulares sin que estos últimos puedan usucapir los bienes de los establecimientos públicos, y decimos esto por que precisamente en el Estado de México es el Estado con

mayor mancha urbana en donde se ha generado la compra indiscriminada de hectáreas que han sido subdivididas en lotes urbanos, sin contar con los permisos necesarios, creando una situación de irregularidad para miles de compradores de buena fe, siendo el Gobierno Estatal la autoridad competente para regularizar dichos predios, creando comisiones como " la Comisión de regularización del Suelo del Estado de México, (CRESEM), Instituto Mexicano de la vivienda Social, (IMEVIS)", etc. para regularizar la situación de propiedad de cada posesionario, y aprovechándose de esa situación expropia a favor del Gobierno del Estado de México cientos de hectáreas que abarcan miles de predios, y a pesar de nunca haber tenido la posesión de esos predios urbanos, aparece como propietario del inmueble, lo que significa que no existe medio alguno para regularizar la propiedad a favor del poseedor a pesar de que toda su vida haya poseído dicho inmueble ya que de acuerdo a ley de Estado de México es imprescriptible y por lo tanto no opera la usucapión en contra del Gobierno del Estado de México, además de ser inconstitucional.

Las cinco legislaciones analizadas, y comparadas coinciden en establecer que la prescripción opera aún en los casos en donde la posesión es adquirida por medio de un delito, exigiendo como único requisito, el que las prescripción empezará a contar a partir de la fecha en que se haya extinguido la pena o prescrito la acción penal, de tal suerte que la consideran como posesión de mala fe, no así el Código Civil para el Estado de México, que señala que la posesión adquirida por algún delito, no genera derecho alguno para adquirir la propiedad por usucapión, postura que además de ser válida, consideramos en particular esta parte como un elemento actual a las circunstancias que prevalecen en nuestro país, por lo que convierte al Estado de México muy vanguardista en lo que a la usucapión se refiere, pues de esta manera impide que los delincuentes generen algún derecho sobre bienes que no les pertenecen, dando seguridad jurídica a la propiedad.

Otra diferencia de las legislaciones del Distrito Federal, del Estado de

Nuevo León, Michoacán, Jalisco y Yucatán con el Estado de México, es precisamente materia de esta tesis, en lo referente a la sentencia que declara la usucapión consumada, pues para los cinco Estados de la República, consideran a la sentencia ejecutoria, como título de propiedad el cual debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, como a continuación se aprecia en la transcripción textual de los Códigos Civiles:

El Código Civil para el Distrito Federal, señala en su artículo “1157.- la sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción se inscribirá en el Registro Público y **servirá de título de propiedad al poseedor.**”

El Código Civil para el Estado de Jalisco, establece en su artículo “899.- que La Sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de usucapión, se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y **servirá de título de dominio al poseedor propietario.**”

Para el Código Civil del Estado de Yucatán, contempla en el artículo “967.- La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro público y **servirá de título de propiedad al poseedor.**”

En el Código Civil del Estado de Michoacán, se refiere en el artículo “1074.- La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público y **servirá de título de propiedad al poseedor.**”

Por último el Código Civil para el Estado de Nuevo León, manifiesta en su artículo. “1154.- La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público y **servirá de título de propiedad al poseedor.**”

Como podemos apreciar en todos los casos, las legislaciones de los Estados antes mencionados, establecen de manera común, que la sentencia ejecutoria, servirá de título de propiedad al poseedor, y sin más formalidades deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad, no así el Código Civil para el Estado de México, que señala en su:

“Artículo 5.141.-La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de usucapión, se protocolizará ante Notario y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad”.

Esto es que, en primer lugar la legislación para el Estado de México, no manifiesta que la sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de usucapión, servirá de título de propiedad al poseedor, omitiendo señalar el valor que le da a dicha sentencia ejecutoria, es decir que si lo considera como un solo instrumento informativo sobre la posesión del que ha usucapido, o realmente le da el valor de un título de propiedad, dejando una laguna de interpretación, pues la propia ley manifiesta que las sentencias que pongan fin a un conflicto, deberán, ser claras, precisas y congruentes con las prestaciones, y en el caso de la acción de usucapión, lo que pretende el actor, es precisamente que sea declarado propietario de bien cuya usucapión promueve.

Por otro lado la legislación del Estado de México, en el artículo en comento, establece como un requisito para que la sentencia ejecutoria pueda ser inscribible en el Registro Público, deberá ser previamente protocolizada ante Notario, como si no fuera suficiente la fe pública del poder judicial para revestir de fe pública a la sentencia ejecutoria por lo que consideramos que es una aberración jurídica, pues ésta es un instrumento público que no necesita protocolizarse para poder surtir efectos legales. En este sentido, nosotros coincidimos con las legislaciones del Distrito Federal, Yucatán, Jalisco, Michoacán, y Nuevo León, que señalan claramente que la sentencia ejecutoria, constituye un título de propiedad y que se deberá inscribir en el Registro Público de la Propiedad como tal, sin ser necesaria una protocolización previa de la sentencia.

