

301809

17  
2ej



UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MEXICO

ESCUELA DE DERECHO

Estudios incorporados a la  
Universidad Nacional Autónoma de México

IMPROCEDENCIA DE PROTOCOLIZAR LAS INFORMACIONES  
DE DOMINIO EN EL DISTRITO FEDERAL  
COMO EN EL ESTADO DE MEXICO.

T E S I S  
Que para obtener el Título de  
LICENCIADO EN DERECHO  
p r e s e n t a  
SERGIO ARIEL CRUZ CARAZO

PRIMERA REVISION  
LIC. JAVIER L. GONZALEZ  
DEL VALLE

SEGUNDA REVISION  
LIC. VICENTE REFFREGER  
SAUCEDO

México, D. F.

1991

**FALLA DE ORIGEN**



## **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 está 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.

## I N D I C E.

### INTRODUCCION.

#### BREVE HISTORIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN LA REPUBLICA MEXICANA.

Epoca Precortesiana.....	1
La propiedad entre los Mayas.....	3
Epoca Colonial.....	4
La Propiedad inmueble en el México Independiente.....	5

#### POSESION.

Definición de posesión.....	7
Definición de propiedad.....	8

#### MEDIOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD.

Prescripción Positiva.- (usucapión).....	8
Informaciones de Dominio.....	14
La resolución de la información de dominio.....	15
Breve reseña de la evolución histórica del Notariado en México.- Evolución del Notariado.....	17
Epoca Precolonial.....	20
Descubrimiento y conquista.....	22
México Colonial.....	25
México Independiente.....	30
El Notario contemporaneo.....	33

#### CAPITULO I.

#### EVOLUCION HISTORICA DE LA INFORMACION DE DOMINIO EN LO-REFERENTE A SU INSCRIPCION EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

Ley Procesal del 23 de mayo de 1837.....	37
--	----

Ley Procesal del 4 de mayo de 1857.....	37
Código de Procedimientos Civiles de 1872.....	38
Reglamento del Título XXIII del Código Civil del Distrito y de la California.- (1871).....	39
Código de Procedimientos Civiles de 1884.....	42
Reglamento del Registro Público de la Propiedad(1921)44	

## CAPITULO II.

Regulación de las informaciones de dominio hasta antes de 1964.....	48
Regulación actual en el Distrito Federal.....	52
Regulación Actual en el Estado de México.....	57
Diferencias y semejanzas entre los procedimientos establecidos en el Estado de México y en el Distrito Federal.....	62
Autores que justifican la protocolización de las diligencias de información de dominio para efectos de su registro.....	63
Análisis y crítica a los argumentos que justifican la protocolización de las diligencias de dominio.....	65
Conservación de la declaración judicial.....	68
Seguridad para el Estado.....	68
La protocolización de las informaciones de dominio desde el punto de vista Notarial.....	71
El Protocolo.....	71
Protocolo Ordinario.....	72
Protocolo Abierto Especial.....	73
Protocolo del Patrimonio Inmueble Federal.....	74
Protocolo Consular.....	75
Fé pública Notarial.....	78
La función Notarial.....	84

Clases de instrumentos públicos por su contenido sustan- tivo.....	86
Diferenciación formal entre escrituras y actas.....	87
Valor probatorio y límites del instrumento notarial..	91
Efectos formales.....	92
Efectos ejecutivos.....	93
Tiene aparejada ejecución.....	93
Relación con el derecho Civil.....	96
La Inscripción de las informaciones de dominio en el -- Registro Público de la Propiedad.....	101
a).-Que documentos son inscribibles.....	101
b).-Efectos que produce.....	103

### CAPITULO III.

Lo legislado en lo referente en otras Entidades Federa-  
tivas.

Estado Libre y Soberano de Chihuahua.....	108
Estado Libre y Soberano de Hidalgo.....	111
Estado Libre y Soberano de Michoacán.....	114
Estado Libre y Soberano de Morelos.....	116
Estado Libre y Soberano de Oaxaca.....	122
Estado Libre y Soberano de Puebla.....	125
Estado Libre y Soberano de Veracruz.....	127
Conclusiones.....	130
Bibliografía	

## I N T R O D U C C I O N

De acuerdo a nuestra Legislación Positiva Civil, la propiedad se adquiere entre otras figuras jurídicas por compra-venta, donación, Adjudicación, prescripción positiva (usucapión) e información de dominio.

Sobre el particular se ha escrito infinidad de veces, por lo que el presente trabajo no pretende ser mosaico de recopilación de autores, ni mucho menos ser un tratado -- sobre las informaciones de dominio, por lo consiguiente y a manera de advertencia, en ningún momento se tratará si las informaciones de dominio es el medio ideal para adquirir la propiedad, únicamente se trata de demostrar la improcedencia de protocolizar un documento que por origen es público, siendo una laguna de nuestra Ley, y más en -- nuestro tiempo de cambio y de modernización en nuestro -- sistema.

Cuando se elaboraron las Legislaciones Positivas Civiles en el Distrito Federal (1928) y en el Estado de México (1937 Código de Procedimientos Civiles y 1956 Código - Civil), eran otras circunstancias reinantes, pero con el devenir histórico estas legislaciones han quedado obsoletas como el tema que nos ocupa.

En el siguiente trabajo recepcional se analizan jurídicamente que es improcedente protocolizar las diligencias de información de dominio y sus consecuencias que acarrea.

BREVE HISTORIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE  
EN LA REPUBLICA MEXICANA.

1.- EPOCA PRECORTESIANA.

Dentro de los límites territoriales que dominaban - los Aztecas, éstos habían instituido un sistema agrario - siendo motivo de admiración de los conquistadores, al -- ver la forma en que se clasificaba la tierra según sus - poseedores, los cuales se encontraban en la siguiente ma - nera:

TLATOCALALLI.- O tierras del Rey, los cuales eran de me - jor calidad (productivas), al Rey le era lícito disponer de su propiedad sin limitación alguna, es decir, el Rey - tenía la facultad de usar, gozar y de disponer (uti, frui abuti), de la propiedad de sus tierras.

PILLALLI.- Tierras de los nobles, dentro de esta clasifi - cación también se encuentra la tierra de los Guerreros.- Para éstos el Monarca les entregaba una dotación de tie - rra para los primeros, El Rey les daba la tierra con la - condición de que únicamente podrían transmitirlas a sus - hijos, y en ciertos casos, el Rey no imponía condición - alguna, con lo que los donatarios podrían transmitirla - a sus hijos, y en ciertos casos, el Rey no imponía condi - ción alguna, con lo que los donatarios podrían venderla - o donarla a cualquier persona a excepción de los Plebe-- yos que no tenían derecho a adquirir la tierra por ningún motivo.

Así mismo, el Monarca también hacía entrega de las - tierras a los guerreros que sehubiesen distinguido en la conquista. La tierra que recibían era con las mismas - -

condiciones y modalidades con que la recibieron de los nobles.

ALTEPETLALLI.- Tierra del pueblo, esta tierra estaba -- destomada al pueblo campesino en general, destinada a -- los gastos públicos y era labrada por todos.

CALPULLALLI.- Tierra del Calpulli, la cual constituida -- la pequeña propiedad de los indigenas, perteneciendo la muda propiedad al Calpulli y el usufructo a la familia -- que la poseía.

El Calpullalli se encontraba dividido en lotes perfectamente delimitados ya sea con cercas de piedra, nopa les, magueyes o árboles.

El Calpullalli únicamente se podrá transmitir de -- padre a hijo, por lo que no se podrá vender nidonar.

El usufructario tenía como obligación cultivar la -- tierra en forma continua, si ésta se dejaba de cultivar -- más de dos años se perdía el usufructo.

También se tenía la obligación de habitar el calpulli, ya que el cambio de habitad traía aparejada la pérdida del usufructo del calpullalli, quedando vacante dicho lote, el cual se proporcionaba a otra familia con -- las mismas condiciones.

A las tierras del calpullalli se les ha considerado como el antecedente histórico nacional del Ejido, por -- su manera de organizarse y distribuirse.

MITICHIMALLI.- Tierra para la guerra; y

TEOTLAPAN.- Tierra de los Dioses. Estos eran grandes extenciones de tierras, las cuales se daban en arrendamiento a quién lo solicitara, o bién se cultivaban en forma colectiva, destinándose el producto de los mismos al -- sostenimiento del ejercito, y a los gastos del culto respectivamente.

#### LA PROPIEDAD ENTRE LOS MAYAS.

"En cuanto al sistema de propiedad, tenían costumbres y Leyes perfectas, estándo la sociedad dividida en nobleza y sacerdocio, tributarios y esclavos, con excepción de éstos últimos, tenía todos propiedades y bienes raíces, o mueble que podrían enajenar conforme a las -- Leyes, vendiendo, donando y dejando en herencia" (1)

Es decir, la adquisición de la tierra era a través de compra-venta, donaciones o herencias.

Con dichas formas de adquisición se tenía el derecho de uti, frui, abuti. También existió un régimen comunal en donde se unían varios indígenas libre para trabajar una determinada extensión de tierra y subsistir de su producto.

Considerándose a este pueblo como una de las culturas más avanzadas universalmente por sus organizaciones y conceptos de propiedad, la cual se tenía sin la condición de transmitirla a determinada persona, ni se obligaba a habitar determinado lugar.

---

(1).- Pág. 303.- Antonio Ibarrola.- Cosas y sucesiones.- Editorial Porrúa.- 5a. Edición.- 1981.

EPOCA COLONIAL.

