



# UNIVERSIDAD VILLA RICA

---

---

ESTUDIOS INCORPORADOS A LA  
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

## FACULTAD DE DERECHO

“CRÍTICA A LA REGULACIÓN DE LA  
INFORMACIÓN AD PERPETUAM CON LOS  
BIENES VACANTES EN LA LEGISLACIÓN CIVIL”

## TESIS

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:

LICENCIADA EN DERECHO

PRESENTA:

**OLIVIA ÁLVAREZ HERNÁNDEZ**

Revisor de Tesis

MTRA. ANA LILIA GONZÁLEZ LÓPEZ

BOCA DEL RÍO, VER.

2021



Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

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

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

## ÍNDICE

<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	1
<b>CAPÍTULO I. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN</b>	
1.1. Planteamiento del Problema .....	4
1.2. Justificación .....	4
1.3. Objetivos.....	6
1.3.1. Objetivo General.....	6
1.3.2. Objetivos Específicos .....	6
1.4. Hipótesis .....	7
1.5. Variables.....	7
1.5.1. Variable Independiente .....	7
1.5.2. Variable Dependiente .....	7
1.6. Tipo de Estudio .....	8
1.6.1. Investigación Documental .....	8
1.6.1.1. Centros de Acopio de Información.....	8
1.6.1.1.1. Biblioteca Pública visitada .....	8
1.6.1.1.2. Biblioteca Privada visitada .....	8
1.6.1.2. Técnicas Empleadas para la Recopilación de Información .....	8
1.6.1.2.1. Fichas Bibliográficas .....	8
1.6.1.2.2. Fichas de Trabajo .....	9

## **CAPÍTULO II. COSAS Y BIENES**

2.1. Antecedentes Históricos .....	10
2.2. Derecho Actual .....	14
2.3. Clasificaciones Reconocidas.....	17
2.3.1. Artículos Relativos del Código Procesal Civil y Código Civil del Estado de Veracruz-Llave.....	27

## **CAPÍTULO III. DERECHO DE PROPIEDAD**

3.1. Formas de Adquirir la Propiedad .....	34
3.2. Artículos Relativos del Código Civil .....	35
3.3. Posesión .....	49
3.3.1. Antecedentes Históricos .....	50
3.3.2. Exposición Doctrinaria .....	52
3.3.3. Criterios Jurisprudenciales .....	59
3.4. Usucapión .....	68
3.4.1 Derecho Romano y Actual.....	68
3.4.2. Propiedad. Derecho Romano .....	76
3.4.3. Derecho Actual .....	80
3.4.4. Exposición Doctrinaria .....	81
3.4.5. Criterios Jurisprudenciales .....	88

## **CAPÍTULO IV. JURISDICCIÓN VOLUNTARIA Y VACANCIA.**

4.1. Antecedentes. Jurisdicción voluntaria.....	91
4.2. Típica y Atípica .....	95
4.3. Principios que la Rigen .....	96
4.3.1. Competencia .....	96
4.3.2. Legitimación .....	97
4.3.3. Límites de la Jurisdicción Voluntaria .....	99
4.4. Reforma Procesal a la Jurisdicción Voluntaria .....	99
4.5. De las Informaciones <i>Ad Perpetuam</i> .....	104

4.5.1. De Dominio y Posesión .....	104
4.6. Procedimiento de Vacancia y Disposiciones Legales del Código Civil y del de Procedimientos Civiles .....	112
<b>CAPÍTULO V. PROPUESTA DE REFORMA.</b>	
5.1. Propuesta DE Reforma .....	122
<b>RECOMENDACIONES .....</b>	<b>125</b>
<b>CONCLUSIONES .....</b>	<b>128</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>132</b>
<b>LEGISGRAFÍA .....</b>	<b>134</b>
<b>LINCOGRAFÍA.....</b>	<b>135</b>

## INTRODUCCIÓN

Esta tesis se titula: Crítica a la Regulación de la Información Ad Perpetuum con los Bienes Vacantes en la Legislación Civil. La presente tesis se divide en cinco capítulos, el primer capítulo se denomina: Metodología de la Investigación, y está conformado por el planteamiento del problema, la justificación, los objetivos, los cuales a su vez se dividen en objetivo general y objetivos específicos; la hipótesis, las variables, divididas en variable independiente y variable dependiente; el tipo de estudio, investigación documental, los centros de acopio de información, la biblioteca pública visitada, así como la biblioteca privada visitada, las técnicas empleadas para la recopilación de información, las fichas bibliográficas y las fichas de trabajo.

El segundo capítulo se denomina: Cosas y Bienes, en este capítulo se hace alusión a los antecedentes históricos, el derecho actual, las clasificaciones reconocidas y los artículos relativos del Código Civil que motivaron la presente.

En relación al tercer capítulo de esta tesis, este se denomina: Derecho de Propiedad, y contiene lo relativo a la posesión y la usucapión, sus antecedentes históricos, el derecho actual, una ligera exposición doctrinaria

y legal de los mismos, el concepto en el derecho romano y actual del concepto de propiedad y los criterios jurisprudenciales existentes.

El cuarto capítulo se denomina: Jurisdicción Voluntaria y Vacancia, que contiene los antecedentes, sus tipos, como la típica y atípica, los principios que la rigen, los tipos de Informaciones, como son la *ad perpetuam* y de dominio y posesión, el procedimiento de vacancia, sus disposiciones legales del Código Civil y del de Procedimientos Civiles, que da lugar a la contradicción con el capítulo anterior.

Con respecto al quinto capítulo, este se denomina: Propuesta de Reforma, que es donde se puntualizan las ideas que proponen una serie de reformas con la finalidad de evitar que una misma situación pueda ser regulada de distinta manera por dos normas y actualizar la que, siendo aplicable al caso, no ha merecido el favor de los legisladores por motivo de su incoherencia; se expresan algunos puntos que se consideran importantes y que podrían ayudar a que no exista incompatibilidad ni contradicción de las dos instituciones de la legislación civil, e identificar los inmuebles que se prescriben en información con los vacantes establecidos en el Código Civil vigente en el estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y regulados en el Código Procesal Civil. Actualizando también los montos previstos en el procedimiento de vacancia a fin de hacer más atractiva su denuncia, de existir, por parte de las personas que tengan conocimiento de ello.

Posteriormente encontramos las recomendaciones y conclusiones, en donde, las instituciones de derecho y normas jurídicas, como producto de razonamiento, deben responder positivamente por regla general, a las necesidades imperantes en el momento histórico en que surgen. Tendientes unas y otras a regular las diversas manifestaciones humanas, se encaminan, por naturaleza, a establecer hipotéticamente situaciones abstractas que

comprenderán las que encuentren acomodo en ellas. De tal manera, se encuentra concebido el derecho de un país o nación, que resulta difícil si no imposible encontrar en la actualidad actividad alguna desempeñada por el hombre que no entre bajo el imperativo regulador de la norma y las instituciones jurídicas. Asimismo, puede decirse del derecho que, no obstante sus diversas ramificaciones, las distintas partes que lo forman presentan o deben presentar mutua compatibilidad para permitir la vigencia más o menos perenne, en el tiempo y el espacio, del todo jurídico homogéneo del que forman parte.

A tales exigencias debe responder el derecho. Más es incuestionable que cuando dos o más instituciones o normas, dentro de una misma legislación, regulan de manera totalmente distinta y contradictoria una misma situación o manifestación humana, tal derecho que así se encuentre, no podrá cumplir con su finalidad. Siendo urgente y necesario corregir esa crisis o defecto. De igual manera cuando alguna de esas partes componente del todo jurídico, pierde positividad y vigencia por motivo de su nula aplicación práctica, sin llegar al extremo de perder su razón de ser, se hace menester rescatarla del olvido en que se encuentre, actualizándola mediante las reformas indispensables para ponerla en vigor.

Este y no otro, es el objeto perseguido por la presente, en la que se subrayan los conflictos normativos o la incompatibilidad y contradicción de esas dos instituciones de la legislación civil.

## **CAPÍTULO I**

### **METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN**

#### **1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.**

Desentrañar la incompatibilidad y contradicciones que existen entre la regulación de los inmuebles que se prescriben en información *ad perpetuam* y la de los bienes vacantes; que son figuras establecidas en el Código Civil vigente en el estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

#### **1.2. JUSTIFICACIÓN.**

La redacción de los artículos que norman las figuras de los inmuebles que se prescriben en información *ad perpetuam* como la de los bienes vacantes ya citados, son dos formas de obtener la propiedad reguladas en nuestro Código Civil; sin embargo, resultan incompatibles y causan contradicción sus regulaciones, por lo que en esta valoración se propone, con la finalidad de evitar que una misma situación, como lo es adquirir la propiedad de un

inmueble, pueda ser regulada de distinta manera por dos normas incompatibles entre sí y, actualizar la segunda que es la realmente aplicable al caso, que por motivo de su incongruencia, no ha merecido el favor de nuestros legisladores, de ahí que resulte necesario estudiar el problema planteado, dándole el valor que corresponde a la segunda y así evitar que gente sin escrúpulo adquiera a través de la jurisdicción voluntaria un bien en un procedimiento en el que no existe controversia; considerando que si bien a la primera se ha intentado darle una apariencia de contenciosa, en realidad su naturaleza sigue correspondiendo a la de un procedimiento de jurisdicción voluntaria, que incluso en nuestra actualidad puede llevarse a cabo a través de un Notario Público sin facultades jurisdiccionales. En ese mismo sentido, la Suprema Corte de Justicia de la Nación sostuvo que el procedimiento de información *ad perpetuam*, en la vía de jurisdicción voluntaria, no podía ser el procedimiento para tramitar la prescripción de inmuebles sin antecedentes registrales a que aludía el entonces Código Civil para el Distrito Federal, ya que pugnaba con los artículos 14, 16 y 27 de nuestra Carta Magna.

Para la Corte, de sostenerse que el predio de que se tratare no tenía dueño anterior, ni estaba inscrito título alguno en el registro público de la propiedad, forzosa y necesariamente tendrían que acontecer una de estas dos situaciones: o el terreno nunca había tenido dueño y entonces era baldío, o lo tuvo, pero siendo incierto o desconocido entonces, era vacante y, por ende, del estado; pero de todas formas había una persona interesada en dicho terreno y por lo tanto no se daba el supuesto de la información *ad perpetuam*, o sea, el de que no tenga interés más que el promovente; en ese sentido, debía seguirse un procedimiento contencioso solemne, con emplazamiento de los reales interesados.

### **1.3. OBJETIVOS.**

#### **1.3.1. Objetivo General.**

Reformar la figura de la vacancia a través de nuestros legisladores, con la finalidad de evitar que el adquirir la propiedad de un inmueble, pueda ser regulado de distinta manera por dos normas incompatibles.

#### **1.3.2. Objetivos Específicos.**

Reseñar los antecedentes históricos, el derecho actual, las clasificaciones y los artículos del Código Civil relativos a las cosas y bienes, posesión, usucapión, propiedad, jurisdicción voluntaria y la vacancia.

Analizar la regulación de tales conceptos en los Códigos tanto Civil como de Procedimientos Civiles vigentes en el estado.

Resaltar los conflictos normativos que existen entre los inmuebles que se prescriben en información con los vacantes, establecidos en el Código Civil vigente en el estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

Reformar la vacancia y la información *ad perpetuam* con la finalidad de evitar que la misma situación se regule de manera distinta por esas dos normas, actualizando la vacancia que es la aplicable al caso; renovando los montos previstos en el procedimiento de vacancia a fin de hacer atractiva su denuncia por parte de las personas que tuvieran conocimiento de ella.

#### **1.4. HIPÓTESIS.**

Si subsisten las normas reguladoras que se previenen en el Código Civil vigente en el estado de Veracruz de Ignacio de la Llave respecto de la prescripción de inmuebles en información *ad perpetuam* y la vacancia, entonces permanecerá la incompatibilidad y contradicción entre tales normas, por lo tanto, es importante su reforma para evitar que su regulación permanezca contradictoria.

#### **1.5. VARIABLES.**

##### **1.5.1. Variable Independiente.**

La incompatibilidad y contradicción existe entre los inmuebles que se prescriben en información *ad perpetuam* con los vacantes.

##### **1.5.2. Variable Dependiente.**

La necesidad de establecer una redacción clara y precisa en la figura de la vacancia y la información *ad perpetuam*, para evitar que una misma situación se regule de distinta manera por dos normas, actualizando los montos en la vacancia que es la que resulta aplicable.

## **1.6. TIPO DE ESTUDIO.**

### **1.6.1. Investigación Documental.**

Debido al objeto de estudio del presente trabajo, se acudió a diferentes medios de información escritos y electrónicos para recopilar los datos que se anotan en esta exposición.

#### **1.6.1.1. CENTROS DE ACOPIO DE INFORMACIÓN.**

##### **1.6.1.1.1. Biblioteca Pública visitada.**

Unidad de Servicios Bibliotecarios y de Información de la Universidad Veracruzana (USBI), Juan Pablo II esquina Ruiz Cortines, Fraccionamiento Costa Verde; Boca del Río, Veracruz.

Biblioteca "Lic. Manuel Aparicio Guido" de la Facultad de Derecho, Circuito Gonzalo Aguirre Beltrán s/n Colonia Zona Universitaria; Xalapa, Veracruz.

##### **1.6.1.1.2. Biblioteca Privada visitada.**

Biblioteca de la Universidad Villa Rica - UVM, Progreso esquina Urano; Boca del Río, Veracruz.

#### **1.6.1.2. Técnicas Empleadas para la Recopilación de Información.**

##### **1.6.1.2.1. Fichas Bibliográficas.**

Que contienen: nombre del autor, título de la obra, número de edición, editorial, lugar, año y total de páginas.

**1.6.1.2.2. Fichas de Trabajo.**

Que contienen: nombre del autor, título de la obra, número de edición, editorial, lugar, año y total de páginas consultadas y transcripción del material de interés.

## **CAPÍTULO II COSAS Y BIENES**

### **2.1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS.**

La palabra *cosa* proviene de la voz latina *causa* y genéricamente significa todo lo que tiene entidad, ya sea corporal o espiritual, real o abstracta. Para el derecho romano *cosa* significaba, según Guillermo Floris Margadant<sup>1</sup>, aquéllos elementos corpóreos o incorpóreos del mundo exterior que pueden producir una satisfacción al hombre; según Rafael de Pina, para los romanos era todo aquello que, existiendo separadamente de la persona puede ser, por parte de ésta, objeto de apropiación o materia de derechos y obligaciones<sup>2</sup>. Como quiera, en las concepciones expresadas se ve la referencia jurídica al establecer la producción de satisfacción o la apropiación respecto de las cosas.

---

<sup>1</sup> Guillermo Floris Margadant, *Derecho Romano*, Quinta Edición, Ed. Esfinge, S.A., México 1974, p. 229.

<sup>2</sup> Rafael de Pina, *Derecho Civil Mexicano*, Vol. 2o., Tercera Edición, Ed. Porrúa, S.A., México 1966, p. 24.

El derecho romano, antecedente más inmediato de nuestro derecho, clasificaba las cosas atendiendo, en principio, a que pudieran estar dentro del comercio o fuera de él. En el primer caso, podían ser objeto de apropiación por los particulares, en el segundo caso, por oposición se entiende que no podían ser del dominio privado. Ya dentro de esta clasificación se disponía que una cosa pueda estar fuera del comercio por razones físicas -como el sol-, o por razones jurídicas, que se hicieron consistir, a su vez, en razones de derecho humano o de derecho divino.

Las cosas que estaban fuera del comercio por razones de derecho humano eran:

A).- La *res communes omnium iure naturali*, o sea, aquéllas que por derecho natural pertenecían a todos, como la costa del mar o el aire que respiramos; cosas que no podían ser objeto de apropiación por los particulares. Sin embargo, como instruye Floris Margadant<sup>3</sup>, no por ello dejaba el estado romano de reglamentar su uso;

B).- La *res publicae*, era una cosa que se encontraba a disposición del público, como las carreteras, y que una vez desafectadas podían ser objeto de apropiación particular considerándose entonces dentro del comercio;

C).- La *res universitatum* cuyo uso estaba reservado para una corporación inferior al estado y para sus miembros, como el Municipio, también una vez desafectados entraban dentro del comercio; y,

---

<sup>3</sup> Guillermo Floris Margadant, *op. cit.*, nota 1, p. 9.

D).- Finalmente, cosas que estaban fuera del comercio por razones no plasmadas en el derecho vigente, sino en el positivo y que tenía como fundamento consideraciones morales, como la herencia futura o el hombre libre.

Las cosas que estaban fuera del comercio por razones de derecho divino eran:

A).- La *res sacrae* destinada al culto de los dioses públicos, como los templos;

B).- La *res religiosae* destinada al culto de los dioses domésticos, como las tumbas; y,

C).- La *res sanctae*, que eran los límites de los campos o de la ciudad con sus murallas y huertas.

Por exclusión, fuera de las mencionadas, las demás son cosas que están dentro del comercio y se clasificaban por el derecho romano, según expone Floris Margadant<sup>4</sup>, de la manera siguiente:

Señala el autor citado que la división *más castizamente romana* era la que distinguía la *res Mancipi* de la *res nec Mancipi*. Las primeras son aquéllas para cuya enajenación se debía seguir la forma de la *Mancipatio*, con cinco testigos, un libripens, una balanza, un pedazo de bronce y el uso de fórmulas tradicionales. Las que para su venta no requerían de tales requisitos, eran las cosas no *Mancipi*. Preciso es recalcar que entre tanto

---

<sup>4</sup> Guillermo Floris Margadant, *op. cit.*, nota 1, p. 9.

para el derecho moderno la clasificación que distingue las cosas en muebles e inmuebles es muy importante, para el derecho romano no tenía la misma importancia, salvo el caso del tiempo requerido para prescribir, así como la protección procesal. Dentro de la categoría de los *mobilia*, encontramos que el derecho romano ubica los llamados *moventia*, que eran aquéllas cosas que se movían por su propia fuerza interior, como son los animales.

Otras clasificaciones reconocidas por ese derecho y que se pueden señalar, son las que distinguen las cosas en:

Genéricas y específicas, siendo las primeras las que no están individualizadas, pero que pueden determinarse; y, las segundas, las que ya se encuentran determinadas.

Consumibles de las no consumibles, cuya importancia repercute en los contratos de uso.

Corpóreos e incorpóreos, si son tangibles o no.

Principales y accesorios y divisibles e indivisibles, según que admitan cómoda división sin perder su carácter o no.

Capital o cosa matriz y los productos o frutos, es la que tiene una función instrumental con relación a otra y se entiende por frutos no sólo los productos orgánicos que una cosa matriz produce como frutos civiles, sino los intereses que pudiera producir un capital.

## 2.2. DERECHO ACTUAL.

En principio hay que decir que la palabra *cosa* puede emplearse en diferentes sentidos y que, en cada uno de ellos, tiene un significado distinto. En un sentido filosófico y amplísimo la define Luis Araujo Valdivia<sup>5</sup> diciendo que: "equivale a ser o ente y comprende todo lo que existe o puede existir". Asimismo, establece el citado autor que, en un sentido menos amplio y vulgar, se designa como *cosa* todo lo que existe en el mundo exterior y se halla fuera de nosotros; Ruggerio, por su parte, la define desde un punto de vista filosófico diciendo que: "es toda entidad pensable, real o irreal, perteneciente a la naturaleza racional o irracional".

Las palabras *cosas* y *bienes*, suelen usarse como sinónimos, en forma indistinta, pero la realidad es que aun cuando tienen íntima relación entre sí, son bien distintas, de conformidad con lo siguiente: la primera de ellas proviene de la voz latina *causa* cuyo significado genérico se expuso con anterioridad. La palabra *bien*, etimológicamente procede de *bona* que significa bienes, riqueza y que, como expresa Luis Araujo Valdivia<sup>6</sup>, forma *beatus* o afortunado al que tiene muchos bienes.

En el Código de las Siete Partidas de Alfonso X El Sabio, se establecía que los bienes: "son aquellas cosas de que los hombres se sirven o se ayudan", lo que implícitamente contiene una clara distinción entre ambos conceptos. El Diccionario de Derecho Privado señala que es preciso distinguir entre *cosa* y *bien* en sentido, jurídico; entendiéndose por la primera todos aquellos elementos del mundo físico susceptibles de entrar a formar parte, como

---

<sup>5</sup> Luis Araujo Valdivia, *Derecho de las Cosas y Derecho de las Sucesiones*, Segunda Edición, Ed. José M. Cajica Jr., S.A. Puebla, Pue. 1972, p. 139.

<sup>6</sup> *Ibidem*, nota 5, p. 13.

objeto, en una relación jurídica. Para que la cosa se transforme en bien, es necesario que preste o sea capaz de prestar un rendimiento económico. Es la apropiación para darles un destino útil, lo que transforma las cosas en bienes. A su vez, Pallares en su *Diccionario de Derecho Procesal Civil*, establece que: "bien es algo apto para la satisfacción de una necesidad"<sup>7</sup>.

Así las cosas, la distinción entre uno y otro concepto puede fundarse en la consideración de que la cosa es un elemento u objeto material situado fuera de toda idea de apropiación, en tanto que el bien es un objeto material susceptible, en principio, de apropiación actual o en potencia. Por eso se ha podido decir que la noción de la cosa y el bien, se separan desde el punto de vista de la idea de apropiación (Rafael de Pina)<sup>8</sup>.

Messineo, por su parte, opina que el criterio diferencial entre cosa y bien parece que se debe situar en lo siguiente: que la cosa es por sí entidad extrajurídica y en cierta forma un bien en estado potencial y se convierte en tal cuando se la hace materia de una particular calificación jurídica; tal calificación estaría constituida por la idoneidad de la cosa para dar cumplimiento a una determinada función económica y social, objetivamente consideradas; por tanto, bien en sentido jurídico, sería una cosa idónea para dicha función.

Precisamente por las exposiciones anteriores, al término cosa se le ha dado corrientemente una acepción más amplia que al de bienes y, asimismo, por la íntima relación que guardan entre sí ambos conceptos, es por lo que se ha dado en usarlos indistintamente, olvidando tomar en consideración que la

---

<sup>7</sup> Eduardo Pallares, *Diccionario de Derecho Procesal Civil*, Editorial Porrúa, S. A., México 1983, p. 86.

<sup>8</sup> Rafael de Pina, *op. cit.*, nota 2, p. 9.

conversión de las cosas en bienes se verifica cuando aquéllas son apropiadas, aunque es menester aclarar que las cosas susceptibles de apropiación se consideran bienes aun cuando no tengan dueño actual, y, asimismo, que la palabra bienes comprende no sólo las cosas apropiadas, sino también todos los objetos que son susceptibles de prestar alguna utilidad, afirmándose por lo mismo que un bien puede ser un objeto de la naturaleza o un acto de nuestros semejantes, distinguiéndose únicamente por la denominación de cosas o servicio que se les dé.

No se puede olvidar, como dice Rafael de Pina<sup>9</sup>, que la palabra cosas en la actualidad se ha ampliado notablemente comprendiendo no sólo la tierra y los productos de la agricultura, sino también las fuerzas de la naturaleza cuando son dominadas por el hombre, los productos de la industria, los bienes materiales externos y aún los internos y personales producto de la inteligencia y cosas abstractas cuando puedan tener cierta subsistencia independiente, incluyéndose con los adelantos de la ciencia cosas extraterrestres que pueden ser consideradas potencialmente como bienes.

De lo expuesto se concluye que las cosas para formar parte de las relaciones jurídicas necesitan tener el carácter de bienes, o lo que es lo mismo, ser útiles para satisfacer una necesidad humana, atendiendo a que deberá tener un valor intrínseco o convenido, sea real o meramente atribuido y que, igualmente, deberán estar al alcance del hombre. En tal sentido las cosas forman parte del objeto del derecho, aunque no sólo ellas, sino también el hacer o no hacer contenido en una obligación o surgido de un negocio jurídico concreto.

---

<sup>9</sup> Rafael de Pina, *op. cit.*, nota 2, p. 9.

### **2.3. CLASIFICACIONES RECONOCIDAS.**

La doctrina de la clasificación de las cosas como objeto del derecho tiene gran importancia, ya que cada clase tiene un valor jurídico diferente. De ahí que desde tiempos remotos se haya hecho una clasificación de las cosas atendiendo a su naturaleza, a su destino o a la persona a quien pertenecen.

Con muy escasas modificaciones, las legislaciones modernas han mantenido las divisiones hechas por los romanos, y aun emplean algunos términos de aquellos. En la actualidad la mayoría de los autores están de acuerdo en reconocer las siguientes clasificaciones de los bienes, fundados en su naturaleza o condiciones físicas, o bien, atendiendo a la persona a quien pertenecen:

**CORPORALES E INCORPORALES.-** Llamados también materiales e inmateriales, son los que pueden ser apreciados y los que carecen de esa cualidad, pudiendo ser apreciables por una abstracción mental. Ejemplos, una casa y los derechos de autor o invención.

