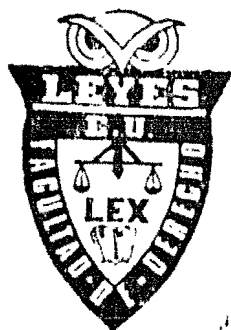


UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO  
FACULTAD DE DERECHO



ANALISIS DE LOS REQUISITOS PARA LA  
INSCRIPCION DE BIENES INMUEBLES SIN  
ANTECEDENTES REGISTRALES.

T E S I S  
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A

ALFREDO FONSECA HERNANDEZ



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.

ESTA TESIS PROFESIONAL FUE ELA-  
BORADA EN EL SEMINARIO DE DERE-  
CHO CIVIL DE LA FACULTAD DE DI-  
RECHO DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTONOMA DE MEXICO, BAJO EL ASE-  
SORAMIENTO Y AUTORIZACION DEL -  
LICENCIADO IVAN IAGUNEZ PEREZ.

.....

MEXICO, D.F. 1975

## EXORDIO .

Los efectos declarativos y publicitarios del Registro Público en nuestro país trascienden a esferas de importancia cada vez mayores. Las múltiples operaciones que se celebran sobre bienes inmuebles y el aprovechamiento de los mismos en sus distintas formas, exigen que la — función registral se desenvuelva bajo un ámbito objetivo y difuso, dentro de un sistema debidamente estructurado que dé mayor seguridad tanto al Estado como a los particulares.

En la actualidad, la mayor parte de los inmuebles se encuentran disgregados de la Institución registral, haciendo que muchos poseedores o propietarios de los mismos se encuentren viviendo en una situación de intranquilidad jurídica, económica y social, al no tener debidamente regularizados sus derechos de propiedad o la simple posesión que ejercen sobre los inmuebles.

Esta irregular situación en que viven los poseedores o propietarios de inmuebles causa grandes perjuicios a los particulares y al Estado, en sus respectivos patrimonios.

La inscripción de inmuebles sin antecedentes registrales constituye un camino a seguir para ir resolviendo los — enormes problemas que en nuestros días viven numerosos poseedores o propietarios, en anormal situación jurídica respecto a los inmuebles que poseen. Es por ello que considerando la gran importancia de la inscripción de — inmuebles sin antecedentes registrales, he querido discurrir en este problema, analizando las causas que lo — motivan, en virtud del daño que causa esta anormal situación. Son los artículos 3023 y 3024 del Código Civil vigente los que conceden derechos sustantivos a los poseedores de inmuebles en concepto de propietario y que da lugar a la inscripción en la oficina registral, por

que la exposición de esta tesis gira en torno a dichos preceptos legales.

Con la esperanza de contribuir un poco en la solución de este problema, analizo los requisitos exigidos en la inscripción de inmuebles sin antecedentes registrales, precisando las irregularidades que en la práctica cotidiana se observan, para finalmente exponer alguna medida que pueda ser un alivio a este problema.

México, Distrito Federal, a trece de Septiembre de mil novecientos setenta y cinco.

Alfredo Fonseca Hernández.

## CAPITULO PRIMERO.

### ANTECEDENTES HISTORICOS Y SISTEMAS REGISTRALES

#### SUMARIO

I. Evolución.- II. Derecho Germánico.- III. Derecho Francés.- IV. Derecho Español.- V. Derecho Australiano.- VI. Derecho Mexicano: a). Código Civil de 1870.- b). Reglamento del Título XXIII del Código Civil del Distrito Federal y de la Baja California.- c). Código Civil de 1884.- d). Reglamento del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal del 8 de Agosto de 1921.- e). Código Civil de 1928.- f). Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, expedido el 13 de Julio de 1940.- g). Reglamento del Registro Público de la Propiedad del 1º de Junio de 1952.

I.- Evolución.- La historia nos muestra el interés que han observado el Estado y la Sociedad en dar publicidad a los actos jurídicos mediante los que se adquiere la propiedad, mismo interés que se ha observado en una situación de hecho como lo es la posesión. La trayectoria de la actividad registral en el mundo nos rebela una clara inclinación a dar -- publicidad a la propiedad y a la posesión que se ejerce sobre los bienes inmuebles, inscribiendolos en registros de carácter público y lograr de esta manera el dar una mayor seguridad a las operaciones celebradas entre particulares y facilitar un mejor control por parte del Estado sobre los gobernados.

En la antigüedad no se consideró necesario el registro de la propiedad o de la posesión de inmuebles, pues no existían las necesidades que actualmente nos aquejan, por lo que el interés era exiguo, pues como dice Morell: "Entre el formalismo de los primeros tiempos y el de la época -- actual, el menos observador descubre una sensible disparidad de principios. Hoy la mayoría de las legislaciones y de los tratadistas justifican la publicidad de las transferencias inmobiliarias en la necesidad de activar, por la seguridad de las transacciones, el crédito territorial y el movimiento de los cambios. Al contrario, las solemnidades antiguas tenían un fin completamente distinto; ordinariamente se hallaban inspiradas en un interés familiar, y solían tener por principal objeto asegurar el derecho de aprobación o veto, que podían ejercitar otros miembros de la -- familia. Por eso, las antiguas solemnidades, en vez de facilitar y activar

los cambios, constituyan una rémora y un obstáculo que embarazaba - considerablemente la circulación"(1).

La publicidad que se daba a algunos actos tenía una finalidad - doméstica, no la que actualmente tiene.

Es en el legendario Egipto donde encontramos los primeros ven- tigos de inscripción de inmuebles, ya que según estudios realiza- dos por los historiadores, parece ser que existían dos clases de - oficiales: la "bibliozake demosion logon" (archivos de negocios), en donde se conservaban las declaraciones hechas cada catorce años, que servían de base en la percepción del impuesto, y la "ankteson biblio- zake" (archivo de adquisiciones), dirigida por registradores ("biblio- filakes") que intervenían en la contratación inmobiliaria y en la - transmisión de derechos de igual carácter. Cuando se enajenaba o gra- vaba una finca se tenía que solicitar la autorización del "bibliofi- lakes", por medio de una instancia en la que se había de constar la ins- cripción a nombre del disponente y las circunstancias del contrato.

Afirma Jerónimo González y Martínez, que en Egipto: "Los asientos se verificaban regularmente en virtud de declaraciones ("apografe") - presentadas por los interesados en las compras, herencias, adquisicio- nes y cancelaciones, habiéndose encontrado papiros que demuestran la - existencia de anotaciones preventivas ("parasisis") de tipo variado"(2). Así es como en Egipto es donde encontramos los primeros antecedentes en cuanto a inscripción de inmuebles se refiere.

En el Derecho romano no era necesario la publicidad registral en - virtud de la solemnidad con que se celebraban los actos de transmisión, en lo que responde a la "res mancipii", pero se solían inscribir los - actos translativos relativos a los fundos provinciales. En tiempos de - Dioclesiano se comenzaron a exigir ciertos actos de publicidad, y lo - mismo en tiempos de Constantino hasta el gobierno de Justiniano; por - lo que se pueda decir que aunque predomina ampliamente la clandestini- dad en la transmisión de inmuebles, por no ser necesaria la inscripción,

(1) Declaración tomada del libro de LOPEZ TORRES, JOSE MARIA.-"Derecho -- inmobiliario y legislación hipotecaria".- Instituto Editorial Reus -- Centro de Enseñanza y Publicaciones, S.A.- Madrid 1944.- Pág. 13

(2) GONZALEZ Y MARTINEZ, JERONIMO.- "Estudios de derecho hipotecario y de- recho civil".- Tomo I.- Ministerio de Justicia. Sección de Publicacio- nes.- Madrid 1948.- Pág. 32

ya encontramos algunas huellas de actividad registral que nos muestra la tendencia a dar publicidad a los actos por los que se adquieren -- los inmuebles.

Pero es hasta el siglo pasado en que propiamente se inicia la actividad registral, siendo Alemania el país que primeramente inicia -- esta actividad; motivo por el cual estudiamos el sistema registral de ese país en primer término.

II.- Derecho Germánico.- Es en Alemania donde se inicia propiamente la actividad registral. Nos dicen Enneccerus, Kipp y Wolff que: "Ya de antiguo se emitían títulos justificativos de la investidura judicial. En las ciudades, El Consejo solía archivarlos oficialmente. Desde el siglo XII, en Colonia y, más tarde en otras ciudades, las investiduras o acuerdos de transmisión se registraban en libros especiales"(3).

Es importante el estudio del concepto "gewere" para entender cabalmente la inscripción de inmuebles, así como el desarrollo histórico que ha observado la actividad registral en Alemania. En la Edad Media, significaba una relación del hombre a la cosa y que el Derecho reconocía -- como forma aparente de un señorío legítimo sobre la misma.

Dice Jerónimo González y Martínez "La gewere es, por lo tanto, el elemento externo del derecho de cosas, la apariencia perceptible y notoria del derecho real incorpóreo, la forma de publicidad adecuada al tipo jurídico de la propiedad. Gracias a esta institución, el derecho de cosas desenvuelve el principio de publicidad en un doble sentido: -- Todo derecho dominical necesita para su plena eficacia una forma notoria, y por otra parte, toda exteriorización adecuada de un derecho produce efectos jurídicos específicos"(4).

Este concepto es aplicado al derecho inmobiliario alemán, que fué configurando una "gewere" independiente del señorío de hecho, y como --

---

(3) ENNECCERUS LUDWIG/ THEODOR KIPP/ MARTIN WOLFF.- "Tratado de derecho civil".- Tercer tomo.- Derecho de cosas.- Bosch., Casa Editorial -- Urzél, 51 Bis, Barcelona, España 1951.- Traducción de la 32a. Edición.- Segunda edición al castellano al cuidado de José Puig B.- Pag. 131.

(4) GONZALEZ Y MARTINEZ, JERONIMO.- Ob. Cit.- Pag. 38



dice Hübnert: "La *gewere* no era, ni el mero señorío de hecho, ni la protección del acto que traducía la voluntad del propietario, ni el derecho a la posesión, ni como Aitrecht imagina, un característico derecho de disposición ("*vertretung*") ; sino más bien un concepto formal, cuya función más importante, abstracción hecha de sus efectos traslativos, consistía de servir de legitimación formal para ejercitar los derechos reales, que en ella se presumían, y a los cuales solo era necesario -- retroceder cuando se ponía en tela de juicio. La recepción del derecho romano-cánónico, sin conocimiento de la consecuencia y utilidad práctica de la investidura, llevó la confusión a sus preceptos fundamentales. Pero finalmente, dentro del derecho inmobiliario, el pensamiento dominante de la institución, o sea la incorporación de los derechos reales a una forma visible y trascendental, fué una vez más reconocido en el -- ordenamiento registral"(5).

La actividad registral se realizaba a través de dos instituciones: la sociedad ante el "*thinx*" y la "*auflassung*".

El "*thinx*", consistía en una forma solemne en la transmisión de los inmuebles, la cual se llevaba a cabo mediante la utilización de ciertos ritos y simbolismos que se realizaban ante la Asamblea Popular o ante -- el Consejo Comunal ("*thinx*" o "*mallus*"); ceremonia presidida por el -- Jefe de la Asamblea ("*thinxman*"). El que transmitía el inmueble entregaba simbólicamente el mismo al adquirente, el cual quedaba investido de la titularidad de dicho bien ("*gewere*"). Esta institución se inscribía en los archivos judiciales o en los municipales, y posteriormente, en los libros especiales.

La "*auflassung*", tenía por objeto la entrega del bien inmueble; consistía en un juicio ficticio, pues el juez constataba solamente, en forma pública, la investidura al nuevo titular del inmueble ("*gewere*"). En esta institución no existía la entrega simbólica, sino que el transferente abandonaba el inmueble, y el juez proclamaba la investidura. Esta "*auflassung*" perdió fuerza al generalizarse la costumbre de inscribir -- en libros públicos las enajenaciones de inmuebles, substituyéndose por la inscripción que autentificaba la transferencia, haciéndose pública y asegurando los privilegios de una investidura legítima ("*rechte gewere*").

La influencia ejercida por el Derecho romano debilitó la publicidad en los actos traslativos de inmuebles, publicidad que aparece posteriormente, al terminar el primer tercio de la Edad Media, en que encontramos en las Iglesias y Conventos, libros de transcripción ("kopialbücher"), - que contenían las copias de los documentos relativos a fincas, y libros de tradición ("traditionsbücher"), en donde se consignaban las notas -- originales que formaban el protocolo de los actos de transmisión. Evolucionando rápidamente la actividad registral que: "En forma tan progresiva encontramos ya el registro de Danzig, y unida esta circunstancia a la de ser en los dominios de la Corona bohemia, en Polonia y en Silesia, donde la inscripción se aplica igualmente a los predios rústicos ("landtafel") y como presupuesto necesario para la efectividad jurídica del acto, ha motivado la afirmación de que el sistema es más bien de origen eslavo y alemán"(6).

El sistema de registro inmobiliario se adopta en Prusia en 1872, al eliminarse el principio romano de tradición y la propiedad se inscribe en el registro no únicamente para posibilitar los gravámenes, sino incluso para caracterizarse como propiedad, por lo que se requiere la inscripción. Se convierte así, la inscripción, como presupuesto esencial en la propiedad de bienes inmuebles.

En la actualidad, el Código Civil de 1936 establece los principios sobre los que se rige la actividad registral. En el registro inmobiliario tienen entrada las fincas y derechos equiparados a las mismas.

La inscripción en el registro inmobiliario perfecciona la propiedad de un inmueble adquirido mediante la usucapión. Esta forma de adquirir la propiedad de inmuebles, reconocida por el derecho alemán, queda plenamente configurada con la inscripción correspondiente, siendo indispensable la substanciación del procedimiento intimatorio.

Para que proceda la vía intimatoria en que se provoques al propietario para que deduzca sus derechos en el procedimiento respectivo, se necesita:

---

(6) GONZALEZ Y MARTINEZ, JERONIMO.- Ob. Cit.- Pag. 44

a. Que la posesión sea en nombre propio durante treinta años por quién no sea propietario, sin que se exija la buena fe (artículo 927 del Código Civil).

b. Por regla general, que el verdadero propietario no este inscrito en el registro inmobiliario, siendo inadmisibile una intimación contra el titular de un registro exacto (artículo 902 del Código Civil). La -- excepción a la regla, son los casos en que el propietario inscrito haya muerto o desaparecido y no se haya practicado algún asiento de contradicción en los últimos treinta años (artículo 927 del Código Civil).

El tribunal del lugar de ubicación de la cosa, fija un término de intimación y requiere públicamente al propietario bajo amenaza de caducidad. Si no comparece nadie se dicta una sentencia de caducidad, o si comparece alguien, se dicta contra todos menos contra el compareciente.

En Derecho alemán, es pues, la inscripción la que produce la propiedad, por lo que el artículo 927 en su segundo párrafo, dice: "Aquel que ha provocado la sentencia de exclusión obtiene la propiedad por la circunstancia de hacerse inscribir en el Registro como propietario".

III.- Derecho Francés.- El Derecho romano extiende su influencia en Francia, merced al régimen personal y a la "lex romana burgundionum" que prescribe la insinuación para las donaciones.

Los modos por los que se transmitía la propiedad durante el régimen feudal adquieren la denominación de investidura cuando se transfiere el feudo al nuevo vasallo y la de "saisine" cuando se ponía al censuario en posesión del fundo acenuado. La publicidad cobra mayor importancia en la costumbre bretona de la "apropriance", modo de adquirir que se iniciaba con la insinuación o registro del contrato de transferencia de la finca, continuaba con la toma de posesión real por el adquirente, en que una vez que se publicaba la transferencia durante tres domingos a la salida de misa, se perfeccionaba con la declaración judicial de que el inmueble había pasado a formar parte del patrimonio del poseedor, libre de cargas y derechos reales.

A partir del siglo XIII se siente la influencia del Derecho romano, principalmente en las regiones francesas de régimen consuetudinario, perdiéndose los vestigios dejados por la "saisine" feudal y volviendo a la insinuación romana. Reducida en su comienzo esta formalidad a la donación

entre vivos, fué extendida en la Edad Moderna a todos los actos de transferencia de inmuebles para crear una nueva renta fiscal, circunstancia -- que favoreció la organización de los Registros conducidos por funcionarios especiales.

La Revolución francesa genera diversos estudios e investigaciones -- sobre el problema de la publicidad en la tralación de los inmuebles, y trae como consecuencia la promulgación de múltiples Decretos.

La Ley de 23 de Marzo de 1855 establece el régimen de transcripción. Se entiende por transcripción la copia de un documento relativo a bienes inmuebles en los Registros especiales del distrito, llevados por el conservador (semejante a nuestro registrador) de hipotecas. Los actos inter vivos por los que se transmita la propiedad o derechos reales hipotecables estaban sujetos a la transcripción, la cual por lo general reviste la forma contractual, pero también se transcribían los juicios que acreditaban la existencia de una convención verbal de transferencia y las adjudicaciones judiciales que no provenían de operaciones de partición. El efecto principal de la transcripción consiste en la fuerza que se concede a los actos transmisivos frente a terceros.

En la actualidad, el Derecho registral francés se rige por el Decreto Ley de 4 de Enero de 1955 y por el Decreto de 14 de Octubre de 1955, y -- como en el sistema registral mexicano, en el sistema francés, la inscripción no es constitutiva de derechos, pero en este sistema si obliga a las partes, a los notarios, a las autoridades, a los jueces, etc. En el Derecho francés deben inscribirse los actos traslativos del dominio de inmuebles, y la sanción para el caso de que no se inscriban será la de que -- dichos actos no podrán oponerse a terceros, entendiéndose por éste a aquel que adquiere un derecho del titular del registro.

IV.- Derecho Español.- Este sistema registral recoge las enseñanzas del derecho germánico.

Ya en el Derecho de la España Visigótica existían manifestaciones rudimentarias de publicidad en la transferencia de inmuebles, pero estas -- manifestaciones ("lex malacitana, liber wisigotorum") no pueden considerarse como una expresión de la publicidad registral.