CAPÍTULO IV.- PROPUESTA PARA REFORMAR EL ARTÍCULO 5.141 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MÉXICO, POR SER INNECESARIO PROTOCOLIZAR UNA SENTENCIA DEFINITIVA, DICTADA POR UN JUEZ, EN EL JUICIO DE USUCAPION, PARA INSCRIBIRLA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

4.1.-Problemática del artículo 5.141 del Código Civil vigente para el Estado de México.

Consideramos que la problemática del artículo 5.141 del Código Civil vigente para el Estado de México, el cual establece:

“La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de usucapión, se protocolizará ante notario y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad”.

Radica, principalmente en que dicho precepto no es claro ni conciso en relación al valor que se le da a dicha sentencia, es decir que si la sentencia que resuelve un juicio de usucapión servirá de título de propiedad, o bien, para que tenga el rango de título de propiedad ésta tendrá que ser protocolizada ante notario público, el segundo problema que presenta, es precisamente el tener que protocolizar una sentencia dictada por un juez, en el juicio de usucapión, para que ésta pueda inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y poder así dar publicidad a dicha propiedad frente a terceros, situación que no estamos de acuerdo, pues creemos que dicho precepto no se ajusta a la realidad jurídica, social ni económica de este Estado de México e incluso ni del país pues como se pudo observar en el capítulo inmediato anterior, las legislaciones de diversos Estados de la República, contemplan que las sentencias que resuelven sobre un juicio de usucapión o prescripción positiva, servirá de Título de propiedad al actor y éste sin

mayor trámite será inscrito en el Registro Público de la Propiedad, no dejando lugar a dudas en cuanto al valor que merece dicha sentencia definitiva, ni tampoco requiere de ningún otro formalismo que de fe de dicho instrumento público.

Cabe mencionar que la reforma del artículo 5.141 del Código Civil vigente para el Estado de México, es el resultado de una reforma de toda la legislación Civil, en donde se abroga el anterior Código Civil de 1956, el cual tuvo su origen mediante el decreto número 128 de la H. "XXXIX" Legislatura del Estado, publicado en el periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" el 29 de diciembre de 1956, entrando en vigor el 3 de enero de 1957. El Poder Ejecutivo del Estado de México en su exposición de motivo que envía a la Legislatura Local, sometiendo a su consideración la iniciativa del Código Civil del Estado de México, donde señala entre otras cosas que:

“La misión de la presente administración estatal es ser un gobierno democrático, que al amparo de los más altos valores éticos y el trabajo corresponsable, impulse decididamente la participación social y ofrezca servicios de calidad en un marco de legalidad y justicia. La misión, es ser un gobierno cercano a la comunidad y con sentido humano, que garantice el estado de derecho, la integridad y el patrimonio de las personas, la paz social y la justicia, a través de un desarrollo integral que, combata la pobreza, aliente el crecimiento armónico urbano y rural de las regiones, brinde servicios de calidad para una vida digna y fortalezca la identidad y la participación ciudadana.”⁶²

Sin embargo tal parece que el artículo 5.141 del Código Civil vigente para el Estado de México no se ajusta a lo plasmado en la exposición de motivos que presenta el Poder Ejecutivo del Estado de México, pues nada tiene de justo, ni legal dicho precepto, y consideramos que no es justo que los ciudadanos que pretendan regularizar su propiedad, por la vía de la usucapión, tenga que pagar

⁶² GACETA DEL GOBERNO DEL ESTADO DE MÉXICO, tomo CLXXIII No 109, Toluca de Lerdo, Estado de México 7 de junio del 2002 página 206)

una protocolización, ante un notario, de una sentencia cuando resulta innecesario dicho protocolo pues la sentencia constituye un instrumento público que no requiere de mayor formalismo, ya que los tribunales se encuentran investidos de fe pública. En cuanto señalamos que no es legal, queremos subrayar que si bien es cierto que se encuentra debidamente asentado en el precepto invocado, lo cual le podría dar la legalidad, también lo es que el instrumento público emitido por un juez, que no debe de requerir ninguna otra formalidad, como el protocolo de un notario, para que éste pueda ser utilizado ante otras autoridades, de ahí que consideramos como una ilegalidad el tener que protocolizar la sentencia definitiva ya que no se nos hace nada legal investir de fe pública un instrumento público emitido por uno de los poderes del Estado de México, para poder surtir efectos ante una dependencia del Poder Ejecutivo, como lo es el Registro Público de la Propiedad.

Para poder demostrar que la problemática que presenta el artículo 5.141 del Código Civil vigente para el Estado de México, lo analizamos desde el punto de vista jurídico, económico y social.

Desde el punto de vista jurídico, la problemática consiste en que la sentencia definitiva que dicta por un juez de primer instancia del Tribunal Superior de Justicia del Estado de México, dentro de un juicio de usucapión, se encuentra revestido de fe pública, primero de conformidad con lo que establece el artículo 1.5 del Código de Procedimientos Civiles en vigor para la entidad, el cual señala con toda claridad lo siguiente:

“Artículo 1.5.- 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.”

Para mayor abundamiento y claridad señalamos lo previsto por el artículo 1.293 del mismo ordenamiento, el cual define lo que se debe considerar documento público, y para ello hacemos lo transcribimos:

Artículo.- 1.293- Son documentos públicos los formulados por Notarios o Corredores Públicos, y los expedidos por servidores públicos en el ejercicio de sus atribuciones legales.