**PRINCIPALES Y ACCESORIOS.-** Los primeros tienen una importancia capital respecto de otros ligados a ellos por una relación de dependencia; los segundos están en una relación de dependencia con aquéllos. Verbigracia, el suelo y las cosas u objetos a él adheridos. Hay que recalcar que la accesoriedad se origina únicamente en las cosas compuestas, en las que la adhesión no forma una cosa unitaria. El Código Civil del estado, lo mismo que el Federal (antes del Distrito y Territorios Federales), dan un concepto de accesoriedad, incluyéndolo en el capítulo relativo a la accesión,

de carácter económico y, al efecto, el artículo 948<sup>10</sup> establece: "se reputa principal, entre dos cosas incorporadas, la de mayor valor". Si no se pudiere hacer la calificación conforme a la regla anterior, se reputará principal el objeto cuyo uso, perfección o adorno se hubiere conseguido por la unión del otro (artículo 949 obra citada). En la pintura, escultura y bordado, en los escritos impresos, grabados, litografías, fotograbados, oleografías, cromolitografías y en las demás obtenidas por otros procedimientos análogos, se estima accesorio la tabla, el metal, la piedra, el lienzo, el papel o el pergamino (artículo 950 obra citada), lo que demuestra que, salvo las excepciones indicadas, el punto de vista económico es predominante en el Código Civil para determinar la principalidad.

**CONSUMIBLES Y NO CONSUMIBLES.-** Las primeras son aquellas cuyo uso altera la sustancia de que están constituidas o la destruye verbigracia los cereales, siendo consumibles siempre por el primer uso. Las segundas, son las que no se destruyen o altera su sustancia por el primer uso, como ejemplo cabe un reloj. No debe confundirse la consumibilidad con la deteriorabilidad a la que todas las cosas están expuestas por el tiempo y demás elementos. El Código Civil hace una clara distinción entre uno y otro concepto al referirse al usufructo, en los artículos 1026 y 1027 que a la letra establecen: "si el usufructo comprendiere cosas que se deterioran por el uso, el usufructuario tendrá derecho a servirse de ellas, empleándolas según su destino y no estará obligado a restituirlas, al concluir el usufructo, sino en el estado en que se encuentren; pero tiene obligación de indemnizar al propietario del deterioro que hubieren sufrido por dolo o negligencia" y "si el usufructo comprende cosas que no pueden usarse sin consumirse, el usufructuario tendrá el derecho de consumirlas, pero está obligado a restituirlas, al

---

<sup>10</sup> *Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Veracruz*, Ed. José M. Cajica Jr., S.A., Puebla, Pue., México, 2019.

terminar el usufructo, en igual género, cantidad y calidad. No siendo posible la restitución, está obligado a pagar su valor, si se hubieren dado estimadas, o su precio corriente al tiempo de cesar el usufructo, si no fueren, estimadas", respectivamente.

**FUNGIBLES Y NO FUNGIBLES.-** Es una característica peculiar sólo en los bienes muebles. Se entienden fungibles los muebles que pueden ser remplazados o sustituidos por otros de la misma especie, cantidad y calidad. Los no fungibles son los que no tienen esa cualidad. El Código Civil del estado en el artículo 805 da una definición tan clara de la fungibilidad, que no deja lugar a confundirla con la consumibilidad. Pues si bien las segundas son todas fungibles, no todas las fungibles son consumibles, por ejemplo, las piezas de una maquinaria -Luis Araujo Valdivia<sup>11</sup>- que son fungibles y que no se consumen por el primer uso.

Por su constitución las cosas pueden ser simples o compuestas, según que estén constituidas o no por una unidad o por varias partes. Hay que hacer notar que la simplicidad o la composición se entienden desde un punto de vista jurídico y no físico o químico.

**DIVISIBLE E INDIVISIBLE.-** Con divisibles las que pueden fraccionarse sin que cambie su forma o su disminuya considerablemente su valor. Por oposición las indivisibles al fraccionarse pierden la función del todo y su forma que no se continúa, perdiendo de plano su valor. Esta clasificación tiene importancia respecto de la copropiedad en donde puede tratarse de cosas divisibles o indivisibles. El artículo 984 del Código Civil establece el uso del derecho del tanto, muy relacionado con esta clasificación, para el

---

<sup>11</sup> Luis Araujo Valdivia, *op. cit.*, nota 5, p. 13.

caso de la venta de una porción de cosa indivisa por un copropietario, al establecer que en dichas enajenaciones habrá derecho al tanto si así se hubiere convenido.

A este respecto cabe hacer una somera crítica al precepto que nos ocupa porque al disponer que en la enajenación que de su porción hagan los partícipes, no habrá derecho al tanto, salvo pacto en contrario, se aparta de la intención mostrada por el legislador mismo en otros preceptos semejantes como son los artículos 1038, 1225, 1226 y 1227 en los que incuestionablemente se inclina por la conservación de la unidad mueble o inmueble, tomando en consideración las dificultades que en la práctica presenta la copropiedad, y por la simplicidad de las figuras jurídicas y su reglamentación, lo mismo que el Código Civil Federal en el que sí se establece el derecho al tanto tratándose de las enajenaciones que de sus porciones quisieran hacer los condueños en perfecta concordancia con preceptos que reglamentan, dentro de éste, la copropiedad en la herencia, en los legados e incluso en otras figuras en donde no habiéndola se concede el mismo derecho como en el caso del usufructo. Y en ese sentido se establece una excepción a la idea generalmente mostrada, sin que se vislumbre motivo alguno para ello, es en donde resulta criticable no consignar el mismo principio que en condiciones semejantes, y en mi opinión, se hace necesaria una reforma en sentido contrario al establecido.

UNIVERSALIDADES DE HECHO Y UNIVERSALIDADES DE DERECHO.- Llamadas también *universitas facti* y *universitas juris*, son aquellas cosas agrupadas en unidad por el propietario para destinarlas a un fin, pero que son reconocidas como unidades por el derecho, y aquéllas a las que se considera como unidad jurídica sometida a particular normación, respectivamente. Como ejemplos se pueden citar la biblioteca y la herencia o el peculio. El artículo 1047 del Código Civil del estado consigna esta

clasificación cuando establece que si el ganado en que se constituye el usufructo perece sin culpa del usufructuario, por *epizootia* o algún otro acontecimiento no común, el usufructuario cumple con entregar al dueño los despojos que se hayan salvado, demostrando que en este caso, considera al ganado sólo como una universalidad de cosas. Y en cuanto a las jurídicas, debe observarse lo relativo al patrimonio familiar y a la herencia.

MUEBLES E INMUEBLES.- De conformidad con lo expuesto por distintos autores y condensado por el Licenciado Luis Araujo Valdivia<sup>12</sup>, la importancia de la clasificación de los bienes en muebles e inmuebles se basa en lo siguiente:

- a).- Para determinar la competencia de los tribunales que varía si se trata de unos y otros;
- b).- La usucapión se realiza en plazos distintos según se trate de muebles e inmuebles;
- c).- Los efectos de la posesión son diferentes tratándose de unos y otros;
- d).- La capacidad de disposición es distinta;
- e).- Los impuestos por regla general son mayores cuando se trata de la transmisión de bienes inmuebles;
- f).- La inscripción en el registro público de la propiedad, y sus efectos de publicidad y prelación, tratándose de actos que modifican, transmiten, gravan

---

<sup>12</sup> Luis Araujo Valdivia, *op. cit.*, nota 5, p. 13.

o extinguen el dominio, la posesión y demás derechos reales sobre inmuebles; la constitución del patrimonio de familia que tenga por objeto bienes inmuebles; los contratos de arrendamiento de inmuebles por más de seis años; la condición resolutoria en las ventas de inmuebles susceptibles de identificarse de manera indubitable; los contratos de prenda que solo pueden recaer sobre bienes muebles y otros actos en los que no se trata precisamente de muebles o inmuebles; y

g).- La publicidad y el orden de prelación de los embargos que se inscriben en el registro público de la propiedad, cuando se practican sobre inmuebles.

La distinción que nos ocupa se debe al derecho germánico y más particularmente a los juristas de la edad media, época en la que era de capital importancia la tierra para los señores feudales. El fundamento de la distinción entre ambas categorías estriba en la cualidad de ser o no muebles.

De acuerdo con la legislación vigente y con la doctrina, los bienes muebles pueden serlo: por su naturaleza o por disposición de la ley. Y en cuanto a los inmuebles, pueden serlo: por su naturaleza, por su destino, por el objeto al cual se aplican o analogía y por incorporación.

Son muebles por su naturaleza los que pueden trasladarse de un lugar a otro, ya por sí mismos, ya por una fuerza exterior. Y lo son por disposición de la ley, las obligaciones y los derechos que tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles por acción personal, las acciones de cada socio dentro de las asociaciones o sociedades aun cuando a estas pertenezcan ciertos inmuebles, las rentas perpetuas y las vitalicias que no se refieran directamente a inmuebles, las embarcaciones de todo género, los materiales procedentes de la demolición de un edificio y los que se hubieren acopiado para repararlo o construir uno nuevo serán muebles mientras no se

hayan empleado en la fabricación y, en general, todos aquéllos no considerados por la ley como inmuebles.

De todas estas subcategorías tratan los artículos 794 a 805 del Código Civil del estado a que ya se ha hecho referencia, debiendo tenerse en cuenta para finalizar, que "los bienes muebles por su naturaleza que se hayan considerado como inmuebles conforme a las disposiciones anteriores, recobrarán su calidad de muebles, cuando el mismo dueño los separe del edificio; salvo el caso de que en el valor de éste se haya considerado el de aquéllos para constituir algún derecho real a favor de tercero" (artículo 793 del Código Civil citado); y que, de conformidad con el Licenciado Luis Araujo Valdivia, existe una categoría especial de muebles llamados "por anticipación" que son inmuebles por su naturaleza destinados a convertirse en muebles, como los frutos pendientes a que se refiere la compra de esperanza prevista por el artículo 2725 del Código Civil y las garantías prendarias sobre frutos futuros que señalan los artículos 322 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y 2790 del ordenamiento señalado en primer término.

Son inmuebles por su naturaleza los que no pueden trasladarse ni ser trasladados de un lugar a otro sin sufrir detrimento. Siempre son corporales y exclusivamente el suelo y el subsuelo, en razón de su absoluta inmovilidad. Por su destino se consideran inmuebles las cosas muebles que por naturaleza se encuentran unidas a un inmueble y sirven para sus fines, uso o explotación y que por la intención del dueño son considerados como tales por la ley, a fin de proteger la unidad inmobiliaria del conjunto. A su vez se dividen en agrícolas, industriales y comerciales o civiles. El Código señala entre éstos a las estatuas, relieves, pinturas y otros objetos de ornamentación colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble en tal forma que revele el propósito de unirlos de modo permanente al fundo;

los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de modo permanente; las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca directa y exclusivamente a la industria o explotación de la misma; los abonos destinados al cultivo de una heredad que estén en las tierras donde hayan de utilizarse y las semillas necesarias para el cultivo de la finca; los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos; los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería, así como las bestias de trabajo indispensables para el cultivo de la finca, mientras estén destinados a ese objeto; los diques y construcciones que, aún y cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer a un punto fijo de un río, lago o costa; y, el material rodante de los ferrocarriles, las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas.

Son inmuebles, por el objeto al cual se aplican, o analogía, los derechos reales sobre inmuebles y los que son considerados como muebles cuyo valor se haya considerado en el de un inmueble para constituir algún derecho real en favor de un tercero (artículo 793 del Código Civil citado).

Por incorporación son inmuebles, todos los que se hallan adheridos o unidos al suelo o subsuelo de manera permanente y que no pueden separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido, como las plantas y árboles, mientras estuvieren unidas a la tierra y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares; todo lo que este unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido; y, los acueductos y las cañerías de cualquier especie que sirvan para conducir los gases o líquidos a una finca o para extraerlos

de ella. Todas las clasificaciones citadas se encuentran incluidas en el artículo 792 y 793 del Código Civil vigente en el estado, aunque sin sujeción a orden alguno.

**BIENES PROPIEDAD DEL PODER PÚBLICO Y BIENES PROPIEDAD DE LOS PARTICULARES.**- Los bienes del dominio del poder público son los que pertenecen a la federación, a los estados y a los municipios. Los bienes propiedad de los particulares, son todos aquéllos cuyo dominio les pertenece y de los que no puede aprovecharse ninguno sin su consentimiento o autorización de la ley<sup>13</sup>.

Las cosas por la aptitud o inaptitud que tienen para pertenecer a alguien, se clasifican en apropiables e inapropiables, siendo las primeras las que pueden ser objeto de relaciones patrimoniales; y, las segundas, las que carecen de esta cualidad (cosas comunes). Aquéllas se dividen en apropiadas e inapropiadas según que pertenezcan actualmente a alguien o no (*res nullius*). Finalmente, las apropiadas se dividen, según la persona a quien pertenecen, en cosas del estado y corporaciones públicas y cosas de los particulares, cuyos conceptos se han dado anteriormente; y, según su fin, en cosas de dominio público y, cosas de dominio privado.

El Código Civil del estado de Veracruz-Llave, considera en su artículo 809 que los bienes del poder público se dividen en: bienes destinados a un servicio público, bienes comunes y bienes propios, considerando que también las entidades públicas tienen un patrimonio privado respecto del cual se hallan en igualdad de condiciones con los particulares. Asimismo, establece que los bienes de uso común, que por su naturaleza son los

---

<sup>13</sup> Rafael de Pina, *Elementos de Derecho Civil*, Ed. Porrúa, México 2008, p. 104.

destinados al uso público común, son inalienables e imprescriptibles, que de ellos pueden aprovecharse todos los habitantes con las restricciones establecidas por la ley y que para aprovechamientos especiales se necesita concesión otorgada con los requisitos, que prevengan las leyes especiales. Como ejemplos se pueden mencionar: los ríos, lagos, parques públicos, etc.

De la misma manera estima que los bienes destinados a un servicio público los bienes propios pertenecen en pleno dominio a la federación, los estados y los municipios; pero que los primeros son inalienables e imprescriptibles, mientras no se les desafecte del servicio público a que se hallan destinados (artículo 812 Código Civil citado). De lo anterior se deduce que los bienes destinados a un servicio público se contraponen a los patrimoniales o propios del estado, federación y municipios, que son alienables y prescriptibles.

Las ideas anteriores, relacionadas con las disposiciones de los artículos 788, 789 y 790 del ordenamiento señalado, conducen a considerar que la parte final del último de los mencionados debe interpretarse restrictivamente y estimar como únicas cosas fuera del comercio las comunes y las destinadas a un servicio público en tanto estén afectadas a él.

Finalmente y por lo que se refiere a esta clasificación debe tenerse muy en cuenta, para conocer todo lo relativo a los bienes de uso común, destinados a un servicio público y privados de la Nación, lo dispuesto en la Constitución Política en su artículo 27, en la Ley General de Bienes Nacionales en sus artículos 1, 2, 3, 18 y 19 y en las demás disposiciones de Derecho Público como la Ley Agraria, en relación con los artículos 806 a 815 del Código Civil del estado y los correlativos del Código Civil Federal.

**BIENES MOSTRENCOS Y BIENES VACANTES.-** De conformidad con el artículo 816 del Código Civil en consulta, son bienes mostrencos los muebles

abandonados y los perdidos cuyos dueños se ignore. De la anterior concepción se ve que en el derecho mexicano la acepción mostrencos se limita al abandono, a la pérdida. Ahora bien, precisa distinguir entre uno y otro concepto, puesto que cuando los bienes muebles no son ni abandonados ni perdidos, entonces son *nullius* y es procedente en ellos la ocupación o hallazgo, genuina en todos los casos. Para que exista abandono, dicen Luis Muñoz y Castro Zavaleta<sup>14</sup>, se necesitan dos elementos: 1º. que haya desapoderamiento de la cosa mueble y 2º. que haya además intención de renunciar a su dominio. Donde falten estos requisitos no habrá abandono y precisamente por eso en las cosas perdidas no lo hay, porque, falta la intención de renunciar al dominio. Las cosas pérdidas son las que salen de la posesión de su dueño sin su voluntad, no contra su voluntad, porque entonces caeríamos dentro del campo del Derecho Penal. De acuerdo con lo anterior, las cosas abandonadas y las pérdidas no pasan a la propiedad del hallador, precisamente por la falta de una ocupación o hallazgo genuinos.

### **2.3.1. ARTÍCULOS RELATIVOS DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE VERACRUZ-LLAVE.**

El Código Civil contiene, en parte, el tratamiento que se da a ese tipo de bienes, remitiendo como complemento, a las disposiciones relativas del Código de Procedimientos Civiles del estado, como los bienes mostrencos.

El artículo 816 del Código Civil vigente en el estado previene como bienes mostrencos a los muebles abandonados y los perdidos cuyo dueño se ignore. Por su parte el artículo 817 del invocado Código sostiene que los bienes mostrencos se devolverán a su dueño cuando éste justifique su

---

<sup>14</sup> Luis Muñoz y S. Castro Zavaleta, *Comentarios al Código Civil*, Tomo I Primera Edición, Editorial Cárdenas Editor y Distribuidor, México 1974, p. 479.

propiedad; que en caso de no justificar la propiedad, se procederá a su venta en almoneda pública, adjudicándose el precio a Hacienda del Estado, con deducción de una cuarta parte que se le otorga al descubridor o descubridores, según sea el caso. Sin embargo, en ambos casos se debe reembolsar al Fisco Municipal, los gastos que hubiere erogado, que deben ser cubiertos por el dueño del bien o por el descubridor o descubridores.

Asimismo, los artículos 818 y 819 del Código Civil en cita previenen, el primero, la obligación para el que hallare una cosa perdida o abandonada, de entregarla dentro de tres días a la autoridad municipal que ejerza jurisdicción en el lugar donde se hubiere verificado el hallazgo; quedando obligados a seguir el procedimiento que señala el Código, para que por sentencia firme se haga la declaración que corresponda.

Y el segundo establece que, se le considerará como reo de robo sin violencia, al que se apodere de una cosa mueble, abandonada o perdida, debiendo sufrir las penas que establece el Código Penal para el caso, si no la entrega la cosa a la autoridad municipal en el plazo que fija el artículo 818 citado.

Por otra parte, el artículo 735 del Código Procesal Civil para el estado de Veracruz obliga a que tan pronto como la autoridad municipal tenga conocimiento de la existencia de un bien mostrenco, lo comunique al juez menor del distrito y que de no haber éste al de primera instancia, para que mande fijar avisos en los lugares públicos de costumbre, por el término de veinte días y designe un perito valuador que dictamine sobre el valor del bien.

Dicho Código Procesal Civil del estado de Veracruz, igual prevé en el artículo 736, que si la cosa hallada fuere de las que no pueden conservarse o si la

conservación ocasiona gastos mayores que el valor de la cosa, el juez ordenará su venta y mandará depositar el precio.

Asimismo, en el numeral 737 del Código adjetivo Civil, el legislador previno que, si durante el plazo designado o propuesto se reclama la cosa, el reclamante debe justificar su acción, mediante juicio seguido ante el juez correspondiente, debiéndose considerar como parte demandada al ministerio público.

Y de acuerdo con el artículo 738 del invocado Código Procesal Civil, en el caso del artículo 737 señalado, la resolución que se dicte, tomará en cuenta las disposiciones del artículo 817 del Código Civil, esto es, se reembolsará al Fisco Municipal los gastos que hubiere erogado, que deberán cubrir el dueño o el descubridor o descubridores; así como estarse a lo ordenado por dicho precepto, cuando no comparezca nadie a reclamar la cosa transcurrido el plazo de veinte días, debiendo el juez dictar la resolución correspondiente.

De la misma manera que los bienes mostrencos (que son muebles), el Código Civil del estado contiene lo que debe entenderse por bienes vacantes, que son los inmuebles que no tienen dueño cierto y reconocido, como se estableció en el artículo 820 de ese ordenamiento. En iguales condiciones que para los bienes mostrencos, el artículo 821 del Código Civil, establece que los bienes vacantes se venderán en pública subasta y que su precio se adjudicará al erario del estado, con deducción de una cuarta parte, la cual le corresponderá al denunciante o denunciantes, a cuyo cargo serán los gastos que se erogaren con motivo del procedimiento.

El artículo 822 del Código Civil vigente en el estado estableció para el caso de que se tenga noticia de la existencia de un bien vacante en el territorio del estado, que se procederá a su depósito judicial, pero que no habrá lugar

a decretar su venta más que en caso de que transcurran tres meses desde la fecha del depósito y sin que ninguno compareciere a reclamarlo, o de que, si comparece, se declare infundada la reclamación por sentencia firme, en cuyo caso se procederá a su venta.

En caso de que se quiera denunciar un bien vacante se presentará la misma ante el juez de primera instancia que ejerza jurisdicción en el lugar de la ubicación del inmueble, siguiéndose el procedimiento que señala el Código de la materia, para constituir el depósito y hacer las declaraciones a que se contemplan en el artículo 822 del Código Civil en cita, tal y como lo establece el numeral 823 del referido ordenamiento Civil.

Impone el artículo 824 del Código Civil vigente en el estado al que se apodere de un inmueble vacante, que no cumpla lo prevenido en los artículos 820 al 823 del mismo Código, pagar una multa de diez a cien pesos, sin perjuicio de sufrir las penas que señala el Código Penal vigente en el estado.

Para los bienes en copropiedad e indiviso y deban considerarse como vacantes los derechos de alguno o algunos de los condueños, conforme al artículo 820 del Código Civil mencionado, se seguirá el procedimiento a que se refieren las restantes disposiciones del Capítulo V; pero antes de procederse a la venta, se adjudicarán los derechos vacantes al Fisco del estado, el cual podrá ejercitar, respecto del predio y sus productos, todos los derechos que le competan como copropietario; recayendo el depósito judicial sobre la totalidad del predio, como lo previene el artículo 825 del multicitado Código Civil para el estado de Veracruz.

El Código de Procedimientos Civiles para el estado de Veracruz, igual previene en el artículo 739, que se presentará la denuncia respectiva, con las pruebas que la justifiquen ante el juez menor y que de no haber éste, el

de primera instancia que corresponda por la ubicación del bien o de los bienes que el Código Civil considera como vacantes.

El juez decretará el depósito de dicho bien de acuerdo con la ley, con vista en la información testimonial o de las otras pruebas que presente el denunciante, procediendo a investigar el valor de los bienes y si dicho valor no estuviere consignado en las oficinas registradoras, nombrará a un perito oficial para que dictamine dentro de cinco días su valor, tal y como lo previene el artículo 740 del Código Procesal Civil del estado de Veracruz.

Acorde al artículo 741 del citado ordenamiento Adjetivo Civil, en la misma resolución que se dicte, se ordenará publicar, en los lugares de costumbre y en la "Gaceta Oficial", por una sola vez, el extracto de la denuncia, para que, si alguno se creyere con derecho para reclamarla, se presente dentro del término de tres meses a entablar su demanda. Esa reclamación se substanciará en forma de juicio, debiendo considerar en la misma como parte demandada al ministerio público, de acuerdo con el artículo 742 del referido ordenamiento.

Por su parte, los artículos 743 y 744 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el estado establecieron que transcurridos tres meses desde la fecha de las publicaciones y no hay reclamación, o si la presentada se declara infundada, por sentencia firme la que se presente, se decretará la venta del bien o de los bienes vacantes, para que con el producto de ella se proceda de acuerdo con el Artículo 821 del Código Civil. La venta será pública y de acuerdo con las disposiciones de este Código.

Pero que para el caso previsto por el artículo 825 del Código Civil, en lugar del depósito, se decretará la adjudicación de esos bienes al Fisco del estado,

el cual podrá ejercitar, respecto del predio y sus productos, todos los derechos que le competan, como copropietario.

Al igual que los mostrencos, es necesario delimitar el concepto de vacancia que da el Código, toda vez que cuando un bien inmueble no es vacante, entonces es *nullius* y respecto de él se hace procedente la ocupación o intervención por parte del hallador. Así pues, debe entenderse, atento a la propia ley interpretada a contrario *sensu*, que los vacantes son aquellos bienes que sí tienen dueño, aunque éste sea incierto y desconocido, motivo por el cual, la ocupación o intervención de un inmueble vacante no produce la propiedad para el ocupante. Los autores extranjeros han suscitado con relación a los bienes vacantes una controversia acerca de si existe la posibilidad de ocupación genuina de bienes inmuebles.

En México el problema debe resolverse en sentido negativo, por las razones y consideraciones legales que más adelante se detallarán, pudiendo decirse por anticipado, de conformidad con Luis Muñoz y Castro Zavaleta<sup>15</sup>, que la única ocupación admisible era la que constaba en el Reglamento de la entonces Ley Forestal. La doctrina relativa a los bienes vacantes se encuentra consignada en los artículos 820 a 825 del Código Civil y su procedimiento en las disposiciones relativas del Código de Procedimientos Civiles, como ya quedó apuntado, debiendo tenerse en cuenta lo dispuesto en la Ley General de Bienes Nacionales y demás leyes especiales, por lo que respecta a los bienes de la Nación.