No obstante la invasión germánica, tampoco llega la publicidad a — adquirir el sentido que actualmente tiene. En Castilla disputan el criterio romano, inclinado a la clandestinidad, y el sistema germano, orientado a la publicidad; en principio prepondera el criterio romano, la publicidad es nula. Más adelante, prepondera la influencia germánica y los fueros municipales imponen la necesidad del contrato escrito y su notificación pública ante el Consejo, o en la Iglesia parroquial.

En Aragón donde mayor éxito tuvo la idea de publicidad. Para que las transacciones produzcan efectos era necesario el otorgamiento de escritura e intervención de testigos y de fiador.

La pragmática de 1539 ordenó que en cada ciudad, villa o lugar donde hubiese cabeza de jurisdicción, existiese una persona que llevara libros en que se registraran todos los contratos de imposición de tributos, censos, hipotecas y ventas de bienes inmuebles. En caso de que no se cumpliera con el requisito de registro, dicha pragmática disponía que no hicieran fe, ni se juzgara conforme a ella, ni fuera obligado a cosa alguna ningún tercer poseedor, aunque trajera causa del vendedor.

Según nos dice Enrique Gimenez Arnau, "El Registro no era público, — sino reservado, pero el registrador podía certificar a instancia del vendedor sobre la existencia de tributos y ventas, y sus certificaciones — debían reputarse auténticas y ciertas"(7). En realidad ni esta pragmática, ni la que fué otorgada por Felipe V en 1713 en que reiteraba el establecimiento del Registro en los Consejos de todas las ciudades, villas, y — lugares aunque no fueran cabezas de jurisdicción, tuvieron eficacia ni — dieron resultado práctico alguno.

Más útil resultó la pragmática dada por Carlos III en 31 de Enero de 1768, nos dice Enrique Gimenez Arnau que: "Por ella se establecía en todos los pueblos cabezas de partido, los Oficios de hipotecas o Contadurías de hipotecas, en cuyos libros debían hacerse constar todos los contratos de los que resultara hipoteca especial, aquellos en que se impusieran o vendieran censos y tributos o en que se cancelaran estos derechos, el de hipoteca, o los demás derechos reales, y en fin, las escrituras de Mayoras—

---

(7) GIMENEZ ARNAU, ENRIQUE.- "Tratado de legislación hipotecaria".- Tomo I. Ediciones Especiales, S.A.- Almagro 40, Madrid 1941.- Pag. 17

gos, Memorias u Obras pías"(8). Aún cuando esta pragmática constituyó un gran avance en el camino de la publicidad inmobiliaria, resultaba - insuficiente, porque quedaron fuera de los "oficios" muchos actos y -- contratos, y porque solo con la inscripción se podía intentar acción - judicial.

A virtud de Real Decreto de 8 de Agosto de 1855 y la Orden del 10 - del mismo mes y año, se encarga a una Comisión General de Códigos para que con carácter preferente y urgente redactara un proyecto de Ley de - Hipotecas o de Aseguramiento de la propiedad territorial, en la que por voluntad real, se habría de partir del principio de publicidad de las hi- potecas, estableciendo formalidades exteriores para la traslación del -- dominio, proyecto que fué presentado a las Cortes en el año de 1860, dis- cutido rápidamente fué aprobado en las dos cámaras, recibiendo la sanción de la Corona el 8 de Febrero de 1861.

La Ley Hipotecaria de 1861 recoge las enseñanzas de los ordenamientos germánicos más notables en su tiempo, planteó valientemente el problema de la profunda renovación de lo existente, subordinando la adquisición en cuanto a tercero de propiedad inmobiliaria, imponiendo cargas y limitacio- nes a las inscripciones en la oficina registral.

Esta Ley de 1861 estableció que el acervo de los nuevos libros se for- mara con los asientos de las antiguas contadurías que podían ser trasla- dados a los libros modernos, y con títulos anteriores a la Ley inscribi- bles en dichas contadurías y que no estuvieren inscritos. Quienes no es- tuvieran en cualquiera de estos dos casos, tenían que acudir al expedien- te posesorio o de dominio para realizar la inscripción correspondiente.

Posteriormente, se hicieron reformas a la Ley Hipotecaria de 8 de Fe- brero de 1861, las más significativas fueron las de 3 de Diciembre de -- 1865, 10 de Diciembre de 1909 y, la de 31 de Diciembre de 1944.

El Código Civil de 24 de Julio de 1889, vigente en la actualidad, es- tableció que serían inscribibles todos los bienes inmuebles. Este Código ha tenido muchas modificaciones; de gran importancia a la inscripción de inmuebles, así en el Título VIII, señala que el Registro de la Propiedad

---

(8) GIMENEZ ARNAU, ENRIQUE.- Ob. Cit.- Pág. 16

tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, y los títulos de dominio o de otros derechos sobre inmuebles que no estén debidamente inscritos o anotados no perjudicarán a tercero.

La Ley Hipotecaria vigente desde el 8 de Febrero de 1946, establece en su artículo 2º que clase de derechos son inscribibles en el Registro, entre los que encontramos los títulos traslativos o declarativos del dominio de bienes inmuebles. Así para la determinación de títulos sujetos a inscripción se debe estar a lo que dispone la Ley Hipotecaria en vigencia, siendo el Derecho español muy estricto en la materia registral por lo que hace a la inscripción de los inmuebles, circunstancia que nos muestra la siguiente jurisprudencia: "La doble inmatriculación registral de una finca o derecho real supone una anomalía de tal magnitud en el funcionamiento - de la oficina registral que hace quebrar los principios básicos de publicidad y legitimación sobre que descansan nuestro sistema inmobiliario, por lo que neutralizándose en tal supuesto los efectos de ambas inscripciones -- habrá de acudirse para resolver la pugna o colisión entre ellas y determinar cual sea la prevalente, a las reglas del Derecho civil con exclusión de la Ley Hipotecaria" (S. 17 de Junio de 1963).

El procedimiento para inscribir un inmueble sin antecedentes registrales se apoya en un título causal, que en este caso debe desprenderse de un instrumento público en el que aparezca el modo como se adquirió la propiedad. La inscripción solo puede realizarse como consecuencia de una solicitud más o menos formal del interesado ante el registrador, quién calificará los elementos aportados y en su caso hará la inscripción respectiva. Se considera al procedimiento registral, según los hipotecaristas españoles, como un verdadero acto de jurisdicción voluntaria, para legitimar situaciones inmobiliarias.

V.- Derecho Australiano.- Constituye un sistema legal dinámico, que facilita la transferencia y el gravámen de las fincas; sistema que fué elaborado por Sir Robert Richard Torrens, irlandés, nacido en el año 1814.

Torrens, se trasladó a Australia del Sur, donde fué nombrado Director de Aduanas, formando parte con tal carácter, del primer Consejo Legislativo, y más tarde, en el año 1852, Tesorero y Registrador General.

Afirma Jeronimo González y Martínez, que: "Torrens, se hizo pronto a cargo de las inconveniencias que presentaba el régimen inglés de transferencias inmobiliarias por medio de instrumentos ("deeds") firmados por -- las partes y registrados desde 1841 en una oficina sin ninguna relación jurídica formal entre sí que facilitara y garantizara la adquisición de la finca. Estos inconvenientes fueron puestos de relieve en un artículo del periódico "The South Australian Register" que, después de indicar las complicaciones, deficiencias y gastos del sistema, preguntaba si no existía un medio más expedito para transmitir la propiedad de la tierra"(9).

La experiencia que tuvo Torrens como Director de Aduanas le sirvió -- para elaborar un sistema de transferencia de bienes, sobre el que redactó un boquete de ordenamiento inmobiliario con el fin de inmatricular la propiedad completamente libre de cargas ocultas, haciendo público los derechos reales que la afectaran y facilitar la circulación de los derechos sobre la tierra y el crédito hipotecario.

Encontramos en el sistema legal elaborado por Torrens un doble régimen inmobiliario, según se encuentre o no inscrita la propiedad de las -- fincas. En principio, la inscripción de bienes inmuebles es obligatoria, pues solo ella da validez a los actos jurídicos que versen sobre los inmuebles. Pero la inmatriculación en sí misma no es obligatoria ya que -- depende de la libre decisión de su propietario, pero de inscribir éste -- su propiedad, entonces quedará sujeto al régimen denominado "Acta Torrens", que es el nombre que toma el sistema elaborado por Torrens.

La inmatriculación requiere un proceso, el cual se inicia con una solicitud del propietario al Registrador General, acompañando los títulos justificativos de su derecho, el plano, a escala determinada por la ley, certificado por un agrimensor jurado y una libranza por concepto de gastos y honorarios de inscripción. Recibida y encarpada la solicitud con la -- documentación completa, se manda identificar materialmente el inmueble, lo cual se hace por el geómetra jefe de registro, quien compara el plano exhibido con los existentes con anterioridad en la oficina registral. Además, -- se investiga el aspecto jurídico de la inmatriculación, para finalmente --

---

(9) GONZALEZ Y MARTINEZ, JERONIMO.- Ob. Cit.- Pág. 77



tomar una decisión admitiendo o desechando la solicitud, fijando un plazo que debe mediar entre la publicación de la solicitud y la entrega del -- certificado que servirá de título de propiedad, notificándose inmediatamente a los propietarios colindantes para que manifiesten lo que a sus -- derechos convenga, procediéndose a la entrega del certificado de inmatriculación respectivo, en caso de que no haya reclamación alguna.

VI.- Derecho Mexicano.- En nuestro país solamente se puede hablar de las inscripciones en el Registro Público de la Propiedad a partir del siglo pasado, pues únicamente encontramos, anteriormente a ese siglo, antecedentes de la actividad notarial, no así de la actividad registral que se inicia con la expedición del Código Civil de 1870, evolucionando con el paso de los días hasta adquirir la estructura y funcionamiento que actualmente le conocemos.

Así pues, veamos la evolución que se ha observado en nuestro sistema registral, principalmente en lo que se refiere a la inscripción de inmuebles que carecen de antecedentes.

a).- Código Civil de 1870.- Este ordenamiento jurídico sienta las primeras bases legales sobre inscripción de inmuebles.

Habla este Código del oficio denominado "Registro Público", que comprendía cuatro secciones, la primera compuesta por el registro de títulos traslativos de dominio o derechos reales sobre bienes inmuebles, y la -- cuarta sección comprendía el registro de sentencias. Nos dice el maestro Guillermo Colín Sánchez, que: "En nuestro medio el Registro Público de la Propiedad fué creación del Código Civil de 1870, mismo que siguió, hasta cierto punto, los lineamientos de la Ley Hipotecaria Española de 1861"<sup>(10)</sup>.

Para realizar la inscripción se debía acreditar ser propietario del -- bien inmueble o tener poder legal de éste, siendo inscribibles solamente los documentos públicos.

Este cuerpo legal estableció la obligación de registrar todos los contratos y actos jurídicos entre vivos por los que se transmitía la propiedad de los bienes inmuebles o derechos reales impuestos sobre ellos, y -- los actos que no llenaban dicho requisito no producían efecto legal contra

---

(10) COLIN SANCHEZ, GUILLERMO.- "Procedimiento Registral de la Propiedad".- Editorial Porrúa, S.A.- Primera Edición.- México, D.F.- 1972.- Pag. 18

terceros, con la excepción de los contratos o actos jurídicos que versen sobre bienes o derechos que no excedieran de quinientos pesos, por no considerarse indispensable la inscripción, pues el artículo 3,334 establecía que: "Cuando los bienes o derechos no excedan de quinientos pesos, no será necesario el registro"; disposición que no tenía ningún sentido dada la naturaleza de la oficina registral, de índole pública y para -- efectos declarativos en los actos jurídicos que recaigan sobre inmuebles, dando en esta forma una mayor seguridad a los particulares.

Estableció este Código Civil, la forma de realizar la inscripción, en que se ha de constar: los nombres, domicilio y profesión del acreedor y deudor, y nos dice Colín Sánchez que: "Entre otras disposiciones, también se estableció que las anotaciones del registro se escribieran y numeraran las unas a continuación de las otras, sin enmendaduras ni entre renglones, y que se firmaran siempre por el encargado del Registro" (11), estas disposiciones son fuente del derecho registral vigente.

b).- Reglamento del Título XXIII del Código Civil del Distrito Federal y de la Baja California.- Este Reglamento expedido el 28 de Febrero de 1871 ordena el establecimiento de la oficina denominada "Registro Público de la Propiedad".

El Título II de este Reglamento trata los títulos sujetos a inscripción, estableciendo en su artículo 12 que: "La obligación de transmitir a otro el dominio de cualquier inmueble o derecho real o de constituir sobre uno u otro algún derecho de la misma especie, no estará sujeto a inscripción". Asimismo, el artículo 13 del mencionado Reglamento, establecía: "Tampoco lo estará la obligación de celebrar en lo futuro cualquiera de los contratos comprendidos en los artículos 3,333 y 3,341 del Código Civil".

Los mencionados artículos del Reglamento en estudio, contravienen lo preceptuado en los artículos 3,333 y 3,341 del Código Civil de 1870, que establecían la obligación de registrar los contratos y actos por los que se transmitía o modificaba la propiedad, la posesión o el goce de bienes inmuebles o derechos reales impuestos sobre los mismos. El artículo 3,333

---

(11) COLIN SANCHEZ, GUILLERMO.- Ob. Cit.- Pag. 18

del mencionado Código, decía: "Deben registrarse todos los contratos y actos entre vivos que transmitan o modifiquen la propiedad, la posesión o el goce de bienes inmuebles o de derechos reales impuestos sobre -- ellos"; por su parte, el artículo 3,341 de ese cuerpo legal expresaba: "Se registrarán además todas las transacciones, reservas, condiciones, novaciones, o cualquier otro acto que produzca los efectos señalados en el artículo 3,333".

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad de 1871 se opone, en cuanto a inscripción de inmuebles, a lo regulado por el Código Civil de 1870 exige la inscripción de los actos o contratos traslativos o modificativos de la posesión o de la propiedad, y por el otro lado el Reglamento del Código de 1870 en lo referente al Registro Público, eximía a los particulares de la obligación de inscribir el dominio o algún -- otro derecho real sobre bienes inmuebles.

El artículo 18 del Reglamento de 1871 constituye un antecedente del artículo 3023 del Código Civil vigente, establecía aquel artículo que: "El propietario que careciere de título de dominio escrito deberá inscribir su derecho, justificando previamente su posesión ante el juez de primera instancia del lugar en que estén situados los bienes, con audiencia del ministerio público si tratase de inscribir el dominio pleno de -- alguna finca, y con la del propietario o la de los demás partícipes del dominio si pretendiere inscribir un derecho real"; es decir, se establecía un procedimiento para inscribir el dominio o derecho real sobre -- algún inmueble semejante al establecido actualmente en el precepto legal invocado del Código Civil vigente.

Para inscribir un inmueble se debía acreditar la posesión ante juez competente, con audiencia del ministerio público si se pretendía inscribir el dominio y con la del propietario si se pretendía inscribir un derecho real; limitándose el ministerio público, o en su defecto el síndico, cuando fute suplia a aquel en los lugares en donde no hubiere, a procurar guardar las formas legales.

e).- Código Civil del Distrito Federal y Territorios de la California - de 1884.- Este ordenamiento jurídico al tratar lo relativo al Registro Público, en su aspecto inscripción de inmuebles, sigue lineamientos pare-

cidos a los establecidos en el Código que deroga, por lo que me remito a lo expresado en el inciso "a" de este capítulo, en la inteligencia - de que al promulgarse el Código Civil de 1884 ya se encontraba establecida materialmente la oficina registral, por lo que el legislador se -- encuentra frente a situaciones tangibles dentro del campo inmobiliario.

d).- Reglamento del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal del 8 de Agosto de 1921.- Establece este Reglamento para la oficina registral cuatro secciones, comprendiendo en la cuarta el registro de sentencias, con las que se podía acreditar el dominio o la posesión sobre bienes inmuebles.

Este Reglamento, al igual que el de 1871, decía que título para los efectos de la inscripción, era el documento público fehaciente entre vivos o por causa de muerte en el que se funda el derecho sobre el inmueble o derecho real. En este sentido, es título para efectos registrales, la resolución pronunciada por un órgano jurisdiccional, en la que se -- declare propietario o se constate la posesión que una persona ejerce -- sobre un inmueble.

El procedimiento para acreditar la propiedad sobre un inmueble, establecido por este Reglamento en los artículos 32 y 33, es similar al establecido en el Reglamento de 1871, consistente en justificar la posesión, con audiencia del Ministerio Público si se pretendía inscribir el dominio, y con la del propietario o la de los demás partícipes del dominio si se pretendía inscribir un derecho real diverso de la propiedad. Es -- conveniente puntualizar que mediante este procedimiento, se estaba en -- posibilidad de demostrar la adquisición de la propiedad a virtud de la usucapión.

La intervención del Ministerio Público se reducía, únicamente, a procurar que se guardaran las formas exigidas por la ley. Conviene precisar la noción del Ministerio Público, pues al entrar en vigor este Reglamento, ya dicha Representación tenía una concepción distinta a la del ministerio público que había durante la expedición del Reglamento del Registro Público de 1871, pues la Constitución General de la República de 1917, le otorga una importancia mayor, estructurándolo como una Institución que actúa en representación de la sociedad y que tiene, además, el monopolio de la -- acción penal y la tutela social en los casos en que la Ley se lo asigna.

Auf al intervenir el Ministerio Público en los procedimientos para acreditar el dominio o la posesión de un inmueble, lo hace en su carácter de representante de toda la comunidad.