La calidad de públicos se demuestra por los sellos, firmas u otros signos que prevengan las leyes.

También consideramos importante señalar los efectos que causan los documentos públicos y los requisitos que la ley exige para que surtan efectos dentro del Estado de México, y de igual manera consideramos necesario, para no dejar lugar a dudas, transcribir lo que establece el artículo 1.294 del ordenamiento en cita:

“Artículo 1.294.- Los documentos públicos expedidos por autoridades de la federación, de los estados, del Distrito Federal o de los Municipios, harán fe en el Estado sin necesidad de legalización”.

En este sentido consideramos que el hecho que el artículo 5.141 del Código Civil para el Estado de México, señale que la sentencia que declare procedente la acción de usucapión deberá protocolizarse ante Notario, para poder ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad, no solamente es infundada, si no también como se puede apreciar en los artículos del Código de Procedimientos antes citados, que contraviene a lo estipulado por estos preceptos antes señalados, pues no es necesario que un documento público, expedido por el Juez de primer instancia que se encuentra investido de fe pública, además de encontrarse en función de sus atribuciones, requiera ser protocolizado, para que a su vez pueda inscribirse en el registro público de la propiedad , ya que éste por sí solo es suficiente para acreditar ser un instrumento público y acreditar la propiedad, sin necesidad de ningún otro requisito formal o legal.

El hecho de protocolizar la sentencia ejecutoria, que resuelve un juicio de usucapión, consideramos que es solo dar forma de un instrumento judicial a un instrumento notarial, sin embargo en nada le beneficia jurídicamente. A efecto de comprender mejor este análisis, agregamos el significado de Instrumento Notarial. "Instrumento Notarial, es una de las especies más importantes de documentos público. Diferente de los demás por sus caracteres externos, tales como papel, grafía, tinta, que constituye su corporeidad y se hayan minuciosamente reguladas en normas especiales. También se distinguen por sus caracteres internos: tenor, contenido literal o pieza escrituraria que solo narra hechos en acuerdo."⁶³ Por lo que consideramos que la protocolización no varía jurídicamente la fe pública de que se encuentra investida de la Sentencia ejecutoria, ya que solo le da una forma más pomposa sin que con ello se determine la legalidad o falta de esta.

Por lo que podemos concluir que el problema desde el punto de vista jurídico que presenta la protocolización de una sentencia definitiva, dictada por un Juez de Primer instancia, no es otra cosa más que una aberración jurídica, pues no es lógico desde el punto de vista jurídico, tener que protocolizar un instrumento público emitido por autoridad competente y estar investida de fe pública como lo es el poder judicial, a través de sus Salas y Juzgados de primer Instancia

El problema que presenta desde el punto de vista económico, es más simple, concreto y perceptible, pues éste se refleja directamente al patrimonio de los ciudadanos, al regularizar su propiedad ya que una vez concluido el juicio de usucapión y haber obtenido una sentencia favorable, éste tiene que erogar un gasto extra, como el pagar los honorarios de un Notario Público para que protocolice la sentencia definitiva que lo declara propietario a pesar de que no existe ningún sostén jurídico que así lo requiera para legitimar dicha resolución,

⁶³ NICOLAS GATTARRI Carlos, MANUAL DE DERECHO NOTARIAL, Editorial ediciones depalma, Argentina 1992 página 9.

provocando así en gasto económico innecesario al actor que por esta vía obtiene el título de su propiedad.

Si analizamos muy concretamente la exposición de motivos que justifica la abrogación de anterior Código Civil para el Estado de México, y la creación del nuevo Código, podemos subrayar que en resumen el artículo 5. 141 del Código Civil vigente para el Estado de México, en particular, ni beneficia a la comunidad, ni combate a la pobreza, ni tampoco alienta el crecimiento armónico urbano y rural, como lo manifestó el Ejecutivo del Estado de México en su exposición de motivos, pues contrario a dicho planteamiento, el obligar al actor en un juicio de usucapión a protocolizar la sentencia definitiva ejecutoria, solo le provoca un detrimento económico, al que se convierte en nuevo propietario por esta vía de la usucapión, y aumenta el patrimonio de los fedatarios públicos de manera por demás innecesaria.

Por lo que podemos concretar que el problema desde el punto de vista económico, consiste básicamente en beneficiar el patrimonio de los fedatarios públicos, en detrimento de los que menos tienen, ya que no hay que olvidar que el problema de los predios irregulares, los constituyen las grandes manchas urbanas las cuales están formadas por la gente más pobre, que por su necesidad invaden, o adquieren terrenos irregulares sin contar con la documentación necesaria requerida por la propia ley.

La problemática que presenta artículo 5.141 del Código Civil vigente en el Estado de México, desde el punto de vista social, es más complejo pues para ello hay que señalar una serie de problemas sociales que dan origen a las invasiones,

fraccionamientos clandestinos, compraventas que no reúnen los requisitos formales.