Para finalizar este capítulo, sólo resta dejar asentado que la importancia del estudio de la clasificación de los bienes atendiendo a los diversos criterios

---

<sup>15</sup> Luis Muñoz y S. Castro Zavaleta, *op. cit.*, nota 14, p. 27.

descansa en la cualidad de los mismos de participar de las características de una o varias clasificaciones, lo que lleva a estudiarlas a fin de determinar en cada caso las distintas consecuencias de instituciones diversas como la usucapión y su procedencia respecto de una y otra clasificación, la posesión y, primordialmente para este estudio, la aplicación u observancia de los regímenes de los bienes mostrencos, vacantes y de las informaciones de dominio y de posesión.

## **CAPÍTULO III**

### **DERECHO DE PROPIEDAD**

#### **3.1. FORMAS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD.**

Las formas de adquirir la propiedad, pueden dividirse en:

1.- Adquisiciones a título universal y a título particular.

Se entiende por adquisición a título universal, aquella por la cual se transmite un patrimonio con sus derechos y obligaciones, como una universalidad jurídica, verbigracia la herencia. Por transmisión a título particular, aquella en que se transfiere el dominio de bienes determinados, la forma habitual es el contrato.

2.- Adquisiciones primitivas y derivadas.

Por forma primitiva se entiende aquella en la cual la cosa no ha estado en el patrimonio de persona alguna, permaneciendo sin dueño, se presenta este

modo en la ocupación que supone que el adquirente entra en posesión de bienes que no tienen dueño. Este modo de adquisición muy importante en los pueblos primitivos y en los países en formación, tiene reducida aplicación en los pueblos de civilización adelantada, no sólo porque la vida social restringe el número de cosas *nullius*, sino porque las modernas legislaciones tienden a atribuir al estado la propiedad de los bienes abandonados o que carecen de dueño, recuérdese que en México la propiedad de las tierras y aguas pertenece originariamente a la Nación. En cambio, las formas derivadas de transmisión del dominio, suponen un traspaso de un patrimonio a otro y que, por tanto, la cosa ha tenido dueño.

### 3.- Adquisiciones a título oneroso y a título gratuito.

En la adquisición a título oneroso el adquirente paga un cierto valor en dinero, bienes o servicios; en las adquisiciones a título gratuito no se tiene que pagar contraprestación alguna.

### 4.- Adquisiciones entre vivos y por causa de muerte.

Las transmisiones entre vivos requieren la presencia de las partes. Las transmisiones por causa de muerte se producen, desde luego, después del fallecimiento.

## **3.2. ARTÍCULOS RELATIVOS DEL CÓDIGO CIVIL.**

El Código Civil del estado de Veracruz vigente en la entidad, norma igualmente respecto de la Posesión y la Propiedad, lo siguiente:

Por cuanto a la posesión, considera:

El artículo 826 del invocado Código Civil que es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo dispuesto en el artículo 829 del mismo ordenamiento y que posee un derecho el que goza de él.

Por su parte el artículo 827 del referido Código Civil establece que cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa, pero que el que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria, el otro, solo una posesión derivada.

Asimismo, el artículo 828 del Código Civil en cita establece que en caso de despojo, el que tiene la posesión originaria goza del derecho de pedir que sea restituido el que tenía la posesión derivada, y si éste no puede o no quiere recobrarla, el poseedor originario puede pedir que se le dé la posesión a él mismo.

Por su parte el artículo 829 del citado ordenamiento Sustantivo previene no se considera poseedor a una persona, cuando se demuestre que tiene en su poder una cosa en virtud de la situación de dependencia en que se encuentra respecto del propietario de esa cosa, y que la retiene en provecho de éste, en cumplimiento de las órdenes e instrucciones que de él ha recibido.

Los artículos 830 y 831 del invocado Código Civil establecen que sólo pueden ser objeto de posesión las cosas y derechos que sean susceptibles de apropiación y que puede adquirirse la posesión por la misma persona que va a disfrutarla, por su representante legal, por su mandatario y por un

tercero sin mandato alguno; pero en este último caso, no se entenderá adquirida la posesión hasta que la persona a cuyo nombre se haya verificado el acto posesorio lo ratifique.

En ese sentido los artículos 832 y 833 del Código Civil vigente en el estado, señalan que cuando varias personas poseen una cosa indivisa podrá cada una de ellas ejercer actos posesorios sobre la cosa común, con tal que no excluya los actos posesorios de los otros coposeedores y, que se entiende que cada uno de los partícipes ha poseído exclusivamente, por todo el tiempo que dura la indivisión, la parte que al dividirse le tocare.

De la misma forma, el artículo 834 del referido Código Civil considera que la posesión da al que la tiene, la presunción de propietario para todos los efectos legales; que el que posee en virtud de un derecho personal, o de un derecho real distinto de la propiedad, no se presupone propietario; pero si es poseedor de buena fe, tiene a su favor la presunción de haber obtenido la posesión del dueño de la cosa o derecho poseído.

Por otra parte el artículo 835 establece que el poseedor de una cosa mueble perdida o robada no podrá recuperarla de un tercero de buena fe que la haya adquirido en almoneda, o de un comerciante que en mercado público se dedique a la venta de objetos de la misma especie, sin reembolsar al poseedor el precio que hubiere pagado por la cosa y que el recuperante tiene derecho de repetir contra el vendedor.

De igual manera, los artículos 836, 837 y 838 del referido Código Civil, contemplan que la moneda y los títulos al portador no pueden ser reivindicados del adquirente de buena fe, aunque el poseedor haya sido desposeído de ellos contra su voluntad; que el poseedor actual que prueba haber poseído en tiempo anterior, tiene a su favor la presunción de haber

poseído en el intermedio; y que, la posesión de un inmueble hace presumir la de los bienes muebles que se hallen en él.

El artículo 839 del Código Civil en comentario, expresa que todo poseedor debe ser mantenido o restituido en la posesión contra aquéllos que no tengan mejor derecho para poseer; que es mejor la posesión que se funda en título y cuando se trata de inmuebles la que está inscrita; que a falta de título o siendo iguales los títulos, la más antigua; y que si las posesiones fueren dudosas, hasta que se resuelva a quién pertenece la posesión, se pondrá en depósito la cosa.

Señala el artículo 840 del Código Civil que se necesita que no haya pasado un año desde que se verificó el despojo, para que el poseedor tenga derecho al interdicto de recuperar la posesión; y el artículo 841 que se reputa como nunca perturbado o despojado el que judicialmente fué mantenido en la posesión.

Precisa el artículo 842 del Código Civil que es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer y que, también lo es el que ignora los vicios de su título, que le impiden poseer con derecho; así como que es poseedor de mala fe el que entra en la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título, que le impiden poseer con derecho; debiendo entender por título, la causa generadora de la posesión.

El Código Civil en su artículo 843 del Código Civil previene que la buena fe se presume siempre; pero al que afirme la mala fe del poseedor le corresponde probarla en juicio.

Determina el artículo 844 del Código Civil en cita que, la posesión adquirida de buena fe, no pierde ese carácter sino en el caso y desde el momento en que existan actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente.

En el artículo 845 del mencionado Código Civil se establece que, en todo lo relativo a frutos, pagos de gastos y responsabilidad por pérdida o menoscabo de la cosa poseída, los poseedores a que se refiere el artículo 827 (originarios y derivados) se regirán por las disposiciones que norman los actos jurídicos en virtud de los cuales son poseedores.

Por su parte, el artículo 846 del mencionado Código Civil enumera los derechos del poseedor de buena fe que haya adquirido la posesión por título traslativo de dominio, siendo los siguientes:

I.- El de hacer suyos los frutos percibidos, mientras su buena fe no es interrumpida;

II.- El de que se le abonen todos los gastos necesarios, lo mismo que los útiles, teniendo derecho de retener la cosa poseída hasta que se le haga el pago;

III.- El de retirar las mejoras voluntarias, si no se causa daño en la cosa mejorada, o reparando el que se cause al retirarlas;

IV.- El de que se abonen los gastos hechos por él para la producción de los frutos naturales e industriales, que no hace suyos por estar pendientes al tiempo de interrumpirse la posesión; teniendo derecho al interés legal sobre el importe de esos gastos desde el día que los haya hecho.

Complementando lo anterior, el artículo 847 refiere que el poseedor de buena fe no responde del deterioro o pérdida de la cosa poseída, aunque haya ocurrido por hecho propio; pero sí responde de la utilidad que él mismo haya obtenido de la pérdida o deterioro.

Por su parte, el artículo 848 del invocado Código Civil enumera las obligaciones del que posee por menos de un año, a título traslativo de dominio y con mala fe, siempre que no haya obtenido la posesión por un medio delictuoso; obligándose:

I.- A restituir los frutos percibidos; y,

II.- A responder de la pérdida o deterioro de la cosa, sobrevenidos por su culpa o por caso fortuito o de fuerza mayor, a no ser que pruebe que éstos se habrían causado, aunque la cosa hubiere estado poseída por su dueño; conviniendo en que no responde de la pérdida sobrevenida natural e inevitablemente por el solo transcurso del tiempo, adquiriendo derecho a que se le reembolsen los gastos necesarios.

Asimismo, el artículo 849 del invocado Código Civil enlista los derechos del que posee en concepto de dueño por más de un año, pacífica, continua y públicamente, aunque su posesión sea de mala fe, con tal que no sea delictuosa, siendo los siguientes

I.- A las dos terceras partes de los frutos industriales que haga producir a la cosa poseída, perteneciendo la otra tercera parte al propietario, si reivindica la cosa antes de que se prescriba;

II.- A que se le abonen los gastos necesarios y a retirar las mejoras útiles, si es dable separarlas sin detrimento de la cosa mejorada.

Pero sin darle derecho a los frutos naturales y civiles que produzca la cosa que posee, y además responde de la pérdida o deterioro de la cosa sobrevenidos por su culpa.

En iguales circunstancias, el artículo 850 del Código Civil señala que el poseedor que haya adquirido la posesión por algún hecho delictuoso, está obligado a restituir todos los frutos que haya producido la cosa y los que haya dejado de producir por omisión culpable; quedando obligado también en los términos de la fracción II del artículo 848 ya invocado.

También se previene que las mejoras voluntarias no son abonables a ningún poseedor; pero el de buena fe puede retirar esas mejoras conforme a lo dispuesto en el artículo 846 fracción II, como así lo establece el artículo 851 del invocado Código Civil.

Establece el artículo 852 del invocado ordenamiento que se entienden percibidos los frutos naturales o industriales desde que se alzan o separan y que, los frutos civiles se producen día por día y pertenecen al poseedor en esta proporción, luego que son debidos, aunque no los haya recibido.

Por su parte, los artículos 853, 854 y 855 del referido Código Civil describe los diversos gastos que existen, tales como necesarios, útiles y voluntarios; señalando que, son gastos necesarios los que están prescritos por la ley y aquellos sin los que la cosa se pierde o desmejora; que son gastos útiles aquéllos que, sin ser necesarios, aumentan el precio o producto de la cosa; y que, son gastos voluntarios los que sirven sólo para el ornato de la cosa, o al placer y comodidad del poseedor.

El mencionado Código Civil previene que el poseedor debe justificar el importe de los gastos a que tenga derecho; que en caso de duda se tasarán aquéllos por peritos, según el artículo 856.

Para el caso de que el poseedor hubiere de ser indemnizado por gastos y haya percibido algunos frutos a que no tenía derecho, habrá lugar a la compensación, como así lo prescribe el artículo 857 del invocado ordenamiento.

Se considera, según el artículo 858 del Código Civil en cita que, las mejoras provenientes de la naturaleza o del tiempo, ceden siempre en beneficio del que haya vencido en la posesión.

Contienen los artículos 859, 860 y 861 del Código Civil las características de la posesión, que son:

Pacífica: es la que se adquiere sin violencia.

Continua: es la que no se ha interrumpido, por alguno de los medios enumerados en el Capítulo V, Título Séptimo de este Libro.

Pública: es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos y que también lo es la que está inscrita en el registro público de la propiedad.

El Código Civil también estableció en su artículo 862 que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.

Señala igualmente el artículo 863 que se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, a menos que se pruebe que ha cambiado la causa de la posesión.

Así mismo, el artículo 864 del invocado ordenamiento enumera las causas por las cuales se pierde la posesión:

I.- Por abandono;

II.- Por cesión a título oneroso o gratuito;

III.- Por la destrucción o pérdida de la cosa o por quedar ésta excluida del comercio;

IV.- Por resolución judicial;

V.- Por despojo, si la posesión del despojado dura más de un año;

VI.- Por reivindicación del propietario; y,

VII.- Por expropiación de la cosa por causa de utilidad pública.

Finalmente establece el artículo 865 del Código Civil que se pierde la posesión de los derechos cuando es imposible ejercitarlos o cuando no se ejercen por el tiempo que baste para que queden prescritos.

Por otra parte y respecto de la propiedad, el Código Civil, regula en su artículo 866 que la propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio del estado, corresponde originariamente a la Nación, la cual, por conducto del Gobierno del estado y del Federal en los casos de

su competencia, ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de aquéllas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

En su artículo 867 el invocado ordenamiento Civil contempla que el que tiene la propiedad de una cosa puede gozar y disponer de ella; pero tal aprovechamiento sólo es lícito en cuanto se hace de acuerdo con los intereses de la sociedad.

De igual manera, el artículo 868 considera que tampoco es lícito ejercitar el derecho de propiedad de manera que su ejercicio no dé otro resultado que causar perjuicios a tercero sin utilidad para el propietario.

De acuerdo con el artículo 869 del Código Civil, la propiedad privada está sujeta en todo tiempo a las modalidades y limitaciones que dicte el interés público y a las disposiciones que se expidan para regular en beneficio social el aprovechamiento de las tierras, aguas y demás elementos naturales susceptibles de apropiación, para hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, para cuidar de su conservación y para evitar los daños que pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

Las leyes especiales relativas, y las federales, en su caso, señalarán las modalidades y limitaciones a que se refiere el artículo 869, sin perjuicio de las que se señalan en el mismo Código Civil, y autorizarán las medidas que pueda tomar la autoridad en los casos de propietarios que habitualmente residan en el extranjero o fuera del estado, o exploten sus bienes con perjuicio para la sociedad, y en general en todos aquellos casos que deban considerarse comprendidos en dicho artículo; tal y como lo previene el numeral 870 del referido Código.

Por su parte el artículo 871 del citado Código Civil establece que la propiedad puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, por causa de utilidad pública y mediante indemnización, de acuerdo con lo que dispongan las leyes sobre expropiación.

El multireferido Código Civil en su artículo 872 enumera las causas por las cuales se considerará procedente la expropiación por causa de utilidad pública, siempre que sea indispensable para satisfacer alguna necesidad pública o social, que son:

I.- Fraccionamiento de latifundios propios para la agricultura o la ganadería;

II.- Desarrollo de la pequeña propiedad;

III.- Creación de nuevos centros de población agrícola con las tierras y aguas que les sean indispensables;

IV.- Fomento de la agricultura y de la ganadería;

V.- Creación del patrimonio de la familia;

VI.- Dotación de tierras a las poblaciones para fundos legales;

VII.- Fraccionamiento de lotes urbanos o suburbanos, para la construcción de casas de habitaciones para las clases menesterosas;

VIII.- Prevención o remedio de calamidades públicas;

IX.- Salvación o liberación de una población contra riesgos inminentes;

X.- Construcción de obras del estado, de los Municipios o de las Comunidades, que tengan por objeto inmediato y directo un beneficio o un servicio común;

XI.- Ejecución de trabajos que redunden manifiesta y directamente en pro de la colectividad, o que sean requeridos para el mayor beneficio de ésta;

XII.- Las demás emergencias de utilidad pública o social que rige la Ley.

El ejecutivo hará en cada caso la declaración sobre expropiación de la cosa que se trate, instruyendo previamente el expediente relativo, en el que se comprobará la utilidad pública conforme a la ley, se oirá al propietario y se cumplirán los demás requisitos que la ley exija. En los casos de calamidades públicas o riesgos inminentes para las poblaciones, podrá procederse a la ocupación, deterioro y aun destrucción de la cosa, aun cuando no se haga previamente la declaratoria de expropiación.

Asimismo en su artículo 873 contempla que el propietario o inquilino de un predio, tiene derecho a ejercer las acciones que procedan para impedir que por el mal uso de la propiedad del vecino, se perjudiquen la seguridad, el sosiego o la salud de los que habiten el predio.

Señala el artículo 874 del Código Civil que no pertenecen al dueño del predio los minerales o substancias mencionadas en el párrafo IV del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ni las aguas que el párrafo quinto del mismo artículo dispone que sean de la propiedad de la nación.

Impone el Código Civil que en un predio no pueden hacerse excavaciones o construcciones que hagan perder el sostén necesario al suelo de la

propiedad vecina; a menos que se hagan las obras de consolidación indispensables para evitar todo daño a este predio, de acuerdo con el artículo 875.

También se previno en el artículo 876 que todo propietario tiene derecho a deslindar su propiedad y hacer o exigir el amojonamiento de la misma. También tiene derecho y en su caso obligación, de cerrar o de cercar su propiedad, en todo o en parte, del modo que lo estime conveniente o lo dispongan las leyes o reglamentos, sin perjuicio de las servidumbres que reporte la propiedad.

Se previno en el Código Civil en el artículo 877 que nadie puede edificar ni plantar cerca de las plazas, fuertes, fortalezas y edificios públicos, sino sujetándose a las condiciones exigidas por los reglamentos especiales de la materia.

También en el artículo 878 del referido Código se instituyó que las servidumbres establecidas por utilidad pública o comunal, para mantener expedita la navegación de los ríos, la construcción o reparación de las vías públicas, y para las demás obras comunales de esta clase, se fijarán por las leyes y reglamentos especiales, y a falta de éstos, por las disposiciones de este Código.

Igualmente prohíbe el artículo 879 del mencionado ordenamiento que nadie puede construir cerca de una pared ajena o de copropiedad, fosos, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos; ni instalar depósitos de materias corrosivas, máquinas de vapor o fábricas destinadas a usos que pueden ser peligrosos o nocivos, sin guardar las distancias prescritas por los reglamentos, o sin construir las obras de resguardo necesarias, con sujeción

a lo que prevengan los mismos reglamentos, o a falta de ellos, a lo que se determine por juicio pericial.

En el mismo sentido, el artículo 880 establece la prohibición de que nadie puede plantar árboles cerca de una heredad ajena, sino a la distancia de dos metros de la línea divisoria, si la plantación se hace de arbustos o árboles pequeños; que el propietario puede pedir que se arranquen los árboles plantados a menor distancia de su predio de la señalada en el párrafo anterior, y hasta cuando sea mayor, si es evidente el daño que los árboles le causan.

Que si las ramas de los árboles se extienden sobre heredades, jardines o patios vecinos, el dueño de éstos tendrá derecho de que se corten en cuanto se extiendan sobre su propiedad; y si fueren las raíces de los árboles las que se extendieren en el suelo de otro, éste podrá hacerlas cortar por sí mismo dentro de su heredad, pero con previo aviso al vecino, por así imponerlo el artículo 881.

También se previene en el artículo 882 del Código Civil en cita que el dueño de una pared que no sea de copropiedad, contigua a finca ajena, puede abrir en ella ventanas o huecos para recibir luces a una altura tal, que la parte inferior de la ventana diste del suelo de la vivienda a que dé luz tres metros a lo menos, y en todo caso con reja de hierro remetida en la pared y con red de alambre cuyas mallas sean de tres centímetros a lo sumo.

Aclarando el artículo 882, se contempló en el numeral 883 del mismo Código Civil que el dueño de la finca o propiedad contigua a la pared en que estuvieren abiertas las ventanas o huecos, podrá construir pared contigua a ella, o si adquiere la copropiedad, apoyarse en la misma pared, aunque de uno u otro modo, cubra los huecos o ventanas.

Igualmente precisan los artículos 884 y 885 del Código Civil que no se pueden tener ventanas para asomarse, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre la propiedad del vecino, prolongándose más allá del límite que separa las heredades. Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay un metro de distancia; y que la distancia de que habla el artículo anterior se mide desde la línea de separación de las dos propiedades.”; y,

Finalmente, el artículo 886 del citado Código Civil obliga al propietario de un edificio a construir sus tejados y azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo del edificio vecino.

### **3.3. POSESIÓN.**

El Diccionario Jurídico de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, escrito por Carmen García Mendieta, define la Posesión<sup>16</sup> como:

Poder físico que se ejerce sobre una cosa, con intención de portarse como verdadero propietario de ella (Foignet).

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

Conjunto de actos por los cuales se manifiesta exteriormente el ejercicio de un derecho real o supuesto (Baudry- Lacantinerie).

---

<sup>16</sup> <https://leyderecho.org/diccionario-juridico-mexicano>

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

Realización consciente y voluntaria de la apropiación económica de las cosas (Saleilles).

Poder físico que se ejerce en forma directa y exclusiva sobre una cosa para su aprovechamiento total o parcial, o para su custodia, como consecuencia del goce efectivo de un derecho real o personal, o de una situación contraria a derecho (Rojina Villegas).

Por su parte el Código Civil del estado de Veracruz define en su artículo 826 que es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo dispuesto en el artículo 829 y que posee un derecho el que goza de él.

### **3.3.1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS.**

Una de las instituciones del derecho romano que han trascendido al derecho actual, es la posesión. La palabra *posesión* proviene del latín *possessio* y ésta de *possideo*, poseer que se deriva de *sedeo* que significa sentarse y *pos* prefijo de refuerzo, de lo que se deduce: hallarse establecido o establecerse o sentarse con fuerza.

En principio, la descripción que de la posesión tenían los romanos era que se trataba de una relación física entre una persona y una cosa; relación que daba a aquélla la posibilidad de utilizar ésta con exclusividad, siendo la cosa

uno de los elementos esenciales de la posesión que se denominaba como el *corpus*. A este elemento añadían el del *animus*, o sea, que el poseedor tuviera la voluntad de poseer como suyo el objeto de que se tratara, elemento subjetivo que configuraba el concepto de posesión romano.

Al principio sólo se permitía la posesión de cosas materiales y, posteriormente, se extendió a otras cosas inmateriales. Y, asimismo, se reconoció que había casos en que existía la aprehensión sin ánimo de dueño y se creó la *cuasi-possessio*.

La mejor de las posesiones en ese derecho, es la de Buena Fe, cuyos beneficios recibidos del derecho mismo, eran que mediante el transcurso de cierto tiempo, que variaba según que se tratara de muebles o inmuebles, convertía al poseedor en propietario, toda vez que en la posesión de buena fe, el sujeto creía sinceramente que tenía el derecho de propiedad. De esta consecuencia, se dio en llamar a esta posesión *possessio ad usucapionem*.

Otras de sus consecuencias consistían en que el poseedor hacía suyos todos los frutos que produjera la cosa y que, para el caso de tener que devolverla a quien tuviera mejor derecho, podía recuperar los gastos útiles y necesarios hechos en beneficio del objeto poseído, pudiendo retenerlo hasta que le fueran reembolsados aquéllos.

Como polo opuesto existía la posesión de mala fe, cuyo ejemplo típico encaja en la figura del ladrón y en la que el poseedor no se convertía en propietario por la prescripción. Además, estaba obligado a devolver todos los frutos percibidos y aquéllos que por negligencia se perdieron; por cuanto hace a los gastos realizados en el objeto poseído, sólo desde el tiempo de Justiniano podía reclamar el reembolso de los *estrictamente* necesarios, conservando

respecto de los útiles, el *ius tollendi*, es decir, el derecho de retirarlos si no se dañaba con ello el objeto y le proporcionaban realmente ventaja.

Sin embargo, el derecho romano protegía indistintamente ambas posesiones, al través de los interdictos posesorios con la condición de que, tratándose de la de mala fe, no la usara el poseedor en contra de la persona de la que hubiera recibido la posesión por violencia, clandestinamente o por ruego (*vi, clam o precario*). Escriche dice que el *interdicto* entre los romanos significaba el decreto que pronunciaba el pretor decidiendo provisionalmente la posesión en favor de uno de los litigantes, aunque después se usó esa voz para designar cualquiera acción extraordinaria en que se tratara sumariamente de la posesión<sup>17</sup>.

Finalmente, como escala de inferior grado reencuentra en el derecho romano la simple detentación que no gozaba de protección alguna. Sin embargo, los romanos crearon una categoría intermedia entre esta última y la posesión de mala fe, a la que llamaron *possessio sine animo*; categoría en la que colocaron al enfiteuta depositario en caso de secuestro, quienes a diferencia de los simples detentadores, si gozaban de protección para defender su posesión, y, además recuperar los gastos hechos para la conservación de la cosa como en el caso del acreedor prendario, e incluso recuperarla cosa misma, algo que un simple detentador no podía hacer.