Al presentarse el Título para su inscripción, el encargado del Registro verifica que el mismo reúna los requisitos exigidos por la Ley, y hecho esto, determine si procede o no la inscripción. La inscripción constituye un acto de autoridad por el que el registrador califica la idoneidad del Título conforme a Derecho.

e).- Código Civil de 1928.- Reconociendo la gran importancia que tiene la inscripción de inmuebles, el Código Civil vigente trata de facilitar la regulación de la tierra en zonas urbanas o rústicas, estableciendo la posibilidad de que cualquier persona pueda solicitar dicha inscripción, por lo que se establece en el artículo 3010 que: "La inscripción de los títulos en el Registro puede pedirse por todo el que tenga interés legítimo en asegurar el derecho que se va a inscribir, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trata"; o sea, existe el propósito del legislador de poner al alcance de cualquier interesado la inscripción de inmuebles, planteando así el deseo de la Sociedad de regularizar el agudo problema que significa la tenencia de la tierra en nuestro país. Tratándose del dominio de inmuebles, interesa al propietario la inscripción de su derecho para tener con ella la disposición plena de su propiedad, y si se pretende inscribir la posesión le interesa para estar en esta forma en aptitud de adquirir la propiedad por medio de la usucapión.

El Código Civil vigente, establece en su artículo 3002 que: "Se inscribirán en el Registro: I. los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica, grava o extingue el dominio, la posesión o los demás derechos reales sobre inmuebles". Esta fracción da al propietario o poseedor, la posibilidad de introducir en el ámbito registral el inmueble sobre el que ejerza un poder. Pero para realizar la inscripción será necesario que exista un antecedente registral del inmueble que debe desprenderse de las constancias del Registro, a menos, que el Título que sirva de base a la inscripción tenga el carácter de primordial, como es el caso de la inscripción de las resoluciones pronunciadas en los procesos judiciales en que se acredite la adquisición de la propiedad por usucapión o en que se precise que se posee en aptitud de usucapir un inmueble.

En tal virtud son inscribibles las resoluciones que pronuncien los órganos jurisdiccionales, en las que se declare la propiedad o que se posea un inmueble en aptitud de usucapirlo, introduciendo en tales supuestos al inmueble en la vida registral. En los capítulos cuarto y quinto de esta tesis me permito abordar en forma más amplia lo relativo a la inscripción de inmuebles a virtud de resoluciones que produzcan por efecto el -- registro de la posesión o de la usucapición, cuya finalidad social es la de resolver el grave problema de la falta de titulación de la propiedad rural o los defectos de que adolezcan los Títulos justificativos del dominio.

La consecuencia que produce la no inscripción en la oficina registral de los Títulos señalados en la fracción I del artículo 3002 del Código -- Civil, será la de que el derecho que concedan dichos Títulos solo producirán efectos entre las partes intervinientes, no así respecto a terceros, los cuales se podrán aprovechar en todo cuanto les fueren favorables.

El Código Civil vigente en su artículo 3006 reconoce el principio de que: "La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos -- con arreglo a las leyes", por lo que la inscripción no convierte a la persona que la provoca en propietaria del inmueble, pues el objeto de la inscripción es la de dar publicidad y efectos declarativos al acto jurídico por el que se adquiere el inmueble.

f).- Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal de 1940.- Este Reglamento expedido el 13 de Julio de 1940 determinó que el Registro Público de la Propiedad se formaría con siete secciones.

Estableció este Reglamento que en la presentación de los Títulos que produzcan por efecto la inscripción, la función del Registrador no es la de juzgar sobre la legalidad del mandato judicial para realizar dicha inscripción, pues su función es únicamente calificadora de los elementos aportados, ya que solo en el caso de que concorra una circunstancia por la que legalmente no deba hacerse tal inscripción, se abstendrá de verificarla, -- haciendolo del conocimiento de la autoridad judicial, para que en su caso diga lo que debe realizarse, pero en caso de que ésta última considere que procede la inscripción, el Registrador procederá a hacerla, haciendo constar esa circunstancia.

Los Títulos por los que se adquiere la propiedad de un inmueble que carece de antecedentes registrales serán inscribibles en la Sección Primera, --

haciendo la aclaración de esa característica.

Aquellos Títulos que demuestren la propiedad que una persona ejerce sobre un inmueble y que no sea necesario su otorgamiento en escritura pública para su validez, deberá también inscribirse en la oficina registral, pero será necesario que la persona que transmita el inmueble tenga su vez inscrito su derecho para cumplir con el paso encajonado de propietarios o requisito de tracto sucesivo. En caso de que el inmueble que se transmita no este inmatriculado ni la persona que transmite tenga reconocido su derecho en la oficina registral, deberá necesariamente el interesado acudir al procedimiento judicial para demostrar la posesión originaria o la propiedad que ejerza, según sea el caso.

g).- Reglamento del Registro Público de la Propiedad del 1° de Junio de 1952.- Este Reglamento publicado en el Diario Oficial del 15 de Diciembre de 1952, debería haber entrado en vigor el día 1° de Julio de 1953, habiéndose aplazado la iniciación de su vigencia, por lo que a la fecha aún no se encuentra en vigor.

Introduce este Reglamento aspectos novedosos en cuanto hace a la estructura y funcionamiento del Registro Público, y es importante su estudio ya que aunque no se encuentra en vigencia, muchas de sus disposiciones se aplican a diario, debido a que regula en forma más amplia que el Reglamento vigente, situaciones que se presentan en la actividad registral.

A diferencia del Reglamento de 1940 que establece siete secciones integrantes del Registro Público, este Reglamento solo lo componen tres secciones, encargándose la sección primera de lo relativo al registro de la propiedad inmueble, estableciendo que estaría a cargo de diez registradores como mínimo. La sección de propiedad inmueble llevara los índices por fincas, por personas y por número catastral (que se llevara por número progresivo y mostrará la concordancia del número catastral con el registral), éste último índice no lo establece el Reglamento vigente.

Tiene este Reglamento la virtud por lo que se refiere al registro de inmuebles, de no ser casuístico como lo es el Reglamento vigente, pues únicamente determina en su artículo 155 que: "En la parte segunda del registro particular de cada finca, se inscribirán los títulos por los cuales se crea,

declare, reconozca, adquiere, transmita, modifique, limite o extinga el dominio y sus desmembraciones o la posesión originaria sobre inmuebles"; disposición muy completa, superior al Reglamento vigente por lo que hace a la inscripción y enumera los actos, contratos o títulos por los que procede la inscripción, la cual es por demás pues ya el Código Civil en forma expresa determina los Títulos inscribibles y si la Ley sustantiva ordinaria regula que elase de Títulos son inscribibles, es inútil hacer una nueva enumeración en el Reglamento, pues éste no puede ordenar la inscripción de Títulos que no sean inscribibles conforme a la Ley ordinaria. Destaca en el Reglamento de 1952 la forma como precisa la inscripción de la posesión originaria, distinción que es muy acertada ya que no cualquier posesión es inscribible en la oficina registral.

El Capítulo Segundo del Título Tercero, Sección Primera; trata lo relativo al registro particular de la finca, regulando algunos pormenores como el que establece el artículo 40 del Reglamento: "El registro de la propiedad inmueble se llevará abriendo un registro particular de cada finca en el cuadernillo a que se refiere el artículo 36. Desde que se inscriba por primera vez cada finca, tendrá un número diferente, progresivo e invariable, el cual será asignado por el Jefe de Registradores. Para los efectos de este Reglamento, se entiende por finca todo predio, edificado o no". Este Reglamento regula de esta manera situaciones prácticas que se presentan en la oficina registral.

Por su parte el artículo 155 de este Reglamento, establece: "En la parte segunda del registro particular de cada finca, se inscribirán los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiere, transmita, modifique, limite o extinga el dominio y sus desmembraciones o la posesión originaria sobre inmuebles". Busca este Reglamento hacer más accesible a las personas, la inscripción de la posesión originaria o de la usucapión sobre bienes inmuebles.



## CAPITULO SEGUNDO.

### LA POSESION

#### SUMARIO

I. Motivo de su estudio.- II. Doctrinas: a).- Tesis de Savigny.- b).- Tesis de Ihering.- c).- Tesis de Saleilles.- III. Derecho Positivo.- IV. Posesión Originaria y Posesión Derivada.- V. Elementos de la posesión.- VI. Causa de la posesión y Detentación.

I.- Motivo de su estudio.- Se hace el estudio de la posesión en esta tesis, pues el análisis de los requisitos registrales en inmuebles sin antecedentes requiere el conocimiento de este tema, ya que el mismo constituye un elemento en la inscripción.

Los autores han debatido ampliamente sobre la posesión, pues su estudio presenta múltiples tópicos y reiteradas contradicciones, habiéndose elaborado diversas teorías sobre la misma. Destacan las teorías elaboradas por Savigny, Ihering y Saleilles, las cuales analizo más adelante. Tratando de hacer más accesible el estudio de la posesión, trato a la misma, -- principalmente, según los lineamientos establecidos en nuestro Derecho -- positivo, para tratar con ello de tener una idea precisa sobre la posesión cuando la ubicamos como requisito fundamental en la inscripción de inmuebles sin antecedentes.

II.- Doctrinas.

a).- Tesis de Savigny.- elabora su teoría partiendo del estudio e interpretación que hace de los textos del Derecho romano. Para este autor, la posesión es una relación o estado de hecho que da a una persona la posibilidad física, actual y exclusiva de ejercer actos materiales de aprovechamiento sobre una cosa con el "animus domini o rei sibi habendi".

De esta definición, se desprenden los siguientes elementos:

1º la posesión constituye una relación o estado de hecho. Esta relación o estado de hecho se manifiesta a través del corpus, o sea, del conjunto de actos materiales que demuestran la existencia de un poder físico sobre la cosa. Se puede decir que todas las doctrinas y legislaciones están de acuerdo con este elemento.

2º Como consecuencia de este estado de hecho una persona tiene el poder o la posibilidad física, actual, inmediata y exclusiva de ejercer -- actos de disposición sobre una cosa.

Afirma que la posesión no se caracteriza necesariamente por el ejerci-

cio de actos que demuestran el poder físico, sino también, cuando se -- tiene la posibilidad de ejercer ese poder físico. Esta posibilidad requiere los siguientes requisitos:

a').- Debe haber una disponibilidad absoluta de la cosa, para que en cualquier momento el poseedor pueda ejercer el poder físico.

b').- Esa posibilidad debe ser presente y no debe estar subordinada a una condición para que en el futuro, a partir de un plazo, pueda ejercer ese poder, sino que en cualquier momento el -- poseedor pueda ejercerlo. Debe ser inmediata en el sentido de que no haya obstáculo de orden material que impida al poseedor ejercer su poder -- físico, y debe ser exclusiva para que ningún tercero pueda interponerse entre el poseedor y la cosa, y disputarle la posesión, o bien concurrir con él en el ejercicio de actos posesorios.

c').- Se necesita que haya el "animus domini o animus rem sibi habendi" para que exista la posesión. Conforme a -- este elemento, los casos de detención, como es la relación o estado de hecho que el arrendatario o el depositario ejercen sobre la cosa, no se -- pueden considerar como posesión.

Si el arrendatario o el depositario adquieren la propiedad de la cosa se convertirán inmediatamente en poseedores. Así pues, la intención arbitraria de conducirse como propietario en contra de una situación legal, -- no trae consigo la posesión. Esta última deriva de un Título bastante para transferir el dominio.

b).- Tesis de Ihering o teoría objetiva de la posesión.- Reconoce la existencia de dos elementos en la posesión: el corpus y el animus, pero los -- concibe en forma muy diferente a Savigny. Dice que el corpus es la manera de exteriorizar el animus, mediante el conjunto de hechos que denotan una explotación económica de la cosa y de la propiedad.

El corpus no queda constituido por la mera relación física del lugar, de proximidad o de contacto entre el hombre y la cosa. Esta relación física carece de significado jurídico. Puede existir la proximidad material o el contacto entre el hombre y la cosa sin que haya posesión. Para que -- esta relación adquiera significación se requiere que exista interés.

El animus es la forma de exteriorización de un determinado propósito de explotación económica. Concibe este autor, al animus en sentido muy diferente al animus domini que alude Savigny. En la teoría objetiva, el animus queda constituido por un interés que motiva la voluntad para perseguir un fin, el corpus se encuentra ligado en forma indisoluble al animus, o con otras palabras, el propósito de explotación económica que existe en la intención del poseedor, se traduce en una serie de actos que constituyen el corpus, por lo que en todo fenómeno material de explotación económica habrá en el fondo un propósito, que es el que constituye el animus.

No se pueden desligar el corpus y el animus, pues ambos constituyen un todo indisoluble en forma muy diversa a como los presenta Savigny, completamente desligados, pues para éste puede haber la detentación sin el animus, o el animus domini sin el corpus, cuando se delega al corpus en un tercero. La teoría objetiva señala que es un error separar el animus del corpus, ya que solo considerando al animus como domini se pueden desligar ambos elementos; pero si se entiende al animus como el simple propósito de explotación, habrá una liga constante entre el corpus y el animus. En virtud de que ambos elementos, corpus y animus, constituyen un todo indisoluble, y salvo excepción expresa en la ley, todo fenómeno de detentación es un fenómeno de posesión, ya que en toda persona consciente, el hecho de explotación económica de una cosa, implica un propósito.

En cuanto a la prueba de la posesión, durante muchos años sostuvo Ihering una teoría que terminó por modificar, por considerarla inadecuada. A esta primera teoría que termina por modificar, la denomina teoría de la causa de la posesión. De acuerdo con esta teoría no debería ser el animus, como lo entendía Savigny, el determinante de la posesión o detentación, sino que debería ser la causa u origen de las mismas, lo que permitiera al juez en caso de controversia, resolver el problema. El juez debería de investigar la causa y no el animus, pues solo cuando el adversario al impugnar, presentara pruebas de que el origen de la posesión había sido un título que no la confería en nombre propio, sino en nombre ajeno.

Así pues, si el contrario no provocaba esta cuestión oponiendo la excepción correspondiente, el juez debería presumir, aunque el actor no rindiera prueba, que la causa de la posesión era en nombre propio. Había

una presunción de la "causa possessionis", por lo que se entendía poseer en nombre propio. Esta presunción "juris tantum" solo quedaba destruida por el demandado al oponer la excepción correspondiente y rendir la prueba conducente para demostrar el título u origen de la posesión.

Desde un punto de vista negativo, la primera elaboración de Inering y que después consideró inadecuada, coincidía con la doctrina que expone en la obra "El Papel de la Voluntad en la Posesión", ya como doctrina final.

Desde el punto de vista positivo, existe una gran diferencia entre sus dos teorías: en la de la causa, el juez distingue entre posesión y tenencia con base en el título u origen de la posesión. Ya en su teoría definitiva el juez hace la diferencia desde un punto de vista estrictamente legislativo, o sea que ya no va a ser el título u origen al que determine que caso es de posesión y que caso es de tenencia, sino que es el precepto legal el determinante de esa circunstancia, y en caso de que no exista ese precepto legal en forma expresa, debe presumirse que todo caso de tenencia es de posesión, y esta presunción ya no será "juris tantum", sino absoluta.

o).- Teoría de Saleilles.- Elabora una teoría ecléctica de la posesión, colocándose en una posición intermedia entre las doctrinas opuestas de Savigny y de Inering. Reconoce la existencia de dos elementos en la posesión: el corpus y el animus, atribuyendo al primero un significado diverso a la que le daban los autores mencionados; y por lo que hace al segundo elemento, no acepta la doctrina del animus domini, sino que le dá una calificación económica.

El referido autor dice que el corpus, es un conjunto de hechos susceptibles de descubrir una relación permanente de apropiación económica, un vínculo de explotación de la cosa puesta al servicio del individuo, entre aquel a quien dichos hechos se refiere, y la cosa, que éstos tienen por objeto.

Para este autor la posesión es un fenómeno económico de apropiación de una riqueza, en la que la apropiación debe ser jurídica, por lo que no basta la económica para convertirla en jurídica, se requiere siempre la apropiación, pues no es el simple hecho de explotación económica lo que constituye al corpus, ya que el simple explotador de un bien no implica

que se haya apropiado del mismo desde un punto de vista económico.

La apropiación económica debe reunir ciertos requisitos para que constituya el corpus, que son los siguientes: Debe ser actual, permanente, indiscutible y pública.

En cuanto al elemento animus, afirma que debe abandonarse definitivamente la teoría del animus domini, y aceptarse la teoría de Ihering, en el sentido de que el animus en la posesión, ya no debe consistir en la intención de tener la cosa a título de propietario y adueñarse de ella, pues basta el propósito de realizar una apropiación económica de la cosa; por lo que define a la posesión diciendo que es la realización consciente y voluntaria de la apropiación económica de las cosas, y agrega que, - en vista de esto, el poseedor será aquel que en el mundo fenomenal externo aparezca como dueño de hecho y con propósito de serlo de la cosa. Precisa la diferencia entre su teoría y la de Ihering, diciendo que en éste, la detentación se distingue de la posesión, por el carácter que da expresamente el legislador a la primera. Mientras que Balchiles funda su tesis en la evolución del Derecho romano, y así, dice, hay posesión allí donde hay un vínculo de hecho, basta de probar la independencia económica del poseedor, por lo que considera su teoría más flexible que la de Ihering porque nada pide a la ley, sino que descansa en la doctrina, como sucedía en el Derecho romano.

III.- Derecho Positivo.- El Código Civil vigente sigue la teoría de Ihering, llevada en su forma más radical al texto legal. En la exposición de motivos del Código Civil vigente, se expresa: "Se ensayo implantar la teoría objetiva de la posesión, llegándose más lejos de donde habían llegado los códigos alemán y suizo. En el proyecto no se exige para concebir poseedor a alguna persona el "animus domini" de la escuela clásica, ni siquiera el "animus possidendi" de la escuela de transición, aceptado por el Código japonés, sino que basta para adquirir la posesión que se ejerza un verdadero poder de hecho sobre la cosa, en provecho del que la tiene, sin perjudicar a la colectividad, y por eso se reconoce como poseedor al arrendatario y a todos los que conforme a la antigua escuela poseían a nombre de otro"(12).

---

(12) EXPOSICION DE MOTIVOS DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES.- Ediciones Andrade, S.A.- 13a. Edición.- Pág. 12

El Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, no da una definición precisa sobre la posesión, pero a través de lo regulado en los artículos 790 y 793 de dicho ordenamiento legal, podemos encontrar su concepto y así como del análisis de estas disposiciones afirmo -- que la posesión es el poder de hecho que ejerce una persona sobre una cosa o el goce de un derecho para su aprovechamiento, o bien, para la custodia de una cosa que le ha encomendado una persona diversa de la de su propietario, y como consecuencia de la existencia de un derecho o de una situación contraria a Derecho.