A manera de justificar y darle aspecto legal al -- despojo que habían cometido los conquistadores éstos se apoyaron en la Bula Papal de Alejandro VI, expedida el cuatro de mayo de mil novecientos cuarenta y tres, en la cual correspondía a la corona española, todo que se descubriera al oeste de una línea meridiana trazada a cien leguas al poniente de las Azores y de la Isla del Cabo Verde, y que no hubiese tomado la posesión alguna-potencia cristiana hasta navidad de mil novecientos cua-renta y dos (2).

Con la cual los Reyes Españoles apoyados en este - falso título de propiedad distribuyeron el territorio - que habían despojado entre los conquistadores, emanando de esta manera la propiedad individual, particular úni-ca y exclusivamente para los conquistadores.

Destinándose al "Fondo Legal" para que en el se -- constituyeran los pueblos indígenas y ahí construyeran-sus viviendas, otorgándose en forma Adyacente una legua cuadrada para que en el pastaran los ganados de los ve-cinos, generalmente era tierra de mala calidad, la cual le llamaban "Ejido".

Otra porción llamada "Propios", era para que sus - productos se destinaran a sufragar el gasto público. Por último para que los nativos pudieran sobrevivir, se les dió una porción de tierra para que se la repartieran en tre ellos, denominándola "De común repartimiento".

---

(2).- Pág. 303.- Antonio Ibarrola.- Cosas y sucesiones- Editorial Porrúa.- 5a. Edición.- 1981..

LA PROPIEDAD INMUEBLE EN EL MEXICO INDEPENDIENTE.

A partir de la independencia de México, la propiedad del suelo quedó en la siguiente forma:

Grandes extensiones de tierras baldías propiedad de la nación, mismos que en muchas veces se dieron en premio. "El 18 de abril de 1835 se dieron a los herederos de Iturbide importantes extensiones de Nuevo México Alta y Baja California". (2).

En grandes latifundios propiedad de los particulares, los cuales en 1910 se dividió el territorio Nacional en 10,438 haciendas y ranchos. (3).

Latifundios propiedad de la iglesia, los cuales -- fueron valorados por Don Miguel Lerdo de Tejada, entre 240 y 300 millones de pesos (3), a éstos inmuebles también se les conoce con el nombre de manos muertas, por su inmovilización, mismas que desapareció por la Ley el 12 de junio de 1859 en que se nacionalizaron sus bienes y la propiedad comunal de los pueblos.

En 1917, el sentir del pueblo en cuanto a la propiedad y tenencia de la tierra, se vió plasmada en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual en su primer párrafo dice: -- "La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro del territorio nacional corresponde originalmente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de --

(2).- Obra citada.- Pág. 316.

(30).- Pág. 25.- Lucio Mendieta y Nuñez.- "Efectos sociales de la Reforma Agraria en tres comunidades Ejidales de la República Mexicana.- Instituto de Investigación Social 1910.- UNAM.

(3).- Pág 18.- Ident.

transmitir el dominio de ellas a los particulares, crean  
do así la propiedad privada.

"El Estado debe titular y reglamentar el derecho", - pero no podría, como lo dá a entender nuestra presente-- Constitución, abolirla o limitarla en forma arbitraria - y contraria al derecho natural. El Estado tiene la obligación de respetar el derecho de propiedad. No tiene --- pues, derecho de crear la propiedad privada. Tiene derecho de respetarla y reglamentarla en forma adecuada. --- Por lo tanto, para dar a este interesantísimo precepto - su recta interpretación, notemos que el Estado Mexicano- está aquí hablando no solamente de el, sino como causa - habiente además de la corona de España" (2).

Así mismo dicho precepto constitucional dá la pauta para que hoy en día la propiedad privada del inmueble--- se encuentre perfectamente regulado por diversas Leyes - que fueron las modalidades del interés público.

---

(2) Obra citada- Pág. 272.

DEFINICION DE POSESION.- La posesión es un Poder físico que se ejerce en forma directa y exclusiva sobre una cosa para su aprovechamiento total o parcial o para su -- custodia, como una consecuencia del goce efectivo de un derecho real o personal, o de una situación contraria - al derecho.

a).- Poder físico, no es un poder jurídico, ni necesita serlo, para existir. Este poder físico constituye el "CORPUS".

b).- La posesión implica la ejecución de actos -- materiales con el propósito de aprovechamiento o custodia. Este proposito o fin constituye el ANIMUS poseso--rio.

c).- El poder físico puede ser consecuencia del -- goce efectivo de un derecho real o personal o de una -- situación contraria a derecho. En el primer caso podrá existir el derecho real o personal, por que el título - sea válido; pero también podrá existir el poder físico--aún cuando el título sea putativo o viciado. En el se--gundo caso, cuando el poder físico es consecuencia de -- una situación contraria al derecho, la causa eficiente podrá ser un delito o un acto ilícito, y en ambos casos el derecho reconoce sin embargo consecuencias jurídicas a ese simple hecho la posesión delictuosa.

Puede realizarse con "ANIMUS DOMINI", y es apta -- para la prescripción.

De la anterior exposición se resume que en la primera se tiene el derecho de una cosa y en la segunda se tiene el uso y goce de la misma trayendo aparejada la - adquisición de derechos de propiedad, siendo por lo - -

tanto uno de los medios para adquirirla como se verá más adelante.

DEFINICION DE PROPIEDAD: "Es el derecho en virtud del cual una cosa se encuentra sometida en una forma absoluta y exclusiva a la voluntad y a la acción de una persona".

Baudey Lacantinerie.

#### MEDIOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD.

##### PRESCRIPCIÓN POSITIVA. (Usucapión).

Es un medio de adquirir una cosa por efecto de una posesión prolongada y con las modalidades que señala el Derecho positivo.

Este medio de adquirir la propiedad ha sido ampliamente atacado, argumentando que el Estado solapa y fomenta de esta manera el despojo, acabando con la seguridad jurídica de la propiedad, toda vez que cualquier tiene el derecho de declarar la propiedad para sí, a pesar -- que el Estado procura el orden social y el bien común -- procura mantener dentro del derecho positivo la figura de la prescripción positiva (usucapión, como lo llamaron los romanos), como un medio de premio al poseedor -- que tiene la posesión de la cosa con las características y con el tiempo que la Ley ha fijado entre la mirada apacible y desinteresada actitud del propietario de una cosa, que tolera que el poseedor use, goce y disfrute de la cosa como si fuera propietario sin hacer nada -- por recuperar dicha cosa.

En la legislación positiva civil del Distrito Federal, y del Estado de México, así como en otras Entidades Federativas, se establece que para que el poseedor pueda ejercitar esta acción el predio en cuestión debe estar inscrito en el Registro Público de la Propiedad del lugar, pero también llegan a darse otros casos en que el poseedor desconoce quién es el propietario de la cosa que posee y al reunir los requisitos que marca la Ley, le solicita al Estado que lo declare legítimo propietario mediante la información de dominio (tema que se desarrollará más adelante).

Para que opere la prescripción positiva (usucapión) es necesario que el poseedor reúna las siguientes calidades:

- a).- Que la posesión sea en concepto de propietario.
- b).- Que sea en forma pacífica.
- c).- Que sea en forma continua.
- d).- Que sea en forma pública.
- e).- Que sea de buena o mala fé.
- f).- Que transcurra el tiempo necesario que está sujeto a la buena o mala fé del origen de la posesión.

a).- Que la posesión sea en concepto de propietario. El poseedor debe tener la posesión con el animus domini. Su posesión no debe ser derivada puesto que esto impediría que la prescripción transcurra a su favor tal sería el caso de una posesión derivada como en el contrato de usufructo, arrendamiento o comodato.

El poseedor debe ejecutar sobre la cosa actos materiales que puedan ser apreciables por los sentidos y -- sobre los que no quede la menor duda de quién es el que domina la cosa y sobre este sentido la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha emitido la siguiente jurisprudencia "PRESCRIPCIÓN POSITIVA, POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO.- La existencia del Código Civil para el -- Distrito y Territorios Federales y las legislaciones de los Estados de la República y que contiene disposiciones iguales, de poseer en concepto de propietario para adquirir por prescripción comprende no solo los casos -- de buena fé, sino también al caso de poseer como dueño -- sino que es necesario probar la ejecución de actos o -- hechos, susceptibles de ser apreciados por los sentidos que de manera indiscutible y objetiva demuestran que el poseedor es el dominador de la cosa, el que manda en -- ella y la disfruta para sí, como dueño en sentido económico, aún cuando carezca de un título legítimo, frente a todo el mundo, y siempre que haya comenzado a poseer -- en virtud de una causa diversa de la que origina la posesión derivada". (4)

b).- Que sea en forma pacífica.- La posesión se -- debe haber obtenido sin violencia física o moral, es decir, no haber hecho uso de la fuerza física para entrar en posesión de la cosa o haber ejercitado amenazas para que le diera al poseedor la cosa.

---

(4).- Apéndice de jurisprudencia de 1965 del Seminario Judicial de la Federación, Cuarta Parte, Tercera Sala, - Pág. 787.

c').- Que sea en forma continua.- La posesión es - continua cuando el poseedor ejecuta en forma constante y periódica actos materiales de uso, goce y disfrute de la cosa, con lo que se demuestra su interés de retenerlo para sí y hacer suyos los frutos.

d').- Que sea pública.- La posesión debe ser percibida por todo mundo, en especial de las personas que -- tengan interés en la cosa para que puedan si es su deseo interrumpir dicha prescripción.

e').- De buena o mala fé.- "La buena o mala fé no debe definirse en función del justo título y del animus domini".- "La buena fé no solo interviene en la prescripción, es decir, como condición de la posesión originaria para adquirir el dominio. También interviene en la adquisición de los frutos, y esta puede existir en la posesión originaria y en la derivada, consecuentemente puede hablarse de posesión de buena fé en el arrendamiento o en el usufructuario o en cualquier posesión derivada. A la buena fé no se define en función de dominio, del animus domini, si no en función del título o en virtud del cual entró a poseer (5).