### **3.3.2. EXPOSICIÓN DOCTRINARIA.**

Hay que hacer notar que la posesión o *ius possessionis* como figura autónoma, es independiente y muy diferente de la que es sólo una

---

<sup>17</sup> Luis Araujo Valdivia, *op. cit.*, nota 5, p. 13.

consecuencia del dominio o *ius possidendi*. Los autores que más acertadamente la han definido son Brugi y Carboni, quienes respectivamente dicen: "un estado de hecho o de goce, digno de tutela provisional que, bajo ciertas condiciones, puede acabar en un estado de derecho" y "el señorío, el poder de hecho ejercitado sobre una cosa que puede ser objeto idóneo de este poder"<sup>18</sup>.

Muchas discusiones se han suscitado con motivo de saber exactamente si la posesión es un hecho o un derecho y del fundamento de la protección posesoria. Atacando el fondo del asunto y atendiendo a nuestro Código Civil y sin pormenorizar por no ser éste el objeto del presente estudio, se puede decir que, por cuanto hace a lo primero, la posesión es un hecho jurídicamente protegido y como tal, es derecho. Al respecto el Código Civil del estado en su artículo 826 establece que es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo dispuesto en el artículo 829. Posee un derecho el que goza de él. Lo que confirma lo dicho acerca de la posesión. Y, por cuanto se refiere en lo segundo, que hay que reconocer con Ihering que *sería absurdo pensar que los juristas hubiesen creado un sistema, jurídico para proteger a los usurpadores contra los dueños*; y que en tal caso es más fácil pensar que el sistema de protección de la posesión se creó para los propietarios que desde un punto de vista estadístico, son los poseedores más comunes, sólo que esa protección no podía llevarse a cabo sin hacerla extensiva a los demás poseedores no dueños e incluso a los usurpadores<sup>19</sup>.

Los juristas igualmente han discutido acerca de los requisitos o elementos exigidos para que la posesión sea protegida y, entre ellos, se destacan

---

<sup>18</sup> Luis Muñoz y S. Castro Zavaleta, *op. cit.*, nota 14, p. 27.

<sup>19</sup> *Idem.*

Savigny, Ihering, Riccobono y Saleilles, cuyas tesis se denominan, respectivamente: subjetiva, objetiva, causal y de la independencia económica. Savigny apoyado en el derecho romano estima que los elementos de la posesión son el *corpus* y el *animus*, entendiéndose por el primero, cualquier cosa susceptible de apropiación y, por el segundo, la intención de obrar como propietario respecto de aquél; siendo para este autor el más importante el *animus* al grado de que determina la calidad de la posesión diferenciándola, de la mera detentación y modifica la protección procesal. Aunque no deja de reconocer los casos de excepción del acreedor pignoraticio, precarista y del secuestratario, en los que se carece del elemento subjetivo y, no obstante, se concede la protección. Ihering, por su parte, acepta los dos elementos citados, pero considera más importante el *corpus*, dentro del que se incluye el *animus*, fundando la posesión en la relación de hecho, por lo que, para él, toda detentación constituye posesión y sólo en los casos en que la ley por vía de excepción disponga lo contrario, se privará al detentador de protección procesal y no se le considerará poseedor. Riccobono sostiene que además de los elementos citados hay que agregar otro constituido por la causa que dio origen a adquirir la posesión o *justa causa*. Finalmente, Saleilles niega que sea únicamente la ley la que determine, como quiere Ihering, los casos en que se deba excluir de la protección posesoria, sino que ello se debe dejar a un criterio eminentemente económico, así todo poseedor que goce de la cosa con independencia económica, debe ser protegido<sup>20</sup>.

A la luz del artículo 826, se debe concluir que el Código Civil adopta la teoría objetiva sustentada por Ihering, al reconocer que poseedor de una cosa es el que ejerce sobre ella un poder de hecho y que posee un derecho el que

---

<sup>20</sup> Luis Muñoz y S. Castro Zavaleta, *op. cit.*, nota 14, p. 27.

goza de él. Como excepción a este principio, se encuentra lo dispuesto por el artículo 829 del mismo ordenamiento que a la letra previene: "cuando se demuestre que una persona tiene en su poder una cosa en virtud de la situación de dependencia en que se encuentra respecto del propietario de esa cosa, y que la retiene en provecho de éste, en cumplimiento de las órdenes e instrucciones que de él ha recibido, no se le considerará poseedor".

Tres son los elementos que constituyen la adquisición de la posesión, a saber: el sujeto, el objeto y la forma. El elemento subjetivo se encuentra determinado por el artículo 831 del Código Civil, que dispone que la posesión puede adquirirse por la misma persona que la va a disfrutar, por su representante legal, por su mandatario e incluso por un tercero sin mandato alguno, pero que en este último caso, no se entenderá adquirida la posesión hasta que la persona a cuyo nombre se haya verificado el acto posesorio lo ratifique. El segundo elemento está constituido por las cosas o derechos susceptibles de ser poseídos. A este respecto el artículo 830 del Código Civil dispone que sólo pueden ser objeto de posesión las cosas y derechos que sean susceptibles de apropiación, con lo cual se concluye que pueden ser objeto de posesión todas aquellas cosas que se encuentran en el comercio. En cuanto a los derechos, algunos juristas piensan que solo pueden ser poseídos los derechos reales, pero en última instancia cabe recordar que las cosas son materiales e inmateriales y que sólo por una práctica errónea se ha dado en llamar a los primeros, cosas y, a los segundos, *derechos*. El elemento formal está constituido por los modos de adquirir la posesión que son idénticos a los de adquisición del dominio, pero debe distinguirse si es en concepto de dueño, porque sólo la posesión que tiene tal carácter admite los modos adquisitivos de dominio.

El Código Civil habla de varias clases de posesión: originaria, derivada, indivisa, de buena fe, de mala fe, con título, delictuosa, continua, pública y prescriptiva.

El artículo 827 del Código Civil, dispone: "cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria, el otro, una posesión derivada". Para el caso de despojo el artículo 828 del mismo ordenamiento previene que el que tiene la posesión originaria puede pedir que sea restituido el que tenía la posesión derivada y si éste no puede o no quiere recuperarla, puede pedir que se le dé la posesión a él mismo, lo que no debe interpretarse en el sentido de que el que tenga la posesión derivada no pueda pedir la restitución.

La posesión que se funda en título es mejor que la que carece de él y cuando se trata de inmuebles la que está inscrita, reza el segundo párrafo del artículo 839 del Código Civil en cita. A falta de título o siendo iguales, la más antigua. Por título posesorio debe entenderse, dice el último párrafo del artículo 842 de la obra citada, la causa generadora de la posesión, es decir, el hecho jurídico por virtud del cual se adquiere la posesión. Si las posesiones fueren dudosas, se pondrá en depósito la cosa hasta que se resuelva a quién pertenece la posesión, tercer párrafo del artículo citado en primer término.

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

fe se presume siempre; al que afirme la mala fe le corresponde probarla (artículos 842 y 843 Código Civil de la obra citada).

Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia, artículo 859 del ordenamiento citado. Continua es la que no se ha interrumpido por alguno de los medios de interrupción señalados en el Código, o que debe tenerse por no interrumpida, artículo 860 del Código Civil de la obra citada. Pública es la posesión que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos, también, la que está inscrita en el registro público de la propiedad, establece el artículo 861 de la obra citada. Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción según lo dispone el artículo 862 del ordenamiento invocado, lo que significa que los efectos de la usucapión fueron reservados para esta clase de posesión, que abarca también a la posesión delictuosa, puesto que aún el delincuente puede, mediante el transcurso del tiempo, devenir en propietario, una vez que haya quedado extinguida la pena o prescrita la acción penal (artículo 1188 del Código Civil citado).

En cuanto a los efectos de la posesión, por cuanto hace a los gastos, frutos y responsabilidad que varían según se trate de poseedores de buena o mala fe, por más de un año o menos de él o delictuosa, así como por cuanto a las presunciones, dichos temas se omiten por estar apartados del fin perseguido.

El artículo 864 del Código sustantivo del estado, establece que la posesión se pierde por abandono, por cesión a título oneroso o gratuito, por la destrucción o pérdida de la cosa o por quedar ésta fuera del comercio, por resolución judicial, por despojo si dura más de un año, por reivindicación, por expropiación por causa de utilidad pública. En cuanto a la posesión de los derechos, el artículo 865 del Código de que se trata, dispone que se pierde cuando es imposible ejercitarlos o cuando no se ejercen, por el tiempo que

basten para que queden prescritos. Como crítica hay que recordar que nadie está obligado a lo imposible y que, no obstante ello, este precepto contiene una sanción para el sujeto aún en el caso de imposibilidad.

La posesión, como todos los derechos, se encuentra protegida por la ley mediante los interdictos de retener y recuperar la posesión, cuyas resoluciones sólo afectan al hecho de la posesión y no entrañan una declaración sobre el derecho de la misma, pues resuelven sobre el fondo de ella, y de ahí que no sean definitivas, ni tengan el carácter de cosa juzgada; y la acción publiciana. Los artículos 14 y 16 del Código de Procedimientos Civiles<sup>21</sup>, prevén dicha acción e interdictos. Hay que agregar que estos últimos se dan indistintamente a los poseedores originarios y a los derivados, porque de no ser así, resultaría inoperante la prevención del artículo 839 del Código Civil de que: "todo poseedor debe ser mantenido o restituido en la posesión"; y, en cambio; la acción publiciana se da sólo al poseedor con justo título y de buena fe, aun cuando no haya prescrito, siempre que sea poseedor originario y que tanto uno, como otra, son acciones reales.

Como comentario aparte se debe indicar la obscuridad que observa el Código de Procedimientos Civiles vigente en el estado, respecto de los interdictos posesorios -retener y recuperar-, y, principalmente, en relación con el de recuperar, al grado de no establecer, ni siquiera en forma vaga, el procedimiento y la vía a seguir en la tramitación, lo que produce confusión y disparidad de opiniones sobre la vía procedente, puesto que, en tanto el Código comentado incluye el interdicto de retener dentro de las providencias precautorias, medios preparatorios del juicio, y no hace referencia alguna al de recuperar la posesión, otros autores opinan que la vía procedente es la ordinaria civil, según se ve en la cita que hace a este respecto Celestino

---

<sup>21</sup> *Código de Procedimientos Civiles Para el E.L. y S. de V.*, Ed. José M. Cajica Jr., S.A., Puebla, Pue., México 2014.

Porte Petit<sup>22</sup>, que a la letra dispone: "el Código de Procedimientos Civiles en el estado no establece juicios sumarios, sino solamente los ordinarios; y si bien existen los incidentes con la tramitación que previenen los artículos 539 a 542 inclusive, se autorizan para las cuestiones que se promuevan en un juicio y tengan relación con el negocio principal o cuando se requiera intervención judicial que no amerite la tramitación de un juicio, y como al formularse una demanda para recuperar la posesión si se trata de un juicio y éste no depende de otro, siendo inaplicable la tramitación incidental, solamente queda la de un juicio ordinario y conforme a éste debe promoverse y tramitarse la reclamación para recuperar la posesión. Revista Jurídica Veracruzana, Tomo XX, p. 106".

Por ahora baste con saber que los principales efectos de la posesión, como lo son los de la usucapión, fueron reservados, como quedó expuesto, a la posesión que se disfruta en concepto de dueño y que lo mismo abarca la posesión delictuosa, que la de mala fe, siempre que tengan ese carácter.

### **3.3.3. CRITERIOS JURISPRUDENCIALES.**

La Corte al respecto ha pronunciado sobre el tema, los siguientes criterios jurisprudenciales:

Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Primera Sala, Libro 13, Diciembre de 2014, Tomo I, Tesis 1a./J. 82/2014 (10a.), página 200 y el rubro:

---

<sup>22</sup> Celestino Porte Petit, *Código de Procedimientos Civiles del Estado de Veracruz-Llave*, Segunda Edición, Editorial Imprenta Azteca, México 1975, p. 138.

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. AUNQUE LA LEGISLACIÓN APLICABLE NO EXIJA QUE EL JUSTO TÍTULO O ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO QUE CONSTITUYE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DE BUENA FE, SEA DE FECHA CIERTA, LA CERTEZA DE LA FECHA DEL ACTO JURÍDICO DEBE PROBARSE EN FORMA FEHACIENTE POR SER UN ELEMENTO DEL JUSTO TÍTULO (INTERRUPCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 9/2008). Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia citada, estableció que para la procedencia de la acción de prescripción positiva de buena fe es indispensable que el documento privado que se exhiba como causa generadora de la posesión sea de fecha cierta, porque: a) se inscribió en el Registro Público de la Propiedad; b) fue presentado ante algún funcionario por razón de su oficio; o, c) alguno de sus firmantes falleció. Ahora bien, una nueva reflexión sobre el tema lleva a apartarse de ese criterio y, por ende, a interrumpir dicha jurisprudencia, ya que, tanto la certeza de la fecha como la celebración misma del acto jurídico traslativo de dominio, incluyendo la autenticidad del documento, pueden acreditarse con diversos medios de prueba que deben quedar a la valoración del juzgador, además de que el cumplimiento con alguno de los tres requisitos señalados no es óptimo para acreditar el "justo título". En efecto, el justo título es un acto traslativo de dominio "imperfecto", que quien pretende usucapir el bien a su favor cree fundadamente bastante para transferirle el dominio, lo que implica que esa creencia debe ser seria y descansar en un error que, en concepto del juzgador, sea fundado, al tratarse de uno que "en cualquier persona" pueda provocar una creencia respecto de la validez del título. Por tanto, para probar su justo título, el promovente debe aportar al juicio de usucapión las pruebas necesarias para acreditar: 1) que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, lo cual debe acompañarse de pruebas que demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, lo cual prueba

cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante; 2) si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probar que la transmisión del bien se le hizo en forma gratuita; y, 3) la fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe; además de probar que ha poseído en concepto de propietario con su justo título, de forma pacífica, pública y continua durante cinco años, como lo establecen los Códigos Civiles de los estados de México, de Nuevo León y de Jalisco. De manera que todo aquel que no pueda demostrar un nivel mínimo de diligencia, podrá prescribir, pero en el plazo más largo de diez años, previsto en los códigos citados, ya que, de otra forma, se estará ampliando injustificadamente el régimen especial que el legislador creó para aquellas personas que puedan probar que su creencia en la validez de su título es fundada, con base en circunstancias objetivas, y no apreciaciones meramente subjetivas ajenas a la realidad. Así, la procedencia de la prescripción adquisitiva que ejerce un poseedor que aduce ser de buena fe, tendrá que cimentarse en la convicción que adquiera el juzgador de la autenticidad del propio título y de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario, con base en la valoración de los diversos medios de convicción que ofrezca la parte actora para demostrar que es fundada su creencia en la validez de su título, debiendo precisar que la carga de la prueba recae en la parte actora.

Contradicción de tesis 204/2014. Entre las sustentadas por el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito y el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito. 5 de noviembre de 2014. La votación se dividió en dos partes: mayoría de cuatro votos por la competencia. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Unanimidad de cinco votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío

Díaz, Jorge Mario Pardo Rebolledo, Olga Sánchez Cordero de García Villegas y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, en cuanto al fondo. Ponente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Secretaria: Rosa María Rojas Vértiz Contreras.

Tesis y/o criterios contendientes:

El Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito al resolver los juicios de amparo directo 9/2010, 74/2010, 622/2010, 899/2010 y 860/2010 que dieron origen a la tesis jurisprudencial II.2o.C J/31, de rubro: "ACCIÓN DE USUCAPIÓN. NO LE ES APLICABLE LA FIGURA DE LA FECHA CIERTA PARA ACREDITAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO ABROGADA).", publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXXIII, mayo de 2011, página 833, con número de registro digital: 162244; el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 253/2014, en el que consideró fundamentalmente que si bien la legislación del estado de Jalisco no exige que la posesión necesaria para usucapir deba apoyarse en un "justo título", ello no significa que la actora quede exenta de revelar y justificar la causa generadora de su ocupación, debiendo demostrar que el documento en que sustenta el motivo de su posesión sea de fecha cierta, no como acto traslativo de dominio perfecto, sino como hecho jurídico para conocer la fecha a partir de la que ha de computarse el término legal de la prescripción. Nota: La presente tesis interrumpe el criterio sostenido en la diversa 1a./J. 9/2008, de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA QUE SE EXHIBE PARA ACREDITAR EL JUSTO TÍTULO O LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, DEBE SER DE FECHA CIERTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).", que aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXVII, abril de 2008, página 315.

Tesis de jurisprudencia 82/2014 (10a.). Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha diecinueve de noviembre de dos mil catorce.

Originalmente la Suprema Corte de Justicia de la Nación estableció el criterio de que quien prescribiera de buena fe, el documento privado que exhibiera como causa generadora de la posesión fuera de fecha cierta, ya fuera porque se inscribió en el registro público de la propiedad; por haberse presentado ante algún funcionario por razón de su oficio; o que alguno de sus firmantes falleciera; sin embargo, varió su criterio, considerando actualmente al justo título como un acto traslativo de dominio imperfecto, porque quien pretende usucapir a su favor funda seriamente su creencia en un error que puede provocar una afirmación respecto de la validez del título; obligando al promovente a aportar al juicio las pruebas necesarias para acreditar:

- 1). La existencia del acto traslativo de dominio que constituye el justo título, para lo cual deberán acompañarse las pruebas que demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, lo cual prueba cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante;
- 2). Si el acto traslativo de dominio fue oneroso, se debe justificar que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probarse que la transmisión se hizo en forma gratuita; y,
- 3). La fecha de celebración del acto traslativo de dominio, que debe acreditarse en forma fehaciente, por constituir el punto de partida del cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe.

Además, de probar también que ha poseído en concepto de propietario con su justo título, de forma pacífica, pública y continua durante cinco años, para que el juez pueda valorar procedente su prescripción.

Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, XIV, Diciembre de 2001, Tesis II.3o.C. J/2, página 1581 y el rubro:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, NO BASTA CON REVELAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, SINO QUE DEBE ACREDITARSE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). El artículo 911 del Código Civil del Estado de México, establece que la posesión necesaria para usucapir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. De ahí que uno de los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, es el relativo a que el bien a usucapir se posea con el carácter de propietario y tal calidad sólo puede ser calificada si se invoca la causa generadora de la posesión, dado que si ésta no se expone, el juzgador está imposibilitado para determinar si se cumple con tal elemento. Así, el precepto en comento, en cuanto a la condición reseñada se complementa con lo dispuesto en el artículo 801 del ordenamiento citado, en cuanto a que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la usucapión. De tal manera que, cuando se promueve un juicio de usucapión, es menester que el actor revele dicha causa y puede ser: el hecho o acto jurídico que hace adquirir un derecho y que entronca con la causa; el documento en que consta ese acto o hecho adquisitivo; el derecho mismo que asiste a una persona y que la legítima activa o pasivamente, tanto para que la autoridad esté en aptitud de fijar la calidad de la posesión, originaria o derivada, como para que se pueda computar el término de ella, ya sea de buena o mala fe. Por lo cual, si alguna de las partes invoca como origen generador de su posesión, un contrato verbal de compraventa, ello no significa que haya cumplido con el requisito citado, pues la adquisición,

desde el punto de vista jurídico, es la incorporación de una cosa o derecho a la esfera patrimonial de una persona, en tanto que aquella declaración solamente constituye una expresión genérica que se utiliza para poner de manifiesto que un bien o un derecho ha ingresado al patrimonio de una persona, pero no indica, por sí misma, el medio o forma en que se ingresó, como tampoco señala las cualidades específicas o los efectos de la obtención, ni precisa si esa incorporación es plena o limitada, si es originaria o derivada. Consecuentemente, en términos de los numerales aludidos así como de su interpretación armónica y sistemática con los demás que se refieren al título tercero (De la posesión), título cuarto (De la propiedad en general y de los medios para adquirirla) y capítulo quinto (De la usucapión), no basta con revelar la causa generadora de la posesión, sino que debe acreditarse. Lo cual se corrobora con la jurisprudencia de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA 'POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO' EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN.", en la que la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación llegó a la misma conclusión, al analizar los artículos 826, 1151, fracción I y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, que contienen iguales disposiciones que los artículos 801, 911, fracción I y 912 del Código Civil del Estado de México."

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 555/99. María Asunción García Martínez. 15 de febrero de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Ricardo Romero Vázquez. Secretario: José Fernando García Quiroz.

Amparo directo 365/2000. Antonio Álvarez Martínez. 18 de octubre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Ana María Serrano Oseguera de Torres. Secretario: José Antonio Franco Vera.

Amparo directo 747/2000. José Carmen Martínez Moreno. 22 de noviembre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Felipe Alfredo Fuente Barrera. Secretario: Guillermo Hindman Pozos.

Amparo directo 557/2000. Transportes y Montajes, Construcciones, S.A. de C.V. 16 de enero de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Ana María Serrano Oseguera de Torres. Secretario: José Antonio Franco Vera.

Amparo directo 456/2001. Guadalupe Torres García, en su carácter de albacea de la sucesión intestamentaria de Carlos Manuel Cedillo Arce. 9 de octubre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Felipe Alfredo Fuentes Barrera. Secretario: José del Carmen Gutiérrez Meneses.

Notas: La tesis citada aparece publicada con el número 322, en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-2000, Tomo IV, Materia Civil, página 271. Por ejecutoria de fecha 12 de noviembre de 2003, la Primera Sala declaró improcedente la Contradicción de Tesis 26/2003-PS en que participó el presente criterio.

Efectivamente la Suprema Corte de Justicia de la Nación, no solo exige que se revele el justo título con que se pretende prescribir, sino que además se justifique plenamente dicho justo título en juicio, para que opere su procedencia; criterio que se vio complementado con la ejecutoria de la Suprema Corte citada con antelación a ésta última.

Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Primera Sala, Tomo XXII, Tesis 1a./J. 138/2005, Diciembre de 2005, página 34 y el rubro:

ACCIÓN PLENARIA DE POSESIÓN. LA TESIS JURISPRUDENCIAL 1a./J. 13/98 ES APLICABLE AL ARTÍCULO 2.6 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE MÉXICO. El artículo 2.6 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México establece que para el ejercicio de la acción plenaria de posesión o publiciana debe demostrarse lo siguiente: a) tener justo título para poseer; b) ser un adquirente de buena fe; c) que el actor tenía la posesión o la tenía quien le transmitió el bien, aun cuando no se hubiere consumado la usucapión. Sin embargo, dicho precepto no establece expresamente cuál es el tipo de posesión (material o jurídica) que debe acreditarse. Ahora bien, al resolver la contradicción de tesis 50/95, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación emitió la tesis 1a./J. 13/98, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo VII, marzo de 1998, página 99, de rubro: "ACCIÓN PLENARIA DE POSESIÓN. NO ES REQUISITO DEMOSTRAR HABER DISFRUTADO DE LA POSESIÓN MATERIAL DEL BIEN.", en congruencia con esta jurisprudencia, y en atención a que la nueva legislación procesal civil del Estado de México contiene la misma laguna legal que existía en la legislación abrogada, la jurisprudencia aludida es aplicable al artículo 2.6 del código mencionado.

Contradicción de Tesis 60/2005-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados, Tercero y Cuarto, ambos en Materia Civil del Segundo Circuito. 17 de agosto de 2005. Cinco votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza.

Tesis de Jurisprudencia 138/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veintiocho de septiembre de dos mil cinco.

Este criterio de la Suprema Corte estableció de manera directa y precisa que la posesión a la que se refiere la ley para el ejercicio de la acción plenaria de posesión, no es la material, sino la jurídica, que es la que se requiere para

el ejercicio de la misma y para que la autoridad la declare procedente en su caso.

### **3.4. USUCAPIÓN.**

La usucapión, de acuerdo con Guillermo Cabanellas de Torres<sup>23</sup>, proviene del latín *usucapio*, de *usus*, uso o posesión, y *capere*, tomar o adquirir; la adquisición del dominio a través de la prolongada posesión en concepto de dueño.

El derecho español la define como el modo de adquirir la propiedad de una cosa por posesión o uso ininterrumpido de ella por un tiempo determinado y en las condiciones prescritas por la ley; relacionándola como la prescripción adquisitiva.

#### **3.4.1. DERECHO ROMANO Y ACTUAL.**

En Roma, además de la importancia que tenía como modo derivativo de adquirir la propiedad, era necesaria para corregir los defectos que ocasionaba la existencia de la propiedad quiritaria y la bonitaria, ya que como era reconocida por el *ius civile*, su resultado era la propiedad quiritaria. Los elementos que la caracterizaban eran *res habilis*, *titulus*, *fides*, *possessio* y *tempus*.