Analizando la anterior definición encontramos:

a).- la posesión es un poder de hecho, pues en un sentido estricto es una situación fáctica ajena al Derecho, pero a la que al mismo tiempo se le atribuyen consecuencias de derecho. El Derecho reconoce ese poder de hecho que ejerce la persona sobre la cosa, y a virtud de este reconocimiento es como crea normas protectoras de la posesión.

b).- la posesión puede consistir en el goce de un derecho. Así el artículo 794 del Código vigente establece: "Solo pueden ser objeto de posesión las cosas y derechos que sean susceptibles de apropiación", por lo que los derechos reales o personales pueden ser poseídos.

Se puede poseer una cosa en virtud de un derecho, como por ejemplo, el derecho de propiedad de una cosa, que da lugar a la posesión y a obtener los beneficios que otorga.

También se puede poseer un derecho en sí mismo, cuando se goza de ese derecho al realizar los actos tendientes al aprovechamiento del mismo, -- como por ejemplo, el derecho del usufructuario, que aprovecha los frutos de la cosa y ejercita las acciones derivadas del usufructo; se está gozando del derecho que se tiene.

c).- El propósito de aprovechamiento o custodia. Este elemento subjetivo constituye el animus posesorio. El ánimo de aprovechamiento o custodia va vinculado al corpus o conjunto de actos materiales que denotan el poder o goce que ejerce el poseedor.

Este propósito va encaminado a lograr el aprovechamiento de la cosa o del derecho, consistente en su uso y disfrute, y de los frutos o productos que produzcan; o bien, va encaminado a lograr la custodia de la

cosa, es decir, el cuidado, defensa y conservación de la cosa en provecho de otra persona que no ejerce su dominio.

d).- Siendo la posesión un poder de hecho sancionado por el Derecho, puede sin embargo, ser consecuencia de la existencia de un derecho o de una situación contraria a Derecho.

Cuando la posesión es en virtud de la existencia de un derecho se funda en un título válido que es el que le da lugar, como puede ser la propiedad, el arrendamiento, el comodato, la herencia, etc.

Cuando la posesión es consecuencia de una situación contraria a Derecho, como puede ser un delito o algún otro hecho que sea ilícito, este hecho es suficiente para que el Derecho le reconozca consecuencias jurídicas y pueda llegar a considerarse como posesión apta para producir la usucapión.

IV.- Posesión Originaria y Posesión Derivada.- Nuestro Código Civil vigente distingue dos clases de posesión: Originaria y Derivada. La primera se da cuando se posee a título de propietario y que es la única que puede llegar a producir la usucapión cuando se han cumplido con las condiciones exigidas por la ley. La segunda se da cuando la posesión se obtiene como consecuencia de un acto jurídico por el que no se transfiera la propiedad. El artículo 791 del Código Civil establece: "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".

Las dos clases de posesión que contempla nuestro Código Civil llevan implícitas el corpus y el animus, elementos que determinan la diferencia entre la posesión originaria y la posesión derivada; al respecto nos dice Araujo Valdivia que: "De este modo la ley admite que existen dos clases de poseedores jurídicos igualmente respetables aunque de índole distinta: la del que es dueño o pretende ser dueño y la del que no es dueño ni pretende adquirir la propiedad de la cosa poseída; es decir, la originaria y la derivada. En ambas posesiones existen el corpus y el animus pero de distinto modo pues, en la originaria, el corpus se caracteriza por el con-

junto de los actos materiales y aparentes de ocupación sin interés preponderante en el aprovechamiento económico de la cosa pero con un propósito claro de apropiación jurídica de la misma, por virtud del cual los actos denotativos del corpus se dirigen más que todo a demostrar el valorío que se ejerce sobre la cosa, estableciéndose así el ánimo de dueño. En cambio, el aprovechamiento económico siempre temporal y de origen contractual y el animus se hace evidente solo para ostentar este derecho a usar o disfrutar de la cosa, sin que jamás se oculte o se trate de disimular el propósito que persigue la posesión" (13).

Solo la posesión originaria es la única que puede producir la usucapión, la cual puede recaer sobre inmuebles.

V. Elementos de la posesión.- Los autores coinciden en reconocer la existencia de dos elementos en la posesión: uno material, llamado corpus y -- otro psicológico, denominado animus.

El corpus comprende los actos materiales que demuestran la existencia del poder físico que ejerce el poseedor sobre la cosa, para retenerla en forma exclusiva.

No siempre se tiene el corpus directamente; jurídicamente, se puede delegar en un tercero, pero se requiere siempre mantener el animus.

El animus es un elemento de carácter psicológico, consistente en el ejercicio de actos materiales de detentación con propósito de aprovechamiento, o de custodia de los bienes objeto de la posesión.

El corpus y el animus se encuentran ligados, componiendo un todo indisoluble, y como dice Ihering, no puede concebirse al corpus desligado del animus, ni a éste desligado del corpus, ya que quien tiene la detentación, tiene necesariamente el animus.

VI.- Causa de la posesión y Detentación.- La posesión puede tener como -- causa un acto jurídico, que siempre debe ser lícito para que sea válido;

---

(13) ARAUJO VALDIVIA, LUIS.- "Derecho de las Cosas y Derecho de las Sucesiones"- Editorial Cajica.- Puebla, Pue., México, 1965.- Page. 144 y 145.



o también la posesión puede ser consecuencia de un hecho jurídico, que puede ser lícito o ilícito.

La detentación siempre tiene su causa en un acto jurídico que no sea translativo de dominio, ya que no se posee en concepto de propietario.

En nuestro Derecho positivo, el cual sigue la doctrina de Ihering, todo detentador es un poseedor a menos que la ley expresamente determine lo contrario, criterio que se deduce de los artículos 190 y 193 del Código Civil vigente: artículo 190.- "El poseedor de una cosa es el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo dispuesto en el artículo 193. Posee un derecho el que goza de él". Por su parte, el artículo 193 expresa: "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 una cosa, y que la retiene en provecho de éste, en cumplimiento de las órdenes e instrucciones que de él ha recibido, no se le considera -- poseedor". Así es como son poseedores el arrendatario, el comodatario, el depositario, etc. Existe discrepancia entre los autores respecto a este punto, dicen algunos, que aún cuando la detentación es la base de la posesión, no implica necesariamente ésta, pues si no concurre el elemento psicológico llamado *animus*, no habrá posesión.

Admito la opinión de Ihering, ya que por inclinación lógica, la tenencia de la cosa supone la existencia de un derecho ante la Sociedad y el -- Estado. La tenencia de la cosa genera la creencia en el sujeto pasivo universal de que quién tiene la cosa, ejerce un poder de hecho sobre ella, -- por lo que todo caso de tenencia es un caso de posesión. Así al mencionar nuestro Código Civil en su artículo 198 que: "La posesión da al que la -- tiene la presunción de propietario para todos los efectos legales"; oigo que al referirse éste artículo a la posesión alude en ésta a la detentación, entendiéndose que la posesión lleva implícito el *corpus* y el *animus*, conciliando a éste último no solo el *animus domini* sino también el propósito de aprovechamiento o de custodia, por lo que la ley presume propietario a quién sea poseedor de una cosa o de un derecho. El nuestro Rogina Villegas, al relacionar el Código Civil de 1884 con el vigente, de una -- doble presunción, justifica la tenencia para acreditar la posesión, y luego la propiedad, por lo que dice: "Nuestro Código de 1884 sigue la teoría que se consideró tradicional, pues por una doble presunción basta justifi-

car la tenencia para llegar a la posesión, y de ésta a la propiedad. Dice el artículo 825 que -el poseedor tiene a su favor la presunción de poseer por sí mismo- La ley presume o infiere del corpus, el animus. Sería más correcto decir que -el detentador tiene a su favor la presunción legal; relacionamos el caso con otra presunción para inferir el animus dominii, reconocida en el artículo 828 -la posesión da al que la tiene presunción de propietario para todos los efectos legales"(14).

Siguiendo el sistema utilizado por Rogina Villegas, se puede decir que la simple tenencia de la cosa infiere la posesión. Esta circunstancia es explicada en la exposición de motivos del Código Civil vigente: "De acuerdo con el proyecto, los llamados detentadores serán poseedores, porque hay que proteger un estado de hecho que tiene valor social y económico por sí mismo. La posesión es la consagración que el derecho hace de una situación de hecho y no se necesita averiguar, desde el punto de vista puramente individualista, lo que quiere y piensa el beneficiario de esa situación de hecho, sino como afecta a la colectividad a la que aquel pertenece como miembro"(15).

---

(14) ROJINA VILLEGAS, RAFAEL.- "Compendio de Derecho Civil".- Tomo II.- Bienes, Derechos Reales y Sucesiones.- Sexta Edición.- Editorial - Porrúa, S.A.- México, E.P.- Pág. 203 y 204.

(15) EXPOSICIÓN DE MOTIVOS DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES.- Ob. Cit.- Pág. 12.

## CAPITULO TERCERO.

### LA USUCAPION

#### SUMARIO

I. Motivo de su estudio y Concepto.- II. Requisitos exigidos para usucapir.- III. Posesión en concepto de propietario.- IV. Posesión pacífica.- V. Posesión continua.- VI. Posesión pública.

I.- Motivo de su estudio y Concepto.- Ya en el Derecho romano se reconoció a la usucapión como medio de adquirir la propiedad. El fundamento de la -- usucapión era que la propiedad debería de tener ciertas limitaciones para su misma garantía, pues se trató de evitar la investigación de la propiedad hasta lo indefinido, esto es, el propietario que lo era por vía derivativa debía demostrar que era propietario y que, por ende, su transmitente también lo era, debiendo este último, a su vez probar que lo recibió de un propietario, y así sucesivamente. Con la usucapión se pretendió impedir que los litigios se prolongaran indefinidamente, bastando únicamente, acreditar la posesión continuada durante el tiempo y condiciones exigidas por la ley.

En los ordenamientos jurídicos modernos se reconoce esta forma de adquirir la propiedad, no siendo menos nuestro Derecho positivo en este aspecto, pues a través de sus distintos Códigos Civiles ha reconocido y reconoce esta figura jurídica.

El análisis de los requisitos registrales exigidos por el legislador mexicano, hace indispensable el estudio de la usucapión o prescripción -- positiva de nuestro Derecho positivo, ya sea que se pretenda inscribir la posesión o el dominio sobre inmuebles que carezcan de antecedentes registrales.

En la inscripción de la posesión es importante hacer el estudio de la usucapión, ya que el efecto legal que produce la inscripción es tener a -- dicha posesión como apta para producir la usucapión al concluir el plazo de cinco años, contados desde la fecha en que se verificó la inscripción. Además, para poder realizar la inscripción de la posesión de inmuebles sin antecedentes, es preciso que la posesión reúna los requisitos exigidos por el artículo 1151 del Código Civil vigente y que son los exigidos para adquirir la propiedad por medio de la usucapión.

El dominio de inmuebles sin antecedentes registrales, se puede obtener mediante la usucapión, modo de adquirir la propiedad por la posesión por el transcurso del tiempo.

Se puede dar la siguiente definición: la usucapión es un medio de adquirir bienes mediante la posesión por el transcurso de cierto tiempo, y bajo las condiciones establecidas por la ley. Esta definición se recoge de lo expresado en los artículos 1135 y 1136 del Código Civil vigente, que denomina prescripción positiva a esta forma de adquirir la propiedad, pero en esta tesis utilizo el término usucapión empleado por los romanos por considerarlo más correcto.

Encontramos en la definición de la usucapión dos elementos de gran trascendencia: la posesión y el transcurso del tiempo. Solo la posesión originaria puede llegar a producir la usucapión. El detentador no puede usucapir los bienes que posee, en virtud de que su posesión no es originaria, ni tampoco en carácter de dueño. En cambio, solamente la posesión que se inicia a virtud de un hecho jurídico por el que se adquiere la posesión originaria es la única que puede llegar a ser apta para usucapir, debiendo siempre acreditarse fehacientemente que la posesión es en concepto de propietario.

También es preciso, el cumplimiento del plazo exigido por la ley para configurar la usucapión, pues el mismo, junto con la posesión, da la pauta del aprovechamiento de un bien para justificar la finalidad social de la usucapión.

II.- Requisitos exigidos para usucapir.- El artículo 1131 de nuestra Ley sustantiva civil, establece "la posesión necesaria para prescribir, debe ser: I. En concepto de propietario; II. Pacífica; III. Continua; IV. Pública".

De estos requisitos exigidos para usucapir, es conveniente resaltar por su importancia al primero de ellos, pues es un requisito indispensable que la posesión se adquiera y disfrute en concepto de dueño, pues solo reuniendo esta característica se podrá adquirir la propiedad mediante la usucapión.

Los demás requisitos que se exigen, vician la posesión si no se satisfacen, pero existe la posibilidad de subsanar esos vicios para convertir la posesión en apta para obtener el dominio a virtud de la usucapión.

Existe otra característica, consistente en la buena o mala fe con que se posea, pero este requisito únicamente se toma en consideración para -- reducir o aumentar el término de posesión, según sea el caso. Además, la doctrina ha encontrado otro elemento en la usucapión, no mencionado por la ley, consistente en que la posesión debe ser cierta, es decir, que la persona denote claramente el carácter en que posee, pues se exige que -- sea en concepto de dueño, y se dice que: "Cuando no se presenta esta característica, se dice que está viciada la posesión de equivocidad o que es equívoca; es decir, que se trata de una posesión dudosa respecto al -- concepto por el cual se tiene. Hay ciertos casos que pueden originar -- duda a este respecto"(16). Es preciso que el juzgador se percate con claridad del concepto en que se posee.

Los autores han justificado la existencia de la usucapión en los textos legales, debido a la gran trascendencia social que tiene, pues como -- dice Araujo Valdivia: "Reuniendo estos requisitos, la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño puede producir la prescripción -- positiva o usucapión al transcurso del tiempo fijado por la ley. Esta -- importantísima consecuencia de la posesión caracteriza su necesidad jurídica y justifica su permanencia a través del tiempo"(17). Estimo que el aprovechamiento de los bienes por medio de la posesión originaria, es una razón muy poderosa para justificar a la usucapión dentro de nuestro Derecho positivo, ya que es una situación de aprovechamiento sobre el bien -- que merece el reconocimiento del legislador, como ocurre en nuestro país.

III.- Posesión en concepto de propietario.- Constituye un requisito indispensable para producir la usucapión, que la posesión sea en concepto de -- dueño.

Este requisito es de gran importancia, la Suprema Corte de Justicia ha señalado la necesidad de configurar plenamente el concepto de propietario para poder usucapir un inmueble.

(16) HOJINA VILLEGAS, RAFAEL.- Ob. Cit.- Pág. 227

(17) ARAUJO VALDIVIA, LUIS.- Ob. Cit.- Pág. 148

"Amparo Directo Num. 4204/2a.- Pascual Pérez Rosas y Coagraviada.- Ejecutoria de la Tercera Sala de - la Suprema Corte de 10 de Julio de 1953. Considerando: la responsabilidad en su fallo reclamado se concretó a declarar infundados los agravios que a este propósito hicieron valer los actores quejosos en contra del fallo de primera instancia, estimando que los testigos declararon atribuyendo la posesión pública, pacífica, continua y en concepto de propietario, a favor de la actora, sin expresar cuales fueron los actos configurativos de dicho - concepto de dueño. De conformidad con los artículos 1151, 1154 y 1155 en relación con el 826 del - Código Civil, debe exigirse que el mencionado concepto se traduzca ostensiblemente, de manera indiscutible, y objetiva, susceptible de apreciarse por los sentidos, mediante la ejecución de actos que - revelen que el poseedor es el dominador de la cosa, el Señor de la misma, el que manda en ella, como - dueño en sentido económico; frente a todo el mundo; que ejerce un poder indiscutible, de orden económico; para hacer suya desde el punto de vista de los hechos, aún cuando carezca de Título desde el punto de vista estrictamente jurídico. En consecuencia, tratándose del elemento fundamental en la posesión originaria, relativo al concepto de dueño, sí debe exigírsele al testigo que dé razón fundada de su - dicho, explicando suficientemente que actos ha tomado en cuenta para afirmar ante el juez que un determinado poseedor se ha conducido continuamente - como dueño frente a todo el mundo y así relacionar la publicidad misma con el aludido amparo a fin de que la responsable valore debidamente la prueba testimonial y tome en cuenta las declaraciones de los testigos para determinar conforme al criterio antes expuesto si los actores poseyeron en concepto de dueños, en la inteligencia de que para que pueda poseer en dicho concepto sin Título alguno, como resulta de autos, era necesario que hubiere ejecutado actos de dueño durante el tiempo de la prescripción y que así les constara a los testigos".

A este requisito, los Códigos Civiles de 1870 y de 1884 lo denominaron "Justo Título". Al primero de los Códigos mencionados señalaba en su artículo 1157 que: "La posesión necesaria para prescribir, debe ser: 1º Fundada en Justo Título". Al artículo 1079 del Código de 1884 era similar a - este precepto.

El Código Civil vigente denomina a este requisito "en concepto de propietario". Al emplear este término el Código Civil vigente pretende refe-

ribe a la posesión que se origina mediante un acto o hecho jurídico por el que se adquiere el animus domini, incluyendo en este supuesto a la posesión que se obtuvo por medio de un delito, considerada en nuestro Derecho como posesión de mala fe, pero que puede originar la usucapión, con la salvedad de que el término para obtenerla será mayor, y — además, encontrarse subordinada a la prescripción de la pena o de la acción penal a fin de que pueda correr el término correspondiente para usucapir.