Concentrando lo anterior, diré que la posesión de buena o mala fé es una cuestión de carácter subjetivo y personal del poseedor el cual a su grado de preparación dependerá que crea que su posesión es de buena fé cuando en realidad sea de mala fé.

---

(5) .- Compendio de Derecho Civil. Vol. II.- Rafael Rojas Villegas.- Editorial Porrúa.- 1987, Méx., Pág. 233

La posesión de buena o mala fé, unicamente incluye en el tiempo que debe transcurrir para que opere la ---prescripción por que "La mala fé no es un vicio en la -posesión ni consiguientemente la buena fé es una cualidad de la misma. Se puede adquirir el dominio por prescripción, aún cuando se posea de mala fé, si fuere un -vicio haría inútil la posesión misma. Simplemente la --mala fé incluye para aumentar el término de prescrip---ción". (5).

f).- Que transcurra el tiempo necesario.

El artículo 1152 del Código Civil, establece los--términos en que prescriben los inmuebles.

I.- De cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fé, pacífica, continua y publicamente.

II.- En diez años, cuando se poseen de mala fé, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, --continua y publicamente.

---

(5).- Obra citada.

III.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y II si se demuestra por quién tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no lo ha cultivado, durante la mayor parte del tiempo, que lo ha poseído o que por haber hecho, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquel.

Expuesto lo anterior, es preciso aclarar que hay bienes que no se pueden prescribir como los del dominio público de la Nación, por que son inalienables e imprescriptibles, según lo establece la Ley General de Bienes de la Nación.

INFORMACIONES DE DOMINIO

Las informaciones de dominio es uno de los medios para adquirir la propiedad de los inmuebles, con la --- cual el poseedor de un bién inmueble no inscrito en el Registro Público de la Propiedad pretende adquirir la - propiedad del fundo que posee la cual debe ser:

En concepto de propietario.

En forma pacífica.

En forma continua.

En forma pública y

de buena fé.

Esta figura jurídica encuentra su fundamento legal en el artículo 3023 del Código Civil para el Distrito - Federal, en relación con el artículo 122 fracción II, -- y 930 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Algunos tratadistas consideran que "Se trata de un procedimiento especial mediante el cual se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles y en competencia es competente el Juez de la ubicación del inmueble. (6).

En forma contraria a lo legislado en el Distrito - Federal en el Estado de México, las informaciones de -- dominio, se encuentran reglamentado en el Libro Tercero dedicado a la jurisdicción voluntaria, Capítulo V, destinado a la información Ad-Perpétuam, abarcando los artículos 888 al 891 del Código de Procedimientos Civiles

---

(6).- El juicio de usucapión.- Jesús Zamora Pierce.- -- Primera Edición.- México, D.F., 1972.

vigente en esa Entidad, concidiendo en ambos reglamentos en las modalidades que se deben tener en la posesión.

LA RESOLUCION DE LA INFORMACION DE DOMINIO.

Se trata de una sentencia declarativa, es decir, de aquellas que se limitan a constatar una situación jurídica, sin agregar nada a la misma, a diferencia de las constitutivas que son fuente de nuevos derechos.

Al poseedor se le declara que se ha convertido en propietario por simple transcurso del tiempo exigido por la Ley, siempre y cuando su posesión haya sido en concepto de propietario en forma pacífica, continua, pública y haya quedado plenamente demostrada.

La resolución judicial únicamente viene a reconocer su derecho y a otorgarle el correspondiente título de propiedad;

Debido a los diversos procedimientos seguidos tanto en el Distrito Federal, como en el Estado de México, los efectos jurídicos que produce este fallo no son los mismos.

En el primer caso a la sentencia se le puede dar el carácter de cosa juzgada, toda vez que se emplaza a los colindantes a la persona de quién se obtuvo la posesión o a su causa-habiente, al Ministerio Público Adscrito y en general a toda las personas interesadas por medio de edictos, por lo que garantiza la audiencia consagrada en el artículo 14 en relación con el artículo 16 Constitucionales se respeta en todo momento.

Es decir, a la persona que tenga interés en el predio en cuestión, se le dá oportunidad de ser oído en --juicio.

En el segundo de los casos, y dada la circunstancia de que en el Estado Mexiquense, se sigue un procedimiento en Jurisdicción voluntaria, tenemos que las providencias emitidas por el Juzgador, nunca causan ejecutoria, por lo tanto, no se le dá carácter de cosa juzgada.

Independientemente de los efectos producidos y a efecto de que se puedan inscribir en el Registro Público de la Propiedad, previamente, se debe protocolizar.

Con el cual el poseedor de un bién no inscrito en el Registro Público de la Propiedad pretende adquirir la propiedad del inmueble que posee y que debe ser en las mismas condiciones y términos que desarrolló anteriormente.

BREVE RESEÑA DE LA EVOLUCION HISTORICA DEL NOTARIADO EN  
MEXICO.

a).- EVOLUCION DEL NOTARIO.

Debido a la evolución social y al crecimiento de las ciudades, trajo aparejada la necesidad de que todos los actos que se celebraron tuvieran una seguridad jurídica en su contenido dando como satisfactor a esa necesidad la creación de un Notario que a través del devenir de los tiempos ha evolucionado, ajustándose al momento-histórico en que se vive.

Hasta el momento no ha sido posible ubicar el lugar y el tiempo en que se creó por primera vez el Notario.

El primer antecedente que tenemos del Notario lo encontramos en el Corpus Juris Civiles de Justiniano -- (S.VI.D.C.) en las novelas XLV, XLVIII y LXXVI en donde se regula la actividad del Notario, llamado en ese Momento Tabello al Protocolo y otorga el carácter de fidedigno con pleno valor probatorio al documento por el -- redactor.

El tabello debería ser un conocedor de Leyes, --- quién tenía como funciones la de redactar en un protocolo, leía, autorizada y entregaba copia del documento a las partes su actuación era obligatoria y respondía ante las Autoridades si el documento por el confeccionado era nulificado por ilicitud-

A fines del siglo IX.D.C. el Emperador León VI el Filósofo, legislo sobre las tubularis, fijando los li--

neamientos sobre las que debe sujetarse la tubularis -- (Notarios), como son:

- 1.- Importancia del exámen.
- 2.- Fijar las cualidades básicas, jurídicas y morales de estos funcionarios.
- 3.- Establecer su colegiación obligatoria.
- 4.- A cada Notario se le otorga su plaza.
- 5.- Se le imponen aranceles.

En lo que respecta a las cualidades morales establecidas, el que vaya a ser elegido Notario debe serlo por votación a juicio del decano y de los demás Notarios a suerte que conozca y entienda de las Leyes y se distinga por su caligrafía, no resulte locuaz, insolente, ni de vida corrompida, sino de porte serio e inteligencia despierta, recto, prudente, con facilidad de palabra y buena escritura, para que no se vea fácilmente desconcertados por las escrituras falsas y los signos - engañosos.

Así también se les exigirá una amplia preparación-jurídica, pues el candidato debería de saber de memoria los cuarenta títulos del manual de la Ley, y conocer -- los sesenta libros básicos, debería también haber estudiado la Enciclopedia a fin de no cometer falta en la redacción o incurrir en error de lectura, así mismo debería darse tiempo suficiente para mostrar su capacidad intelectual y física. También deberá prometer por escrito de su mano que no ha de ser negligente y si falta, -

sea expulsado de su puesto que no se le promueva a aquel puesto por favor, recomendación, parentezco o amistad, - sino por virtud, conocimiento y plena aptitud para todas sus funciones.

Así pues, tenemos que a partir del siglo IX, se le exige preparación jurídica y sea poseedor de un buen -- prestigio moral, elementos indispensables del Notario.

"Otros si deben ser sabedores de escribir bién o-- entendidos del Arte de la Escriviana, de manera que sepa bién tomar las razones o las posturas que los omes - pusieren entre si entre ellos".

Por lo que se refiere a las sanciones las establecían de la siguiente manera:

"Falsedad faziendo excriviano de la corte del Rey- en carta o en privilegio, debe morir por ello, si por - alguna aventura a sabiendas descubriere poridad, que el Rey hubiese mandado guardar, a ome de quién le viniese- estorvo o daño, deben dar pena, entendiere que merece;- o si el escrivano no de la cibdad, o de la villa, fizie re alguna falsedad en juicio en los pleitos que le mandaren escrevir, devenle cortar la mano con que la fize- o darle por malo, de manera que no pueda ser testigo - nin aver ninguna honra mientras biviere".

Por último con la Revolución Francesa, en donde se desapareció los Estados Generales, la nobleza, el clero y el Estado lleno, se regula la función Notarial, por - la Ley del 25 ventoso del año II, y entre sus puntos --

sobresalientos se concluye:

1.- Conferir al Notario la calidad del Funcionario Público.

2.- Exigir la transcripción del título que acreditó el derecho del enajenante, y

3.- Establecer el requisito para ser Notario de -- una práctica ininterrumpida de seis años.

#### EPOCA PRECOLONIAL.

A pesar de que antes de la conquista se contaban - agrupaciones indígenas que había desarrollado un grado - de cultura alto, no se contaba con la Institución del - Notario o de algún Funcionario que diera fé de los acontecimientos y de los actos jurídicos en nombre del Estado.

El funcionario indígena que semaja en muy poco al - escriba europeo fué el Tlacuilo, quién era un personaje - habil para escribir por medio de signos ideográficos -- con lo que se guardaba memoria de los acontecimientos - de una manera creible atravez de los codices, el cual - era impreso en un papel muy grueso de metl o maguey, y - como un ejemplo de este documento lo tenemos en el codice medocino o mapa de los tributos, en este documento - tenemos los impuestos o tributos que tenían que pagar - los pueblos vencidos y subyagados por los aztecas.