RES HABILIS.- O cosa hábil, un elemento objetivo por el cual se determinaban cuáles eran las cosas que se encontraban en aptitud de

---

<sup>23</sup> Diccionario.leyderecho.org. <https://diccionario.leyderecho.org/usucapion>

prescribirse. No era hábil, en primer término, la cosa que estuviera fuera del comercio. En segundo lugar, tampoco era hábil para la usucapión la cosa robada, equiparándose a ella los inmuebles que se obtuvieran por despojo o las cosas logradas por funcionarios públicos mediante presión ilegal. Los inmuebles que se ubicaran fuera de Italia, aun cuando se tratara de una región sometida a la soberanía romana, tampoco podían ser hábiles para la usucapión, debido a que en las provincias el propietario era el estado y los particulares sólo tenían una simple *possessio provincialis*, siempre revocable y restringible. Sin embargo, ahí se contaba con la *Praescriptio Longi Temporis* parecida a la usucapión. Asimismo, eran inhábiles los bienes privados del estado y de los impúberes, aunque sólo temporalmente.

TITULUS.- Consistente en el título que debe tener quien pretenda usucapir, por ejemplo una compraventa viciada, un testamento posteriormente revocado, etc. Bastaba poseer creyendo haber ocupado una cosa abandonada o recibido una prestación debida.

BUENA FE.- Sólo el que posee de buena fe, puede convertirse en propietario reuniendo los demás elementos. La buena fe, era, como dice Margadant<sup>24</sup>, más que una simple ignorancia de los vicios de la posesión, sino que debía ser la creencia positiva de que la posesión era justa. En Roma la buena fe sólo era necesaria cuando empezaba la posesión, porque "la mala fe que sobreviene no hace daño".

POSSESSIO.- Era necesario que el poseedor tuviera en su poder la cosa, sin que bastara la simple detentación o la posesión *sine animo*, sino que era menester una posesión apta para prescribir.

---

<sup>24</sup> Guillermo Floris Margadant, *op. cit.*, nota 1, p. 9.

TEMPUS.- El tiempo en el derecho romano era de cuando menos un año para muebles y dos para inmuebles, pudiendo añadirse al tiempo del poseedor actual el del poseedor anterior. El tiempo de la prescripción podía interrumpirse por la pérdida de la posesión por parte de la persona a cuyo favor corre la prescripción, o por el reconocimiento del mejor derecho que tiene el propietario respecto del objeto poseído. Hay que resaltar que en Roma no se reconocía como modo de interrumpir la usucapión la presentación de una demanda, por lo que, el demandado durante el proceso reivindicatorio podía usucapir el objeto del litigio. En el caso de interrupción, el término para la usucapión debe volverse a contar a partir del momento en que se interrumpa. La suspensión procedía durante el tiempo que el propietario era incapaz de ejercer una acción, para recuperar el objeto en cuestión, por no tener tutor o curador, durante su ausencia si se relacionaba con una función pública o con el servicio de las armas y, finalmente, en aquellos casos en que es el estado el propietario de los bienes.

La confusión entre la *prescripción* y la *usucapión* se debe a los glosadores de la edad media que no supieron distinguir entre ambas instituciones reglamentadas por el derecho romano. Efectivamente, puesto que para él la primera era una excepción que los ciudadanos no romanos podían oponer a la acción reivindicatoria del propietario, la segunda, como ya se vió, era un modo derivativo de adquirir el dominio. Bien entendidos que, de conformidad con lo expuesto, la primera es el modo de extinguirse las acciones, y la segunda el de adquirir la propiedad y algunos derechos reales. La una hace perder un derecho subjetivo, la otra hace adquirirlo. Ciertamente ambas requieren del transcurso del tiempo para dar firmeza a los hechos y convertirlos en derecho; pero aquélla requiere de la inacción o inejercicio y ésta de la posesión. La primera se aplica a los derechos reales en sentido pasivo y a los de crédito en sentido activo, la segunda procede respecto de derechos reales. Aunque al hablar de la prescripción y de la usucapión, en

el sentido expresado, no se debe olvidar como dice Castán Tobeñas<sup>25</sup> que: "la cosa o derecho real que se adquiere por el prescribiente, se pierde para el antiguo dueño".

Respecto del fundamento de la usucapión, las opiniones pueden agruparse en:

Teorías subjetivas y teorías objetivas. Las primeras fundan la usucapión en la presunción de que el titular del derecho al no ejercitarlo, tiene el ánimo de abandonarlo o renunciar a él. Como crítica basta resaltar que hay casos en los que se da la usucapión sin que exista el ánimo de abandono y aún contra la voluntad del titular, como en el caso de la cosa robada. Las segundas fundan la usucapión en razones de necesidad y utilidad social, pudiéndose decir que actualmente son las que predominan.

La doctrina se ha encargado de clasificar a los distintos modos de adquirir la propiedad en razón a diversos criterios, así tenemos que:

- En atención a su extensión, dichos modos pueden ser a título particular y a título universal;
- En atención a la contraprestación otorgada por la adquisición, pueden ser a título oneroso o a título gratuito;
- En atención a la causa que los origina, son por acto entre vivos y por causa de muerte; y

---

<sup>25</sup> Rafael de Pina, *op. cit.*, nota 13, p. 25.

- En atención a la posibilidad de haber formado con anterioridad parte del patrimonio de una persona, tales modos o medios pueden ser originarios y derivados, en los primeros el derecho de propiedad surge por primera vez, siendo su titular la primera persona, adquirido estuvo ya en otro u otros patrimonios ante la adquisición por parte de su titular.

El único modo originario que reconoce la doctrina es la ocupación, que consiste en la aprehensión material de una cosa que no ha tenido dueño, con el propósito de adquirirla en propiedad; en México, la doctrina es unánime al considerar que con fundamento en el primer párrafo del artículo 27 Constitucional, no es posible adquirir bienes inmuebles por ocupación.

La prescripción, dice el artículo 1168 del Código Civil, es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley, conteniendo en esta definición tanto la usucapión, cuanto la prescripción extintiva. La adquisición de bienes en virtud de la posesión se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa, dice el artículo 1169 de la obra citada. Pero no basta la simple posesión para que se produzca la usucapión, sino que, además, es necesario que concurren las circunstancias que previene el artículo 1184 de la obra citada que a la letra dispone: La posesión necesaria para prescribir, debe ser: "I.- En concepto de propietario; II.- Pacífica; III.- Continua; IV.- Pública".

El primer elemento se encuentra reconocido en el artículo 862 del Código Civil, que dice: "sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción". Lo que significa que los poseedores a que se refieren los artículos 827 y 829 de la misma Ley, por virtud de la dependencia o del acto jurídico por el cual se entrega el derecho de retener la cosa, al no tener aquél carácter, no pueden prescribir.

Pacífica es la posesión que se adquiere sin violencia, según lo dispone el artículo 859 del ordenamiento mencionado. Sin embargo, el artículo 1187 del mismo cuerpo de leyes previene que cuando la posesión se adquiera por medio de la violencia, aunque ésta cese y la posesión continúe pacíficamente, el plazo para la prescripción será de veinte años para inmuebles y de cinco para muebles, contados desde que cese la violencia, lo que significa que también la posesión adquirida con violencia es apta para la prescripción considerándosele como de mala fe al término de aquélla.

Continua es la posesión que no se ha interrumpido por alguno de los medios señalados en el Código, según se vió al tratar de la posesión. A su vez, el artículo 1201 del Código Civil citado establece que la posesión se interrumpe por despojo, si dura más de un año; por demanda o cualquier otro género de interpelación judicial notificada al poseedor o deudor, en su caso; y, porque la persona a cuyo favor corra la prescripción reconozca expresa o tácitamente el derecho de la persona contra quien prescribe.

En la doctrina se distinguen dos tipos de interrupción: natural y civil. Considerándose como interrupción al hecho o circunstancia de que, deteniendo el tiempo de la usucapión, inhabilita o destruye el que se hubiere ganado, reconociéndose dicho concepto en el artículo 1208 del Código Civil a cuyo tenor hay que remitirse: "el efecto de la interrupción es inutilizar, para la prescripción, todo el tiempo corrido antes de ella". Si la posesión se pierde debido a una reclamación judicial del propietario, la interrupción se llama civil; si se pierde por algún otro acto ajeno al propietario, se llama natural, pero en ambos casos debe volver a contarse el tiempo de la usucapión, debiéndose tener presente que se considerará ésta como no interrumpida por la interpelación judicial, si el actor desiste de ella o fuese desestimada su demanda. En tanto en la suspensión, se detiene el curso del tiempo por

alguna circunstancia que la ley determine, pero sin inhabilitar el tiempo corrido antes de la suspensión.

Las causas de suspensión se hallan determinadas en los artículos 1199 y 1200 del Código Civil y se dan en los siguientes casos: cuando a los incapacitados no se les haya discernido su tutela conforme a las leyes, cuando pretenda prescribir un ascendiente algún bien del descendiente, durante el tiempo de la patria potestad, cuando sea el consorte o los tutores y curadores los que pretendan prescribir ya entre sí, en el primer caso, o en relación con los pupilos, en el segundo, cuando se pretenda usucapir entre copropietarios o coposeedores; contra los ausentes del estado que se encuentren en servicio público, contra los militares en servicio activo en tiempo de guerra, contra el estado, sino a partir del día en que, después de haber entrado los mismos en posesión de los bienes, los perdieren; y, en los casos de herencia y bienes vacantes, sólo a partir de la fecha en que se declare heredero al Fisco del estado o se haga la denuncia legal de vacancia. De este último tema se tratará con posterioridad al analizar lo relativo al procedimiento de vacancia.

Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos y también la que está inscrita en el registro público de la propiedad, como lo dispone el artículo 861 del Código Civil.

Cuando a la posesión le falta alguno de estos elementos, y por lo mismo, sea precaria o derivada, violenta, discontinua o clandestina, se dice que está viciada y no puede devenir en propiedad<sup>26</sup>.

---

<sup>26</sup> Arturo Puente y Flores, *Principios de Derecho*, Primera Edición; Ed. Banca y Comercio, México, D. F. 1942, p. 119.

Todos los legisladores, dicen Luis Muñoz y Castro Zavaleta<sup>27</sup>, reconocen dos clases de usucapión una ordinaria basada en la buena fe del prescribiente y una extraordinaria cuando no existe esa buena fe. En uno y otro caso, los plazos son distintos, y más largos en la usucapión extraordinaria, según lo dispone el artículo 1185 del Código Civil, estableciendo diez años para prescribir los inmuebles cuando se posean en concepto de dueño, con justo título, con buena fe, pacífica, continua y públicamente; diez años cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión; y, veinte años cuando es de mala fe, si la posesión es en concepto de dueño, pacífica, continua y públicamente, equiparándose a la posesión de mala fe la que se adquiere con violencia o por medio delictuoso, artículos 1187 y 1188 del Código en consulta. En cuanto a los muebles, el artículo 1186 del mismo ordenamiento previene: "Los bienes muebles se prescriben en tres años cuando son poseídos con buena fe y continuamente. Faltando la buena fe, se prescriben en cinco años".

El principal efecto de la posesión prescriptiva consiste en conferir el dominio de la cosa poseída. A este respecto debe tenerse presente que sólo se pueden usucapir los bienes que están en el comercio, porque solo éstos son susceptibles de apropiación. El artículo 1189 del Código Civil, textualmente dice: "El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad". Los muebles por su naturaleza no necesitan ser inscritos para que se les considere usucapidos. En su oportunidad se tratará acerca de la inscripción en el

---

<sup>27</sup> Luis Muñoz y S. Castro Zavaleta, *op. cit.*, nota 14, p. 27.

Registro de los inmuebles usucapidos o en vías de ser adquiridos por ese medio. El artículo 1190 del repetido Código Civil ordena 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. Estos dos últimos preceptos se encuentran en íntima relación con los artículos 2956 y 2957 de la obra en cita, que tratan de la inscripción de las informaciones de dominio, y de posesión de inmuebles no inscritos en el Registro en favor de persona alguna, estableciendo un sistema que presenta graves inconvenientes en la práctica y defecto de legislación en el Código y a cuyo amparo, personas de mala fe y sin escrúpulos inscriben posesiones de bienes que aparentemente no se encuentran registrados identificándolos mediante linderos ficticios o bien, posesiones de bienes que por no estar inscritos, se reputan como *nullius*. Y que una vez hecha la inscripción, producen el efecto que, mediante el ejercicio de las acciones correspondientes, los verdaderos propietarios dejen sin efecto dichas inscripciones y recuperen la cosa de posibles terceros adquirentes. Sin embargo, se dejará éste tema para tratarlo con posterioridad, por merecer especial atención.

### **3.4.2. PROPIEDAD. DERECHO ROMANO.**

En contrapunto con la posesión, la propiedad es indiscutiblemente un derecho, cuyo contenido para los romanos se puede condensar en la cita de los comentaristas: *ius utendi, fruendi, abutendi*, que corresponde al derecho de utilizar, aprovechar los frutos y de disponer. Margadant<sup>28</sup> dice que a estos elementos los romanos añadían el *Ius Vindicandi*, o sea, el derecho de reclamar y recuperar el objeto de cualquier tercer poseedor o detentador.

---

<sup>28</sup> Guillermo Floris Margadant, *op. cit.*, nota 1, p, 9.

En la vida jurídica de Roma coexistían dos tipos de derecho que, más que oponerse, se complementaban el *ius civile* y el *ius honorarium* o derecho del pretor. El *ius civile* creó para protección de la propiedad quiritaria reconocida por él, las acciones *Reivindicatio* y *Actio Negatoria*. Por la primera se podía reclamar de cualquier poseedor el objeto, por lo que, pasivamente, se encontraba legitimada toda aquella persona que pudiera ser considerada con dicho carácter e incluso, aquélla que dolosamente hubiera dejado de poseer y el mero detentador. Por el ejercicio de esta acción se presentaban notorias diferencias respecto de los frutos y los gastos realizados por los poseedores, según se tratará de poseedores de buena o mala fe, que no viene al caso tratar. Es menester indicar que los gastos ocasionados en forma periódica, diaria e inevitable por el objeto tales como alimento del animal, contribuciones, etc., no eran considerados como gastos necesarios, sino como disminuciones naturales provocadas por el goce y que debían ser cubiertos por quien los hubiera disfrutado.

Por el ejercicio de la *Actio Negatoria*, el propietario podía impedir que cualquier persona perturbara el goce pacífico de sus propiedades, siendo procedente contra la introducción de humo, aguas negras, etc.

Al lado de esta propiedad quiritaria, coexistía la propiedad *bonitaria*, reconocida por el derecho del pretor. Esto sucedía cuando se compraba una cosa *mancipi*, sin haber observado el rito de la *mancipatio* o la *in iure cessio*. Como en esos casos, para el *ius civile* el vendedor seguía siendo el propietario, había que otorgar protección al propietario, en contra de la mala fe de aquél, para el caso de que quisiera reclamarla, concediéndose la *actio publiciana*, la *exceptio rei venditae et traditae* y la *replicatio rei venditae et traditae*.

Entre los modos de adquirir la propiedad reconocidos por el Derecho romano, hay que mencionar los originarios y los derivativos. Cuando se trata de un modo originario, se adquiere la propiedad sin contar con la colaboración del propietario anterior; mientras que, tratándose de los modos derivativos, se trata de una verdadera sucesión puesto que si se cuenta con la colaboración del propietario antiguo.

Los modos originarios son:

La *Occupatio*, por la que uno se hace de alguna cosa que estando dentro del comercio no pertenece a nadie o pertenece a un enemigo. Las cosas consideradas *nullius* eran, los animales no domesticados que se encontraban en estado de libertad y sus productos, las *res hostiles* o bienes del enemigo que se encontraran en territorio romano al comenzar la guerra, la *ínsula in mari natae* o isla que nacía en el mar, la *res derelictae* o cosas que voluntariamente eran abandonadas.

El *Hallazgo de Tesoros*, constituía otro modo adquirir la propiedad. Un tercer modo lo constituye la *Accesión* por la cual el propietario de una cosa *principal* adquiere la propiedad de un conjunto, cuando una cosa accesoria se combina con la principal en forma inseparable o separable mediante graves perjuicios. Existían dos corrientes para determinar cuál debía considerarse como *cosa principal*, la de los Proculyanos que dictaminaron que *principal era la cosa que determinaba la función típica de la combinación* y la de los Sabinianos que establecieron que *principal lo era la de mayor valor*. El derecho romano consagraba el principio de que cuando intervenía el suelo, éste debía considerarse como principal; y distinguía las siguientes combinaciones:

Unión de mueble con mueble: a).- *Ferruminatio* o unión mediante hierro fundido; b).- *Plumbatio* o unión mediante plomo; c).- Textura cuando se trataba de hilos, tejidos y telas; d).- *Scriptura* tratándose de pergamino y obras; e).- *Pictura* que era comparable al anterior.

Unión de mueble con inmueble: a).- *Satio* caso en el que el propietario del suelo lo es de la siembra tan pronto eche raíces; b).- *Plantatio* con solución análoga; c).- *Inaedificatio* en la que se determina que todo lo que se construye pertenece al suelo.

Unión de inmueble con inmueble: a).- *Avulsio* cuando la tierra era arrancada de su lugar y depositada en otro terreno por causa repentina; b).- *Aluvión* que se daba por la variación lenta e incremento consecuente de un fundo por el movimiento del agua; c).- *Insulae in flumine nata* o isla que nace en el río; d).- *Alveus derelictus* o cauce abandonado.

Otro de los medios lo constituía la *Specificatio* que se diferenciaba de la *Pictura* porque en ésta el material pertenece a distintos dueños y aquí, todo el material pertenece a una sola persona y el problema se presenta entre éste y el pintor y en aquélla se presentaba entre los dueños de las telas y las pinturas. Los sabinianos opinaron que principal era la materia. Los Proculyanos opinaron que el trabajo.

La *Confusio* respecto de líquidos y la *Commixtio* respecto de bienes sólidos eran otros modos de adquirir la propiedad. Finalmente se pueden citar la Separación de Frutos y la Adquisición de toda la propiedad por un copropietario al que no se le hubieren repuesto los gastos hechos en la reestructuración de la cosa dentro de los cuatro meses.

Los modos derivativos son:

La *Mancipatio* que sólo era eficaz respecto de cosas *mancipi* y entre ciudadanos romanos.

La *In Iure Cessio* que podía transmitir la propiedad de *res Mancipi* o *nec Mancipi* e inclusive *iura in re aliena*.

La *Venditio Sub Hasta* o venta pública del botín obtenida por la República en la guerra.

La *Adjudicatio* conocida actualmente; el Legado *Per Vindicationem* o testamento por el cual el legatario recibía por la apertura del testamento la propiedad quiritaria de la casa legada; y,

La *Assignatio* constituido por el arte del estado para otorgar a veteranos la propiedad de parcelas del *ager publicus*. El único modo reconocido por el *Ius Gentium* era la *Traditio*.

De todos los anteriores modos se omitirá tratar en cuanto a sus elementos y demás características por no abarcarse dichos temas en la presente obra.

### **3.4.3. DERECHO ACTUAL.**

La propiedad se divide en perfecta e imperfecta. Cuando no está dividida, cuando ningún derecho extraño viene a limitar el ejercicio del derecho, se dice que es perfecta. Cuando el vínculo está dividido o el ejercicio limitado por un derecho que pertenece a otro, se dice que es imperfecta: Estas sustracciones o desmembramientos se llaman servidumbres. Vulgarmente se habla de propiedad plena y de nuda propiedad queriéndose significar por

aquella el dominio que va acompañado del usufructo y, por ésta, el dominio que no lleva el usufructo.

#### **3.4.4. EXPOSICIÓN DOCTRINARIA.**

La palabra propiedad deriva del latín *prope* que significa *cerca de*, indicando una relación de proximidad; por tanto, se dice 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, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular del derecho y dicho sujeto<sup>29</sup>.

Conviene distinguir la diferencia que existe entre propiedad y dominio, palabras que han sido consideradas como sinónimas, empleándose indistintamente. Dos opiniones hay respecto al origen de la palabra dominio: una que dice que proviene del verbo latino *domo, as arem* que significa sujetar, dominar o domar; y la que entiende que proviene de *domus*, casa, de donde derivan *dominus*, jefe y señor de la casa, y el *dominium* que indica la superioridad del jefe. Los modernos juristas, atendiendo a los resultados de las investigaciones, dan mayor connotación al concepto de propiedad que al de dominio, pudiendo decirse al respecto que el término de propiedad comprende todos los derechos reales, mientras que el de dominio denota sólo aquél derecho que confiere a su titular el de más amplio contenido.

Múltiples teorías tratan de justificar el derecho de propiedad, pudiendo clasificarse en dos grupos genéricos: antiguas y modernas. Las primeras se apoyan para esa justificación en la ocupación, el trabajo, en un acto colectivo

---

<sup>29</sup> Luis Araujo Valdivia, *op. cit.*, nota 5, p. 13.

o social como el contrato y en la ley. Las segundas tratan de hallar un principio racional y sociológico para justificarla, de ahí su división en: racional y sociológica.

Cosentini al respecto preconiza que: "quien quiera profundizar bien el carácter, el fundamento ético social de la propiedad, debe necesariamente tener en cuenta todos los elementos que concurren a formularla: la sociedad, la familia, el individuo. La propiedad individual es, concluye, una proyección del yo, que se traduce en lo mío; pero eso no quita que debe servir al fin ético del hombre, de la familia, de la sociedad." <sup>30</sup>

Scialoja la define: "el dominio es una relación de derecho privado en virtud de la cual una cosa, como pertenencia de una persona, está completamente sujeta a la voluntad de ésta en todo lo que no resulte prohibido por el derecho público o por la concurrencia de un derecho ajeno"<sup>31</sup>. El Código citado se abstiene de hacer una definición de la propiedad o dominio, siguiendo con la tradición de considerarlos sinónimos, estableciendo que el que tiene la propiedad de una cosa puede gozar y disponer de ella; pero tal aprovechamiento sólo es lícito en cuanto se hace de acuerdo con los intereses de la sociedad, según lo dispone el artículo 867. Agregando el artículo 871 del repetido Código que la propiedad sólo puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño por causa de utilidad pública y mediante indemnización, de acuerdo con las leyes de expropiación. Ambos artículos se complementan y en ellos se contienen los elementos esenciales del dominio.

---

<sup>30</sup> Cosentini, *Filosofía del Diritto*, Paravia 1913, p. 237.

<sup>31</sup> Luis Araujo Valdivia, *op. cit.*, nota 5, p. 13.

La mayor parte de los autores está de acuerdo en admitir como características del dominio: a).- *ius possidendi* o derecho de poseer; b).- *ius utendi* o derecho de usar; c).- *ius fruendi* o derecho de gozar; y, d).- *ius abutendi* o derecho de disponer de la cosa y no de abusar, porque el abuso implica mal uso.

Los elementos del dominio son: sujeto activo, sujeto pasivo, objeto y relación jurídica que les une. En cuanto al sujeto activo, puede estar constituido tanto por las personas físicas, cuanto por las morales, aunque respecto de éstas, se encuentren múltiples trabas; asimismo, debe tener la capacidad a que se refiera el título o acto por el cual se adquiere el dominio, siendo, por tanto, variada. Pueden ser objeto del dominio todas las cosas apropiables que se encuentren en el comercio. En lo tocante a la propiedad de los bienes incorporales (literarios, artísticos e industriales), Rojina Villegas<sup>32</sup> y muchos otros autores opinan que no pueden constituir el objeto de la relación de dominio y que precisamente por ello, no se habla de propiedad literaria, artística o intelectual, sino de *derechos de autor*.

El dominio no es un derecho absoluto y para comprenderlo, basta analizar los siguientes criterios que clasifican las limitaciones del mismo: a).- Por la causa suelen distinguirse las limitaciones impuestas por la ley, por la voluntad del dueño que transmite el dominio, y por la voluntad del dueño que sigue siéndolo de la cosa; b).- Por el fin, se subdividen las impuestas por la ley en: i. de interés público, y; ii. de interés privado; y, c).- Por la parte del dominio al que afectan, restricciones a la totalidad del dominio y las que sólo se refieren a una de sus facultades, como la de usar, disponer, etc. Los artículos 867, 868 y 1845 del Código Civil, imponen sendas restricciones al

---

<sup>32</sup> Luis Muñoz y S. Castro Zavaleta, *op. cit.*, nota 14, p. 27.

ejercicio del derecho de dominio, que se encuentran en franca concordancia con lo dispuesto por el artículo 873 en el sentido de que el propietario o inquilino de un predio, tiene derecho a ejercer las acciones que procedan para impedir que por el mal uso de la propiedad del vecino, se perjudiquen la seguridad, el sosiego o la salud de los que habitan el predio.

Recogiendo el fundamento revolucionario, el artículo 27 Constitucional declara: "la propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada", estableciendo además que: "la nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público..."<sup>33</sup>.

El derecho de propiedad comprende las siguientes facultades: la de goce, la de disposición, la de excluir, la de reivindicar, la accesión, la de deslinde y amojonamiento, la de cercarla y cerrarla, etc.

Entre los medios específicos de adquirir la propiedad, se citan: el contrato, la herencia, la ley, la prescripción, la accesión, la adjudicación y la ocupación.