Para estar en posibilidad de usucapir un bien inmueble sin antecedentes registrales, es indispensable que la posesión se haya adquirido y se disfrute en concepto de propietario, requisito exigido por el artículo 826 del Código Civil vigente, que establece: "Solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción". Es decir, que el concepto de propietario constituye un atributo constante que debe satisfacer el poseedor que — pretenda usucapir un bien, consistente en que el mencionado concepto se refleje en actos que denoten que el poseedor es el dominador de la cosa, el que se comporta como dueño de la misma ante todo el mundo; pero además, se requiere que la posesión se adquiriera en concepto de propietario, que se demuestre que la posesión se adquirió en virtud de un Título de dominio, entendiéndose por éste no solo el documento en que se funda un derecho, sino principalmente la causa que dió origen a la posesión del bien y que hace que el poseedor tenga el animus domini sobre el bien — que pretende usucapir. En estos términos se ha expresado nuestro máximo tribunal en reiteradas ocasiones, manifestando la necesidad de señalar y precisar con claridad la causa generadora de la posesión.

"Prescripción Forzosa. Posesión sin Título de dominio.— Si el actor, al promover el juicio prescriptivo, no alude a la causa de su posesión, ni en el curso del juicio prueba haber entrado a poseer a — virtud de un título de dominio, no puede acreditar que se haya consumado a su favor la prescripción positiva, puesto que conforme a la fracción I del artículo 1151 del Código Civil del Distrito Federal, la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario, y conforme al artículo 826 del propio ordenamiento, solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída —

puede producir la prescripción. Además, cuando no se revela la causa generadora de la posesión, esta debe presumirse usurpada, y la prescripción penal o hasta que se haya extinguido la pena correspondiente".

Sexta Época, Cuarta Parte: Vol. VII, Pág. 235, - A.L. 2090/56.- Froylan James Camuzano y coagra. 5 votos.

Por otra parte, en la usucapción de bienes inmuebles cuando éstos se posean de mala fe o se haya adquirido la posesión por medio de la violencia o por medio de un delito, se exige, igualmente, que se cumpla -- con el requisito de posesión en concepto de propietario, pues no por la circunstancia de que se aumente por la ley el término para usucapir se substraen este requisito ni se adolece de él; en pues necesario demostrar siempre el *animus dominii*.

Cuando la posesión se adquirió en un concepto diverso del de dueño, es indispensable, si se pretende usucapir el bien, cambiar el mencionado concepto por el de en carácter de propietario, pues la posesión que no sea en este concepto no será apta para la usucapción. Pero además, es -- necesario probar esta mutación en el proceso judicial correspondiente, pues el artículo 327 del Código Civil vigente, presume que la posesión se continúa disfrutando en el mismo concepto que se adquirió, a menos -- que se pruebe que se ha cambiado la causa de la posesión.

IV.- Posesión pacífica.- Es la que se adquiere sin violencia. En nuestro Derecho positivo se exige que la posesión sea pacífica solo en el momento de la adquisición, si después se realizan actos de violencia para defender la posesión o por alguna otra causa, ya estos actos no viciarán la posesión.

La posesión pacífica es un requisito exigido para usucapir, pero la carencia del mismo no impide la adquisición del bien mediante la usucapción, pues el único efecto que produce la adquisición de la posesión por medio de la violencia es el de aumentar el término exigido para usucapir el bien, exigiéndose en este caso diez años de posesión continua de inmuebles, contados a partir de que cese la violencia.

Cuando haya mediado la violencia en la adquisición de la posesión, -- esta necesariamente debe terminar a fin de que pueda iniciarse el término exigido para la usucapción y deberá empezar la posesión pacífica para que



se empiece a computar el término, justificando plenamente ante el juez de los autos el cambio de esta situación para que en el procedimiento respectivo, se declare que la posesión se ha convertido en propiedad -- por el transcurso del tiempo y haber cumplido con los requisitos exigidos por la ley.

V.- Posesión continua.- Es un requisito de importancia, pues el mismo refleja el provechamiento sobre el bien, que sirve de justificación social a la usucapión.

Posesión continua es la que no se ha interrumpido por más de un año, por demanda o interpelación judicial notificada al poseedor o deudor, a menos que el actor se haya desistido de su demanda o se haya desestimado ésta, y por reconocimiento expreso o tácito del derecho de la persona -- contra quién se va a usucapir.

La tendencia de nuestro legislador, fué la de mantener la posesión en forma ininterrumpida, es decir, que se ejerza continuamente el poder de hecho sobre la cosa; así en como el artículo 1152 de nuestro Código Civil, establece "Los bienes inmuebles se prescriben: I. En cinco años, cuando se posean en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente; III. En diez años, cuando se posean de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública; IV. Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III, si se demuestra, por quién tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor -- parte del tiempo que la ha poseído, o por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél".

La fracción IV no se refiere directamente al requisito de continuidad, pero refleja la intención del legislador de que se obtenga un beneficio del bien inmueble, cultivando el mismo si fuere rústico o habitándolo si fuere urbano, exigiendo de esta manera el ejercicio de la posesión en forma continua.

Al referirse Aguilar Cervajal, a este requisito, dice que: "Es indudable que en este aspecto no se refiere el Código a un concepto especial de posesión continua, sino que aplica a la posesión el principio de la -

función social, estimando que solamente debe ser protegido el poseedor que haga producir el bien, y haga, como consecuencia un beneficio social"(18). Efectivamente, nuestro Código Civil estatuye a la posesión en función del interés social y por eso al tratar lo relativo a la posesión continua le da ese enfoque.

El Código vigente regula algunas presunciones que facilitan la justificación de que se ha cumplido con el requisito de continuidad, como son la de que el poseedor que acredite la posesión en el momento de la adquisición, tiene a su favor la presunción de haber poseído el tiempo intermedio. También se establece la presunción legal de que el poseedor que ha sido despojado, pero después restituido en su posesión, se considera como si nunca hubiera sido despojado o perturbado para los efectos de la continuidad, sin importar que haya habido una interrupción -- por el despojo.

VI.- Posesión pública.- Es la posesión que se disfruta de manera que -- pueda ser conocida de todos. También lo es la que esta inscrita en el -- Registro de la Propiedad.

Para usufructuar un bien se exige que la posesión sea pública, esto es, que sea a la vista de todos. El vicio que afecta a la posesión pública, se denomina clandestinidad o posesión oculta.

También es posesión pública la que esta inscrita en el Registro de la Propiedad, en virtud del carácter publicitario y declarativo de dicha institución. Con la inscripción de la posesión en la oficina registral se -- acredita el requisito de ser "pública" en el proceso judicial correspondiente.

---

(18) ACULLAR CARVAJAL, EDOLIBLO.- "Segundo Curso de Derecho Civil".- Bienes, Derechos Reales y Sucesiones.- Segunda Edición.- Editorial Porrúa, S.A. México, L.F. 1967.- Pag. 256

## CAPITULO CUARTO.

### REQUISITOS REGISTRARIES

#### SUMARIO

I. Requisitos previos: a). De fondos: 1). No tener título de propiedad o teniendolo no sea inscribible por defectuoso.- 2). Posesión apta para usufructuar el bien inmueble.- 3). Que el inmueble que se pretenda adquirir en virtud de la usufructuación no se encuentre inscrito en el Registro Público.- b). De procedimientos: 1). Obtención del certificado de no inscripción en el Registro Público.- 2). Obtención de resolución favorable en el proceso judicial correspondiente.- II. Requisitos exigidos al hacer la inscripción.

#### I.- Requisitos previos.

a).- De fondo.- La inscripción de un inmueble sin antecedentes en la -- oficina registral se sujeta al cumplimiento de ciertos requisitos que el Código Civil y el Reglamento del Registro Público, exigen en sus diversas disposiciones.

La persona que desea inscribir la posesión o la propiedad que ejerce sobre un inmueble y se encuentre el cualquiera de los supuestos previstos en los artículos 3023 o 3024 del Código Civil vigente, deberá, en principio, carecer de título de propiedad, o en caso de que lo tenga, que el -- mismo adolezca de algún vicio que impida su inscripción. Además, deberá poseer el inmueble en aptitud de usufructuarlo y; finalmente, es necesario que el inmueble que se va a usufructuar no se encuentre inscrito en el Registro Público.

1).- No tener título de propiedad o teniendolo no sea inscribible por defectuoso.- Cuando se pretenda inscribir en el Registro Público un inmueble sin antecedentes, es indispensable carecer de título de propiedad, o bien, en caso de que se tenga, que el mismo no reúna los requisitos que exige -- la ley para considerarlo válido.

El Código Civil contempla el caso del poseedor que no tiene título de propiedad, pero en razón de que su posesión es originaria puede llegar a adquirir la propiedad por el transcurso del tiempo y con las condiciones exigidas por la ley. Puede darse el caso que el poseedor carezca de título de propiedad, en la que el poder de hecho que ejerce sobre el inmueble lo haya obtenido como consecuencia de un hecho jurídico, que puede incluso llegar a constituir un ilícito o un delito, y que sin embargo se con-

sidere a la posesión como apta para producir la usucapión, y con ello, -- llegar en un momento determinado a inscribir esa situación de hecho en el Registro Público.

La circunstancia de que el poseedor no tenga título de propiedad y -- que el inmueble no se encuentre inscrito en el Registro de la Propiedad, no implica necesariamente que el inmueble no haya pertenecido a otras -- personas, pues en nuestro país el Registro Público solo tiene efectos -- declarativos, nunca constitutivos, amén que en nuestros ordenamientos no siempre se ha exigido la inscripción de inmuebles o que los títulos por los que se transfirieran deban constar necesariamente en escritura pública, que con los que tradicionalmente se han inscrito, pues como se expresa en el capítulo primero de esta tesis, los Códigos Civiles de 1870 y de 1884 establecieron que únicamente los documentos públicos serían inscribibles en la oficina registral, por lo que los propietarios de inmuebles que -- posteriormente a la expedición del Código Civil de 1870 adquirieron los mismos mediante contratos o actos jurídicos celebrados en forma privada, no se encontraban en la obligación de inscribir su derecho en el Registro de la Propiedad; obvio es considerar, que antes de la expedición del Código de 1870 no pudo existir actividad registral en la forma como la conocemos actualmente. Al mismo tiempo, con el devenir histórico se han -- extraviado o desvirtuado muchos títulos de propiedad, encontrando en la actualidad un sinnúmero de inmuebles sin inscribir en la oficina registral, por lo que muchos poseedores carecen de títulos sobre los bienes que poseen.

Es necesario que el poseedor que carece de título de dominio sobre el inmueble que posee y que no se encuentre inmatriculado, revele la causa de su posesión en el procedimiento judicial dirigido a la inscripción en la oficina registral, para que el juzgador pueda deducir de ella la verdadera situación jurídica del inmueble, pues los bienes propiedad del -- Estado, como son los de dominio público se consideran "imprescriptibles" por estar sujetos a un régimen de derecho público, y por lo que hace a los bienes de dominio privado pertenecientes al Estado, se establece un plazo de diez años al exigido por el Derecho común para poder usucapirlos: "Los bienes que integran el dominio privado de la Federación están sometidos a un régimen que ya no es de derecho público, pues, como antes indicamos, la ley

los sonets en caso de que no regule su situación, al Código Civil Federal y a las disposiciones de policía del lugar de su ubicación. Pero sería un error considerar que tales bienes están sujetos al derecho privado común, pues a pesar de todas las semejanzas que existen con la propiedad particular, como la de aquéllos corresponde al Estado, no deja de verte influida por el carácter especial de éste. Es por esa razón por la que la legislación aplicable al patrimonio privado del Estado, es una parte de la legislación civil singular, del derecho privado especial de cuya existencia nos ocupamos en otra parte de esta obra. La singularidad se manifiesta en las disposiciones que establecen un plazo doble del exigido por el derecho común para la adquisición por prescripción contra la Hacienda Federal; en las que determinan que la enajenación de los bienes propios, salvo --- casos expresamente exceptuados, se haga mediante pública subasta, sobre --- avalúo pericial bancario"(19).

Así pues, la afirmación que hace el poseedor de un inmueble que carece de título de propiedad, de que dicho inmueble no es propiedad de nadie, hace nugatorio el derecho del poseedor que ha adquirido mediante la usucapión por el procedimiento de información ad perpetuum, en razón de la propiedad originaria que ejerce el Estado sobre los inmuebles que se encuentran dentro del territorio nacional y que establece el artículo 27 Constitucional: "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"; por lo que en el procedimiento judicial correspondiente se debe aludir siempre a una sucesión más o menos encadenada de propietarios anteriores y en vista de que la demostración del dominio de inmuebles sin antecedentes registrales equívocamente se ha hecho en procesos de jurisdicción voluntaria, los cuales se reciben por el interés exclusivo del promovente y sin perjuicio de terceros, por lo que la Suprema Corte de Justicia de la Nación dice:

Informaciones Testimoniales de terreno baldíos o vacantes, en las que siempre hay una persona interesada que puede ser el estado o un propietario inculerto o desconocido (Legislación del Estado de Guerrero).-

19) FERRAZ, CABINO.- "Derecho Administrativo.- Tercera Edición.- Editorial Porrúa, S.A.- 1944.- Pág. 652

Con toda justificación la Suprema Corte ha desconfiado de los títulos confeccionados unilateralmente en vías de jurisdicción voluntaria, por medio de informaciones testimoniales complacientes, en que no se observan los principios constitucionales. El artículo 3023 del Código Civil Federal ordena que la información para demostrar la prescripción se ha de rendir en los términos que establece el Código de Procedimientos Civiles. Ahora bien, como ésto no creó para el caso un procedimiento especial, se ha creído que deba de aplicarse el capítulo de las informaciones ad perpetuam por cuanto que el artículo 351 del Código Procedural Civil de Guerrero, copiado del Código del Distrito Federal como lo han hecho casi todos los Estados, es el "La información ad perpetuam podrá secretarse cuando no tenga interés más que el promovente y se trate: I. De justificar algún hecho o acreditar un derecho..." La más ligera consideración es bastante para hacer ver que el procedimiento que legal y constitucionalmente corresponde al artículo 3023 del Código Civil Federal no es ni puede ser el de la jurisdicción voluntaria. En efecto, si se alega que -- no tenía dueño anterior el terreno de que se trata ni estaba inscrito título alguno a él referente, forzosa y necesariamente tendrá que acontecer una de estas dos cosas: o el terreno nunca ha tenido y entonces es baldío (artículos 1º, 2º, 3º, 4º y 5º de la ley de 26 de marzo de 1894 y 4º de la Ley de Terrenos Baldíos y Nacionales, Demasías y Excedencias de 30 de diciembre de 1900); o lo tuvo pero es incierto o desconocido y entonces siendo vacante, es del Estado y estará sujeto al denuncia obligatorio (artículo 105 y siguientes del citado Código Civil). De todas formas hay pues -- una persona interesada en dicho terreno y por lo tanto no se da el supuesto de la información ad perpetuam o sea el de que --no tenga más interés que el promovente-- en consecuencia, debe seguirse el procedimiento contencioso solemne según lo el emplazamiento que marca el artículo 124, fracción I, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Guerrero, que prevé el emplazamiento de -- personas inciertas. Y así tiene que ser dentro del juicio solemne se abrirá un término de prueba después de la publicación de los edictos para -- comprobar los extremos que para la prescripción establecen los artículos 826, 1151 y 1152 del -- Código Civil del Estado de Guerrero, iguales a los del Código Civil del Distrito Federal. Tendrá allí que rendirse prueba pericial para determinar la superficie, colindancias y linderos y no

conformarse con un croquis o bosquejo de la información sin responsabilidad de firma profesional. Por no observar los principios de la ley que son los mismos de la Constitución General del País, se cometen y se han cometido múltiples despojos. La tramitación en jurisdicción voluntaria del procedimiento de inmatriculación a que el mencionado artículo 3023 se refiere, pugna con los artículos 14, 16 y 27 de la Carta Magna.

Sexta Época, Cuarta Parte: Vol. IX, Pág. 203. A.L. 7067/61.- José Luis Sosa Martínez. A.L. 6997/61.- Fernando Piñeiro Belard.- 5 votos.

Cuando el poseedor de un inmueble tiene título de propiedad, pero que no es inscribible en el Registro de la Propiedad por defectuoso, es decir, por no llenar los requisitos exigidos en la ley y adolecer de algún elemento que le dé validez, se está en presencia de un título imperfecto, pues proviene de un acto jurídico viciado que provoca la nulidad del título.

Entendemos por título legítimo de propiedad de un inmueble, a aquel documento que justifica el dominio pleno que ejerce una persona sobre un inmueble y que fundamenta el derecho del titular del mismo frente a un sujeto pasivo universal. Un título defectuoso, como por ejemplo un contrato de compraventa en escritura privada, que se realice sobre una finca a la que se le fijó un precio por los contratantes de cien mil pesos 00/100, no puede obligar a terceros ajenos a la relación contractual, es decir, es un título que no justifica plenamente para el adquirente la propiedad que tiene sobre la cosa, al no reunir el título la forma exigida por la ley, provocando su invalidez.

El artículo 3013 del Código Civil establece la facultad del registrador para negar la inscripción de un título defectuoso: "El registrador negará la inscripción si encuentra que el título presentado es de los que deben inscribirse, llena las formas extrínsecas exigidas por la ley y contiene los datos a que se refiere el artículo 3015. En caso contrario, devolverá el título sin registrar, siendo necesaria resolución judicial para que se haga el registro". Así, por ejemplo, el registrador se puede negar a inscribir un título por falta de la formalidad exigida por la ley, como en el caso expuesto.

2).- Posesión apta para utucapar el bien inmueble.- Para inscribir el dominio o la posesión de inmuebles, en los casos en que no se encuentran inscritos los inmuebles en el Registro de la Propiedad, es menester que se

posean en aptitud de usucapirlos, exigiéndose la posesión en concepto de propietario, pacífica, continua y pública.

Poseción apta es aquella que reúne los requisitos exigidos para usucapir un bien inmueble, es decir, aquella posesión que se encuentra dentro del supuesto que contempla el artículo 1151 del Código Civil vigente, o sea, en concepto de propietario, pacífica, continua y pública; y sin tomar en consideración las variantes que existen en cuanto a los términos que se exigen.