Es preciso señalar que el Estado de México registra una de las tasas de crecimiento poblacional más elevadas del país y buena parte de dicho crecimiento se localiza en la Zona Oriente.(señalando que para efectos de esta tesis, denominamos como zona oriente, los municipio de Ecatepec de Morelos, Atizapan de Zaragoza, Naucalpan, Nezahualcóyotl, Tlalnepantla, Chimalhuacán de Atenco, La Paz Valle de Chalco). “Entre 1950 y 2000 la población total del Estado pasó de 1.3 millones de habitantes, que representaban el 5.4% de la población total nacional, a 13 millones, que constituyen el 13.4% de la población nacional; del total de habitantes en el estado, 86.3% viven en el medio urbano y 13.7% en el rural (INEGI, Censo General de Población y Vivienda, 2000; Aguayo, S., 2000)”⁶⁴. El Estado de México registra una de las densidades poblacionales más elevadas del país: 611 habitantes por kilómetro cuadrado en el año 2000, sólo por debajo del Distrito Federal. Para hacernos una idea de conjunto, por mero contraste según señala Aguayo, la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, tiene una población cinco veces mayor que la de Guadalajara. La acelerada urbanización de la entidad es sólo expresión particular de un proceso demográfico nacional: en 1950 el 42 por ciento de la población del país vivía en las ciudades; para el 2000, el porcentaje alcanzaba ya el 74.6% (INEGI ,2003).

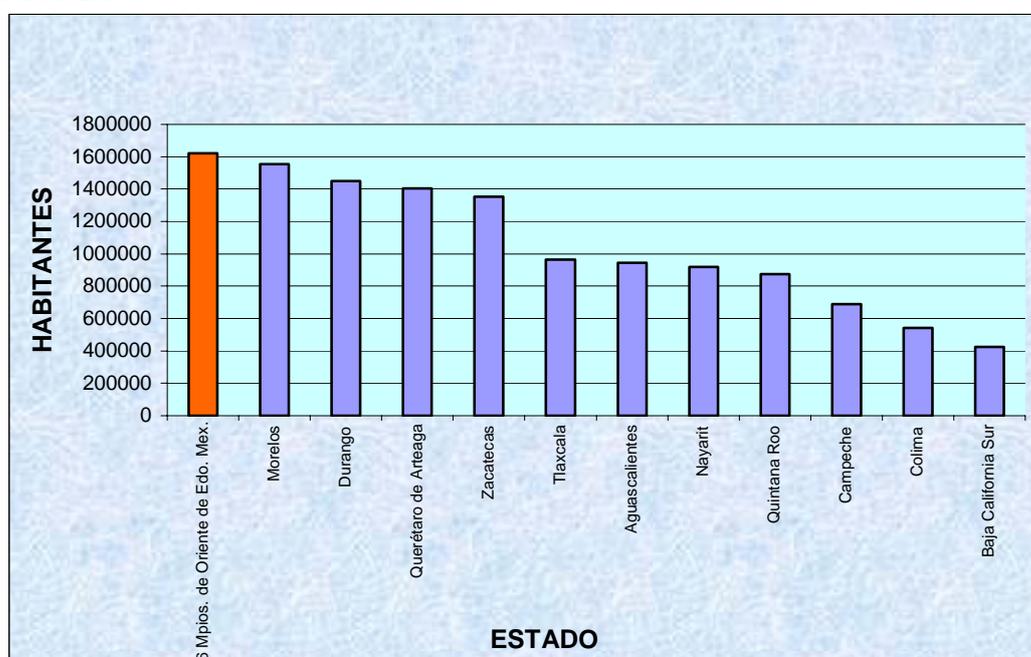
No obstante esto último, es notorio que el crecimiento poblacional en la entidad registra tasas particularmente altas, lo cual implica serios retos en materia de otorgamiento de servicios públicos, vivienda y empleo. Los municipios conurbados del Estado de México “crecen a un ritmo de 2.4% en promedio al año, mientras que el conjunto de las 16 delegaciones del Distrito Federal sólo lo hacen en un 0.3%”. En el contexto nacional, “En la última década las entidades que

⁶⁴ AGUAYO Q Sergio, “*El Almanaque Mexicano*”, 2000.

tuvieron mayor crecimiento en números absolutos fueron el Estado de México (3.3 millones), Jalisco (1.0 millones), Puebla (944 mil), Baja California (827 mil) y Nuevo León (728 mil). Estos cinco estados concentran 42.1% de los 16.1 millones de habitantes adicionales que tiene el país”.⁶⁵

Lo anterior puede apreciarse en la siguiente gráfica, donde se muestra cómo la población total de los seis municipios que integran la Zona Oriente, es superior a la de varias entidades federativas de la República Mexicana.

Gráfica: Comparación de la Población de Seis Municipios del Oriente del Estado de México con la de Algunos Estados Seleccionados.



Fuente: INEGI, XII Censo General de Población y Vivienda, 2000.

En esta gráfica puede observarse que la población de los seis municipios del oriente del Estado de México, que es superior a la de 11 estados de la república, entre ellos Morelos, Durango y Querétaro. Tan sólo el municipio de Chimalhuacán tiene mayor población que el estado de Baja California Sur (424 mil habitantes).