En realidad todos y cada uno de los medios específicos de adquirir la propiedad no se estudiarán en este análisis, por estar apartados del objeto, baste con saber que por lo que se refiere al contrato, es uno de los medios de mayor importancia para la transmisión de la propiedad; en relación a la sucesión o herencia, que constituye estudio aparte alejado totalmente de la

---

<sup>33</sup> Rafael Rojina Villegas, *Derecho Civil Mexicano*, Cuarta Edición, Tercer Tomo, Ed. Porrúa, S.A., México 1974, p. 291.

finalidad; que la ley es uno de los medios necesarios en todas las formas y demás manifestaciones de adquisición que concurre con cada uno de ellos, pues si no existiere disposición legal que lo permitiese, no se produciría ese resultado; en lo tocante a la prescripción, se ha hablado de ella lo que en su oportunidad se consideró importante; que la accesión al tenor del artículo 921 del Código Civil da derecho al propietario de un bien respecto de todo lo que se le une o incorpora natural o artificialmente, rigiendo en ella el principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal y, asimismo, de que nadie puede enriquecerse sin causa a costo de otro, motivos por lo que resulta muy importante en cuanto a esta materia se refiere la buena o mala fe entre los sujetos.

Al aumento por fuerzas internas que producen los frutos se denomina accesión discreta; en tanto que al aumento por fuerzas externas mediante la unión, se llama accesión continua. Esta última se subdivide en mobiliaria e inmobiliaria, según se realice el aumento en cosas muebles o inmuebles, respectivamente. Muchos autores estiman, con justificada razón, que la accesión discreta no constituye un medio de adquirir la propiedad, sino una de las facultades de la misma de aprovechar los frutos y productos de la cosa; y que en cambio, la accesión continua constituye una de las modificaciones que puede sufrir el dominio. Se distingue la accesión natural de la artificial.

La primera supone la unión o incorporación de cosas sin intervención del hombre; la segunda, supone la incorporación o unión llevada a cabo por el hombre. La accesión natural presenta las siguientes formas: a).- Aluvión o incremento natural que sufren los predios de las riveras de los ríos, por el depósito paulatino de materiales que lleva la corriente; b).- Avulsión o incremento de un predio por la fuerza repentina del río que deposita una porción considerable y reconocible de terreno; c).- Nacimiento de una isla en

donde es preciso distinguir si se forma en aguas propiedad de la Nación o de particulares, las reglas respectivas se contienen en el Código Civil y en las demás leyes especiales; d).- Mutación de cauce, semejante al caso anterior.

La accesión artificial se presenta en muebles e inmuebles, distinguiéndose respecto de inmuebles: a).- Incorporación cuando dos cosas de dueños distintos se unen por voluntad o por casualidad; b).- Mezcla que se refiere a sólidos y la confusión a los líquidos; c).- Especificación que consiste en dar forma a una materia ajena mediante el trabajo.

En todas estas formas como interviene la voluntad del hombre o la casualidad, y se trata de cosas muebles, rigen los principios de la buena o mala fe y de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal. Respecto de los inmuebles se distingue: a).- Edificación; b).- Plantación y c).- Siembra. Desde luego que se ha considerado siempre como principal el suelo, pero debe tenerse en cuenta que nadie debe enriquecerse con perjuicio de otro y, además, como puede mediar buena o mala fe deberán observarse las reglas que para tales casos contiene el Código en la parte relativa y referentes a la indemnización.

De igual manera, la adjudicación consiste en la declaración que hace el juez de que una persona se ha convertido en propietario, caso que ocurre en la herencia y en la venta judicial y remate. Y en lo tocante a la Ocupación, llamada también apropiación, el Código Civil no da una definición, limitándose a decir que pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio (artículo 788), pero algunos autores la definen como "la aprehensión de una cosa corporal que no tiene dueño, con ánimo de adquirir la propiedad". Este medio de adquirir la propiedad fue de trascendental importancia durante la época primitiva de la humanidad, pero

actualmente carece de importancia porque no quedan extensas regiones - desconocidas, sobre todo respecto de los inmuebles.

El Código Civil citado, reglamenta las siguientes formas de ocupación o apropiación, a saber: apropiación de animales por la caza; apropiación de animales y otros productos por la pesca; hallazgo de tesoro, con las reservas que imponen las leyes especiales para el caso de que sean de utilidad para las ciencias o artes.

En nuestro derecho no existe posibilidad de que puedan adquirirse por ocupación bienes de los llamados mostrencos o vacantes, porque respecto de ellos se encuentran reglamentaciones especiales que lo impiden, por las obligaciones que imponen a los halladores, mismas que en su oportunidad se mencionarán.

Finalmente y por lo que respecta a la tutela de la propiedad, se pueden clasificar las acciones que la protegen en tres grupos: en el primero se incluirán las que se dan para reprimir una perturbación total, teniendo el reconocimiento del derecho y la restitución de la cosa, el prototipo es la reivindicatoria. En segundo, se comprenderán las que se dan para reprimir una perturbación parcial, ya sea para reprimir la violación concreta o prevenir el daño o peligro, correspondiendo en el primer caso la acción negatoria y la de *aqua pluvis arcenda* y en el segundo, las acciones de daño temido y de denuncia de obra nueva. En el tercer grupo, se incluirán las acciones para el señalamiento de límites.

Desde luego que las acciones otorgadas para la defensa de la posesión también puede hacerlas valer el propietario, sobre todo en lo que respecta a la acción publiciana, en aquellos casos en que tema no poder probar la propiedad. Sin embargo, por ser demasiado extensas y fuera de tema estas cuestiones, se omitirá su estudio y análisis.

### 3.4.5. CRITERIOS JURISPRUDENCIALES.

La Corte sobre este tema de la propiedad ha pronunciado el siguiente criterio Jurisprudencial:

- Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, Primera Sala, Tesis de Jurisprudencia 69/2013, Libro XXVI, Noviembre de 2013, Tomo 1, página 287, y el rubro:

EFICACIA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA NO INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE FECHA CIERTA POSTERIOR AL REGISTRO HIPOTECARIO PARA LA CONCESIÓN DEL AMPARO. El contrato de compraventa de fecha cierta posterior al registro de la hipoteca y que carezca de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, no resulta apto para conceder la protección federal al quejoso que pretende ser llamado al juicio hipotecario. Pues al ser de fecha cierta posterior al registro de la hipoteca y ante la falta de inscripción de la traslación de dominio, ocasiona que el derecho subjetivo que ostenta el quejoso no pueda ser oponible al actor hipotecario, y en consecuencia lo procedente es la negativa del amparo. Lo anterior, de ningún modo implica limitar el derecho de tutela judicial conforme está reconocido en el artículo 17 constitucional a favor del quejoso, en virtud de que éste ostenta un derecho subjetivo de propiedad con el contrato de compraventa de fecha cierta, en el sentido de que la tutela judicial no se limita, en estos casos, al llamamiento al juicio hipotecario en cuestión, pues invariablemente quedan a salvo los derechos del quejoso de accionar en la vía jurisdiccional adecuada en contra de quien considere pertinente a fin de realizar la defensa a su derecho de propiedad.

Contradicción de tesis 558/2012. Suscitada entre el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito y el Cuarto Tribunal Colegiado

del Décimo Quinto Circuito. 15 de mayo de 2013. Mayoría de cuatro votos por la competencia y en cuanto al fondo. Disidente: José Ramón Cossío Díaz, quien reservó su derecho a formular voto particular. Ponente: Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena. Secretaria: Cecilia Armengol Alonso.

La Suprema Corte sostiene el criterio de dejar a salvo los derechos del propietario de un bien adquirido con fecha cierta, pero no inscrito en el registro público de la propiedad antes que cualquiera si inscrito, para que lo haga valer en contra de quien considere procedente; dado que tratándose de varias ventas del mismo bien, prevalece la que se hubiere inscrito primero en tiempo.

- Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Primera Sala, Tomo VII, Marzo de 1998, página 99, y el rubro:

**ACCIÓN PLENARIA DE POSESIÓN. NO ES REQUISITO DEMOSTRAR HABER DISFRUTADO DE LA POSESIÓN MATERIAL DEL BIEN.**- Para que se declare fundada la acción publiciana deben acreditarse los siguientes elementos: a) tener justo título para poseer; b) que ese título se haya adquirido de buena fe; c) que el demandado posee el bien a que se refiere el título; y d) que es mejor el derecho del actor para poseer materialmente, que el que alegue el demandado. Por lo que el juzgador debe examinar únicamente la existencia de tales requisitos, sin que deba exigir la comprobación de que el actor tuvo la posesión material del bien, ya que, de acuerdo con las circunstancias especiales del caso, lo dejaría en estado de indefensión, a pesar de contar con los elementos anteriores, al ser improcedentes la reivindicación, por no tener el dominio de la cosa, y los interdictos posesorios que proceden, dentro de un año, cuando se ha sido despojado de la posesión material del bien, o existe perturbación en la

posesión; de tal manera que la acción publiciana protege la posesión jurídica y no la material.

En este caso, el criterio de la Corte fue favorecer la posesión jurídica del accionante y no lo material, otorgando al propietario la acción plenaria de posesión.

## CAPÍTULO IV JURISDICCIÓN VOLUNTARIA

### 4.1. ANTECEDENTES. JURISDICCIÓN VOLUNTARIA.

La palabra jurisdicción, en sentido genérico, deriva de la expresión latina "*jusdicere*" que quiere decir declarar el derecho, decir el derecho, con lo cual se hace referencia a los pretores romanos que por medio de sus edictos declaraban el derecho, esto es, tenían una función legislativa de la que ahora carecen los tribunales<sup>34</sup>.

Escriche la ha definido de la siguiente manera: "el poder o autoridad que tiene alguno para gobernar, poner en ejecución las leyes". A su vez, José

---

<sup>34</sup> *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, 187ª Edición, Ed. Porrúa, S.A., México 2020.

<sup>35</sup> Eduardo Pallares, *Derecho Procesal Civil*, Cuarta Edición, Ed. Porrúa, S. A. México 1971, p. 72.

Becerra Bautista<sup>35</sup>, establece que jurisdicción "es la facultad de decidir, con fuerza vinculativa para las partes, una determinada situación jurídica controvertida". En realidad, los procesalistas no se han puesto de acuerdo en una definición tipo, sin embargo, es menester aclarar que en cualquiera definición que se dé de ella se tendrán que resumir las tres funciones básicas de la *notio* o el conocimiento de la controversia; el *judicium* o facultad de decidirla; y, la *exsecutio* o poder de ejecutar lo sentenciado<sup>36</sup>. Asimismo, no se debe olvidar que la jurisdicción es una facultad y actividad por la que el estado-juez trata de realizar la vigencia de la norma jurídica violada o desconocida por los particulares.

De la misma manera que tratándose de la jurisdicción, los juristas tampoco se han podido poner de acuerdo acerca de la naturaleza de la llamada jurisdicción voluntaria, en la que la actividad del estado-juez se desarrolla entre volentes cuando hay acuerdo entre los interesados y no internolentes o inter volentes, en virtud de la ausencia de una contienda. Para unos autores la jurisdicción voluntaria forma parte de la actividad administrativa del estado, ya que se limita a tutelar ciertos intereses de particulares o a conceder eficacia legal a la voluntad privada, sin que para esto se requiera de la jurisdicción como en la contenciosa, estableciendo que entre ésta y la jurisdicción voluntaria existe una diferencia que es fundamental: en la primera se resuelven situaciones jurídicas ya existentes, en la segunda, el estado interviene para formar nuevas situaciones o para darles eficacia, pero sin resolver nada.

---

<sup>36</sup> José Becerra Bautista, *El Proceso Civil en México*, Quinta Edición, Ed. Porrúa, S. A., México 1971, p. 5.

Otros autores afirman que no hay tal jurisdicción voluntaria, porque ni es jurisdicción en virtud de que no tiende a la aplicación de la ley a un caso determinado controvertido entre partes, ni es voluntaria, porque los particulares están obligados a acudir al juez, si quieren dar eficacia al acto jurídico, en aquéllos casos en que el legislador ha querido conferir al Juez la intervención mencionada. Habiéndose llegado a opinar que lo único que existe es un proceso voluntario con intervención del órgano jurisdiccional sin la finalidad de la composición del litigio.

Se ha dicho que la jurisdicción voluntaria difiere de la contenciosa en el hecho de que en ella falta la controversia que constituye el objeto a dilucidar en la otra, y que, por tal motivo no podrá haber partes por más personas que intervengan, sino simplemente promoventes o solicitantes.

Entre los antecedentes históricos de la jurisdicción voluntaria se pueden mencionar brevemente los que señala José Becerra Bautista<sup>37</sup>, en el sentido de que en el Digesto, Libro I, Título XVI, se contenía una mención que hacía referencia precisamente a la existencia, en esos tiempos, de la jurisdicción voluntaria, del tenor siguiente: "todos los procónsules, tan pronto como hubieren salido de la ciudad, tienen jurisdicción, pero no contenciosa, sino voluntaria; para que ante ellos puedan ser manumitidos tanto los libres como los esclavos y puedan hacerse adopciones". Asimismo, puede leerse, dice Becerra Bautista<sup>38</sup>, que: "la jurisdicción una es contenciosa y otra voluntaria... la voluntaria puede ejercerse fuera del territorio... pertenecen a la jurisdicción voluntaria la manumisión, la emancipación y la adopción".

---

<sup>37</sup> José Becerra Bautista, *op. cit.*, nota 33, p. 97.

<sup>38</sup> Ídem

No obstante lo anterior, Chiovenda afirma que la jurisdicción voluntaria deriva del proceso italiano de la Edad Media que se realizaba por el órgano jurisdiccional frente a un sólo interesado o en virtud del acuerdo de varios, *in volentes*<sup>39</sup>.

Mortara enseña que en la antigüedad el magistrado ejercía funciones de Notario Público y que posteriormente fue investido de funciones judiciales, comprendiendo unas y otras; pero que con la constitución del oficio notarial en forma autónoma se sacaron de la esfera jurisdiccional funciones que primitivamente estaban reservadas a los jueces<sup>40</sup>.

De todo lo anterior debe concluirse que la jurisdicción voluntaria sí tuvo existencia en Roma, según se vió en la cita del Digesto transcrita, constituyendo pues, el antecedente más remoto del que se tengan noticias, aun cuando después se haya aplicado dicho término para designar cierto proceso italiano de la edad media, como lo afirma Chiovenda.

En nuestro derecho, la Suprema Corte ha considerado los actos de la jurisdicción voluntaria como actos distintos del juicio, según se puede ver de la Tesis Jurisprudencial emitida por la entonces Tercera Sala, visible en el Semanario Judicial de la Federación, Quinta Época, Tomo XXXV, Pág. 535, de rubro y texto: JURISDICCIÓN VOLUNTARIA. Las resoluciones dictadas en jurisdicción voluntaria, son actos fuera de juicio, y contra ellos cabe el recurso de amparo, de acuerdo con lo dispuesto por la fracción XI del artículo 107 constitucional”.

---

<sup>39</sup> José Chiovenda, *Principios de Derecho Procesal Civil*. Tomo I, Reimpresión de la 1ª. Edición, Ed. Reus, España 2000, p. 393

<sup>40</sup> José Becerra Bautista, *op. cit.*, nota 33, p. 97.

## 4.2. TÍPICA Y ATÍPICA.

Hay que distinguir en nuestra legislación casos de jurisdicción voluntaria típica, es decir, de contenido administrativo en los que el juez interviene en la formación de relaciones jurídicas concretas, acreditando en forma solemne la legalidad del acto realizado; y de jurisdicción voluntaria atípica, en los que el juez no tiene la simple calidad de documentación o de simple fedatario, sino que debe resolver la petición, mediante una tramitación similar a la contenciosa en que se reciben pruebas y se dicta una resolución que crea derechos y obligaciones al promovente y a terceros, teniendo, por tanto, fuerza constitutiva. Como se ve, no se trata de un acto puramente administrativo.

El artículo 695 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el estado, define la jurisdicción voluntaria de la siguiente manera: "la jurisdicción voluntaria comprende todos los actos en que por disposición de la ley o por solicitud de los interesados se requiere la intervención del juez, sin que esté promovida ni se promueva cuestión, alguna entre partes determinadas", reconociendo con ello el principio discutido en la doctrina respecto de que no se resuelve nada dentro del proceso. Al tenor de lo dispuesto por el precepto indicado, la jurisdicción voluntaria puede tener lugar en dos casos: en aquéllos en los que así lo dispongan las leyes y cuando sea a solicitud de los interesados.

Los casos en que la ley determina la intervención judicial, se encuentran fácilmente localizables en el propio ordenamiento, a partir del artículo 700 al 746 BIS, comprendiéndose, entre otros, los nombramientos de tutores y curadores y el discernimiento de dichos cargos, la autorización para enajenar o transar acerca de los bienes y derechos pertenecientes a menores o incapacitados, la adopción, las informaciones *ad perpetuam*, el apeo y

deslinde, los procedimientos relativos a los bienes mostrencos y a los bienes vacantes, etc. En cambio, aquellos casos en los que procede la intervención judicial por solicitud de los interesados, no encuentran límite en el Código Procesal Civil pudiendo incluirse, por ende, cualesquiera que los promoventes consideren apegado a ella, razón por la cual, Eduardo Pallares ha dicho con justificado tino que: "salta a la vista, la necesidad de reformar la ley, en el sentido de precisar los límites de la jurisdicción voluntaria; y la clase de actos que en ella pueden realizarse"<sup>41</sup>.

### **4.3. PRINCIPIOS QUE LA RIGEN.**

Los principios que rigen a la jurisdicción voluntaria son los de competencia y legitimación, que más adelante se detallan.

#### **4.3.1. COMPETENCIA.**

Algunos autores los denominan principios, otros, simplemente notas, pero en ambos casos, se trata de aspectos característicos de la jurisdicción voluntaria a saber:

El órgano jurisdiccional competente para conocer de ella, era únicamente, en nuestro estado, el juez de primera instancia, al tenor de lo dispuesto por el artículo 78 de la Ley Orgánica del Poder Judicial<sup>42</sup>; aunque actualmente el numeral 699-A del Código adjetivo Civil, da competencia al notario público. Desde luego que el tribunal de alzada en los casos de apelación, lo será el superior jerárquico del juez del conocimiento, asimismo, se determina la

---

<sup>41</sup> Eduardo Pallares, *op. cit.*, nota 35, p. 97.

<sup>42</sup> *Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Veracruz-Llave*, Ed. Ledroit, México, 2020.

competencia territorial de juez, de conformidad con la fracción VIII del artículo 116 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el estado, que a la letra dispone: "es juez competente: VIII.- en los actos de jurisdicción voluntaria, el del domicilio del que promueva, pero si se tratare de bienes raíces, lo será el del lugar en que estén ubicados".

#### **4.3.2. LEGITIMACIÓN.**

Otro de los principios que establecen los autores en la jurisdicción voluntaria como requisito de procedencia, es:

La legitimación, esto es que los promoventes deben legitimarse procesalmente, en los casos de las diferentes solicitudes, verbigracia, para pedir la declaración de estado de minoridad y el nombramiento de tutor, la autorización para gravar o enajenar bienes pertenecientes a menores, la solicitud de apeo y deslinde, las informaciones ad perpetuam, en los casos de adopción y, en general, deberá acreditar el promovente su interés al presentar su solicitud.

En algunas ocasiones, especificadas en el Código, se hace necesaria la intervención del ministerio público, que actúa como sustituto procesal, según José Becerra Bautista<sup>43</sup>, y como requirente en aquellas ocasiones en que debe emitir su parecer.

Asimismo, deberá ser oída la persona cuyos intereses se afecten por virtud de la jurisdicción voluntaria, cumpliéndose con ello la llamada *audiencia de parte*, debiendo tenerse en cuenta que no por ello se considera que exista

---

<sup>43</sup> José Becerra Bautista, *op. cit.*, nota 33, p. 97.

una acción que se ejercite en contra del tercero. El artículo 696 del Código de Procedimientos Civiles determina la citación de terceras personas; la jurisdicción voluntaria, no sujeta su tramitación a una forma rigurosa, aunque no debe desconocerse que en algunos detalles participa de los de la contenciosa; y, en cuanto a las resoluciones que en ella se dictan, la ley las denomina *providencias*, según artículo 699 del Código citado, agregando, además, que: "el juez podrá variar o modificar las providencias que dictare, sin sujeción estricta a los términos y formas de la jurisdicción contenciosa, salvo que se trate de autos que tengan fuerza de definitivos y contra los que no se hubiere interpuesto recurso alguno". Becerra Bautista<sup>44</sup> agrega que en ese supuesto también podrá variarlas, "si se demostrare que cambiaron las circunstancias que afectan el ejercicio de la acción".

Dichas providencias admiten el recurso de apelación en ambos efectos, salvo disposición expresa en contrario, según lo dispone el tercer párrafo del artículo 699 mencionado. Hay que hacer la aclaración que en nuestro Código, aun cuando no se autoriza al juez para variar los *autos que tengan fuerza de definitivos y contra los que no se hubiere interpuesto recurso alguno* ni en aquellos casos en hubieren cambiado las circunstancias que determinaron la resolución, como se dispone en el Código Federal de Procedimientos Civiles<sup>45</sup>, es lógico pensar que en esos casos, deberá necesariamente variar la resolución que se hubiere dictado.

---

<sup>44</sup> José Becerra Bautista, *op. cit.*, nota 33, p. 97.

<sup>45</sup> *Código Federal de Procedimientos Civiles*, Décimo Novena Edición, Ed. La Biblioteca Jurídica, México, D. F. 2019, p. 76.

#### **4.3.3. LÍMITES DE LA JURISDICCIÓN VOLUNTARIA.**

Los límites de la jurisdicción voluntaria, se encontrarán precisamente en el hecho de que sólo comprenderá aquellos casos en que por disposición de la ley o por solicitud de los interesados se requiere la intervención del juez o ahora incluso del notario, y que no esté promovida ni se promueva cuestión alguna entre partes determinadas y, en el supuesto de alguna oposición, se estará a lo dispuesto por el artículo 698 del Código Procesal en consulta.

#### **4.4. REFORMA PROCESAL A LA JURISDICCIÓN VOLUNTARIA.**

El Código de Procedimientos Civiles vigente en nuestro estado, incorporó literalmente lo siguiente:

“ARTICULO 699.- ...”.

“ARTICULO 699-A.- A elección del promovente, podrá tramitarse la jurisdicción voluntaria ante el juez competente o ante notario público en los siguientes casos: I. Para justificar hechos y acreditar derechos; II. Para acreditar residencia, buena conducta, dependencia económica o el dominio de construcciones de mejora a un inmueble; (REFORMADA G.O. 14 DE FEBRERO DE 2006) III. Para acreditar hechos conocidos o acreditar situaciones jurídicas; IV. Para comprobar la posesión de un derecho real; V. Cambio voluntario de nombre o aclaración de uso indistinto de varios nombres; VI. El procedimiento voluntario de apeo y de deslinde; VII. La construcción y extinción voluntaria del Patrimonio Familiar; VIII. La liquidación voluntaria de la sociedad conyugal, siempre que no existan menores; IX. La constitución y modificación voluntaria de capitulaciones matrimoniales; X. La sucesión testamentaria o intestada con las limitaciones

legales establecidas, y XI. La renuncia y el nombramiento unánime de albacea siempre que no existan menores. Cuando así lo establezca la ley, deberá el notario avisar de sus actuaciones en jurisdicción voluntaria, y proceder a inscribir el testimonio respectivo en el Registro Público de la Propiedad, y en su caso, en el Registro Civil para que se haga la anotación marginal. De haber oposición al trámite notarial, de inmediato suspenderá su actuación y turnará al juez competente toda la documentación, para que se decida lo conducente. Las formalidades y requisitos exigidos por este Código siempre serán observadas y de no hacerlo el notario, además de las responsabilidades en que incurran, será responsable del pago de daños y perjuicios que cause. En los testimonios que expidan los notarios relativos a estas actuaciones, insertará este artículo.”.

“ARTICULO 699-B.- Cuando se trate de diligencias para justificar un hecho, de acreditar un derecho, la residencia, buena conducta, dependencia económica de personas, el dominio sobre construcciones o mejoras de un inmueble o la posesión de un derecho real, podrá hacerse mediante acta levantada ante notario público, con la asistencia de tres testigos idóneos propuestos por el interesado. El notario identificará plenamente al solicitante y a los testigos y hará saber al solicitante que las declaraciones que se obtengan no surten efecto en juicio contencioso; informará a los testigos acerca del objeto de su declaración, haciéndoles saber las penas en que incurren quienes lo hacen con falsedad. El notario tomará la protesta a cada testigo de conducirse con la verdad, los interrogará por separado, sin la presencia del solicitante, los inquirirá sobre aquellos puntos que pueden afectar su credibilidad y sobre los que motivaron la solicitud. En el caso de la información de posesión de un derecho real, se llevará a cabo con la audiencia del propietario y de los demás partícipes del derecho real, cuando los haya, para lo cual, el notario los notificará de conformidad con la Ley del Notariado en vigor. En estos casos, en el testimonio respectivo se señalará

claramente que la calidad de poseedor es como usufructuario, acreedor pignoraticio, depositario, usuario, acreedor del derecho real de habitación u otro semejante. El notario levantará acta de lo actuado y expedirá testimonio a los interesados.”.