Al hablar de posesión apta para usucapir de inmuebles, no se entiende que la misma es suficiente para adquirir el dominio de dichos bienes, pues aunque gramaticalmente la palabra "aptitud" es sinónimo de suficiencia, la cual denota una colocación ordenada de las cosas, que aplicada al requisito de "posesión apta para usucapir", nos da la sensación de que la posesión en concepto de propietario, pacífica, continua y pública, es bastante para producir la usucapición, sin precisar la consumación de la usucapición. Nuestro Código Civil vigente parece darle una connotación distinta, atendiendo al espíritu del artículo 3024 de dicho ordenamiento jurídico, pues este precepto se refiere al "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 diere el juez competente, ante quién la acredite del modo que fija el Código de Procedimientos Civiles", por lo que posesión apta es aquella en que confluyen los requisitos exigidos por el artículo 1151 del Código Civil, sin que para configurar el requisito en estudio se necesite la consumación de la usucapición.

En el sentido que la ley establece, se considera posesión apta, a aquella que fué adquirida por violencia o por medio de un delito, si es en carácter de propietario; pero, es preciso que cese la violencia, o que se extinga la pena o precluya la acción penal, según sea el caso, y pueda así iniciarse el término correspondiente para la usucapición.

3).- que el inmueble que se pretende adquirir en virtud de la usucapición, no se encuentre inscrito en el Registro Público.- El propósito del legislador mexicano al establecer las informaciones de dominio y de la posesión, como paso para autoritar las resoluciones que en los procesos respectivos se dictaban, fué el tratar de regular la tenencia de la tierra por las personas, por la situación irregular que ocasionaba la carencia de títulos --



sobre la propiedad raíz. Por esto, es importante analizar las causas por las que un determinado inmueble no se encuentra inscrito en la oficina registral.

La actividad registral es una manifestación contemporánea, ya que se inicia a partir del siglo pasado, cuando empieza a revestir las formas que en la actualidad se conocen. En México el Derecho Registral nace con el Código Civil de 1870 y continúa con el Reglamento del Registro Público de 1871 que ordena el establecimiento de la oficina registral.

Comienza así un sistema registral incipiente, que con el paso de los años ha ido evolucionando al abrigo del principio de publicidad que se pretende dar a los actos jurídicos celebrados por particulares, pero la evolución que ha observado la actividad registral en nuestro país ha sido demasiado lenta, lo que provoca que en la actualidad tengamos un sistema registral obsoleto, que no armoniza con el desarrollo que se observa en diversos campos de la actividad. En nuestros días un gran porcentaje de inmuebles, aproximadamente el 60% en el Distrito Federal, no se encuentran inscritos en el Registro de la Propiedad, situación que ocasiona innumerables problemas, tanto a los particulares como al Estado.

La no inscripción de un inmueble en la oficina registral, es motivada por cualquiera de estas dos causas: bien porque el inmueble nunca ha salido del dominio del Estado, y por ello no se encuentra inmatriculado; o bien, el inmueble salió del dominio del Estado, pasando a propiedad de particulares, sin que estos o los poseedores originarios que tuvo el bien, jamás hayan podido o deseado inscribir los inmuebles que poseyeron o tuvieron. Los actos jurídicos por los que se transmitían los inmuebles que salieron del dominio del Estado se realizaban en forma pública o privada, pero sin llegar a inscribir el dominio o la posesión sobre los mismos.

El hecho de que no se haya inscrito un inmueble en el Registro Público, no significa que algunos poseedores no hayan tenido la propiedad sobre el mismo, pues como ya se dijo anteriormente, el Derecho Registral en México es de creación reciente y la inscripción de inmuebles se inicia a partir del siglo pasado, una vez que ya se ha establecido el Registro Público; y no obstante, aún después de que empieza a funcionar dicha oficina, muchos actos jurídicos mediante los cuales se transmitían los inmuebles no se inscribían, bastantes de ellos porque no era necesario el registro, algu-

nos otros porque los poseedores o propietarios por uno u otro motivo nunca inscribieron dichos inmuebles.

b).- De procedimiento.- Para estar en posibilidad de inscribir un inmueble que carece de antecedentes registrales, se debe acreditar que el mismo no se encuentra inscrito y además se exige la presentación del documento público que ordena la inscripción.

f).- Obtención del certificado de no inscripción en el Registro Público.- El artículo 3001 del Código Civil vigente establece la facultad de los -- particulares para solicitar certificaciones de no existir asientos en los libros del Registro, diciendo: "El Registro será público. Los encargados de la oficina tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten que se enteren de las inscripciones constantes en los libros del Registro, y de los documentos relacionados con las inscripciones, que estén archivados. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los libros del Registro, así como certificaciones de no existir asientos de ninguna especie o de especie determinada sobre bienes señalados o a cargo de ciertas personas". El artículo 111 del Reglamento del Registro Público, reitera la obligación del -- Director del Registro Público para expedir dichos certificados: "El Director tiene la obligación de expedir certificaciones de no existir asientos de ninguna especie o de especie determinada, sobre bienes señalados o a -- cargo de ciertas personas, cuando así se solicite".

En base a los preceptos legales invocados, el poseedor originario de un inmueble o cualquier persona, puede solicitar, y en su oportunidad exigir, la expedición de un certificado de no inscripción respecto de un inmueble.

La persona que desea obtener un certificado de no inscripción deberá hacer la solicitud de expedición correspondiente, por medio de un escrito por duplicado que presentará en la Oficina de Partes de la oficina registral. El Reglamento del Registro Público en vigencia, autoriza al Jefe y al Contralor de la Sección quinta, que es la correspondiente al Archivo y Certificaciones, para que hagan las búsquedas necesarias en los libros del -- Registro en relación con los certificados de no inscripción que soliciten las personas, quienes en un término de veinticuatro horas, después de pa-

gados los derechos correspondientes, deberán informar al Director del - Registro sobre la petición del solicitante, y dice el artículo 117 del mencionado Reglamento: "En vista del informe anterior, se extenderá el certificado autorizándolo el Director y el Jefe de la sección quinta, así como el Controlador, con sus firmas y con el sello de la Dirección". Esta disposición provee en la esfera administrativa la exacta observancia de lo preceptuado en el Código Civil vigente que establece en su artículo 3001 la obligación de los encargados de la oficina registral de expedir certificados en los que aparezca que un determinado inmueble no se encuentra inscrito.

Este es el aspecto formal de la expedición de un certificado de no inscripción de un inmueble en el Registro Público. Desafortunadamente la realidad es muy distinta a la avizorada por el legislador mexicano al - elaborar el Código Civil vigente, pues la deficiente organización de la oficina registral en el país, como del Distrito Federal, hace inoperante el procedimiento establecido en los ordenamientos jurídicos vigentes.

La práctica cotidiana demuestra que para obtener un certificado de no inscripción en el Registro de la Propiedad, resultan ineficaces las leyes sobre la materia, pues se sigue un procedimiento distinto al establecido en la ley, cobijado en la potestad administrativa.

Generalmente el Director del Registro Público, con la solicitud de - expedición de un certificado de no inscripción ordena remitir dos oficios, dirigidos al Director General Jurídico y de Gobierno del Departamento del Distrito Federal y al Contralor General del propio Departamento. La primera autoridad, a su vez, ordena que se remita oficio a la Oficina de Planeación del Departamento Central, para que verifique las medidas y colindancias del predio que se pretenda usufruir. En la Oficina de Control de Bienes de la Contraloría General, se hace un estudio del predio con el propósito de determinar si el mismo afecta o no intereses patrimoniales - del Departamento Central, para que una vez hecho esto, se conteste el oficio enviado por el Registro Público.

El objetivo de los oficios que libra el Registro Público a las autoridades mencionadas, es el de realizar una investigación que permita conocer la verdadera situación jurídica del inmueble no inscrito, y tratar de esta manera de proteger los intereses patrimoniales del Departamento -

del Distrito Federal, ya que en alguna época personas inmóviles se aprovecharon de la irregular situación existente en el orden inmobiliario, perjudicando muchas veces al mencionado Departamento, e incluso a la Federación misma.

Esta situación de hecho, obliga a los particulares a acudir a procedimientos que no se encuentran establecidos por nuestras leyes, para cumplir con los requisitos pedidos por autoridades ajenas por completo a la función registral.

Es en la Oficina de Control de Bienes donde el solicitante de un certificado de no inscripción encuentra grandes problemas dentro de su objetivo para obtener el certificado aludido, pues en dicha oficina se paraliza prácticamente el trámite administrativo. En esta oficina se pide al solicitante de un certificado de no inscripción en el Registro Público, la exhibición de diversos documentos, tales como boletas prediales del inmueble; constancia del Delegado Agrario en el Distrito Federal, en que manifieste que con la expedición del certificado de no inscripción no se afectan derechos agrarios; constancia del Delegado o Sub-delegado Político del Departamento del Distrito Federal, en que manifieste que el solicitante es poseedor en concepto de propietario del inmueble en cuestión y que la expedición del referido certificado no afecta intereses de terceros; croquis de localización del inmueble; plano a escala del inmueble; y también, se pide al solicitante del certificado, la exhibición de la escritura mediante la cual adquirió el inmueble, solo en el caso de que lo tenga en su poder. Una vez que se exhiben estos documentos se ordena hacer una inspección sobre el inmueble y luego, al parecer, se realizan algunas otras investigaciones, para finalmente proporcionar la información pedida por el Registro Público.

En base a las contestaciones de los oficios, el Director del Registro Público, ordena una búsqueda en los libros del Registro, y en caso de no aparecer inscrito el inmueble, previo el pago de los derechos correspondientes, expedir al interesado el certificado de no inscripción solicitado.

2).- Obtención de resolución favorable en el proceso judicial correspondiente.- Una vez que se tiene el documento expedido por el Registro Público con el que se acredita que el inmueble que se pretende ubicar no se encuentra inscrito, se podrá intentar acción ante juez competente, con el

propósito de demostrar que se ha adquirido la propiedad en virtud de la usucapión, o bien, para demostrar que se está en posesión apta de un inmueble determinado.

Para inmatricular el dominio de un inmueble, obtenido mediante la usucapión, debe acudirse a un procedimiento judicial de naturaleza contenciosa, que incluso puede ser a través de la vía ordinaria si se promueve en juzgados federales. En la exposición de motivos y proyecto de reformas y adiciones del Código de Procedimientos Civiles, al hablar del procedimiento que se debe seguir en la inmatriculación de inmuebles a que se refiere el artículo 3023 del Código Civil, se dice que:

"Sobre este precepto sustantivo tenemos que hacer las siguientes observaciones: Primera.- El Código Procesal no contiene el procedimiento especial requerido - por el artículo 3023 transcrito y se ha creado la práctica de estimar el asunto de jurisdicción voluntaria para que en esta vía se llegue a dictar sentencia declarativa de usucapión a todo el mundo y se registra. Para apoyar que es de jurisdicción voluntaria el negocio, se invoca el artículo 927 del Código Procesal Civil que se refiere a las informaciones ad perpetuam para justificar algún hecho o acreditar un derecho, como reza este precepto; pero se ha olvidado el presupuesto procesal de toda información de este tipo, presupuesto afirmado y establecido por el mismo artículo 927, según el cual solo se podrá decretar la información - cuando no tenga interés más que el promoviente - entonces surgen cuestiones que se presentan como insolubles en la vida real y que han dado como resultado que al amparo del artículo 3023 sustantivo y del 927 adjetivo, que se hace pasar como reglamentario de aquél, se cometan toda clase de abusos y latrocinios. Por que ¿Cómo se puede calificar que el promoviente sea el único interesado en esta materia de usucapión? ¿Que no existe siempre la posibilidad de que haya un sujeto pasivo al que directamente venga a perjudicar la declaración de prescripción y sin embargo no se le oyó? En la época en que vivimos, si de predios urbanos se trata, es casi imposible que no tenga dueño o que no lo hayan tenido. Y si lo tuvieron y hoy no se sabe quién sea, se tratara de un bien vacante que corresponde al Distrito Federal o a los territorios como lo disponen los artículos 785 y siguientes del Código Civil. Lo mismo pasará con los bienes rústicos; pero respecto a éstos, si aparece - que nunca se conoció dueño, se reputan de la Nación como determinan los artículos 1º y siguientes de la Ley de Bienes Nacionales y Baudíos. De manera que -

siempre existe la posibilidad de que haya un interesado en aquellos bienes y por ende la necesidad constitucional de ofrlo. Tanto más ingente es esta necesidad cuanto que los bienes de la Nación y los vacantes del Distrito o Territorios no están inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

De lo expuesto se infiere que si las llamadas informaciones de Dominio no son por su esencia materia de la jurisdicción voluntaria sino contenciosa, sería un privilegio exorbitante cerrar los ojos ante esta verdad y agregar a los yerros hasta ahora cometidos en liberar de la oscuridad a la inmatriculación de inmuebles no inscritos, que por su naturaleza y por su origen es del procedimiento contencioso" (20).

Siendo improcedente la vía de jurisdicción voluntaria para acreditar el dominio de un inmueble, ya que estas diligencias se reciben siempre con el interés exclusivo del promovente, y como es evidente, el procedimiento que debe complementar el supuesto jurídico previsto por el artículo 3023 del Código Civil, debe ser el contencioso, toda vez que en -- nuestro país no existen inmuebles que carezcan de propietario, por lo que siempre habrá un interesado. En alguna época los autores pensaron que el procedimiento aplicable al artículo 3023 del Código Civil era -- precisamente el de información ad perpetuum, hasta que la Suprema Corte de Justicia de la Nación puso en entredicho la procedencia de esa vía, -- pero no obstante el criterio de la Corte, muchas resoluciones pronunciadas en jurisdicción voluntaria han convertido en propietarios a poseedores originarios y son inscritas en las oficinas registrales, produciendo efectos de propiedad al no ser atacadas por terceros.

En cambio, la inscripción de la posesión se puede hacer en diligencias de información ad perpetuum, pues es conveniente proteger una situación de hecho como es la posesión, la cual denota un aprovechamiento de los inmuebles, y en razón de que comúnmente con la inscripción de la posesión no se privan derechos a sujetos pasivos. Dice Eduardo Pallares que: "Se entiende por información ad perpetuum o para perpetua memoria, la investigación judicial que tiene por objeto acreditar judicialmente la existencia de determinados hechos, en cuya prueba está interesado quién promueve la información. Los autores agregan que se lleva a cabo sin perjuicio de terceros, y así se hace constar en la sentencia con que se terminan

dichas informaciones"(21). Para inscribir la posesión que se ejerce sobre un inmueble sin antecedentes registrales, se promueve la información testimonial correspondiente, en vía de jurisdicción voluntaria, con el objeto de acreditar la posesión como apta para producir la usucapión, en virtud del poder de hecho que se tiene sobre el inmueble.

Presentada la demanda o solicitud correspondiente, deberá ordenarse una amplia difusión a la misma, por medio de la publicación de edictos en periódicos de los de mayor circulación, publicidad exigida por la ley. Así, el artículo 3023 del Código Civil, en su párrafo cuarto, establece: "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 públicos, a la solicitud del promovente", por su parte el párrafo segundo del artículo 3024 de dicho ordenamiento dice: "La información que se rinda para demostrar la posesión se sujetará a lo dispuesto en los párrafos segundo, tercero y cuarto del artículo que precede". Y tratándose de la inmatriculación del dominio de inmuebles, el procedimiento consignado en la fracción III del artículo 122 del Código Procesal Civil del fuero común, establece:

"Procede la notificación por edictos III. Cuando se trate de inmatricular un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, conforme al artículo 3023 del Código Civil, para citar a las personas que puedan considerarse perjudicadas. Los edictos se 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 el Distrito Federal. Si los predios fueren rústicos se publicarán además en el Diario Oficial de la Federación en la misma forma y términos indicados. Igualmente se publicarán en los periódicos locales y además en todo caso en el Diario Oficial de la Federación las peticiones de información de los bienes raíces ubicados en los Territorios Federales. Tanto en el Distrito como en los Territorios Federales los edictos se fijarán en los lugares públicos. En la solicitud se mencionará el origen de la posesión, el nombre de la persona de quién en su caso

---

(21) PALLARES, EDUARDO.- "Derecho Procesal Civil".- Cuarta Edición.- Editorial Porrúa, S.A.- México.- Pág. 640

la obtuviera el peticionario del causahabiente de aquella si fuere conocido; la ubicación precisa - del bien y sus colindancias, un plano autorizado por ingeniero titulado si fuere predio rústico o urbano sin construir; el nombre y domicilio de los colindantes. Terminada la publicación se correrá traslado de la solicitud a la persona de quién obtuviera la posesión o su causahabiente si fuere conocido, al Ministerio Público, a los colindantes, al registrador de la propiedad por el término de nueve días. Contesten o no y sin necesidad de acuse de rebeldía, el juez, al vencerse el término del traslado, abrirá una dilación probatoria de treinta días. Además de las pruebas que tuviere, el solicitante está en la obligación de probar su posesión en concepto de dueño por medios legales y además por la información de tres testigos que tengan bienes raíces en el lugar de ubicación del predio de que se trata. La sentencia se pronunciará después del término de alegar, dentro de ocho días. En este juicio no se entregarán los autos originales para formular alegatos. La sentencia es apelable en ambos efectos y el recurso se sustancia como en los juicios ordinarios".

En los procesos instruidos por jueces del fuero común, se aplica el Código Procesal mencionado, que en su artículo 122 establece un procedimiento de naturaleza contenciosa y por el que exige mayores requisitos - que la ley sustantiva, pues no basta la simple información testimonial para justificar la posesión en concepto de dueño, sino que además se precisa la demostración por otros medios de prueba, lo que hace más completo el proceso en el que se demuestra la adquisición de la propiedad.

Cuando la acción que se intente afecte intereses de la Federación, conocerá del negocio un juez de distrito, quien ordenará, solamente, la publicación de edictos por tres veces, de siete en siete días, en el Diario Oficial y en uno de los periódicos de mayor circulación de la República (artículo 315 del Código Federal de Procedimientos Civiles). En estos procesos basta acreditar la posesión apta para usucapir por medio de la información de tres testigos de notorio arraigo en el lugar de ubicación del bien inmueble que se pretenda usucapir.