⁶⁵ INEGI, XII Censo General de Población y vivienda

En la siguiente tabla podemos apreciar las principales concentraciones urbanas de la llamada Zona Metropolitana de la Ciudad de México, ubicada en el territorio del Estado de México. A esta gran conurbación pertenece el conjunto de municipios de la zona oriente.

Población en Municipios Conurbados del Norte y Oriente de la Zona metropolitana de la ciudad de México (ZMCM) en el año 2000 (miles de habitantes).

ENTIDAD	TOTAL DE LA POBLACIÓN EN EL AÑO 2000 (miles)
México	13,097
Atizapán de Zaragoza	468
Ecatepec de Morelos	1,623
Huehuetoca	38
Huixquilucan	193
Tultitlán	432
Cuautitlán Izcalli	453
Tlalnepantla de Baz	721
Naucalpan de Juárez	859
Proyección de población del Norte y NO. de la ZMCM	4,788
La Paz	213
Ixtapaluca	298
Chalco	218
Chicoloapan	78
Chimalhuacán	491
Valle de Chalco Solidaridad	323
Total de Población del Oriente de la ZMCM	1,620

Fuente: INEGI, XII Censo General de Población y Vivienda, 2000.

En esta tabla vemos que la población de los seis municipios de la Zona Oriente en el año 2000, era prácticamente la misma que la de Ecatepec.

Como se puede apreciar el problema de la población en el Estado de México, y en particular en la que llamamos zona oriente, es de gran escala, y no solo representa las cifras poblacionales, si no que van directamente relacionadas con los problemas de vivienda, dotar de servicios a dichos asentamientos, y es obvio que ningún gobierno, municipal, Estatal, o Federal, puede proveer de vivienda digna a toda esta población, sobre todo al ritmo de crecimiento que se

viene generando, de ahí que las manchas urbanas vienen creciendo al mismo ritmo que la población, pues van directamente proporcional a su crecimiento,

La migración de las provincias de la República Mexicana, hacia las ciudades y sus periferias, así como su alto índice de natalidad, es lo que provoca el crecimiento de la mancha urbana y ante la incapacidad de los Gobiernos Municipales, Estatal y Federales para proveerles de vivienda, se genera de manera desordenada los asentamientos irregulares, pues ante la inminente necesidad de contar con un terreno donde puedan vivir, se convierten frecuentemente en víctimas de los fraccionadores clandestinos, y que muchas ocasiones son promovidos o tolerados por los gobiernos municipales, estatales, dando origen a colonias, y hasta ciudades en donde los poseedores solo cuentan con un contrato privado de compraventa o e incluso de promesa de venta, sin contar con los permisos de cambio de uso de suelo, permisos para fraccionar, etc.

Con el tiempo las autoridades tienen un gran problema, que comprende entre otras cosas, la existencia de colonias enteras que reclaman servicios, y que no pagan impuestos por ser zonas irregulares, y es cuando el Gobierno Municipal, exige al Gobierno Estatal la regularización de las zonas irregulares, y ahora tiene la gran misión de regularizar la situación de cientos de miles de propiedades, y para ello implementan una serie de maniobras jurídicas, para lograrlo, entre ellas forman comisiones de regularización de la tenencia de la tierra, como la extinta Comisión de Regularización del Suelo del Estado de México (CRESEM) y actualmente conocemos como Instituto Mexiquense de la Vivienda Social INMEVIS. Sin embargo esta vía de regularización genera inmenso gasto al erario público generando una gran carga económica para los gobiernos y sus contribuyentes además de ser un proceso inmensamente tardado, ya que llegan a pasar hasta quince o veinte años para regularizar.

Una alternativa para regularizar el gran número de predios irregulares, y que no le cuesta nada a los Gobiernos municipales o Estatal, ni tampoco a los contribuyentes y que incluso generan ingresos a los gobiernos, es precisamente a

través de la usucapión, misma que se ha sumado a este inmenso problema social, de manera natural. La usucapión ha contribuido de manera muy importante, pues precisamente es la usucapión un medio que ha servido y sirve para que los poseedores de predios irregulares puedan regularizar su propiedad, y sobre todo en el Estado de México que existen cientos de miles de propietarios que han obtenido su título de Propiedad a través de un juicio de usucapión, pues resultaba práctico, rápido, relativamente económico y sobre todo en el marco de lo legal.

Esto es que los juicios de la usucapión han favorecido a miles de familias de escasos recursos, que movidos por la necesidad de contar con una vivienda han adquirido terrenos irregulares, y con el tiempo se han convertido en propietarios de sus propios terrenos. Sin embargo a pesar de que esta figura jurídica ha servido como un factor muy importante para regularizar la propiedad y dar certeza jurídica a los poseedores, actualmente los gobiernos municipales y el estatal, se han dado a la tarea de imponer una serie de impuestos, elevando los costos para poder inscribir la sentencia ejecutoria que declara propietario al poseedor, así como exigir más requisitos que erogan gastos a los contribuyentes, y por último el actual Código Civil que obliga que la sentencia ejecutoria dictada en el juicio de usucapión tiene que protocolizarse ante Fedatario público para poderse inscribir. Esto da como resultado que la población de escasos recursos que veía como una alternativa el regularizar sus predios por esta vía, decidan seguir en la irregularidad ante tantos trámites administrativos que resultan altamente costosos.