EL ESCRIBA.  
ESUELA DE LOS FRIGOS DE BALFQUE.

### DESCUBRIMIENTO Y CONQUISTA.

Es importante hacer notar la labor del Notario en el devenir histórico, ya que gracias a la intervención del Fedatario tenemos plena certeza de los hechos acontecidos, tal es el caso en el descubrimiento de América por Cristobal Colón, quien el día 12 de octubre de 1492 hizo la toma de posesión en nombre de los Reyes Católicos, de las nuevas tierras, creyendo que había llegado a las indias y a la provincia de Catayo (China).

De tal hecho consta en un diario llevado por un Fedatario Público, quien venía en la tripulación con el objetivo de llevar el diario de la expedición, con el registro de tráfico de mercancías, hecho sobresalientes y actividad de la tripulación, fué éste, el que dió fe y testimonio de la toma de posesión en nombre de los Reyes Católicos, de la Isla de Guanahani.

Colón al regresar a España lo deja como tercer sucesor para ocupar el Gobierno de la Isla, la España, donde continuó ejerciendo sus funciones de Escribano.

Motivo por el cual la historia considera a Don Rodrigo de Escobedo, como el primer escribano que ejercio en América.

Con el descubrimiento de las nuevas tierras, se -- crea un conflictoentre las dos potencias de la epoca, - España y Portugal, conflicto que se resolvió con la expedición de un laudo papal de Alejandro VI, Rodrigo de Borja, conocido como Bula Inter Caetera, quien dió la - propiedad de las tierras descubiertas de la Corona Es-- pañola, 100 leguas hacia el occidente a partir de la -- Isla de Cabo Verde.

Por su parte Portugal no aceptó ese tratado argu-- mentando que tenía mejor derecho que España, ya que el Papa Nicolas VI, en 1455 había expedido la Bula Romanus Pontifex, en donde se le otorgaban derechos al reino -- de Portugal, sobre las tierras que descubriesen navegando hasta la India.

Finalmente este conflicto se solucionó dejando sin efectos los anteriores Bulas surgiendo en su lugar el - "Tratado Tordesillas", en 1494.

Es importante hacer notar la intervención que le - dá la Bula Inter-Caetera al Notario cuando dispone: - - ".....Y por que sería dificultoso llevar las presentes letras a cada lugar donde fuere necesario llevarse, queremos, y con las mismas motu y ciencias mandamos que sus trasuntos.

Firmados de mano de Notario Público para ellos requeridos y corroborados con sello de alguna persona --- constituida en dignidad Eclesiastica, o de algun cabildo Eclesiastico, se les dé ma misma fé en juicio, y fuere - de él, y en otra cualquier parte, que se daría a las -- presentes si fuesen exhibidas y mostradas....."

Durante la conquista otro gran escribano figura en la escena, este es Hernán Cortes, escribano de Santiago de Baracoa, quien combina sus conocimientos de Leyes -- con la actividad bélica, prueba de ello, es cuando llega Cortes al Nuevo Continente, que después se llamo la Nueva España, estuvo bajo las ordenes de Diego Velaz--- quez, quien era el Gobernador de Cuba, mandó a Cortes a expediciones en las Costas del Golfo de México, con la prohibición expresa de conquistar territorio alguno. -- Pero Cortes en una forma hábil y ayudado de sus conocimientos de Leyes, el 10 de junio de 1519 fundó la Villa Rica de la Vera Cruz, pues en forma hábil logró que se le nombrara Justicia Mayor y Capital General y de esta manera defendió su Ayuntamiento recién creado dejando - a un lado al Gobernador Diego Velázquez, pues las vi--- llas dependian directamente del Rey.

Otro acontecimiento importante es el que narra en sus "Cartas de Relación de la Conquista de México", como lo es el requerimiento que les hizo a los indios -- Mayas con el fin de que se rindieren por medio de escribano Diego Godoy.

" Y después de haber requerido el dicho Capitan -- tres veces y pedidolo por testimonio al escribano de -- vuestra reales Altesas que con sigo llevaba, diciendo-- les que no queria guerra (.....) y como el Capitan de -- la Artillería que hiba adelante hiciese ciertos requeri-- mientos por ante escribano a los dichos indios de gue-- rra que topo, dándoles a entender por los farautes y -- lenguas que ahí iban con nosotros que no queriamos gue-- rra, sino paz y amor con ellos".

#### MEXICO COLONIAL.

Durante la Colonia y principios de la Independen-- cia la legislación aplicable que se impuso a los súbditos de la Nueva España y demás tierras conquistadas en América, fué la vigente del reino de castilla, sin em-- bargo al principio se respetaron algunas instituciones-- indigenas que no contravenian al espíritu del sistema -- legal castellano.

El derecho de castilla se adopto por medio de cédu las provisionales, ordenanzas e instituciones reales -- que iban resolviendo casos concretos reunidos en la -- llamada "Recopilación de indios."

Durante toda la colonia concernio al Rey designar-- a los escribanos por ser una actividad del Estado.

En la práctica los virreyes, Gobernadores, Alcal-- des y los Cabildos designaban provisionalmente a los es-- cribanos mientras eran confirmados por el Rey.

Como es sabido por todos, los puestos o cargos importantes del Gobierno de la Nueva España, eran desempeñados por Españoles peninsulares quienes fueron reemplazados en forma paulatina por los Criollos.

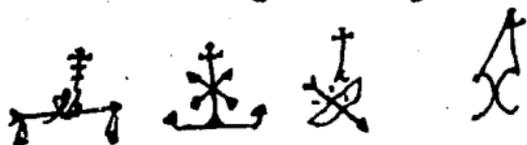
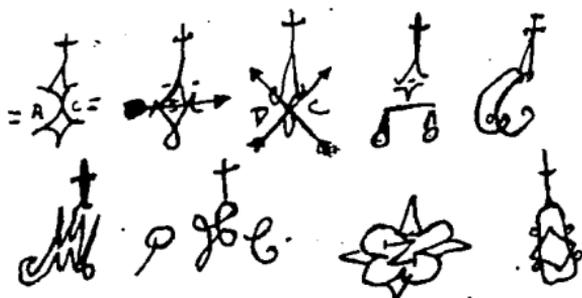
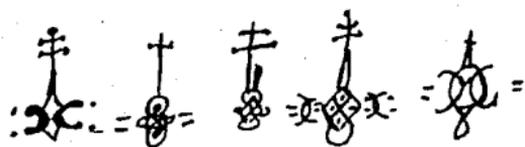
La Ley de indios (Libro 8, tít. 20) declaraban vendibles y renunciables, susceptibles de propiedad privada los oficios de escribano, alvarez mayores, depositarios generales, receptores de pena de cámaras alguaciles mayores regidores, talladores, ensalladores y guardias: correo, mayor, procurador, y receptores de audiencias.

No bastaba con haber comprobado el Oficio, sino ademas se debería ser mayor de 25 años, lego, de buena fama, leal, cristiano reservado de buen entendimiento, conocedor del escribir y vecino del lugar.

Los escribanos tenían que hacer sus escritos en papel sellado, con letra clara y en castellano, sin abreviaturas ni guarismos y actuar personalmente. Una vez redactada, tenían la obligacion de leerlos íntegramente, dando fé del conocimiento y la firma de los otorgantes con su firma y signo formalidades que hasta la fecha se llevan a cabo.

En la Colonia la actividad Notarial se realizaba en forma privada, hecha por un particular que tenía fé pública, gracias a un nombramiento especial y el uso del signo otorgado por el Rey.

## SIGNOS NOMINIALES UTILIZADOS EN EL SIGLO PASTALCO.



La labor del Notario en esta época, fué de gran -- trascendencia (Como lo es ahora) toda vez que no existía estabilidad política, dando como resultado el cambio constante de funcionarios, más no así los escribanos que eran permanentes y daban seguridad y continuidad a los negocios, constituyendo un factor muy valioso de recaudación fiscal, sin el cual las finanzas públicas no progresaban.

El protocolo en la Colonia se componía de cuadernos sueltos que posteriormente cosidos éran encuadrados por los escribanos, incertando en la carátura de -- los mismos una razón de apertura en los siguientes terminos; "Año, registro de escritura, testamentos, obligaciones y poderes otorgados ante mí (nombre del escribano), escribano (Real o público), en todo el año de...

En la misma manera el escribano al final de cada -- libro ponía la siguiente razón de cierre en la que hacía constar que los documentos registrados pasaron y -- fueron otorgados ante él, estampando su signo y firma.

Debido a la diversidad de Leyes, decretos, cédulas y demás disposiciones que hubo durante la colonia, existieron diferentes tipos de escribanos.

La Ley de las siete partidas, señalaba dos tipos de escribanos, los de la Corte del Rey, que se encargaban de escribir y sellar las cartas y privilegios reales.

Los escribanos públicos que autorizaban los actos y contratos celebrados por particulares y hacia constatar las diligencias judiciales, promovida ante un Juez.

Por otro lado la Ley de indios clasificaban a los escribanos en seis públicos reales y de número.

El escribano real era el que tenía el fiat real -- para desempeñar el cargo en cualquier lugar de los dominios del Rey de España, pero para poder desempeñar su función era preciso obtener otro cargo específico. La única limitación que tenía este escribano era la que no podría actuar en el lugar en donde existiera escribano de número.

Por otro lado el escribano del número era aquel -- que realizaba su labor en determinado lugar.

El real Colegio de Escribanos de México, señalaba que para ser admitido se debería ser:

- Escribano de camara.
- Escribano de provincia.
- Escribano público.

Escribanos reales y  
Escribanos receptores.