“ARTICULO 699-C.- Podrán comprobarse ante notario los hechos conocidos y sabidos por todos sobre los cuales puedan ser fundados y declarados derechos y legitimadas situaciones personales o patrimoniales con trascendencia jurídica. El notario, si del examen y calificación de las pruebas y del resultado de las diligencias estimare justificada la notoriedad pretendida, lo expresará así. Cuando además de comprobar la notoriedad, se pretenda el reconocimiento de derechos y la legitimación de situaciones personales y patrimoniales, se pedirá así en el requerimiento inicial y el notario emitirá su opinión sobre los mismos declarándolos formalmente, si resultaren evidentes. Si hubiere oposición de parte interesada, lo hará constar el notario, terminará la diligencia y remitirá lo actuado al juez.”.

“ARTICULO 699-D.- Cuando alguna persona quiera cambiar su nombre o nombres propios que le impusieron sus padres, podrá hacerlo ante notario, exhibiéndole copia certificada del acta de nacimiento o reconocimiento. El notario extenderá acta donde haga constar la solicitud y señalará el nuevo nombre que desee usar el interesado; un extracto de la misma se mandará publicar, por dos veces, con intervalo de diez días en la Gaceta Oficial del estado, y en un periódico de los de mayor circulación en el lugar de residencia del solicitante. Transcurridos quince días, contados a partir de la última publicación, sin que nadie acuda ante el notario a manifestar su inconformidad con el cambio propuesto, levantará el notario una segunda acta donde se haga constar la falta de oposición, se adjuntarán las publicaciones, y se le expedirá al interesado testimonio, desde cuya fecha podrá utilizar el nuevo nombre. Simultáneamente, el notario remitirá copia

certificada del testimonio al oficial encargado del Registro Civil del lugar donde conste el asentamiento del interesado, para que haga la anotación que procede al margen de dicha acta o partida de nacimiento.”.

“ARTICULO 699-E.- El notario podrá actuar en diligencia de apeo y deslinde de predios cuando así lo solicite la parte interesada en los siguientes casos: si no se fijaron los límites que separan un predio de otro, o haya motivo fundado para creer que no son exactos; porque se hayan destruido las señales o mojoneas que los marcaban; se hayan confundido con otros del predio contiguo, o se hayan colocado en lugar distinto del que estaba determinado; porque suponga el interesado que el predio tenga una superficie mayor o menor a la que señala el título de propiedad respectivo. El solicitante deberá exhibir el título con el que acredite la propiedad del bien; plano que contenga la ubicación o localización del mismo, de preferencia con cuadro de construcción señalando rumbos, indicar la parte o partes en que debe practicarse el apeo y deslinde y en su caso, el amojonamiento; proporcionar los nombres completos y domicilios de los colindantes y designar un perito. Reunidos los elementos anteriores, el notario levantará acta donde hará constar la solicitud y el cumplimiento de lo establecido en el párrafo precedente, señalará día y hora para la celebración de la diligencia, lo que notificará a los colindantes, cuando menos tres días hábiles antes de la fecha fijada, para que si tienen interés legítimo que deducir, estén presentes en las mismas, exhiban sus títulos y planos, designen perito y hagan las observaciones que consideren pertinentes. El día y hora señalados para la diligencia, el notario se constituirá en el lugar donde se ubique el inmueble que es objeto de esta diligencia y la practicará con el o los peritos y los interesados que concurran. Efectuado el apeo, o mensura en su caso y realizado sin oposición el deslinde y el amojonamiento si fuese necesario, el notario extenderá un acta expresando todas las circunstancias que deban dar a conocer la línea divisoria de los predios, las mojoneas colocadas o

mandadas a colocar, su dirección y distancia una de otra, como también las cuestiones importantes que se hayan suscitado y todas las observaciones de interés que hubiesen hecho los interesados. En caso de oposición de parte interesada, lo hará constar el notario terminará la diligencia y remitirá lo actuado al juez para que resuelvan sus diferencias.”.

“ARTICULO 699-F.- El miembro de la familia que quiera constituir voluntariamente al patrimonio familiar, lo podrá manifestar por escrito ante un notario, el cual comprobará documentalmente los requisitos previstos por los artículos 774 y 775 del Código Civil del estado. Si se tienen las condiciones exigidas por la ley; el notario declarará constituido el patrimonio familiar sobre el bien indicado y lo inscribirá en el Registro Público de la Propiedad. La misma persona que constituyó el patrimonio familiar puede acudir al notario para que declare su extinción, cuando deje de tener acreedores alimentarios y tramitará, su inscripción en el Registro Público de la Propiedad. La constitución y extinción del patrimonio de familia no puede hacerse en fraude de acreedores.”.

“ARTICULO 699-G.- Cuando los cónyuges decidan liquidar el régimen matrimonial de sociedad conyugal, podrán acudir ante notario siempre que concurren las siguientes circunstancias: I. Que sin desvincularse de su matrimonio, opten por el régimen de separación de bienes; II. Que por virtud de sentencia ejecutoria en el divorcio necesario se haya condenado a la liquidación de la sociedad conyugal, y las partes voluntariamente acudan al juez del conocimiento, y éste apruebe el convenio de liquidación de la sociedad conyugal y se formalice ante el notario, y III. Se declare por sentencia ejecutoriada la nulidad del matrimonio y haya los mismos supuestos indicados para el divorcio necesario en el párrafo anterior.”.

“ARTICULO 699-H.- Los cónyuges mayores de edad podrán otorgar voluntariamente ante notario público convenios de modificación a las capitulaciones matrimoniales, a fin de acordar que sólo determinados bienes entrarán en el régimen de sociedad conyugal. El notario dará aviso por escrito de estos convenios al Registro Civil, a fin de que haya la anotación marginal correspondiente al acta de matrimonio; si el convenio implica transferencia de derechos de propiedad sobre inmuebles, el notario lo inscribirá en el Registro Público de la Propiedad para que surta efectos contra terceros.”.

#### **4.5. DE LAS INFORMACIONES *AD PERPETUAM*.**

Manuel de la Plaza considera que las Informaciones *ad perpetuam* consisten en justificar con testigos ciertos hechos que, al que las promueve, interesa queden consignados de manera solemne, a fin de que consten en lo sucesivo y no puedan desaparecer, olvidarse o desfigurarse con el transcurso del tiempo<sup>46</sup>.

##### **4.5.1. DE DOMINIO Y POSESIÓN.**

El artículo 724 del Código de Procedimientos Civiles (obra citada) dispone que la información *ad perpetuam* podrá decretarse, entre otros casos, cuando se pretenda justificar la posesión como medio para acreditar el dominio pleno de un inmueble y cuando se trate de comprobar la posesión de un derecho real.

---

<sup>46</sup> Revista de Derecho Notarial Mexicano, número 111, México, D. F. 1998, p. 71.

Por su parte el artículo 699-A del mismo ordenamiento adjetivo Civil establece que a elección del promovente, podrá tramitarse la jurisdicción voluntaria ante el juez competente o ante notario público en los siguientes casos:

- I. Para justificar hechos y acreditar derechos;
- II. Para acreditar residencia, buena conducta, dependencia económica o el dominio de construcciones de mejora a un inmueble;
- III. Para acreditar hechos conocidos o acreditar situaciones jurídicas;
- IV. Para comprobar la posesión de un derecho real;...

Cuando así lo establezca la ley, deberá el notario avisar de sus actuaciones en jurisdicción voluntaria, y proceder a inscribir el testimonio respectivo en el registro público de la propiedad, y en su caso, en el Registro Civil para que se haga la anotación marginal; por su parte el artículo 699-B previene que cuando se trate de diligencias para justificar un hecho, de acreditar un derecho, la residencia, buena conducta, dependencia económica de personas, el dominio sobre construcciones o mejoras de un inmueble o la posesión de un derecho real, podrá hacerse mediante acta levantada ante Notario Público, con la asistencia de tres testigos idóneos propuestos por el interesado.

El notario identificará plenamente al solicitante y a los testigos y hará saber al solicitante que las declaraciones que se obtengan no surten efecto en juicio contencioso; informará a los testigos acerca del objeto de su declaración, haciéndoles saber las penas en que incurren quienes lo hacen con falsedad. Igual tomará la protesta a cada testigo de conducirse con la verdad, los interrogará por separado, sin la presencia del solicitante, los

inquirirá sobre aquellos puntos que pueden afectar su credibilidad y sobre los que motivaron la solicitud.

En el caso de la información de posesión de un derecho real, se llevará a cabo con la audiencia del propietario y de los demás partícipes del derecho real, cuando los haya, para lo cual, el notario los notificará de conformidad con la Ley del Notariado en vigor. En estos casos, en el testimonio respectivo se señalará claramente que la calidad de poseedor es como usufructuario, acreedor pignoraticio, depositario, usuario, acreedor del derecho real de habitación u otro semejante. El notario levantará acta de lo actuado y expedirá testimonio a los interesados.”.

Ahora bien, como ya se vio al hacer referencia a la usucapión, que de acuerdo con el artículo 1189 del Código Civil: "el que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el registro público de la propiedad, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad", el contenido del artículo 724 citado en primer término, debe relacionarse íntimamente con las disposiciones de los artículos 2956, 2957, 2958, 2959, 2960 y 2961 del Código Civil vigente en el estado que tratan de las informaciones de dominio y de las inscripciones de posesión.

Al respecto, el primero de ellos establece: "El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos, y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso, si no está en el caso de deducir la acción que le concede el artículo 1189, por no estar inscrita en el Registro la propiedad de los bienes en favor de persona alguna, podrá demostrar ante el juez competente, que ha tenido esa

posesión, rindiendo la información respectiva, en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles, de acuerdo con las siguientes reglas: ...".

A su vez el artículo 2957 establece: "el que tenga una posesión apta para prescribir, de bienes inmuebles no inscritos en el Registro en favor de persona alguna, aún antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión, mediante resolución judicial que dicte el Juez competente, ante quien lo acredite del modo que fije el Código de Procedimientos Civiles, de acuerdo con las reglas siguientes:..".

De acuerdo con lo expuesto, los casos en que son procedentes las informaciones de dominio y de posesión son, respectivamente: 1o. que se trate de posesiones que reúnan el tiempo y las condiciones exigidas por la ley para prescribirlos; 2o. que no se tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso; 3o. que el bien no esté inscrito en el Registro Público en favor de persona alguna. Y, 1o. que se tenga una posesión apta para prescribir; 2o. que se trate de inmuebles no inscritos en el Registro en favor de persona alguna.

Continúa estableciendo el artículo 2956 en cita que a la solicitud se deberá acompañar un certificado del registro público que demuestre que los bienes no están inscritos; que la información se recibirá con citación del ministerio público, del respectivo registrador de la propiedad y de los colindantes; que el promovente deberá presentar tres testigos de notorio arraigo en el lugar de ubicación de los bienes; que no se recibirá la información sin que previamente se haya dado una amplia publicidad por medio de la prensa y de avisos fijados en los lugares de ubicación de los bienes y además públicos a la solicitud del promovente; y que, comprobada debidamente la posesión, el juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud

de la prescripción, y que tal declaración se tendrá como título de propiedad, y será inscrita en el registro público de la propiedad.

Por su parte, el artículo siguiente, es decir, el 2957 del Código Civil establece que: “el que tenga una posesión apta para prescribir, de bienes inmuebles no inscritos en el registro en favor de persona alguna, aun antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión, mediante resolución judicial que dicte el juez competente, ante quien la acredite del modo que fije el Código de Procedimientos Civiles, de acuerdo con las reglas siguientes: I.- La información que se rinda para demostrar la posesión se sujetará a lo dispuesto en las fracciones I, II, III y IV del artículo anterior; II.- Las declaraciones de los testigos versarán sobre el hecho de la posesión, sobre los requisitos que debe tener para servir de base a la prescripción adquisitiva y sobre el origen de la posesión. El efecto de la inscripción será tener la posesión inscrita como apta para producir la prescripción, al concluir el plazo de cinco años, contados desde la misma inscripción.”.

A estos requisitos hay que agregar los mencionados respecto de las Informaciones *ad perpetuam* en el Código de Procedimientos Civiles, consistentes en que el juez está obligado a ampliar el examen de los testigos con las preguntas que estime pertinentes para asegurarse de la veracidad de su dicho; que si los testigos no fueren conocidos del Juez o del secretario, la parte deberá presentar dos que abonen a cada uno de los presentados; y, que en ningún caso se admitirán en jurisdicción voluntaria, informaciones de testigos sobre hechos que fueren materia de un juicio comenzado y que las informaciones *ad perpetuam* se decretarán siempre que sólo tenga interés el promovente.

Y, principalmente, los que resultan indispensables para la procedencia de la jurisdicción voluntaria, consistentes en que no esté promovida ni se promueva cuestión alguna entre partes determinadas; las que a partir del año 2000 y con motivo de las reformas realizadas a nuestro Código de Procedimientos Civiles, actualmente se pueden llevar a cabo a través de Notario Público, que en todo caso servirá de alguna manera para prescribir, de acuerdo a los preceptos del Código Civil.

Aún y cuando el Código Civil ni el de Procedimientos Civiles, nada dicen respecto a si deberá en todo caso justificarse la posesión por el plazo mínimo o máximo, según se trate de la prescripción ordinaria o de la extraordinaria, de diez o veinte años; si deberá acreditarse o no el justo título, la buena fe y el concepto de dueño, debe estimarse que el plazo requerido nunca podrá ser menor del de diez años exigidos para la prescripción ordinaria, puesto que en caso contrario, se estaría concediendo, a los promoventes de las informaciones, un beneficio enorme que jamás han llegado a soñar siquiera los que ejercitan dentro del juicio la acción del artículo 1189 del Código Civil (prescripción).

En cuanto al justo título, se ha visto al tratar de la posesión que éste no es indispensable para la prescripción, aunque de conformidad con lo dispuesto por el artículo 842 del Código Civil (obra citada) en el sentido de que por justo título deberá entenderse la causa generadora de la posesión, es lógico que deberá expresarse dicha causa y en este sentido se expresan los artículos 2957 fracción II y 2956 del ordenamiento en consulta, aun cuando esté en este último en forma implícita.

Por lo que respecta a la buena o mala fe, basta tener en cuenta que en nuestra legislación incluso el poseedor de mala fe puede prescribir y aún el delincuente y el que hubiere adquirido con violencia, por lo que para tales efectos debe estimarse que en uno y otro caso carecería de importancia que

se tratara de cualquiera de ellos. Finalmente, en cuanto al concepto en que debe disfrutarse la posesión, hay que recordar una vez más que sólo la posesión que se disfruta en concepto de dueño puede producir la prescripción y que al exigirse por los preceptos que se comentan una posesión apta o que reúna las condiciones exigidas para prescribir, es claro que se refieren ni más ni menos que a esa posesión.

Resumiendo, pues, estos requisitos, se tiene que el primer presupuesto legal para intentar las informaciones de dominio y de posesión en la vía de jurisdicción voluntaria, lo es el hecho de que los bienes inmuebles de que se trate no estén inscritos en el registro público de la propiedad en favor de persona alguna, puesto que, en caso contrario, teniendo el promovente una posesión apta para prescribir por reunir el tiempo y las demás condiciones exigidas por la ley y no teniendo título de propiedad, estará en el supuesto de intentar la acción que le concede el artículo 1189 del Código Civil.

En segundo lugar, que el requisito indispensable para la procedencia de la jurisdicción voluntaria, y las informaciones *ad perpetuam*, respectivamente, son que “no esté promovida ni se promueva cuestión alguna entre partes determinadas y que solo tenga interés el promovente”. En tercer lugar hay que destacar que los promoventes de las informaciones de dominio o de posesión, deberán tener una posesión que reúna las condiciones exigidas para prescribir y, por tanto, que sea apta para ello, y carecer de dominio o que éste no sea inscribible por defectuoso.

Y, finalmente, que se reúnan los demás requisitos de procedimiento señalados tales como el certificado del registrador, los testigos de notorio arraigo en el lugar y, en su caso, los que abonen por ellos, la citación para la diligencia del ministerio público, de los colindantes y del propio registrador, la amplia publicidad a la solicitud, para que se produzca la consecuencia o

resultado: tratándose de las informaciones de dominio, la declaración que se dicte, una vez probada la posesión, se tendrá como título de dominio; y, en cuanto a la información de posesión, que se tenga la misma, una vez inscrita y previa su comprobación, como apta para producir la prescripción al concluir el plazo de cinco años contados a partir de la inscripción. Ambas resoluciones serán inscritas, desde luego, en el registro público de la propiedad.

Ahora bien, en relación con el primer requisito expresado se advierte que, siendo el registro público de la propiedad *la institución pública encargada de anotar, poner de manifiesto y dar fe de cuantos negocios jurídicos se refieren a los fenómenos de la vida del dominio privado, la posesión y demás derechos reales que los titulares de los mismos o quienes tengan interés legítimo en ello presenten para su inscripción, modificación y extinción de las personas morales*<sup>47</sup>, si un bien inmueble no se encuentra inscrito en favor de persona alguna en el registro público de la propiedad, único medio legalmente autorizado que existe respecto de la legalidad de los actos que se inscriben, aunque no de su legitimidad, y de la publicidad de los mismos, entonces dicho bien no tiene dueño cierto y conocido, precisamente porque el registro público es la institución autorizada por el estado que cumple esa función de publicidad y legalidad, identificándose, por tanto, plenamente con los bienes vacantes a que se refieren los artículos 739 del Código de Procedimientos Civiles y 820 del Código Civil, respecto de los cuales por disposición expresa, del último párrafo de la fracción VII del artículo 1200 del ordenamiento citado en último término, la prescripción no puede comenzar ni correr y, por ende, no pueden adquirirse por aquel medio.

---

<sup>47</sup> Luis Muñoz y S. Castro Zavaleta, *op. cit.*, nota 14, p. 27.

Sentado lo anterior, habrá que concluir que no podrá dicho bien ser objeto de informaciones de dominio o de posesión que puedan usucapirlo, máxime que, según lo dispone el artículo 824 del Código Civil, el que se apodere de un inmueble vacante sin cumplir lo prevenido en los artículos respectivos, además de pagar una multa, podrá sufrir las penas que señala el Código Penal, debemos suponer que para el delito de despojo, principalmente debido a la incertidumbre para afirmar que dicho bien carece de dueño, lo que constituye la latente posibilidad de la existencia de un propietario particular; y, si en última instancia no lo tuviera, porque nunca haya tenido dueño, la existencia de la Nación como propietaria originaria de *todas las tierras y aguas comprendidas dentro del territorio nacional*, de conformidad con lo establecido en el artículo 27 Constitucional.

En cuanto al segundo requisito consistente en los señalados para la procedencia de la vía de jurisdicción voluntaria y de las informaciones *ad perpetuam*, es de observarse que tampoco es posible satisfacerlos porque en la tramitación de las informaciones de dominio y de posesión, por el medio y la vía mencionados, no puede afirmarse categóricamente *que no esté promovida ni se promueva cuestión alguna entre partes determinadas o que sólo tenga interés el promovente*, puesto que, como queda dicho, siempre hay la posibilidad de un tercero interesado constituido por el particular o la Nación dada la línea seguida por nuestra legislación al atribuirle a ésta la propiedad originaria.

#### **4.6. PROCEDIMIENTO DE VACANCIA Y DISPOSICIONES LEGALES DEL CÓDIGO CIVIL Y DEL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.**

Es inconcuso con todo lo anterior, que los promoventes de las informaciones de dominio y de posesión no podrán tener una posesión apta para prescribir

o que reúna las condiciones exigidas para ello, porque si los bienes inmuebles que constituyen el objeto de aquéllas se identifican con los vacantes que consagra nuestra legislación en los numerales respectivos, entonces en relación con ellos no podrá comenzar a correr la prescripción, sino a partir de la fecha en que se haga la denuncia legal de vacancia; por disposición expresa del último párrafo de la fracción VII del artículo 1200 del Código Civil; y una vez hecha dicha denuncia, acorde con el procedimiento de vacancia en el sentido de que se deberá decretar la venta del inmueble después de transcurridos tres meses a partir de la fecha del depósito, es lógico que tendrá ya para ese entonces un propietario por razón de la venta misma, o bien, por haber comparecido el propietario a reclamarlo, cuando su reclamación no se declare infundada. Y, en tal caso, no deberá tramitarse la prescripción de dicho bien en la vía de jurisdicción voluntaria por no cumplirse las exigencias de ese procedimiento, ni de las informaciones ad perpetuam, de dominio y de posesión, sino observarse lo relativo al procedimiento de vacancia, porque dicho inmueble muestra perfecta identificación con los vacantes que se definen en la legislación civil del estado.

En cuanto a que el promovente carezca de título, es comprensible, jurídicamente hablando, que no deba tenerlo, al sustanciar las diligencias en cuestión porque en el caso contrario carecerían de objeto por tratarse de un propietario, a más de que la razón de esta disposición es obvia; y en lo tocante a la circunstancia de que lo tenga, pero que no sea inscribible por defectuoso, la existencia del traspaso entre quien extendiera el título con defecto y el promovente confirma la improcedencia de aquéllas cobrando aplicación la disposición del artículo 9 del Código de Procedimientos Civiles que textualmente establece: "el perjudicado por falta de documento legal, tiene acción para exigir que el obligado se lo extienda. En caso de rebeldía, el Juez extenderá el documento en nombre del rebelde", en relación con la

fracción III del artículo 363 del mismo ordenamiento, porque desde luego, el contenido del artículo 27 que se estudia es de un significado más amplio; ya que se refiere a cualquier título legal y no solamente a las formalidades externas del contrato<sup>48</sup>.

Asimismo, en relación con los demás requisitos especificados en último término, habrá que estudiar analíticamente si es posible o no, desde un punto de vista jurídico, satisfacerlos. Así pues, en lo que respecta al certificado del registro público de la propiedad que demuestre que los bienes no están inscritos, esto daría pauta por sí sólo para declarar que no habría lugar a tramitar las diligencias de posesión o de dominio, por las razones expuestas al tratar de éstas y de las informaciones ad perpetuam y la jurisdicción voluntaria. A mayor abundamiento hay que agregar que en algunos casos prácticos, las autoridades expiden o los litigantes e interesados sin escrúpulos presentan ingeniosamente certificados en donde se hace aparecer que los bienes de que se trata no se encuentran inscritos, no obstante sí estarlo, lo que invariablemente presenta graves inconvenientes en la práctica, pues una vez decretada la prescripción e incluso efectuadas las ventas a terceras personas, si las hubiera habido, el propietario tiene expedito su derecho para reclamar como tercero que, sin ser oído ni vencido en juicio, es afectado en sus propiedades, derechos, posesiones, etc.

En cuanto a los demás elementos, como son la declaración de los testigos, la citación del ministerio público, de los colindantes y del registrador y la amplia publicidad, todos ellos no bastan ni son suficientes para esclarecer jurídicamente el problema de la ilegalidad e inconstitucionalidad de las informaciones que se tratan; y ni aún con más se podrían conciliar esas

---

<sup>48</sup> Rafael Pérez Palma, *Guía de Derecho Procesal Civil*, Cuarta Edición, Ed. Cárdenas Editor y Distribuidor, México, D. F., 1976, p. 51.

desventajas, de lo cual pueden dar fe las reformas que se decretaron en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, actual Ciudad de México, en el artículo 122 cuya parte conducente se transcribe:

"Artículo 122. Procede la notificación por edicto:...III.- Cuando se trate de inmatricular un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, conforme al artículo 3047 del Código Civil para el Distrito Federal, para citar a las personas que puedan considerarse perjudicadas. El edicto se publicará por una sola vez en el Diario Oficial de la Federación; en el Boletín Judicial, en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, Sección Boletín Registral, y en un periódico de los de mayor circulación. Además se deberá fijar un anuncio de proporciones visibles en la parte externa del inmueble de que se trate en el que se informe a las personas que puedan considerarse perjudicadas, a los vecinos y al público en general, la existencia del procedimiento de inmatriculación judicial respecto a ese inmueble. El anuncio deberá contener el nombre del promovente y permanecer en el inmueble durante todo el trámite judicial. Cuando se trate de inmatricular un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, conforme al artículo 3047 del Código Civil, para citar a las personas que puedan considerarse perjudicadas, los edictos se publicarán por tres veces consecutivas de diez en diez días, en el Boletín Judicial y en dos periódicos de los de mayor circulación si se tratare de inmuebles urbanos situados. En la solicitud se mencionarán: a).- El origen de la posesión; b).- En su caso, el nombre de la persona de quien obtuvo la posesión el peticionario; c).- El nombre y domicilio del causahabiente de aquélla si fuere conocido; d).- La ubicación precisa del bien y sus medidas y colindancias, y e).- El nombre y domicilio de los colindantes. Asimismo, a la solicitud se le acompañarán: a).- Un plano autorizado por la Tesorería del Distrito Federal, y b).- Certificado de no inscripción del inmueble expedido por el Registro Público de la Propiedad. En el escrito en que se solicite dicho certificado, se deberán proporcionar los

datos que identifiquen con precisión el predio de que se trate y manifestar que el certificado será exhibido en el procedimiento judicial de inmatriculación. Realizadas las publicaciones se correrá traslado de la solicitud, para que conteste dentro del término de quince días hábiles, a la persona de quien obtuviera la posesión o su causahabiente si fuere conocido; al Ministerio Público; a los colindantes; al Delegado del Registro Agrario Nacional en el Distrito Federal, para que manifieste si el inmueble a inmatricular se encuentra o no afecto al régimen ejidal o comunal, y a la Secretaría de la Función Pública, para que exprese si el predio es o no de propiedad federal. Producida o no la contestación y sin necesidad de acuse de rebeldía, el juez, al vencerse el último término de traslado, abrirá una dilación probatoria por quince días, pudiendo ampliarla, a solicitud del interesado, hasta por treinta días. Además de las pruebas que tuviere, el solicitante está en la obligación de probar su posesión en concepto de dueño por los medios legales y además por la información de tres testigos, preferentemente colindantes del inmueble a inmatricular o, en su caso, que tengan bienes raíces en el lugar de ubicación del predio de que se trata. En este juicio no se entregarán los autos originales para formular alegatos. La sentencia es apelable en ambos efectos y el recurso se substanciará como en los juicios ordinarios.”.