Por último, retomando de nueva cuenta un fragmento de la exposición de motivos enviada por el poder ejecutivo a la legislatura local, podemos concluir que esta no se ajusta a la realidad jurídica, económica ni social del Estado de México, pues tal parece que lo plasmado en el artículo 5.141 del Código Civil para esta entidad, favorece solo a los intereses de los fedatarios públicos en perjuicio de la sociedad económicamente más pobre, pero lo más relevantes es que cuanto tiempo tendrá que transcurrir para que la gente que cuenta con un predio irregular logre obtener un título de propiedad, real y suficiente que le de certeza jurídica a su propiedad.

4.2.- PROPUESTA PARA REFORMAR EL ARTÍCULO 5.141 DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE PARA EL ESTADO DE MÉXICO, POR SER INNECESARIO PROTOCOLIZAR UNA SENTENCIA DEFINITIVA, DICTADA POR EL PODER JUDICIAL A TRAVÉS DE LOS JUZGADOS, QUE ESTÁN INVESTIDOS DE FE PÚBLICA.

Antes de entrar a la propuesta, para reformar el artículo 5.141 del Código Civil para el Estado de México, consideramos que es conveniente hacer una breve síntesis del por que llegamos a sostener nuestra postura.

La propuesta que nosotros hacemos para reformar el artículo 5.141 del Código Civil vigente para el Estado de México, es el resultado de una serie de análisis doctrinales y legislativos, pero además de factores sociales y económicos, por lo que podemos decir que nuestra propuesta no requiere de mayor ciencia, que solo se trata de ser prácticos en las resoluciones, como lo prevé la constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, al señalar que la justicia debe ser pronta y expedita, y consideramos que nuestra propuesta debe ser encaminada en esa lógica, después de un análisis comparativo con otras legislaciones nos damos cuenta que en ningún Estado de la Republica Mexicana, se requiere que la sentencia ejecutoria que declara procedente la usucapión, requiera ser protocolizada ante notario público, para poder ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad, y quizá sea así por que las resoluciones que se dictan por Jueces de Primera Instancia no lo requieran legalmente, de ahí nuestra propuesta para suprimir la protocolización de la sentencia por no ser un requisito formal que le de legalidad a la misma.

Así también nuestra propuesta no solo reúne el requisito del principio de ser pronta y expedita, sino que también contiene dos aspectos importantes como son el de señalar con toda claridad y precisión que la sentencia definitiva servirá de título de propiedad al actor, y en segundo lugar reivindica la fe pública que ésta investido el Poder Judicial.

Nosotros proponemos que la reforma del artículo 5.141 del Código Civil vigente para el Estado de México, deberá ser en los mismos términos del artículo

933 del anterior Código Civil, el cual reconocía que la sentencia definitiva que resolvía un juicio de usucapió, serviría de título de propiedad al poseedor, y sin mayor trámite se inscribiría en el Registro Público de la propiedad, sin embargo en la única parte que nosotros no estamos de acuerdo con el anterior código es que después de dictada la sentencia siga refiriéndose al nuevo propietario como poseedor, cuando en ese momento ya es propietario.

Nosotros proponemos que el artículo 5.141 del Código Civil vigente para el Estado de México, debe ser reformado, quedando de la siguiente manera.

ARTÍCULO 5.141.- La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de usucapión, se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y servirá de título de propiedad, al nuevo propietario.

Creemos que esta reforma rebasa la expectativa del artículo actual, pues se aplica el principio de ser pronta y expedita, al no tener que protocolizar dicha sentencia, se cumple con este principio.

Cuando señalamos que reivindica la fe pública del Poder Judicial, es por que consideramos que ninguna sentencia definitiva dictada por un Juez, o Magistrados de una Sala, requiere protocolizarse para poder surtir efectos ante otra institución, y al suprimir esta parte que señala que “la sentencia ejecutoria que declara procedente la acción de usucapión, se protocolizará ante notario...” devuelve el poder de la fe pública que están investido el tribunales.

Por último, consideramos de suma importancia, que la reforma que proponemos, se señale con precisión que la sentencia ejecutoria que resuelve un juicio de usucapión servirá de Título de propiedad, al nuevo propietario, ya que si bien es cierto que en la legislación actual, el artículo 5.141 de la legislación Civil vigente para el Estado de México, se puede presumir que va implícito que servirá

de título de propiedad, también lo es que en derecho no debe haber lagunas ni presunciones, por lo que se debe asentar con toda precisión cual es la calidad de la sentencia ejecutoria de un juicio de usucapión.

En este sentido nuestra propuesta recoge parte del anterior Código Civil para el Estado de México, así como también de otras legislaciones como la del Estado de Jalisco, que se refiere a que la sentencia ejecutoria que declare procedente la acción, le servirá de título al poseedor propietario, y consideramos que es importante por que una vez resuelto sobre la propiedad, el actor deja de ser un simple poseedor del bien inmueble cuya usucapión promovió, pues al consumarse ésta se convierte en un propietario, de ahí que nuestra propuesta retome lo que consideramos mejor de otras legislaciones.

4.3.-EFECTOS DE LA PROPUESTA DE REFORMAR EL ARTÍCULO 5.141 DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE PARA EL ESTADO DE MÉXICO.