En la Colonia se utilizó la palabra Notario para designar a los escribanos eclesiásticos, éstos tenían su jurisdicción en los asuntos propios de la iglesia, en los obispos y parroquias su nombramiento correspondía al obispo, y para obtener el "Fiat" el candidato debería sustentar exámen de escribano real, ante la Autoridad Civil y éste le otorgaba el "Fiat" respectivo.

En 1573 los escribanos de la Nueva España se organizaron creando la primera organización de Federatarios en el continente, teniendo como residencia el Convento Grande de Nuestro Padre San Agustín, en la Ciudad de México, con el nombre de "Confradía de los cuatro evangelistas y Real Colegio de Escribanos de México", la denominación de Confradía se debe a que los evangelistas dieron constancia de la vida de Jesús, en el Nuevo Testamento.

MEXICO INDEPENDIENTE.

Una vez consumada la independencia, la legislación Española, las Leyes de indios y demás decretos, provisiones, cédulas reales y demás datos durante la Colonia continuaron aplicándose en México, así lo dispuso del "Reglamento Provisional Político del Imperio Mexicano", el cual en su artículo segundo decía:

"Quedan sin embargo en su fuerza y vigor, las Leyes, ordenes y decretos promulgados anteriormente en --

el territorio del Imperio hasta el 24 de febrero de 1821 en cuanto no pugnen con el presente reglamento, y con las Leyes, órdenes y decretos expedidos o que se expidieren en consecuencia de nuestra independencia".

En forma paulatinamente se fue separando el derecho Mexicano del Español, mediante leyes y decretos que se fueron expidiendo, por lo que se refiere a los escribanos se promulgaron los siguientes:

Decreto de 13 de noviembre de 1828, providencia -- de la Secretaría de Justicia comunicada a la de Hacienda, en ella se pide que se dé noticias de los oficios -- de escribanos vendibles y renunciables con todos los -- pormenores que se expresan.

Circular de la Secretaría de Justicia del primero de agosto de 1831. "Requisitos para obtener el título -- de escribano en el Distrito Federal y territorios.

Circular de la Secretaría de Justicia de 21 de mayo de 1832, que se refiere a las prevenciones acerca -- de Oficios Públicos vendibles y renunciables que se sirven interinamente".

Decreto de 30 de noviembre de 1834, organización -- de los Juzgados del Ramo Civil y del Criminal en el Distrito Federal, pero en realidad continúan con las mismas características de la Legislación Española, había -- dado al escribano de diligencias como un escribano público que trabajaba de secretario, al mismo tiempo, en los tribunales civiles y criminales.

Reglamento para el Gobierno interior de los Tribunales superiores, formado por la Suprema Corte de Justicia (quince de enero de 1838), en sus artículos 21 y -- 22 reglamentaba el ingreso a la escribanía.

"El que pretendiere recibirse de escribano, presentara los documentos que acreditan tener los requisitos que exigen las Leyes; calificandolas éstas por bastantes con la audiencia del fiscal, y previo el examen del Colegio de Escribanos donde lo hubiere, se señalaron -- día para el Tribunal, el que debiera llevar y leer una -- escritura e instrumentos sobre los puntos que el día -- anterior le hubiere señalando el Presidente del Tribunal, o de la Sala examinadora, en seguida será examinado en la misma forma que los abogados, sobre las materias peculiares a la profesión a que aspira, y si fuere aprobado, se le dara la certificación correspondiente, -- para que ocurra por el Fiat al supremo Gobierno".

El 12 de febrero de 1840, se expidió el decreto de Aranceles de los honorarios y derechos judiciales que -- se han de cobrar en el departamento de México por sus -- secretarías y empleados de su Superior Tribunal (.....) Escribanos.....

Con la imposición de Maximiliano como Emperador de México por parte de los Franceses, El Gobierno de la -- Regencia dicto un decreto el primero de febrero de 1834 en donde se regula el ejercicio del Notario por primera vez se utilizo el termino Notario para referirse al escribano.

Con el Presidente Juarez, se sigue reconociendo como vendibles y renunciables los Notarios como se apreciaban en la Ley del 5 de diciembre de 1867, que decia:

"Benito Juarez, Presidente.... Sabed: Que en uso de las amplias facultades que hallo investido, y considerando: "Que como los poseedores de los Oficios vendibles y renunciables no han tenido nunca si no el dominio útil, por conservar siempre la Nación, el directo, como un derecho expectico de reversión a ella por causa diferente -- que pudieran sobrevenir, según esta declarado en Leyes vigente es incorcuso que no hay inconveniente legal en -- suprimirlo o reformas las Leyes que los rigen y mucho -- menos en hacerlo respecto de los Oficios ó Escribanias -- que, por pura gracia y sin prestación alguna, se han permitido abrir de algunos años a esta parte: Que esas concesiones no han podido hacerse sino dejando intancta dicha facultad....."

#### EL NOTARIO CONTEMPORANEO

Con la Ley del Notariado de 1901, 1932, y 1945, se define la función pública, el uso del protocolo, La Colegiación Obligatoria, el examen de admisión, la creación del Archivo de Notarias y en general la función sistematica de la Función Notarial.

La Ley del Notariado de 1901, disponía que el ejercicio de la función Notarial fuera de orden público conferido por el ejecutivo de la unión, quedando la Dirección del Notariado al cargo de la Secretaria de Justicia que al desaparecer esta paso al Gobierno del Distrito Federal.

A sí mismo establecio que cuando no hubiese Notario en el lugar, los Jueces de Primera Instancia desempeñaba las funciones de Notario por receptoria.

La misma Ley define al Notario como el Funcionario-que tiene fé pública para hacer constar, conforme a las-Leyes, los actos que según ésta deben ser autorizado por el que deposita escrita y firmados en el protocolo los actos notariales de dichos actos, juntamente con los do-cumentos que para su guarda o deposito presente los inte-resados, y expide de aquellos y éstos las copias que le-galmente pueden darse.

La Ley del Notariado para el Distrito Federal y te-rritorios Federales de 1932, los cambios más importantes que tuvo ésta Ley en relación con las anteriores:

1.- Excluyó a los testigos de las actuaciones Nota-riales por disposición del Código Civil, solo subsisten-los testigos instrumentales en los testamentos.

2.- Estableció el examen del aspirante al Notario -

3.- Dió al Consejo de Notarios el caracter de orga-no Consultivo del Departamento del Distrito Federal.

Posteriormente fué sustituido por la Ley de 1945, -con reforma en los años 1952 y 1966.

El avance más importante de esta Ley consistió en -el establecimiento del examen de oposición para obtener-la patente de Notario. Solo pueden participar aquellos -que tuvieron la categoría de aspirante a Notario.

Por último tenemos a la Ley del Notariado para el -Distrito Federal de 1980. En donde se define al Notario-como un Profesional del Derecho en los siguientes térmi-nos (Art. 10. Ley del Notariado).

De las definiciones legales anteriores el Lic. Bernardo Pérez Fernández del Castillo dice: "El Notario no es Funcionario Público por no estar enquistado dentro de la organización de la Administración Pública, no recibir salario, no existir contrato de trabajo o relación jurídica de dirección o dependencia; El Estado no responde - por los actos de él, su ingreso no es por nombramiento - gracioso, sino por examen de oposición y su cargo normalmente es vitalicio. (7)

---

(7).- Derecho Notarial.- Bernardo Pérez Fernández del -- Castillo. Editorial Porrúa.- México, D.F., 1989 Pág.153.

C A P I T U L OI

## CAPITULO I

### EVOLUCION HISTORICA DE LA INFORMACION DE DOMINIO. EN LO REFERENTE A SU INSCRIPCION EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

Con la independencia de México, hubo poco cambio en el ámbito jurídico, ya que en muchos Estados de la República no se contaba con más de dos abogados, por lo que para organizar el Poder Judicial se recurrió a los Canónicos que eran Licerciados en Derecho.

En cuando se refiere al Poder Legislativo y como -- era natural, en un pueblo recién emancipado, su población en su gran mayoría eran analfabetas, por lo que su legislación fué demasiado pobre.

#### LEY PROCESAL DEL 23 DE MAYO DE 1837.

Esta más que una Ley fué una notificación ya que -- disponía que los litigios se siguleran de acuerdo con -- las Leyes anteriores, pero siempre que no fueran contra rios a las Instituciones del País.

A las Leyes que se refiere son la recopilación de-- Castilla, el ordenamiento real, el fuero real, el Fuero Juzgo, y el Código de las partidas. Todas éstas de orígenes Ibéricos no aportando nada a nuestro tema de estudio.

#### LEY PORCESAL DEL 4 DE MAYO DE 1857.

Expedida por el Presidente Comonfort, esta más que una Ley fué una recopilación de Leyes Españolas, y se-- gún las doctrinarias de la época, dicha Ley no consti-- tuía ningún Código completo, por lo que igual que la --

anterior, no aporta nada a nuestro tema de estudio.

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE 1872

Siendo Presidente de la República Mexicana Don Benito Juárez, el 15 de septiembre de 1872, entró en vigor el primer Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Territorios de la Baja California, - siendo adoptado por varios Estados, entre ellos, Campeche y Michoacán.

Dicho ordenamiento jurídico se componía de once -- capítulos que abarcaba los siguientes rubros y con los que se pretendía satisfacer las necesidades procesales de la época.