Reformas, como puede verse, tendientes a proteger los intereses y derechos de quienes pudieran resultar perjudicados, que además de inútiles, más que resolver el problema, lo vuelven más confuso y embrollado, bastando en considerar en lo que respecta a las susodichas reformas, la transcripción que de la *reforma procesal* hace José Becerra Bautista<sup>49</sup>, así como de la consiguiente crítica; aunque cabe hacer notar que resulta incomprensible

---

<sup>49</sup> José Becerra Bautista, *op. cit.*, nota 33, p. 97.

cómo reconociendo la Segunda Comisión de la Cámara de Diputados la posibilidad de terceros interesados, la inconstitucionalidad y la flagrante violación de los artículos 14, 16 y 27 de la Constitución con las informaciones y la ineludible necesidad de estimar vacantes a los inmuebles objeto de ellas, no reconoció la conveniencia de la supresión de las mismas, y únicamente se concretó a establecer las reformas al artículo 122 citado del Código de Procedimientos Civiles del Distrito y Territorios Federales (obra citada), las que, según se vió, resultan embarazosas desde un punto de vista técnico-jurídico.

A mayor abundamiento, hay que recalcar que a la actitud asumida por el entonces ministerio público actualmente fiscal adscrito durante la tramitación de las informaciones de que se trata, resulta por demás criticable, en virtud de que siendo notorios el perjuicio económico causado al Erario Público y la ilegalidad e inconstitucionalidad de las informaciones ad perpetuam, omite hacer valer su respectiva oposición no tan solo a la tramitación sino a la aprobación de las mismas, con el objeto de que, dada la identidad de los bienes objeto de ellas con los vacantes, se remita al promovente al procedimiento adecuado; ya que incluso, reiterando tan ilegal criterio, la Legislatura del Estado de Veracruz modificó en el año 2000 dicho procedimiento, permitiendo que, incluso el notario público, que no tiene facultad jurisdiccional, pueda llevar a cabo ese tipo de procedimientos, lo que lógicamente pugna con los artículos citados y agrava la situación ilegal.

Es menester precisar que las informaciones de dominio y de posesión en la legislación, tal vez deban su inclusión a la existencia en el momento histórico correspondiente de bienes inmuebles respecto de los cuales podían hablarse de una *genuina ocupación* que al momento pudiera crear un derecho en favor del ocupante, mismo que tendría su expresión total y escrita precisamente en la resolución que se dictara en las informaciones mencionadas. Sin

embargo, es incuestionable que con el establecimiento y concepción de los bienes vacantes y su respectivo procedimiento dejó de existir toda posibilidad de ocupación genuina y, consecuentemente, de aplicación de los artículos 2956, 2957 y siguientes del Código Civil y más aún, porque al crearse la tendencia legislativa de atribuir a la Nación la propiedad originaria de todas las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites territoriales, en última instancia, esos bienes sin dueño serían propiedad de la Nación, lo que abunda en la incongruencia de la Ley y el yerro por parte de nuestros legisladores.

Precísamente, la presencia del ministerio público o fiscal como demandado -en el procedimiento relativo a los bienes mostrencos y a los bienes vacantes- apoya la opinión de que todo lo abandonado o perdido pasa a ser propiedad del estado<sup>50</sup>. Asimismo, habrá que reconocer que la única ocupación admisible es la que consta en el Reglamento de la Ley Forestal y que exceptuándose este caso, sólo puede hablarse de bienes vacantes<sup>51</sup>.

Que las informaciones de dominio y de posesión son inconstitucionales, no admite discusión, porque si efectivamente los bienes que constituyen su objeto no tuvieran dueño por no haber estado nunca antes en patrimonio particular alguno, entonces la prescripción de ellos por el medio indicado sería transgresora del artículo 27 enunciado; y en caso contrario, es decir, si teniéndolo el dueño fuese incierto y desconocido, y no obstante ello se prescribieran, es indudable que se violarían los artículos 14 y 16 de la Carta Magna porque al propietario se le estaría privando de sus derechos, propiedades, posesiones, etc., sin haber sido oído ni vencido en juicio.

---

<sup>50</sup> Luis Muñoz y S. Castro Zavaleta, *op. cit.*, nota 14, p. 27.

<sup>51</sup> *ídem.*

Ante la irrefutabilidad de las consideraciones anteriores, habrá que aceptar que los bienes que no se encuentren inscritos en el registro público de la propiedad, no podrán ser objeto de informaciones de dominio o posesión y, en cambio, que tratándose de ellos deberá observarse el procedimiento que marca la ley en relación con los bienes vacantes puesto que, entonces son bienes inmuebles que no tienen dueño cierto y conocido; y, en última instancia, observarse las disposiciones de carácter federal como la Ley de Bienes Nacionales, la Ley de Reforma Agraria. Debiendo procederse en cada caso a denegar las repetidas informaciones, con base en la antinomia señalada.

Justo es señalar que ya con mucha anterioridad se trató por diverso medio de arribar a esta conclusión, como se demuestra con las circulares que dirigiera el C. Presidente del H. Tribunal Superior de Justicia en el estado, a los diferentes miembros del Poder Judicial local, mismas que ahora se reproducen para los efectos de mostrar que hace mucho tiempo se sintió la necesidad de poner término al desenfrenado uso de las diligencias cuestionadas:

"CIRCULAR #9.- CIUDADANO, JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA.- Reiterándoles las instrucciones que por diversas circulares se han dirigido a los Juzgados de Primera Instancia del estado, quiero hacerle saber que se ha podido comprobar, según informes recabados al respecto, que muchas personas han logrado por medio de las diligencias de información ad perpetuum se les declare indebidamente propietarios de diversos bienes rústicos o urbanos. Con el deseo de que de una vez por todas se termine con esa irregularidad legal e impidiendo que los Tribunales del estado sean el conducto para que personas sin ningún escrúpulo se apropien de bienes vacantes o ajenos con notorios perjuicios al fisco del estado, recomiendo a usted que al dictar la resolución final en las diligencias de información

referidas cumpla estrictamente con lo establecido por la parte final del artículo 1200 del Código Civil del estado, es decir; que la prescripción positiva no puede comenzar ni correr en los casos de bienes vacantes, sino a partir de la fecha en que se haga la denuncia legal de vacancia. Deberá oportunamente informar haber quedado enterado de estas instrucciones. Mis atenciones, Sufragio Efectivo. No Reelección. Jalapa, Enríquez, Ver., a 10 de Mayo de 1961. El Presidente del H. Tribunal Superior de Justicia. Licenciado Lorenzo J. Cazarín U.”.

"CIRCULAR #13.- ... Del mismo tenor....”

“CIRCULAR #17.- CIUDADANO, JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA.- Por circulares Nos. 9 y 13 de 18 de Mayo y 21 de Abril del presente año (1961), se dieron instrucciones a ese juzgado sobre la interpretación que debería hacer al artículo 1200 fracción VII del Código Civil del estado. Se han recibido peticiones de Notarios y de las Uniones Ganaderas del estado, en el sentido de que se modifiquen dichas instrucciones en aquellos casos que quede demostrada la real posesión y la buena fe de los poseedores y se autoricen las diligencias de información Ad Perpetuam y, en su caso, se apruebe la petición de declaración de dominio. Por tanto este Tribunal, tomando en cuenta dichas peticiones y por razones además fiscales, ha dispuesto dejar sin efecto las Circulares referidas, disponiendo, por otra parte, recomendar a los señores Jueces pongan especial cuidado para que en las diligencias mencionadas se llenen preferentemente los requisitos establecidos por los artículos 1184 y 1185 del Código Civil y 724 y 725 del Código de Procedimientos Civiles. Atentamente. Sufragio Efectivo. No Reelección. Jalapa, Enríquez, Ver., a 16 de junio de 1961. El Presidente del H. Tribunal Superior de Justicia. Licenciado Lorenzo J. Cazarín U.”.

Por tanto, atendiendo a las reglas que contienen los Códigos Sustantivo y Adjetivo Civil (obra citada), los bienes vacantes, que son los inmuebles que

no tienen dueño cierto y conocido, se venderán en subasta pública y su precio se adjudicará al erario del estado, con deducción de una cuarta parte para el o los denunciante, a cuyo cargo serán los gastos; para tal fin la denuncia de la existencia de un bien vacante se presentará ante el Juez de Primera Instancia del lugar de ubicación, pudiendo decretarse la venta en la forma referida sólo después de transcurridos tres meses desde la fecha del depósito, si no hay reclamación, o después de declarada infundada la que se hubiere presentado. Hay que recalcar que tratándose de porciones de copropiedad, cuando éstas deban considerarse como vacantes, antes de procederse a la venta se adjudicarán las mismas al estado el que podrá ejercer los derechos que le correspondan dentro de la mancomunidad.

En contra del aludido procedimiento de vacancia se podrán levantar objeciones que son de considerarse para una mejor adaptación del mismo a las necesidades imperantes. Entre otras se podrían mencionar la que se hace consistir en que dicho procedimiento es anacrónico, obsoleto y poco estimulante desde el punto de vista económico, puesto que únicamente concede al denunciante una cuarta parte del precio del inmueble, con la consabida carga de soportar los gastos que se otorguen con motivo del procedimiento; retribución que se verá todavía más reducida cuando se trate de dos o más denunciante. Asimismo, que por tal motivo el procedimiento en cuestión en la actualidad tiene poca aplicación práctica, lo que en todo caso resulta comprensible, en virtud de que la motivación es mínima o casi nula. De igual manera puede decirse que para el estado (Fisco) interesa más un bien prescrito en información que produzca desde la inscripción las contribuciones respectivas, que uno que por no prescribirse en esa forma, no le produzca ingreso alguno. Y finalmente, que de observarse el procedimiento de vacancia solo las personas de sólida economía que pudieran pagar el valor del inmueble se verían realmente beneficiadas, con el consiguiente peligro de crear una especie de monopolio.

## **CAPÍTULO V**

### **PROPUESTA DE REFORMA**

#### **5.1. PROPUESTA DE REFORMA.**

En tales circunstancias apuntadas las necesidades de reforma son de proponerse las siguientes reformas a los Códigos Civil y de Procedimientos Civiles vigentes en el estado de Veracruz-Llave: la supresión de los Capítulos IV y V del Libro Cuarto, Tercera Parte, Título Segundo del Código Civil, relativos a las informaciones de dominio y de posesión, la reforma del Título Decimosexto, Capítulo V, artículo 724 del Código de Procedimientos Civiles, que trata de las informaciones ad perpetuam, la reforma al artículo 821 del Capítulo V, Título Segundo, del Libro Segundo del Código Civil, la creación en el mismo del artículo 821 Bis, la reforma al artículo 1185 del Capítulo II, Título Séptimo del Libro Segundo del repetido Código Sustantivo Civil y la reforma al artículo 743 del Capítulo VIII, Título Decimosexto del Código de Procedimientos Civiles. Todas éstas del tenor siguiente:

""2956.- Derogado"".

""2957.- Derogado"".

""2958.- Derogado"".

""2259.- Derogado"".

""2260.- Derogado"".

""2961.- Derogado"".

""724.- La información ad perpetuam podrá decretarse cuando sólo tenga interés el promovente y se trate:

II.- Derogada.

En los casos de la primera fracción, la información será recibida con intervención del Ministerio público"".

""821.- Los bienes vacantes se venderán en pública subasta, y su precio se adjudicará al Erario del estado, con deducción de una mitad que corresponderá al denunciante o denunciantes; los gastos que se erogaren con motivo del procedimiento a que se refieren los artículos siguientes, se distribuirán en la misma proporción entre el estado y el denunciante o denunciantes"".

""821 Bis.- El denunciante o denunciantes gozarán del derecho del tanto en la venta que se decreta. El derecho que este artículo concede, deberá ejercitarse precisamente dentro de los ocho días siguientes al aviso. Cuando éste no se haya dado, el denunciante o denunciantes podrán pedir la rescisión del contrato dentro de seis meses contados desde su celebración"".

""1185.- Los bienes inmuebles se prescriben:

II.- Derogada"".

""743.- Si transcurren tres meses desde la fecha de las publicaciones y no se presenta reclamación, o si se declara infundada, por sentencia firme la que se presente, se decretará la venta del bien o de los bienes vacantes, para que con el producto de ella se proceda de acuerdo con el artículo 821 del Código Civil. La venta será pública y de acuerdo con las disposiciones de este Código, debiéndose observar respecto del denunciante o denunciante la prescripción del artículo 821 Bis del Código Civil"".

## **RECOMENDACIONES.**

Desde el punto de vista técnico-jurídico, debe pensarse en una solución más castizamente legal, sin rehuir por ello las consecuencias que pudiera traer aparejadas. Además, los inconvenientes ya señalados pueden resolverse al tenor de las siguientes consideraciones:

1o.- Es comprensible que la celeridad del procedimiento de vacancia y la forma en que se encuentra concebido en cuanto a su tramitación, hagan que para el Fisco resulte igualmente provechosa la venta del bien en subasta, porque además de participar en el precio de la misma, desde el momento de la adjudicación al postor, percibirá los ingresos que en forma de contribuciones reporte el inmueble, siendo correcto y equitativo repartir los gastos que se eroguen en su tramitación.

2o.- La reforma al procedimiento de vacancia es una necesidad que no admite discusión y que resulta urgente en la Legislación, pues evitaría que gente sin escrúpulos realice procedimientos de jurisdicción voluntaria para obtener -sin opositor alguno- la titularidad de la propiedad en perjuicio del

propio estado. Por ello es indudable que el otorgar una mayor participación en el precio de la venta al denunciante y repartir proporcional y equitativamente entre éste y el estado los gastos del procedimiento, son ventajas que tienden a otorgar mayores beneficios al denunciante y lo motivan a realizar la denuncia del bien, con el fin de mejorar la reglamentación en cuestión, como acertadamente lo señalara el Licenciado en Derecho Héctor Guzmán Hernández en su tesis intitulada: "Crítica al Régimen que Reglamenta los Bienes Vacantes en la Legislación Veracruzana", consultable en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad Veracruzana<sup>52</sup>. Sin embargo, en un momento dado, las mismas serían insuficientes para lograr la finalidad que se persigue consistente en actualizar a las necesidades presentes el procedimiento de vacancia, sacándolo del olvido práctico en que se encuentra, porque aún con ellas, éste no presentaría las ventajas que incuestionablemente se esperan por el particular, como para persuadirlo y, en su momento, decidirlo a observar un procedimiento que es el indicado tratándose de bienes que necesariamente deben considerarse vacantes, motivo por el cual es de estimarse conveniente una reforma adicional que, en relación con las enunciadas, ofreciera al particular un interés y atractivo económicos que lo convencieran de efectuar la denuncia, tal como el que representaría gozar del derecho del tanto o del derecho de preferencia.

Las características de uno y otro, inclinan a decidirse por el primero de los citados, puesto que mientras éste es transmisible por herencia o por cesión en contrato y produce la nulidad o la rescisión del que se celebre sin observarlo, según lo disponen los artículos 813 y 1225 entre otros del Código Civil (obra citada), el segundo no es transmisible, sino personalísimo y su

---

<sup>52</sup> Héctor M. Guzmán Hernández, *Crítica al Régimen que Reglamenta los Bienes Vacantes en la Legislación Veracruzana*, Xalapa, Ver., 1977.

inobservancia sólo da lugar al pago de los daños y perjuicios que se ocasionen, los que en tratándose de una venta pública no serían convenientes demandar del estado que sería quien cometiera la violación del derecho en cuestión, lo que demuestra la mayor compatibilidad de aquél con la intención perseguida.

3o.- Agregar que la prescripción en información, da lugar a dejar a gente inocente sin un patrimonio ante la incertidumbre de la misma y agregar tesis al respecto.

## CONCLUSIONES

Ante todo lo expuesto y razonado, son de exponerse las siguientes conclusiones:

**PRIMERA.-** Los bienes que se prescriben mediante informaciones de dominio y de posesión, se identifican plenamente en nuestra Legislación con los inmuebles considerados vacantes por la misma.

**SEGUNDA.-** Las informaciones de dominio y de posesión son incompatibles y contradictorias, dentro de la misma legislación, con la disposición del artículo 1200, último párrafo del Código Civil y el procedimiento de vacancia.

**TERCERA.-** Las informaciones de dominio y de posesión son inconstitucionales, porque si los bienes que constituyen su objeto no tuvieron dueño por no haber estado nunca antes en patrimonio particular, entonces serían propiedad del estado y permitir su prescripción resulta transgresora del artículo 27 Constitucional; y, en caso contrario, es decir, si teniéndolo, el

dueño fuese incierto y desconocido, y no obstante ello se prescribieran, igual se violarían los artículos 14 y 16 de la Carta Magna.

**CUARTA.-** La reglamentación de las informaciones de dominio y de posesión deben suprimirse de la legislación por resultar contradictorias a la disposición del artículo 1200 del Código Civil y al procedimiento de vacancia, y ser además de inferior jerarquía que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

**QUINTA.-** Por todo lo anterior, deben derogarse de los Capítulos IV y V del Título Segundo, Tercera Parte, Libro Cuarto del Código Civil, los artículos 2956, 2957, 2958, 2959, 2960 y 2961, relativos a las informaciones de dominio y de posesión, bajo cuyo amparo se permite el abuso por parte de promoventes y litigantes sin escrúpulos.

**SEXTA.-** Deberá reformarse del Capítulo V, Título Decimosexto del Código de Procedimientos Civiles, el artículo 724, relativo a las informaciones ad perpetuam, con la consiguiente supresión de la fracción II y la modificación del segundo párrafo, para quedar en los siguientes términos:

"724.- La información ad perpetuam podrá decretarse cuando sólo tenga interés el promovente y se trate:

II.- Derogada.

En los casos de la primera fracción, la información será recibida con intervención del ministerio público".

**SÉPTIMA.-** Simultáneamente, resulta indispensable efectuar una reforma a la reglamentación de los bienes vacantes que hagan más prácticas sus

disposiciones y sobre todo equitativas y atractivas para las personas que tengan conocimiento de la existencia de bienes vacantes, de esa manera se evitaría la proliferación de informaciones de dominio y de posesión.

**OCTAVA.-** Se deberá reformar del Capítulo V, Título Segundo, Libro Segundo del Código Civil, el artículo 821 y crear el segundo y tercer párrafo del modo que sigue:

"821.- Los bienes vacantes se venderán en pública subasta, y su precio se adjudicará al Erario del estado, con deducción de una mitad que corresponderá al denunciante o denunciantes; los gastos que se erogaren con motivo del procedimiento a que se refieren los artículos siguientes, se distribuirán en la misma proporción entre el estado y el denunciante o denunciantes.

El denunciante o denunciantes gozarán del derecho del tanto en la venta que se decrete. El derecho que éste artículo concede, deberá ejercitarse precisamente dentro de los ocho días siguientes al aviso que deberá darle el estado al denunciante o denunciantes, judicialmente, o ante Notario. Cuando éste no se haya dado, el denunciante o denunciantes podrán pedir la rescisión del contrato dentro de los seis meses siguientes contados desde la fecha de su celebración.

Si varios denunciantes hicieren uso del derecho del tanto, será preferido por el estado el que represente mayor parte y siendo iguales, el que designe la suerte, salvo convenio en contrario.".

**NOVENA.-** Como complemento a la supresión de las informaciones de dominio y de posesión, se deberá reformar del Capítulo II, Título Séptimo,

Libro Segundo del Código Civil, el artículo 1185 para quedar como a continuación se expone:

""1185.- Los bienes inmuebles se prescriben:

II.- Derogada"".

**DÉCIMA.-** Asimismo, deberá reformarse del Capítulo VIII, Título Decimosexto del Código de Procedimientos Civiles, el artículo 743 como sigue:

""743.- Si transcurren tres meses desde la fecha de las publicaciones, y no se presenta reclamación, o si se declara infundada, por sentencia firme la que se presente, se decretará la venta del bien o de los bienes vacantes, para que con el producto de ella se proceda de acuerdo con el artículo 821 del Código Civil. La venta será pública y de acuerdo con las disposiciones de este Código, debiéndose observar respecto del denunciante o denunciantes la prescripción del artículo 821 BIS del Código Civil"".

## **BIBLIOGRAFÍA**

ARAUJO VALDIVIA, Luis, Derecho de las Cosas y Derecho de las Sucesiones, Segunda Edición, Puebla, Pue., Ed. José M. Cajica Jr., S. A., 1972.

BECERRA BAUTISTA, José, El Proceso Civil en México, Quinta Edición, México, Ed. Porrúa, S. A., 1975.

DE PINA, Rafael, Derecho Civil Mexicano, Vol. 2o., Tercera Edición, México, Ed. Porrúa, S. A., 1966.

DE PINA VARA, Rafael, Elementos de Derecho Civil Mexicano, Tomo I, Vigésima Cuarta Edición, México, Ed. Porrúa, S.A., 2000.

FLORIS MARGADANT, Guillermo, Derecho romano, Quinta Edición, México, Ed. Esfinge, S. A., 1974.

GUZMÁN HERNÁNDEZ, Héctor M., Crítica al Régimen que Reglamenta los Bienes Vacantes en la Legislación Veracruzana, Xalapa, Ver., Biblioteca de la Universidad Veracruzana, 1977.

MUÑOZ Y S. CASTRO ZAVALA, Luis, Comentarios al Código Civil, Tomos I y II, Primera Edición, México, Ed. Cárdenas Editor y Distribuidor, 1974.

PALLARES, Eduardo, Derecho Procesal Civil, Cuarta Edición, México, Ed. Porrúa, S. A., 1971.

PEREZ PALMA, Rafael, Guía de Derecho Procesal Civil, Cuarta Edición, México, D. F., Ed. Cárdenas Editor y Distribuidor, 1988.

PORTE PETIT, Celestino, Código de Procedimientos Civiles del Estado de Veracruz-Llave Concordado, Segunda Edición, México, Ed. Imprenta Azteca, 1975.

PUENTE Y FLORES, Arturo, Principios de Derecho, Primera Edición, México, D. F., Ed. Banca y Comercio, 1942.

REVISTA DE DERECHO NOTARIAL MEXICANO, número 111, México, D. F. 1998.

ROJINA VILLEGAS, Rafael, Derecho Civil Mexicano, Cuarta Edición, México, Ed. Porrúa, S. A., 1974.

## LEGISGRAFÍA

CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO L. Y S. DE VERACRUZ, Puebla, Pue., México, Ed. José M. Cajica Jr., S. A., 2014.

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES, Sexta Edición, México, D. F., Ed. Información Aduanera de México, 1951.

CÓDIGO FEDERAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, Décimo Novena Edición, Ed. La Biblioteca Jurídica, México, D. F. 2019

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO L. Y S. DE VERACRUZ, Puebla, Pue., México, Ed. José M. Cajica Jr., 2014.

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, Centésimo Octogésimo Séptima Edición, México, Ed. Porrúa, S. A., 2020.

LEY ORGÁNICA DEL PODER JUDICIAL DEL ESTADO DE VERACRUZ-LLAVE, México, Ed. LeDroit, 2020.

## LINCOGRAFÍA

<https://books.google.com.mx>

[info4.juridicas.unam.mx/ijure/fed/1/default.htm](http://info4.juridicas.unam.mx/ijure/fed/1/default.htm)

[www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/derpriv/cont/5/dtr/dtr2](http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/derpriv/cont/5/dtr/dtr2).

<https://diccionario.leyderecho.org>