Los efectos que provocaría la reforma al artículo 5.141 de la Legislación Civil vigente en el Estado de México, el cual proponemos que quedara de la siguiente manera:

ARTÍCULO 5.141.- La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de usucapió, se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y servirá de título de propiedad, al nuevo propietario.

Consideramos que nuestra propuesta sería benéfica desde el punto de vista jurídico, económico y social.

Desde el punto de vista jurídico, consideramos que el aspecto fundamental, con esta reforma es que le devuelve el poder de la fe pública al Tribuna Superior de Justicia del Estado de México, a través de los Jueces, al no tener que

protocolizar sus sentencias ejecutorias que resuelven un juicio de usucapión, pues las resoluciones que emiten son instrumentos públicos que no requieren ninguna otra formalidad ni certificación, ni protocolo para que surtan sus efectos frente a terceros, ni cualquier otra institución pública o privada.

Otro beneficio sería dejar bien claro que la Sentencia ejecutoria, sirve de título de propiedad o mejor dicho constituye el título de propiedad del nuevo propietario, no dejando lugar a dudas o a interpretaciones facciosas que pudieran descalificar, degradar, o restar algún valor jurídico a dicha sentencia ejecutoria, por no ser clara la ley en ese respecto, dando certeza jurídica al que obtuviera sentencia favorable.

Por último consideramos que al suprimir la obligatoriedad de protocolizar una sentencia ejecutoria que resuelve un juicio de usucapión, se aplicaría el principio constitucional, que señala, que la justicia debe ser pronta y expedita, al no tener que recurrir a más trámites innecesario, pues solo bastaría con obtener una sentencia favorable y esperar que esta causara ejecutoria, para considerarla un título de propiedad real, suficiente que acredite la propiedad del nuevo propietario.

Desde el punto de vista económico, los beneficios son simples y claros pues al suprimir la protocolización de la sentencia ejecutoria, obviamente se ve reflejada en el bolsillo de los ciudadanos que acuden a la vía de la usucapión para regularizar su propiedad, pues se eliminaría el gasto de los honorarios del Notario Público, reduciendo considerablemente los gastos de la regularización por esta vía.

Por lo que respecta a los beneficios que se resultarían con la reforma, desde el punto de vista social, consideramos que serían de gran impacto, pues como lo hemos señalado que, el Estado de México, es el Estado que cuenta con la mayor mancha urbana, y en su mayoría son predios irregulares, y obviamente la mayor parte de los poseedores son gente de escasos recursos, que no cuentan con recursos económicos, pero que sin embargo tienen la voluntad de regularizar su

propiedad. En este sentido consideramos que al suprimir la protocolización de la sentencia ejecutoria, se reducirían considerablemente los gastos que eroga la regularización de la propiedad por la vía de usucapión y al encontrarse más accesible, habría más gente que acudiera a esta vía para poner en regla su propiedad, reduciendo considerablemente los gastos a los programas sociales de regularización de la tierra, al Gobierno Estatal, generando certidumbre jurídica a la propiedad, sin contar con los ingresos que obtengan por la recaudación de impuestos, al tener un padrón de predios regulares.

CONCLUSIONES.

Primera.- Las Sentencias o resoluciones dictadas por el Tribunal Superior de Justicia del Estado de México, a través de las Salas, Juzgados de Primer Instancia y Juzgados de Cuantía Menor, son instrumentos que se encuentran investidos de fé pública

Segunda.-La Protocolización que realizan los Notarios Públicos, solo son necesarias para actos privados, que requieran de una formalidad que la invista de fé pública, a efecto de otorgar certeza jurídica.

Tercera.- Las sentencias dictadas por los Juzgados de Primer Instancia que resuelven lo referente a un juicio de usucapión, no requieren de ninguna otra formalidad para hacerlos valer ante cualquier autoridad, institución o terceros, por ser instrumentos públicos que hacen prueba plena.

Cuarta.- El artículo 5.141 del Código Civil vigente para el Estado de México, deber ser claro al referirse sobre el valor de la sentencia, agregando con toda precisión que “La sentencia que declare procedente la acción de la usucapión, constituye el Título de propiedad.”

Quinta.-La legislación Civil para el Estado de México, debe considerar para efectos de la usucapión al Estado, municipios y demás entes públicos como particulares, a efecto de que también los particulares estén en igual de circunstancias y estos puedan prescribir los bienes públicos.

Sexta.-Hemos comprobado, que resulta innecesario protocolizar una sentencia ejecutoria que declara procedente la acción de usucapión, por que constituye una aberración jurídica, al obligar investir de fe pública notarial un instrumento público emitido por un juez

Séptima.- Hemos demostrado que, para que se pueda inscribir una sentencia ejecutoria que declara procedente el juicio de usucapión, en el Registro Público de la Propiedad no es necesario protocolizarla, ya que ésta es un instrumento público emitido por autoridad competente, que reúne todos los requisitos exigidos por la ley.

Octava.- Se ha demostrado que el artículo 5.141 del Código Civil vigente para el Estado de México, debe reformarse, ajustándose a la realidad social económica y jurídica de este Estado, debiendo suprimir la protocolización de la sentencia ejecutoria que declara procedente la acción de la usucapión.