- "Capítulo I.- Del Juicio Ordinario.
- Capítulo II.- Del Juicio Ejecutivo
- Capítulo III.-De los Juicios sumarios.
- Capítulo IV.- De los interdictos.
- Capítulo V.- Del Juicio verbal.
- Capítulo VI.- Del Juicio arbitral.
- Capítulo VII.-De los concursos.
- Capítulo VIII.De los Juicios hereditarios.
- Capítulo IX.- De las jurisdicción-voluntaria.
- Capítulo X.- Disposiciones comunes de todos los juicios.
- Capítulo XI.- De las competencias-de Jurisdicción. (8)

El tema a tratar se encontraba regulado en el Capítu

---

(8).- Pablo Zayas.- "Tratado Elemental de Procedimientos en el Ramo Civil, conforme al Código puesto en vigor en el D.F., el 15 de septiembre de 1872.- México, D.F. 1872

lo Noveno referente a la jurisdicción voluntaria, bajo el subtítulo de información para perpetua memoria.

Este procedimiento únicamente afectaba solo el interés del que la solicitaba, ya sea para llenar requisitos prescriptos por las Leyes Administrativas, o para hacer constar un hecho o un derecho que no produce inmediatamente obligación de persona determinada.

Tal trámite se encontraba regulado por los artículos 516 al 520 del ordenamiento en estudio.

Aclarando que en el precepto 520 se establecía que recibidas las informaciones que deberían protocolizar dándose al interesado testimonio de ellos, no mencionando que fuere requisito indispensable en el Registro Público de la Propiedad.

REGLAMENTO DEL TITULO XXIII DEL CODIGO CIVIL DEL -  
DISTRITO Y DE LA CALIFORNIA (1871).

(PRIMER REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD)

Como es sabido por todos la etapa legislativa más fructífera del siglo pasado y por que no decirlo, en cuanto a la calidad y precisión para la solución de los problemas sociales, fué la de Don Benito Juárez.

Siendo éste Presidente de la República Mexicana -- promulgó entre otras normas jurídicas el primer Código Civil del Distrito y de la California, reglamentó el -- Título Vigésimo Tercero, que en otras palabras es el -- primer reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal.

El título vigésimo Tercero del Código Civil del Distrito de la California se refería al Registro Público - (9), el cual nos indicaba que debían registrarse todos los contratos y actas entrevivos que transmitan o modifiquen la propiedad, la posesión o el goce de bienes inmuebles o de derechos reales impuestos sobre ellos.

Visto el contenido del Título Vigésimo Tercero del Ordenamiento legal antes mencionado, procederé a exponer el contenido del Reglamento del Título XXIII del Código Civil del Distrito y de la California.

Como dato histórico este ordenamiento entró en vigor el mismo día de su publicidad que fué el 2 de marzo de 1871 (10) y se componía de cinco títulos que eran los siguientes:

- Título I.- De las oficinas del Registro Público de sus empleados y de sus libros que deben llevarse.
- Título II.- De los títulos sujetos a inscripción
- Título III.- De la forma y efectos de la inscripción.
- Título IV.- De la rectificación de las actas de Registro.
- Título V.- De la publicidad del Registro.

Los cuales sumaban 86 artículos y un artículo transitorio.

Después de este breve preambulo y en relación a nuestro tema a estudio que es la información de dominio se encontraba perfectamente legislada en este reglamento y en el cual se decía en forma clara, que en las ---

---

(9).- Código Civil del Distrito Federal y Territorios de la Baja California Tip. de J.M. Aguilar Ortiz, Méx., 1875. Pág.

(10).- Publicado en el Diario Oficial, Marzo 2 de 1871, México.

informaciones de dominio no eran necesarias su protocolización para efectos de su inscripción en el Registro-Público de la Propiedad, como se desprende de los artículos que a la letra se transcriben:

Art. 18.- 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 esten situados los bienes, - con audiencia del Ministerio Público, si tratare de --- inscribir el dominio pleno de alguna finca y con la del propietario o la de los demás partícipes del dominio si pretendiera inscribir un derecho real".

"Art. 19.- Si los bienes estuvieren situados en el pueblo o término donde no recida el Juez de Primera Ingtancia, podrá hacerse dicha justificación ante el Juez- de Paz respectivo, con audiencia del Síndico del Ayunta- miento, en todos los casos en que deberá ser oído el -- Ministerio Público".

"Art. 27.- Para asegurar la inscripción en el caso del artículo 3341 del Código Civil remitirá directamen- te al Registrador, el Notario ante quien se otorgue o - la autoridad que expida el Título en que se reserve el- Derecho de terceros los documentos necesarios para ha- cer dicha inscripción".

De lo anterior cabe hacer resaltar el contenido -- del artículo 27, en el que en forma clara establece que la Autoridad ordenadora remita al tenedor del Registro- Público de la Propiedad, en forma directa las constan--

cias necesarias para hacer dicho registro, sin que sea necesario que previamente pase ante Fedatario Público - para su protocolización.

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE  
1884.

Nuestro segundo ordenamiento procesal expedido por Don Manuel González, tuvo pocos cambios en relación al Código anterior, este Código trata de ser más compacto y de resumir los once capítulos del anterior ordenamiento en cuatro libros que componían el nuevo Código, siendo éstos:

- El Libro Primero: A disposiciones comunes, a la jurisdicción contenciosas, a la voluntaria y a la mixta.
- El Libro Segundo: De la jurisdicción contenciosa
- El Libro Tercero: De la jurisdicción voluntaria.
- El Libro Cuarto: De la jurisdicción mixta.

Este Código empezó a tener vigencia a partir del día 15 de mayo de 1884 y el día primero de junio de ese mismo año, entró en vigor el nuevo Código Civil, el cual en su segundo artículo transitorio declara derogado el código Civil del 13 de diciembre de 1870, así como toda legislación Civil anterior, con lo que dejó sin efecto el Reglamento del Título XXII del Código del Distrito Federal y de la California (1871), estableciendo el Nuevo Código Civil que un reglamento especial establecería los derechos y obligaciones de los registrados

res, así como las formulas y demás circunstancias con - que debe extenderse el Registro.

El único detalle de esta disposición fué que no se fijó el término para la elaboración del mencionado reglamento, el cual se elaboró y entró en vigor en el año de 1921, es decir, 37 años después, por lo que al no -- existir un reglamento que regulara las informaciones de dominio, se empezó a aplicar en forma errónea lo relativo a las informaciones Ad-perpétuum que reglamentaba el nuevo Código de Procedimientos Cíviles, y en el cual se ordenaba la protocolización de las informaciones --- Ad-perpétuum, cabe hacer notar que en ningún momento se menciona el Registro de la Propiedad, siendo así y por vez primera se empezaran a protocolizar las constancias de las diligencias de las informaciones de dominio, no conforme con lo anterior se empezó a exigir su protocolización para inscribirlas en el Registro Público de la Propiedad.

Surgiendo de esta manera la exigencia de protocolizar las informaciones de dominio para efecto de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Para poder comprender el retroceso jurídico que se dió, cabe hacer notar los siguientes puntos:

PRIMERO.- La falta de disposición legal en concreto que regulara las informaciones de dominio, se creó - una confusión con el procedimiento de las informaciones ad-perpétuum.

SEGUNDO.- La poca existencia de peritos en derecho

lo que no permitía la diversidad de criterios que se -- analizaron en forma más profunda, tal situación.

TERCERO.- El origen de las legislaciones civiles - que por haber sido emanadas, por una comisión ( demasiada reducida ), trajo consigo Códigos Sustantivos y adjetivos con demasiadas lagunas legales, faltas de diversidad de criterios jurídicos.

REGLAMENTO DE REGISTRO PUBLICO DE LA  
PROPIEDAD EN 1921

Siendo Gobernador del Distrito Federal Celestino - Gasca, el día 18 de agosto de 1921 (11), y con las facultades que le otorgaba el artículo 7, Fracción IX, de la Ley de Organización del Distrito Federal, y territorios Federales del 13 de abril de 1917, expidió el segundo reglamento del Registro Público de la Propiedad - en el Distrito Federal.

Este reglamento se dividirá en los siguientes capítulos:

- Capítulo I.- Del Registro Público en general y del personal de la oficina.
- Capítulo II.- De las secciones del registro
- Capítulo III.- Libros del Registro.
- Capítulo IV.- De las inscripciones en general.
- Capítulo V.- Del procedimiento y forma para verificar inscripciones.
- Capítulo VI.- De la rectificación de las -- actas de Registro.
- Capítulo V.- Del procedimiento y forma para verificar inscripciones.

---

(11).- Publicado en el Diario Oficial del 18 al 21 de agosto de 1921.

- Capítulo VI.- De la rectificación de las -  
actas del Registro.
- Capítulo VII.- De las inscripciones de la -  
sección Primera.
- Capítulo IX.- De las inscripciones de la -  
sección tercera.
- Capítulo X.- De las inscripciones de la --  
Sección Cuarta.
- Capítulo XI.- Del Archivo.
- Capítulo XII.- De la extinción de las ins--  
cripciones.
- Capítulo XIII.- De las certificaciones-
- Capítulo XIV.- Del Archivo.

Las cuales daban en suma 164 artículos con dos ---  
transitorios, en los cuales se decía que empezaba a sur-  
tir sus efectos desde la fecha de su promulgación.

Por primera vez se hace una división formal de las  
secciones que componen el Registro Público de la Propie-  
dad y que son:

La Sección Primera:- Al registro de títulos trasla-  
tivos de dominio de los inmuebles o de los derechos ---  
reales diversos de la hipoteca impuestos sobre ellos.

La sección segunda: Al registro de hipotecas.

La sección tercera: Al registro de arrendamientos.

La sección cuarta: Dedicado al registro de senten-  
cias-

Por lo que se refiere al punto que nos interesa, - éste se encuentra legislado en el capítulo cuarto, en - sus artículos que a continuación menciono:

"Art. 27.- Solo podrá inscribirse los títulos que consten de escritura pública, las sentencias y providencias judiciales certificadas legalmente".