La declaración de los testigos deberá versar sobre la posesión, sus características, tiempo de posesión, carácter con que posee el solicitante, explicando con claridad que hechos ha tomado en cuenta para asegurar que se ha poseído en concepto de propietario. La ley no lo dice, pero con-



sidero es conveniente que en la audiencia correspondiente, se muestre al testigo el plano y croquis del predio que se pretenda usucapir, a fin de que lo identifique y manifieste si el mismo corresponde al poseído por la persona que intentó la acción; pues ésta es una forma objetiva de que el juzgador se percate de la veracidad del testigo y tenga a su alcance -- mayores elementos para resolver en la definitiva.

La resolución que dicte el juez, dentro de los procesos substanciados para acreditar los extremos del artículo 3023 del Código Civil, deberá -- declarar que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la usucapión, declaración que servirá como título de propiedad y será inscribible en el Registro Público.

En los procesos de jurisdicción voluntaria en los que se pretenda demostrar la posesión apta para usucapir de inmuebles, la resolución que dicte el juez será, asimismo, inscribible en la oficina registral en caso de -- que se demuestre la posesión en aptitud de usucapir, y su efecto, será el tener a dicha posesión como pública. El Código Procesal dice que estas diligencias deberán protocolizarse ante el Notario Público que designe el -- promovente.

II.- Requisitos exigidos al hacer la inscripción.- Los pasos que se siguen en la inscripción son: presentación del documento público que contenga la resolución dictada por el órgano jurisdiccional, verificación registral -- del título, y el pago de los derechos de inscripción.

Es frecuente que la inscripción en el Registro Público se gestione por conducto del Notario Público que autorizó la escritura correspondiente; -- pero también, la solicitud de inscripción puede hacerse por el mismo interesado.

Presentado el título para su inscripción en el Registro Público, el Oficial de Partes lo enviará a la sección primera en donde se turnará al registrador que corresponda para su inscripción, quien hará la verificación registral, analizando el documento presentado, para ver si el mismo reúne los requisitos exigidos para su inscripción. La función del registrador -- consistirá en comprobar que el título que se pretenda inscribir se ajuste a las disposiciones legales sobre la materia; el registrador no hace el -- papel de un juzgador, ya que su función consiste exclusivamente en consta-

tar que el título llene los requisitos que se exigen "Claramente, el registrador no juzga para decidir sobre una situación jurídica controvertida, ni tiene potestad para hacer ejecutar lo juzgado; juzga bajo su responsabilidad para dictaminar si el acto presentado a registro es de los que pueden configurar un acto registral"(22). Como resultado de la calificación que hace el registrador, inscribe o no el título, entendiéndose previamente que el proceso judicial se haya tramitado conforme a las disposiciones del Código Civil y Código de Procedimientos Civiles - aplicable, precisando en todo caso los vicios, errores, inexactitudes, omisiones o carencia de formalidades de que adolezca, manifestándolo así al interesado, para que a su vez, éste lo ponga en conocimiento del juez que haya conocido del procedimiento respectivo, para que éste determine lo que sea procedente conforme a Derecho; y si estima que debe hacerse la -- inscripción, el registrador hará la misma, transcribiendo el oficio en -- que se le hubiere ordenado, archivándose el original.

El registrador deberá también constatar que se haya cubierto el impuesto translativo del dominio, en la adquisición de la propiedad, exigiendo al interesado el pago de los impuestos respectivos, dando fé de esta -- circunstancia y de que se ha dado cumplimiento a las disposiciones de la ley del Timbre, y en caso de que haya intervenido un Notario Público, deberá cerciorarse de que en el título conste la declaración a ese respecto.

En caso de que el título reúna los requisitos necesarios para su inscripción y una vez que se ha cumplido con las cargas fiscales respectivas, el artículo 21 del Reglamento del Registro Público previene que: "En caso afirmativo, dentro del mismo plazo determinará el monto de los derechos -- correspondientes y notificará a los interesados ésta determinación mediante lista que figurará diariamente en lugar visible de la sección, remitiendo un duplicado a la mesa de boletas. Dentro de los diez días hábiles siguientes a la fijación de dicha lista (término durante el cual deberá permanecer fijada en los tableros de la sección), los interesados deberán acudir a dicha mesa a recoger la boleta correspondiente, pagar los derechos en la

---

(22) SOLÍS SANCHEZ, GUILLERMO.- Ob. Cit.- Pág. 127

caja respectiva, y presentar la misma boleta con la constancia de haber sido pagada en la sección en donde se encuentre el título o documento y recibirá un comprobante de haber exhibido la repetida boleta". El mencionado Reglamento establece en su artículo 23, un procedimiento para que los interesados recurran la cuotización de derechos, en caso de estar inconformes con la misma.

Pagados los derechos de inscripción, se procederá a hacer la inscripción correspondiente, esencial en el acto registral, en que culmina la función registral. En la inscripción no se transcribe el contenido de los títulos, sino que solamente se hace un extracto del mismo en el asiento, conteniendo los datos esenciales. Por último, se devuelve al interesado un documento con la constancia de haber quedado registrado; a este respecto el artículo 3071 del Código Civil dice: "Hecho el registro, serán devueltos los documentos al que los presentó, con nota de quedar registrados en tal fecha y bajo tal número, dicho testimonio dirá al interesado la ubicación registral del derecho que ejerce sobre el inmueble", y con el que además podrá acreditar plenamente la propiedad o posesión pública sobre un determinado inmueble.

## CAPITULO QUINTO.

### CONSIDERACIONES SOBRE LA INSCRIPCION

#### SUMARIO

I. Importancia de la inscripción de bienes inmuebles en el Registro Público.- II. Naturaleza del derecho del poseedor que ha obtenido resolución -- favorable en juicio.- III. Naturaleza jurídica de la inscripción.- IV. Anomalia en el trámite administrativo.

I.- Importancia de la inscripción de bienes inmuebles en el Registro Público de la Propiedad.- La inscripción de bienes inmuebles en el Registro Público, reviste dos ángulos de importancia: el Estado y los particulares.

Interesa la inscripción del inmueble al Estado en diversos campos de su actividad, principalmente en el fiscal, ya que la misma le facilita un mejor control sobre los particulares. Asimismo puede allanarle la realización de otras funciones que en su carácter de entidad de orden público -- debe realizar, tales como son las restricciones a la propiedad privada, -- las modalidades que le imponga para satisfacer el interés público, la regulación del aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de -- apropiación, la distribución justa de los bienes inmuebles, el control -- sobre el dominio de dichos bienes que ejerzan los extranjeros por las limitaciones que la ley establece en este respecto, etc.

La situación irregular que presenta la oficina registral, puede perjudicar en algunos aspectos al Estado, especialmente en lo que se refiere a la función tributaria que desempeña, la cual se ve afectada por dicha irregularidad, pues a diario se realizan múltiples operaciones sobre bienes inmuebles, sin cumplir con las cargas fiscales que la ley impone; al mismo tiempo, el Estado al no estar debidamente regularizada la propiedad inmueble, fija a albedrío del recaudador las contribuciones que genera el inmueble, habitualmente inferiores a las que se deben cumplir, y en muchos casos, los poseedores originarios de inmuebles no cubren los gravámenes -- fiscales que se imponen; situación que es en detrimento del erario público.

La inscripción de inmuebles en la oficina registral interesa a los -- particulares, ya que la misma proporciona una mayor seguridad a sus derechos, tanto frente a terceros, como frente al Estado mismo, pues normaliza los derechos que ejerzan sobre inmuebles.

Para los particulares, la no inscripción en la oficina registral de la propiedad o posesión que ejerzan sobre los inmuebles, trae como consecuencia una inseguridad jurídica que trasciende a diversos ámbitos de su vida. Resulta lesivo la no inscripción para la circulación de los -- inmuebles, pues comunmente ocurre esta situación por la falta de titulación porque los poseedores originarios adquirieron la posesión en virtud de actos jurídicos imperfectos o por hechos jurídicos ilícitos o por medio de un delito, o puede ser que los propietarios legítimos, por una u otra razón no hayan inscrito el inmueble adquirido, impidiendo la formación del tracto sucesivo, y haciendo muy difícil para los poseedores originarios la enajenación de dichos inmuebles. Del mismo modo, la no inscripción de inmuebles en el Registro Público obataculiza los negocios crediticios, de gran importancia en la evolución económica del país, en razón de que la confianza y solvencia económica quedan enormemente reducidas por la irregular situación de los derechos que las personas pudieran tener sobre los inmuebles. Colín Sánchez menciona los muchos problemas que ocasiona las irregularidades registrales: "Muchos, podemos mencionar que ese fenómeno frena el desarrollo económico y social del país, pues los particulares no pueden realizar sus operaciones de compraventa, por carecer de los documentos jurídicos que los acreditan como propietarios de los inmuebles. Los fraudes son comunes; la doble venta; el adquirir inocentemente inmuebles que tienen gravámenes como hipotecas o embargos. La falta de documentos limita también la obtención de créditos para el remozamiento de casas y edificios, ampliaciones o remodelaciones. Asimismo, estas irregularidades afectan directa y gravemente a la administración pública, pues se produce un elevado número de no contribuyentes, es decir, personas que evaden el pago de impuestos prediales"(23).

En sus relaciones con el Estado, conviene a los particulares la inscripción de la propiedad o posesión que ejerzan sobre los inmuebles, en virtud de que siendo aquél un ente público, se inclinará lógicamente por las situaciones exteriorizadas en la oficina registral. La inscripción --

---

(23) DECLARACIONES DEL LICENCIADO GUILLERMO COLIN SANCHEZ.- Tomadas del periódico "El Universal", de 26 de Marzo de 1975.

en el Registro Público facilita la justificación de los derechos que las personas gozan en virtud de los inmuebles que tienen, para protección de las garantías individuales consignadas en nuestra Constitución General de la República, como las que corresponden a los artículos 14, 16 y 27 de la mencionada Constitución, o sea, las relativas a los derechos de audiencia y legalidad en relación con la propiedad y la posesión, en forma especial cuando existan violaciones a dichas garantías.

Así pues, es importante la inscripción de inmuebles sin antecedentes registrales ya que representa una mayor protección para el Estado como - para los particulares, siendo urgente una reestructuración en la Institución registral, por lo que ya algunos especialistas en la materia, como Francisco Vázquez Fdez, presidente honorario de la "Unión Internacional del Notariado latino" que al hablar del problema de la legislación de la propiedad propone una nueva reglamentación en los Registros Públicos de la Propiedad, empezando por el del Distrito Federal, haciendo uso de los elementos que la ciencia moderna nos proporciona, como son el microfilm y los sistemas eléctricos de computación y reproducción gráfica, por lo que deben crearse sistemas para lograr la inmatriculación registral y - catastral de bienes raíces, acabando así con las irregularidades, fraudes y suplantaciones que existen, para conceder mayores facilidades a la inscripción de inmuebles sin antecedentes y lograr con ello dar publicidad a la propiedad y a la posesión sobre inmuebles. Es preciso que se tomen medidas a fin de evitar que se sigan causando perjuicios al Estado y a los particulares, pues "La publicidad se ha considerado siempre como una garantía de la propiedad y por ello constituye una característica esencial del Registro"(24), en la actualidad, la tendencia es a proteger también, a la posesión, situación de hecho que es tomada en consideración por el Derecho.

La inscripción de inmuebles sin antecedentes registrales, dentro de los supuestos normativos previstos en los artículos 3023 y 3024 del C6-

---

(24) PINA, RAFAEL DE.- "Elementos de Derecho Civil Mexicano".- Volumen Segundo.- Segunda Edición.- Editorial Porrúa, S.A. 1962.- Pág. 232

del Derecho Civil sea en actualidad una posibilidad expropiada a los particulares por la potestad administrativa obtusamente dirigida, al grado de provocar un caos jurídico, económico y social en el orden inmobiliario, frenando la finalidad social que el legislador mexicano pretendió dar a las personas que posean o tengan la propiedad de inmuebles, que sigue los lineamientos apuntalados por las corrientes socialistas del Derecho Civil, - encabezadas por León Dujuit, que da una finalidad social a los derechos de los individuos: "Hablar de derechos del individuo, de derechos de la sociedad, decir que es preciso conciliar los derechos del individuo con los de la colectividad, es hablar de cosas que no existen. Pero todo individuo tiene en la sociedad una cierta función que llenar, una cierta tarea que ejecutar. No puede dejar de cumplir esta función, de ejecutar esta tarea, porque de su obtención resultaría un desorden o cuando menos un perjuicio social. Por otra parte, todos los actos que realice contrarios a la función, que le incumbe serán socialmente reprimidos. Pero, por el contrario, todos los actos que realice para cumplir con la misión aquella que le corresponde en razón del lugar que ocupa en la sociedad, serán socialmente protegidos y garantizados"(25). El poder público, en el procedimiento que al amparo de la potestad administrativa desarrolla como requisito para expedir un certificado de no inscripción, además de violar garantías individuales a la persona, paraliza la corriente reguladora de la propiedad inmueble en nuestro país.

La inscripción de inmuebles en el Registro Público envuelve una gran importancia social, por lo que considero es necesario se concedan mayores facilidades en los procedimientos administrativos tendientes a la expedición de un certificado de no inscripción sobre una determinada finca, pues es claro que en el procedimiento para obtenerlo se donde verdaderamente se quebranta el deseo del legislador por resolver el urgente problema existente en nuestro país, por lo que en la expedición del certificado mencionado, se deberá sujetar estrictamente a lo regulado en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad para permitir la obtención de dicho certificado y pueda acudir al proceso judicial que corresponda; remediando en gran parte la anormal situación que existe en el campo inmobiliario -

(25) DUJUIT, LEÓN.- "Las transformaciones generales del Derecho Privado desde el Código de Napoleón"- 2a. Edición.- Madrid.- Pág. 40

pues: "la falta de titulación de una gran parte de la propiedad raíz y los capitales defectos de que adolecen muchos de los títulos de esa propiedad, dificultan enormemente las transacciones sobre dichos bienes y colocan a los propietarios de hecho, llamémosles así, en una anormal situación jurídica"(26); esta falta de titulación en los inmuebles se puede subsanar en parte por medio de los procedimientos judiciales que se substancien y en los que se declare a una persona como propietaria de un inmueble o que una persona posee un inmueble en aptitud de usucapirlo, y pueda según el caso inscribir su derecho en la oficina registral.

II.- Naturaleza del derecho del poseedor que ha obtenido resolución favorable en juicio.- Nos encontramos en presencia de dos supuestos: el establecido en el artículo 3023 y el establecido en el artículo 3024, ambos - del Código Civil vigente.

El artículo 3023 establece en su párrafo quinto: "Comprobada debidamente la posesión, el juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción, y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público". Este artículo determina la facultad del juez que conozca de un procedimiento en el que se pretenda acreditar la propiedad adquirida por medio de la usucapión, como paso para inscribir el derecho de propiedad en el Registro de la Propiedad, para que dicho juez dicte una resolución declarando que una determinada persona se ha convertido en propietaria del inmueble que posee en virtud de la usucapión.

La resolución del juez no es la que convierte al poseedor en propietario, pues el juez solamente constata una situación de hecho: la posesión complementada por el transcurso del tiempo y las condiciones exigidas en la ley. Es la reunión del poder de hecho sobre el inmueble, el transcurso del tiempo y el cumplimiento de los requisitos legales lo que convierte a una persona en propietaria de un determinado inmueble, es decir, el juez no es el que atribuye al poseedor la propiedad, sino que únicamente la declara. Ya el poseedor al promover su acción para acreditar el dominio sobre



un inmueble tenga la propiedad del mismo, la finalidad que busca al acudir ante el órgano jurisdiccional es la de obtener el reconocimiento del Estado y de la Sociedad de que efectivamente él es propietario de un inmueble determinado; y es propietario, porque ese derecho lo obtuvo por medio de uno de los modos que nuestro Derecho positivo reconoce para adquirir la propiedad, o sea por medio de la usucapión, consistente en la posesión que ejerció durante el tiempo fijado por la ley y el cumplimiento de los requisitos que ésta exige.

La declaración del juez es inscribible en el Registro Público, pues dicha declaración constituye una actuación judicial de la que resulta un título que la ley considera inscribible, pues con el mismo se acredita la adquisición del inmueble.

También, se podrá inscribir la posesión de un inmueble aun antes de que transcurra el término exigido para usucapir; y dice el artículo 3074 en su cuarto párrafo que: "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". La resolución del juez deberá ser en el sentido de tener a la posesión como apta para usucapir el inmueble al concluir el término exigido por la ley. Con la inscripción de la posesión en el Registro Público se acredita el requisito de publicidad que se exige para usucapir. La persona que se encuentre en posesión de un inmueble y obtenga resolución judicial en que acredite ésta, podrá inscribir dicha resolución en la oficina registral, y una vez inscrita, se habrá cumplido con el requisito de publicidad requerido en la usucapión.

En la exposición de motivos del Código Civil se expresa: "También se permitió que el que tenga posesión apta para prescribir los bienes 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 ante quién la acredite del modo que fija el Código de Procedimiento Civiles, siendo el efecto de la inscripción tener la posesión inscrita como apta para producir la prescripción al concluir el plazo de cinco años, contados desde que la misma fué inscrita. Transcurrido este plazo sin que en el Registro aparezca algún asiento que contradiga la posesión inscrita, tiene derecho el poseedor, comprobado este hecho mediante la presentación del certificado

respectivo, a que el juez competente declare que se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y ordene que se haga en el Registro la inscripción de dominio correspondiente"(27). Se puede justificar la posesión como apta para usucapir un inmueble en diligencias de información ad perpetuam, pero para lograr la inscripción del dominio se deberá acudir al procedimiento contencioso, exhibiendo en este caso el certificado en que aparezca el asiento de la inscripción de la posesión y que el juez conozca si ha habido o no asientos contradictorios, posteriormente a la inscripción de la posesión.