BIBLIOGRAFÍA

- BANUELOS SÁNCHEZ Froylan, **FUNDAMENTOS DEL DERECHO NOTARIAL**, Segunda Edición, editorial Sista, México Distrito Federal.
- BECERRA BAUTISTA José, **EL PROCESO CIVIL EN MÉXICO**, Décimo Octava Edición, editorial Porrúa, México, Distrito Federal. 2005.
- BORJA MARTÍNEZ Manuel, **DERECHO CIVIL**, Tomo VI, Sexta Edición, editorial Porrúa, México, Distrito Federal. 1998.
- BRAVESCO DE PRIETO Aura M, **LAS TÉCNICAS DE LA INVESTIGACION**, manual para la elaboración de tesis, monografías, informes, cuarta edición, editorial Grupo Editorial Iberoamericana, México, Distrito Federal, 1986.
- COLIN SÁNCHEZ Guillermo, **PROCEDIMIENTOS REGISTRAL DE LA PROPIEDAD**. Cuarta Edición, editorial Porrúa, México Distrito Federal, 1999.
- ESQUIVEL OBREGÓN T. **APUNTES PARA LA HISTORIA DEL DERECHO EN MÉXICO TOMO I**. Segunda Edición, editorial Porrúa, México, Distrito Federal 1984.
- DE PINA Rafael, **INSTITUCIONES DE DERECHO PROCESALES CIVIL**, 25ª Edición, editorial Porrúa, México Distrito Federal 1997.
- DE PINA Rafael, (actualizado por Juan Pablo de Pina García) **DICCIONARIO DE DERECHO**, 28ª Edición, editorial Porrúa, México Distrito Federal.
- DE PINA Rafael, **DICCIONARIO DE DERECHO**, et-al Décimo Tercera Edición, editorial Porrúa, México Distrito Federal, 1985
- INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS **DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO**, editorial Porrúa, México, Distrito Federal, 1998.
- GACETA DE GOBIERNO DEL ESTADO DE MÉXICO**, tomo CLXXIII, número 109, Toluca de Lerdo, siete de junio del año dos mil dos.
- GALINDO GARFIAS Ignacio, **DERECHO CIVIL**, Sexta Edición, editorial Porrúa, México Distrito Federal, 1997.
- GRAN ANTONIO Michel, Tr Santiago Sentis Melenda, **COLECCIÓN CIENCIA DE PROCESO**, Volumen I, editorial Ediciones Jurídicas Europa-America, Buenos Aires Argentina.

GUTIERREZ Y GONZALEZ Ernesto, **EL PATRIMONIO EL PECUNARIO Y EL MORAL O DERECHO DE LA PERSONALIDAD**, Sexta Edición, editorial Porrúa, México Distrito Federal, 1999.

HERNÁNDEZ ORTEGA Hilario, **ANÁLISIS COMPARATIVO DE LA USUCAPIÓN Y LA PRESCRIPCIÓN EN LA LEGISLACIÓN CIVIL MEXICANA**, tesis profesional, Universidad Nacional Autónoma de México, Escuela Nacional de Estudios Profesionales “Aragón”, México 1990.

HERNÁNDEZ Sampieri, et-al, **METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN**, Segunda Edición, editorial Mc Graww- Hill Interamericana editores , México 1991.

NICOLAS GATTARI Carlos, **MANUAL DE DERECHO NOTARIAL**, editorial, Ediciones de Palma, Argentina, 1992.

PALLARES Eduardo, **DICCIONARIO DE DERCHO PROCESAL CIVIL**, Vigésimo sexta Edición, editorial Porrúa, México Distrito Federal 2001.

PETTIT Eugene, **DERECHO ROMANO**, Décimo cuarta Edición, editorial Porrúa, México Distrito Federal, 1998.

SCHULZ Fritz, **DERECHO ROMANO CLÁSICO** Tr. José Santa Cruz Teigeiro, editorial Bosch, Barcelona 1951.

ROJINA VILLEGAS Rafael, **COMPENDIO DE DERECHO CIVIL**, Tomo II “Bienes, Derechos Reales y Sucesiones”, Vigésima octava Edición, editorial Porrúa, México Distrito Federal, 1997

VENTURA SILVA Sabino, **DERECHO ROMANO**, “Curso de Derecho Privado”, undécima Edición, editorial Porrúa, México Distrito Federal 1992

LEGISLACIONES :

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

CÓDIGO CIVIL FEDERAL.

CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL.

CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO.

CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE JALISCO.

CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MICHOACÁN.

COIDIGO CIVIL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN.

CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE YUCATÁN.

CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO, (anterior), editorial Sista S.A. de C.V., México, 2001, páginas107

JURISPRUDENCIAS

Semanario Judicial de la Federación, Tribunal Colegiado de Circuito, Octava época, tesis "**POSESIÓN DE LO QUE SE DEBE ENTENDER POR TITULO DE LA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE COAHUILA)**," página 571 abril de 1992.

Semanario Judicial de la Federación, Segundo Tribunal Colegiado de Circuito, Novena época, tomo VI, "**LA POSESIÓN, PUEDE EN APARIENCIA SER**" Página 680