"Art. 29.- Se inscribirá así mismo los documentos- auténticos expedidos por la autoridad competente que -- deban hacer fé por si solos y que sirven de título de - dominio o derecho real, tales como los documentos y certificados que se hagan constarla adjudicación de los -- terrenos municipales, o el reparto de los comunales, -- los títulos de minas, los derechos de paso de los caminos de hierro, las escrituras de adjudicación otorgadas por la Autoridad Política y las certificaciones de las Autoridades judiciales en que por convenio de las partes se constituya algún derecho real sobre bienes determinados".

"Art. 32.- El propietario que careciendo de título de dominio escrito, deba inscribir su derecho tendrá que justificar previamente su posesión ante el Juez de Primera Instancia del lugar en que estuviere domiciliado el promovente con audiencia del Ministerio Público, si se tratare de inscribir el dominio pleno de una finca, y con la del propietario o de los demás participes del dominio si pretendiere inscribir un derecho real".

Del contenido de los preceptos legales antes mencionados se desprende que el poseedor de un bien inmue-

bles que carezca de título de propiedad, podrá inscribir su posesión en el Registro Público de la Propiedad.

Para que se pueda llevar a cabo esta inscripción, el promovente deberá acreditar tal circunstancia ante el Juez de Primera Instancia que le corresponda a la ubicación del bien inmueble.

Si el Juzgado considera que tal circunstancia se demostró plenamente remitirá copia certificada de providencia judicial al Registrador Público de la Propiedad, a efecto de que realice su registro, siguiendo el lineamiento del reglamento que antecede, en el que no se exigió la protocolización de las informaciones de dominio.

Este reglamento tuvo vigencia hasta el año de --- 1940 en que se derogó para dar paso a un nuevo reglamento, el cual, para los efectos de este trabajo no se analizaran.

Ahora bien es preciso aclarar que en el año de --- 1932 se promulgó el Código de Procedimientos Civiles -- que se encuentra en vigor, situación que creó un conflicto de Leyes en el espacio y en el que por orden jerárquico se impuso lo ordenado en el Código Adjetivo que se cita, y en el que se ordenaba en forma categórica la protocolización de las informaciones de dominio para -- efectos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

C A P I T U L O    I I .

## CAPITULO II

### REGULACION DE LAS INFORMACIONES DE DOMINIO HASTA ANTES- DE 1964

El primero de octubre de 1932 empezó a tener vigencia el Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, en Materia común y para toda la República en Materia Federal.

Este ordenamiento en su Libro Cuarto, Tercera Parte, título Segundo, en el Capítulo Cuarto, reglamenta las informaciones de dominio en los siguientes términos

"Art. 3023.- El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos, y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso, si no está en el caso de deducir la acción que le concede el artículo 1156 por no estar inscrita en el Registro Público de la Propiedad de los bienes en favor de la persona alguna, podrá demostrar ante el Juez competente que ha tenido esa posesión rindiendo la información respectiva, en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles. A su solicitud acompañará precisamente certificado del Registro Público que demuestre que los bienes no están inscritos.

La información se recibirá con citación del Ministerio Público, del respectivo Registrador de la Propiedad y de los colindantes.

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

No se recibirá la información sin que previamente se haya dado una amplia publicidad por medio de la prensa y de avisos fijados en los lugares públicos a la solicitud del promovente.

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

En cuanto al procedimiento a que se refiere el artículo anterior, éste se les olvidó a la Comisión elaboradora del Código de Procedimientos Civiles, ya que tal procedimiento no existió hasta el año de 1964 en el que se adiciono el procedimiento especial para las informaciones de dominio, agregándole una fracción al artículo 122.

Por lo que los litigantes de la época y encargados de administrar la justicia, consideran que el procedimiento a que se refería el artículo 3023 del Código Civil era el que se mencionaba en el Código Adjetivo bajo el rubro de "Las informaciones Ad-perpetuum".

Otra semejanza fué en el primero se establecía la información se recibieran con citación del Ministerio Público, y de igual manera el Código Adjetivo en el ---

mismo artículo 927, establecía que la información se re  
cibirá con citación del Ministerio Público.

No suficiente con lo anterior, el contenido del --  
artículo 930 de dicho ordenamiento en el que se estable  
ce "Las informaciones se protocolizarán por el Notario  
que designe el promovente y aquel extenderá testimonio-  
al interesado para su inscripción en el Registro Públi-  
co de la Propiedad si así procediere".

El hecho de que este numeral menciona la palabra -  
Registro Público de la Propiedad, termina por convecer  
que el procedimiento indicado era el de las informacio-  
nes ad-perpétuam, tal procedimiento se aplicó desde la  
vigencia del Código de Procedimientos Civiles (1932), -  
hasta el año de 1964, en el que se reformó el artículo-  
122 del Código Procesal en cita.

A las sentencias obtenidas por este procedimiento-  
de las informaciones ad-perpétuam, la Suprema Corte de-  
Justicia de la Nación las atacó en forma dura e implaca  
ble como se puede observar en las siguientes jurispriu--  
dencias:

INFORMACION AD-perpetuam (ACCION REIVINDICATORIA).

Para acreditar la propiedad, no puede bastar una infor-  
mación ad-perpétuam, porque es de explorado derecho que  
esta solo puede tener por objeto de justificar o accredi  
tar un derecho en el que no tiene interés más que la --

persona de quién procede la información. Las informaciones Ad-perpétuam, por su carácter de actuaciones en jurisdicción voluntaria, se reciben fuera de toda contención y, por lo tanto, no puede tener valor probatorio -- por sí solas, ni como instrumentos públicos, ni como -- informaciones, por que su inscripción sólo implica la -- autenticidad y existencia de las actuaciones, y la prueba de testigos no se recibe con citación contraria. -- (11 BIS).

INFORMACION AD-PERPETUAM.- Como los extraños no -- puede oponerse ni a la substanciación, ni a la protocolización de las diligencias de información ad-perpétuam, porque no son citados, ni oídos en ellas, aún cuando no se hayaopuesto a las mismas, no puede terseles por conformes con las repetidas diligencias, y menos aún con -- el registro de éstas, porque aparte de las razones ex-- puestas, es discutible que la inscripción en el Regis-- tro pueda considerarse como consecuencia de la información. (11 BIS)

INFORMACION AD-PERPETUAM.- La debidamente registra da constituye presunción legal de verdad mientras no se demuestre lo contrario. (11 BIS)

REGULACION ACTUAL EN EL DISTRITO FEDERAL.

Por decreto publicado el 31 de enero de 1964 en el Diario Oficial y que entró en vigor el día siguiente -- (1o. de febrero de 1964), se reformó el artículo 122 -- del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito -- Federal, y que en términos generales nos indica un procedimiento especial para las informaciones de dominio -- y que es al que se refiere el artículo 3023 del Código -- Civil para el Distrito Federal en materia común, y para toda la República en Materia Federal.

Para tal reforma los legisladores expusieron los -- siguientes motivos:

"Sobre este precepto sustantivo (El artículo 3023 del Código Civil), 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 lleque 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 decre--

tar la información "CUANDO NO TENGA INTERES MAS QUE EL-PROMOVENTE", entonces surgen cuestiones que se presentan como insoluble 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 aquel, se comentan toda clase de abusos latrocinios. Por que ¿Cómo se pueden calificar que el promovente 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 s'n 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 haya tenido, y si lo tuvieron y hoy no se sabe quién sea, se tratará de un bien vacante que le corresponde al Distrito Federal, o en los territorios como lo disponen los artículos 785 y siguientes del Código Civil (5a.) Los mismos 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 -- los siguientes de la Ley de Bienes Nacionales y Baldios De manera que siempre existe la posibilidad de que haya un interesado en aquellos bienes y por ende, la necesidad constitucional de oírlo. Tanto más ingente es esta necesidad cuanto que los bienes de la Nación y los vacantes del Distrito y Territorios no están inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

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

TERCERA OBSERVACION:- La Suprema Corte ha establecido - en diversas ejecutorias que la tramitación de la inma-- triculación que se reglamenta en el artículo 3923 del - Código Civil no puede constitucionalmente ser de la ju-- risdicción voluntaria, por que si no se siguen las for-- malidades de un juicio contencioso se violan las garan-- tías de los artículos 14, 16 y 27 de la Carta Magna.

De lo expuesto se infiere que si las llamadas in-- formaciones de dominio no son por su esencia materia - de la jurisdicción voluntaria sino contenciosa, sería - un privilegio exorbitante cerrar los ojos ante esta ver-- dad y agregar a los yerros hasta ahora cometido el li-- berar de la caducidad a la inmatriculación de los inmu-- bles no inscritos, que por su naturaleza y por su ori-- gen lo asienta la nota comparativa de Don Ignacio Gar-- cía Tellez el multicitado precepto fué traído a nuestro Código del Artículo 400 de la Ley Hipotecaria Española de 1919 que marca una substantación procesal contencio-- sa.

Siguiendo los lineamentos que la Suprema Corte ha-- establecido, es pertinente fijar en el Código Procesal Civil las normas que requirió el Código Civil en el pre-- cepto transcrito y llenar de esta manera un hueco que - ha producido efectos lamentables.