III.- Naturaleza jurídica de la inscripción.- Las inscripciones de las resoluciones que declaran la propiedad que una persona ejerce sobre un inmueble o la determinación de que una persona posee un inmueble en aptitud de usucaprio, se hacen con la finalidad de dar publicidad a los poderes o derechos que una persona ejerza sobre un determinado inmueble.

Rafael de Pina dice que: "La inscripción ha sido definida como la -- toma de razón en algún Registro de los documentos o declaraciones que han de asentarse en él, según las leyes"(28), por lo que las resoluciones que se pronuncian en los procesos en que se justifique la propiedad o la posesión como apta para usucapir un inmueble son inscribibles en la oficina registral, por la publicidad que se pretende dar a los títulos que amparan la propiedad o la posesión.

La inscripción en el Registro Público de la Propiedad de los títulos en que aparezca que una persona ha adquirido la propiedad o que es poseedora originaria de un determinado inmueble; es la revelación a terceros del derecho que ejerce sobre el bien. Son los efectos declarativos y la inscripción, la esencia misma de la inscripción de los títulos que contengan la resolución del juez en que aparezca que una persona ha adquirido la propiedad de un inmueble mediante la usucapión o la determinación de que una persona posee un inmueble en aptitud de usucapirlo, por lo que: "Puede decirse que la publicidad es el requisito inseparable del Registro, su verdadera esencia y que sin ella esta institución carecería de la más

(27) EXPOSICION DE MOTIVOS DEL CODIGO CIVIL VICENTE.- Ob. Cit.- Pag. 29

(28) PINA, RAFAEL DE.- Ob. Cit.- Pag. 223

elemental importancia"(29). Anfa Suprema Corte de Justicia ha sentado la siguiente jurisprudencia:

"Registro Público, Efectos de las Inscripciones hechas en el.- las inscripciones hechas en el - Registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los hechos provienen del acto jurídico declarado, pero no de la inscripción, cuya finalidad es dar publicidad al acto y no constituir el derecho".

Sexta Época, Cuarta Parte. Jurisprudencia dictada por la Suprema Corte de la Nación. Apéndice al Semanario de la Federación.- Pág. 922.

El criterio de la Corte Suprema nos muestra con claridad el alcance de la inscripción, que produce efectos meramente declarativos de los títulos que la producen, para dar publicidad a los mismos.

El poseedor de un inmueble que siguiendo el camino que marca la ley, logra la inscripción de un inmueble, habrá introducido el mismo a la vida registral y quedará ya sujeto a los principios y reglas del Derecho Registral. La simple inscripción no crea derechos, pues su finalidad es - simplemente declarativa y publicitaria, por lo que se establece en el artículo 3006 del Código Civil el principio de que: "La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes", o sea, que la inscripción es con el único efecto de exteriorizar el poder o derecho de la persona que la provocó, declarando el título.

La resolución que dicta el juez justifica el modo como se adquirió la propiedad y sirve de base para la inscripción, ya que constituye un título primordial que cumple con los requisitos del Derecho Registral. El artículo 29 del Reglamento del Registro Público establece: "El documento - que se presente para ser registrado deberá expresar los antecedentes de registro de los bienes o derechos objeto de la inscripción."; así el documento público que contenga la resolución pronunciada por el juez se desprende el origen de la posesión o de la propiedad y en el asiento correspondiente se expresará la circunstancia de ser la primera inscripción del inmueble. Con la inscripción se da publicidad a la declaración del juez

---

(29) FINA, RAFAEL DE.- Ob. Cit.- Pág. 232

de que se ha adquirido la propiedad por medio de la usucapión o la determinación que se posee en aptitud de usucapirlo.

IV.- Anomalía en el trámite administrativo.- En el capítulo cuarto de esta tesis se vió el procedimiento que legalmente debe seguirse en la expedición de un certificado de no inscripción de un inmueble en el Registro Público. También se estudió el procedimiento que al margen de la ley se sigue cotidianamente para la expedición del mencionado certificado.

Como he dejado precisado, el procedimiento administrativo que al amparo de la fuerza administrativa se sigue, carece de fundamento legal, pero no obstante esto, dicho procedimiento se mantiene y las personas interesadas en obtener un certificado de no inscripción que han solicitado en la oficina registral, se ven obligados a acudir al mismo y tienen que escurrir la secuela de ese procedimiento, interviniendo activamente para tratar de que salga adelante.

La circunstancia de constreñir a una persona para que observe las condiciones que se establecen en un procedimiento totalmente al margen de la ley, implica una anomalía que necesariamente y urgentemente debe subsanarse. Podría pensarse que la deficiente organización de la oficina registral, constituye acaso un paliativo que justifique en cierta manera la ilegal actitud de quienes tienen a su cargo la dirección de dicha oficina. La exigencia legal que establece la obligación de las personas que promuevan acción con el propósito de obtener resolución favorable que declare que la posesión se ha convertido en propiedad o que dé a la posesión el carácter de pública por ser apta para la usucapión, resolución que será inscribible en el Registro Público, de exhibir el certificado en que aparezca que un inmueble no se encuentra inscrito, y se pueda, en tal caso, dar entrada a la petición del promovente en la vía que corresponda.

Estimando que el objetivo del procedimiento que al margen de la ley las autoridades administrativas siguen, es el de asegurar al interés patrimonial del Departamento Central, protegiendo anticipadamente al procedimiento judicial que posiblemente se substanciará, de los perjuicios que podrían derivarse del mismo para dicho Departamento, problema de orden extra-jurídico por la irregular configuración de la Institución registral. Pienso, que ante esta situación, debe buscarse una solución en el campo -

del Derecho, haciendo una reforma al artículo 3023 del Código Civil para el del Distrito Federal, que también tiene aplicación federal, para adecuarlo a los Códigos Procesales relativos, ordenando en dicho precepto - que en los procesos se cite a la Hacienda Pública, local y federal, para que manifiesten lo que a sus derechos convenga en dichos procesos; y evitando de esta manera el constreñir a los particulares a acudir a procedimientos ilegales que dañan grandemente al Estado, a la Sociedad y a los particulares; pues con la reforma propuesta quedarían debidamente garantizados los derechos de cada una de las partes y dejaría de tener objeto el procedimiento administrativo que se lleva a cabo actualmente; en la - inteligencia de que en virtud de que el precepto mencionado ya señala los pasos a seguir, los cuales serían aplicados por el artículo 3024 del mismo ordenamiento, debiendo en todo caso, establecerse un lapso para que los órganos aludidos hagan los estudios e investigaciones necesarias, el cual deberá tener una amplitud suficiente para que puedan llevar a cabo las - diligencias necesarias; por lo que a mi entender el párrafo segundo del artículo 3023 debería quedar así "La información se recibirá con cita-  
 4 ción del Ministerio Público, del respectivo registrador de la Propiedad, de los colindantes y de la hacienda pública, federal y local; concediéndose a estas últimas un término de noventa días para que acrediten sus - derechos". Esta disposición se aplicaría a los poseedores que se encuentran en el supuesto del artículo 3024 que en su párrafo segundo dice: "La información que se rinda para demostrar la posesión se sujetará a lo dispuesto en los párrafos segundo, tercero y cuarto del artículo que precede".

## CONCLUSIONES:

- 1a.- En la antigüedad no existía el Derecho Registral, aunque en Egipto encontramos algunas huellas de publicidad en la transmisión de los inmuebles, y posteriormente, en el Derecho romano en tiempos de Diocleciano se observan actos de publicidad.
- 2a.- la institución registral se inicia en el Derecho alemán que se configura en el concepto "jeweere" desarrollado a través de dos instituciones, el "Thinx" y la "Auflassung"; en la actualidad exige este Derecho, que para la adquisición de los inmuebles se realice la inscripción.
- 3a.- En el Derecho francés se implanta el régimen de transcripción, no constitutiva de derechos y cuyo objeto es la publicidad.
- 4a.- El Derecho Registral Australiano constituye un sistema funcional que facilita la circulación y el aprovechamiento de los inmuebles, sistema denominado "Acta Torrens".
- 5a.- En México, el Derecho Registral se inicia a partir del siglo pasado con la expedición del Código Civil de 1870, que en cierta forma sigue algunos lineamientos del Derecho español, que a su vez se basa en el Derecho alemán; en nuestro país, la inscripción se hacía en -- procesos unilaterales, sin controversia, en los que incluso, se podía acreditar la propiedad de un inmueble.
- 6a.- Las leyes vigentes sobre la materia, tratan de facilitar la inscripción de inmuebles en la oficina registral, para dar certeza, seguridad pública y protección oficial a los derechos o poderes que las personas ejercen sobre los inmuebles.
- 7a.- La inscripción de inmuebles sin antecedentes registrales, se realiza comprobando la posesión en concepto de dueño, pacífica, continua y pública y, en la inscripción del dominio, además, la consumación de la usucapión.
- 8a.- La circunstancia de que un inmueble sin antecedentes registrales implica que el mismo no haya podido haber pertenecido a los particulares.
- 9a.- La inscripción en el Registro Público, de la posesión o de la propiedad adquirida por usucapión, sobre inmuebles no inscritos, solo puede -- inscribirse mediante orden judicial.

- 10a.- La no inscripción de un inmueble en la oficina registral supone que el inmueble no ha salido del dominio del Estado o que habiendo salido, los poseedores o propietarios que tuvo no pudieron o no desearon aquella.
- 11a.- La no inscripción, también obedece a que la actividad registral es más o menor reciente y su desarrollo ha sido demasiado lento en -- nuestro país.
- 12a.- El procedimiento administrativo que cotidianamente se exige para la expedición de un certificado de no inscripción, es totalmente ilegal, violando en consecuencia garantías individuales.
- 13a.- Para inmatricular el dominio sobre un inmueble, se debe acudir a un procedimiento judicial de naturaleza contenciosa y para inscribir la posesión, se puede acudir a diligencias de jurisdicción voluntaria.
- 14a.- La inscripción de inmuebles sin antecedentes registrales, dentro de los supuestos de los artículos 3023 y 3024 del Código Civil, constituye en la actualidad una posibilidad que tienen los particulares de regularizar el poder o derecho que ejercen sobre los inmuebles, que les impide el procedimiento administrativo que se sigue.
- 15a.- Es necesario que las autoridades administrativas se ajusten a los procedimientos legales en la expedición de certificados de no inscripción, pues la posición ilegal que asumen, demora la iniciación de los procesos judiciales dirigidos a la inscripción de inmuebles.
- 16a.- Conviene reformar el artículo 3023 del Código Civil, exigiendo -- que en los procesos que se substancien con motivo del mismo, se oite a la hacienda pública, local y federal, dándoles un lapso suficiente para que acrediten sus derechos sobre el inmueble en cuestión.

## BIBLIOGRAFIA.

- PIETRO DE FRANCISCI.- "Síntesis Histórica del Derecho romano.- Editorial Revista de Derecho Privado.- Madrid 1954.
- FLORIS MARGADANT, GUILLERMO.- "El Derecho Privado Romano".- Cuarta Edición.- Editorial Safinge.- México, D.F.
- PETIT, EUGENE.- "Tratado elemental de Derecho Romano".- Editorial Nacional Edinal, S. de R. L.- México 1959.
- ORTOLAN M.- "Instituciones de Justiniano".- Editorial Bilingüe. Bibliográfica Omba.- 1964.
- CIMENZ ARNAU, ENRIQUE.- "Tratado de legislación Hipotecaria".- Tomo I.- Artes Gráficas.- Julio San Martín, Norte 12, Madrid 1959.
- GONZALEZ MARTINEZ, JERONIMO.- "Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil".- Tomo I.- Ministerio de Justicia, Sección de Publicaciones.- Madrid 1948.
- LOPEZ TORRES, JOSE MARIA.- "Derecho Inmobiliario y Legislación Hipotecaria".- Instituto Editorial Reus.- Madrid 1944.
- CODIGO CIVIL DE ESPAÑA.- Por J. Santos Briz.- Editorial Revista de Derecho Privado.- Madrid 1965.
- ENNECCERUS, IUDIC, THEODOR KIPP, Y MARTIN WOLFF.- "Tratado de Derecho Civil".- Tercer Tomo.- Derecho de Comas.- Bosch, Casa Editorial.- Barcelona 1951.
- CODIGO CIVIL ALBAIN (CCB).- Traducción al castellano por Carlos Melon Infante.- Bosch, Casa Editorial.- Barcelona.
- COLIN SANCHEZ, GUILLERMO.- "Procedimiento Registral de la Propiedad".- Editorial Porrúa, S.A.- Primera Edición, 1972.- México, D.F.
- CODIGO CIVIL DE 1870 DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA.-
- REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL DISTRITO FEDERAL Y DE LA BAJA CALIFORNIA.-
- CODIGO CIVIL DE 1884.-
- REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE 1921.-
- CODIGO CIVIL DE 1926.-
- REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EXTEPIDO EN 1940.-
- REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL 1º DE JUNIO DE 1922.-



- GUTIERREZ Y CONZALEZ, ERNESTO.- "El Patrimonio Pecuniario y Moral o -- Derechos de la Personalidad"- Cajica.- Puebla, Pue.
- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL.- "Compendio de Derecho Civil".- Tomo II.- Bienes, Derechos Reales y Sucesiones.- Sexta Edición.- Editorial Porrúa, S.A.- México, 1974.
- ARAUJO VALDIVIA, LUIS.- "Derecho de la Cosas y Derecho de las Sucesiones"- Cajica.- Puebla, Pue., 1965.
- AGUILAR CARVAJAL, LEOPOLDO.- "Segundo Curso de Derecho Civil".- Bienes, - Derechos Reales y Sucesiones.- Primera Edición.- Editorial Jurídica Mexicana.- México, 1960.
- IBARROLA, ANTONIO EL.- "Cosas y Sucesiones".- Editorial Porrúa, S.A., México 1957.
- CARRAL Y DE TERESA, LUIS.- "Derecho Notarial y Derecho Registral".- Editorial de Libros de México, S.A.- Primera Edición, México, D.F., 1965.
- APENDICE AL SEMANARIO DE LA FEDERACION.- "Jurisprudencia de la Corte -- Suprema de Justicia de la Nación".- Cuarta Parte.- Tercera Sala.- Impren-Murguía, S.A.- México, 1965.
- EXPOSICION DE MOTIVOS DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES.- Ediciones Andrade, S.A.- Tercera Edición.
- EXPOSICION DE MOTIVOS Y PROYECTO DE REFORMAS Y ADICIONES DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.- Ediciones Andrade, S.A.- 1970.
- SERRA ROJAS, ANDRES.- "Derecho Administrativo".- Quinta Edición.- Segundo Tomo.- Imprenta Galve, S.A.- México, 1972.
- FRAGA, CABINO.- "Derecho Administrativo".- Tercera Edición.- Editorial - Porrúa, S.A., 1944.
- PALLARES, EDUARDO.- "Derecho Procesal Civil".- Cuarta Edición.- Editorial Porrúa, S.A.- México.
- PIÑA, RAFAEL DE.- "Elementos de Derecho Civil Mexicano".- Volumen Segundo.- Segunda Edición.- Editorial Porrúa, S.A., 1962.
- LUCUIT, LEON.- "Las Transformaciones Generales del Derecho Privado Desde el Código de Napoleón".- Segunda Edición.- Madrid.
- PERIODICO "EL UNIVERSAL" DE 26 DE MARZO DE 1975.-

INDICE.EXORDIO.CAPITULO PRIMERO.ANTECEDENTES HISTORICOS Y SISTEMAS REGISTRALES.

- I.- Evolución.
- II.- Derecho Germánico.
- III.- Derecho Francés.
- IV.- Derecho Español.
- V.- Derecho Australiano.
- VI.- Derecho Mexicano:
  - a).- Código Civil de 1870.
  - b).- Reglamento del Título XXIII del Código Civil del Distrito Federal y de la Baja California.
  - c).- Código Civil de 1884.
  - d).- Reglamento del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal del 6 de Agosto de 1921.
  - e).- Código Civil de 1928.
  - f).- Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, expedido el 13 de Julio de 1940.
  - g).- Reglamento del Registro Público de la Propiedad del 1º de Junio de 1952. - - - - - Pag. 1

CAPITULO SEGUNDO.LA POSESION.

- I.- Motivo de su estudio.
- II.- Doctrinas:
  - a).- Tesis de Savigny.
  - b).- Tesis de Ihering.
  - c).- Tesis de Salicrú.
- III.- Derecho Positivo.
- IV.- Posesión Originaria y Posesión Derivada.
- V.- Elementos de la Posesión.
- VI.- Efectos de la Posesión y la Detentación. - - - - - Pag. 20

CAPITULO TERCERO.LA USUCAPION.

- I.- Motivo de su estudio y Concepto.
- II.- Requisitos exigidos para usucapir.
- III.- Posesión en concepto de propietario.
- IV.- Posesión pacífica.
- V.- Posesión continua.
- VI.- Posesión pública. - - - - - Pag. 30

CAPITULO CUARTO.

## REQUISITOS REGISTRALES.

## I.- Requisitos previos:

## a).- De fondos:

- 1).- No tener título de propiedad o teniendolo no sea inscribible por defectuoso.
- 2).- Posesión apta para usucapir el bien inmueble.
- 3).- Que el inmueble que se pretenda adquirir en virtud de la usucapición no se encuentre inscrito en el Registro Público.

## b).- De procedimiento:

- 1).- Obtención del certificado de no inscripción en el Registro Público.
- 2).- Obtención de resolución favorable en el proceso judicial correspondiente.

II.- Requisitos exigidos al hacer la inscripción. - - - - - Pag.38

CAPITULO QUINTO.

## CONSIDERACIONES SOBRE LA INSCRIPCION.

- I.- Importancia de la inscripción de bienes inmuebles en el Registro Público.
- II.- Naturaleza del derecho del poseedor que ha obtenido resolución favorable en juicio.
- III.- Naturaleza jurídica de la inscripción.
- IV.- Anomalía en el trámite administrativo. - - - - - Pag.55

CONCLUSIONES. - - - - - Pag.65

BIBLIOGRAFIA. - - - - - Pag.67