Quedando dicho precepto de la siguiente manera:

"ART. 122 Procede la notificación por edictos:

- I.- .....
- II.-.....
- III.- Cuando se trata 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 si tuados en el Distrito Federal. Si los predios fueren -- rústicos se publicarán además en el "Diario Oficial" de la Federación de la misma forma y terminos indicados. - Los edictos se fijaran en lugares públicos. En la solici- tud se mencionará el origen de la posesión, el nombre de la persona de quién en su caso la obtuviera el peti- cionario, el causa-habiente de aquella si fuere conoci- do; la ubicación precisa del bien y sus colindancias; - un plano autorizado por ingeniero titulado si fuere pre dio rústico o urbano sin construir; el nombre y domici- lio de los colindantes. Terminada la publicación se co- rrerá traslado de la solicitud a la persona de quien -- obtuviera la posesión o su causa-habiente si fuera cono cido, al Ministerio Público, a los colindantes, al Re-- gistrador de la Propiedad por el término de nueve días- contesten o no y sin necesidad de acuse de rebeldía, ---

el juez, al vencerse el último término del traslado, -- abrirá una dilación probatoria por treinta días. Además de las pruebas que tuviere, el solicitante está en la obligación de probar su posesión en concepto de dueño -- por medios legales y demás por la información de tres -- testigos que tengan bienes raíces en el lugar de la ubi cación 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 afectos y recursos se substancia como en los juicios ordinarios". (6)

Subsanando de esta manera la omisión que de origen tuvo el Código de Procedimientos Civiles, para el Distrito Federal.

Con la creación de este procedimiento especial surgieron una serie de opiniones en contra, argumentando -- el retroceso jurídico, el crear un procedimiento especial para cada juicio. Pero en sí, es de reconocer que el procedimiento señalado es el adecuado, ya que el pro movente que obtiene por medio de este juicio su reconocimiento de propietario le dá mayor seguridad y firmeza jurídica, que el obtenido por vía de jurisdicción voluntaria y sobre todo que este procedimiento no menciona -- que se deba de protocolizar las diligencias para poderlas inscribir en el Registro Público de la Propiedad.

---

(6) Obra citada. Pág. 20.

Reconociendo los legisladores que un documento público por su propia naturaleza, tiene valor probatorio pleno y que no necesita ser confirmada su calidad de documento público por un Fedatario ajeno al que le dió origen.

#### REGULACION ACTUAL EN EL ESTADO DE MEXICO.

Debido a la ubicación geográfica del Estado de México, y su estrecha vecindad con el Distrito Federal, - este ha ejercido sobre el Estado Mexiquense una gran -- influencia, tanto en forma política, como social y sobre todo en forma legislativa.

Llegando a los extremos que las legislaciones locales del Distrito Federal, las ha adoptado el pueblo mexiquense para sí, como es el caso ocurrido con el movimiento de la Revolución de 1910, en que se declararon - vigentes los Códigos Civiles tanto el sustantivo como - el adjetivo, con todas sus adiciones y reformas, incluyendo a los actuales Códigos Civiles y de Procedimientos Civiles teniendo vigencia estos últimos en territorio mexiquense hasta el año de 1937.

En gran parte de la legislación Civil del Estado - de México, se puede apreciar la poderosa influencia - - legislativa del Distrito Federal.

Como lo es lo reglamentado para las informaciones de dominio que vienen siendo en términos generales una-

copia de lo establecido en el Distrito Federal, hasta antes del año de 1964.

El Código Civil vigente en el Estado de México, da el fundamento legal para las informaciones de dominio - en el Artículo 2898 que dice:

"Art. 2898.- El que haya poseído bienes inmuebles por el término y con las condiciones exigidas para prescribirlos y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso si no está en el caso de deducir la acción que le concede el artículo 932 -- por no estar inscrito en el Registro Público de la Propiedad de los bienes en favor de persona alguna, podrá demostrar ante el Juez competente que ha tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles".

En cuanto al procedimiento que se establece en el Código de Procedimientos Civiles, éste se encuentra -- comprendido en el Libro Tercero, dedicado a la Jurisdicción Voluntaria, Capítulo V, referente a las informaciones Ad-Perpetuum, abarcando los numerales 888 al 891 que a la letra dicen:

Artículo 888.- "Las informaciones Ad-Perpetuum podrán decretarse cuando no tenga interés más que el pro-

movente y se trate:

- I.- .....
- II.-.....
- III.-.....
- IV.- El que tenga interés en acreditar la posesión a -- que se refiere el artículo 2898 del Código Civil, a su solicitud acompañará precisamente certificado del Registro Público que demuestre que los bienes no están inscritos".

Artículo 932 del Código Civil.- "El que hubiese -- poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por usucapión, puede promover el Juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la usucapión se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad". Y otro relativo al estado actual de la finca de los registros fiscales de las oficinas rentísticas del Estado.

Las informaciones se recibirán con citación del -- Ministerio Público, de la Autoridad Municipal, del respectivo Registrador de la Propiedad, de los colindantes y de la persona a cuyo nombre se expidan las boletas -- del impuesto predial. Los testigos deben ser por lo menos tres de notorio arraigo en el lugar de la ubicación de los bienes a que la información se refiere.

No se recibirá la información sin que previamente se publique la solicitud del promovente por tres veces, de tres en tres días en la Gaceta del Gobierno del Estado, y en otro periódico local de los de mayor circulación.

Además se fijará un ejemplar de la solicitud en el predio objeto de la información.

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....."

En términos generales este precepto nos indica los requisitos que se deberán anexar con una solicitud y la forma en que se debe llevar el procedimiento.

Art. 889.- "El Juez está obligado a ampliar el exámen de los testigos con las preguntas que estime pertinentes para asegurarse de la veracidad de su dicho.

De esta manera se pretende confirmar que el dicho de los testigos es verídico.

Art. 891.- "Las informaciones se protocolizarán en el protocolo del Notario que designe el promovente".

Por sí solo este precepto no dice nada, ya que no indica el fin de protocolizar las informaciones ad-per-

petuam.

Este Artículo se encuentra totalmente relacionado con el artículo 90, Fracción VI, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, -- que dice:

"Art. 90.- En la sección primera, se llevarán tres libros en los que se efectuaron las inscripciones de -- los actos jurídicos a que se refiere el artículo 2893 - del Código Civil.

Son materia de inscripción en el Libro Primero:

- I.-.....
- II.-.....
- III.-.....
- IV.-.....
- V.-.....
- VI.- Los testimonios de las informaciones Ad-Per--  
petuam promovidas y protocolizadas de acuerdo con lo --  
dispuesto por el Código de Procedimientos Civiles".

Si no existiera esta fracción del Reglamento del -- Registro Público de la Propiedad, el artículo 891 del -- Código de Procedimientos Civiles sería letra muerta.

Como mencioné al principio respecto a la influen-- cia ideológica que ha ejercido el Distrito Federal, so-- bre el Estado de México, los legisladores mexiquenses -- al ver que en el Distrito Federal, se protocolizaban -- las informaciones Ad-Perpétuam, (en 1937 año en que se-

se elaboraro la legislación Civil), que se tramitaba - en vía de jurisdicción voluntaria, estos consideraron - conveniente hacer lo mismo.

=DIFERENCIAS Y SEMEJANZAS ENTRE LOS PROCEDIMIENTOS ESTA-  
BLECIDOS EN EL ESTADO DE MEXICO Y EN EL  
DISTRITO FEDERAL.

En el Distrito Federal, el procedimiento para las - informaciones de dominio es un proceso especial.

En el Estado de México, este se encuentra regulado en la vía de Jurisdicción Voluntaria.

En ambos procedimientos se hace publicación de - edictos para citar a personas que puedan considerarse - perjudicadas.

En el Distrito Federal, se corre traslado de la so - litud a la persona de quién se obtuvo la posesión, al Ministerio Público, colindantes, el registrador de la - Propiedad.

En el Estado de México, nada más se les notifica.

En ambos procedimientos interviene el Ministerio - Público.

En el Distrito Federal, existe una dilación proba - toria, en el Estado de México, solamente se ofrece una información testimonial de cuando menos tres testigos. En ambos procedimientos se dicta resolución en el senti - do de que el actor se ha convertido en propietario del - bien inmueble.

En el Distrito Federal, no se establece que la resolución se inscriba en el Registro Público de la Propiedad, ni mucho menos que se protocolize, pero como consecuencia de la sentencia declarativa, ésta se debe inscribir en el Registro Público de la Propiedad, para que se dé cumplimiento con la misma y surta sus efectos legales contra terceros sin necesidad de protocolizarse.

En el Estado de México, es contundente la disposición legal existente en ese sentido de que para que se pueda inscribir dicha resolución ésta previamente deberá ser protocolizada.

AUTORES QUE JUSTIFICAN LA PROTOCOLIZACION  
DE LAS DILIGENCIAS DE INFORMACION DE DOMINIO  
PARA EFECTOS DE SU REGISTRO.

El Licenciado Alejandro Athie Carrasco (14) concluye en su tema "Monografía de la evolución a escritura - de las sentencias que declaran la propiedad, por prescripción ya sea en Jurisdicción voluntaria o en Juicio-contradictorio, en los términos siguientes:

I.- La sentencia que declara que el poseedor se ha convertido en propietario, es la causa eficiente o la generatriz que el Estado y la Nación a travez de la Autoridad judicial declara que el poseedor se ha convertido en propietario.

---

(14) Revista de Derecho Notarial, número 73, año 1978 - Pág. 49, México, D.F.

II.- Para que la declaración anterior tenga validez y eficacia jurídica, es menester que se tenga el elemento material, la cosa tangible, la forma y la prueba que lo dá, es el elemento Notarial, que además conserva el documento, dá permanencia y seguridad jurídica, permite la conservación de la declaración judicial, traslación de dominio, pago del impuesto sobre la renta y otros y todo lo relacionado con este negocio jurídico, dándole forma requerida por la Ley.

III.- De lo anterior se deduce que el multicitado artículo 2898 del Código Civil para el Estado de Baja - California y su correlativo el artículo 3023 del Código Civil para el Distrito Federal, debe interpretarse en el sentido siguiente:

Comprobado 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 la causa o fundamento del título de propiedad, ordenando el otorgamiento de la escritura pública correspondiente con todos los requisitos que la Ley establece y el testimonio de dicha escritura, será inscrito en el Registro Público de la Propiedad."

Así mismo el Licenciado Jesús Zamora Pierce, en su obra "El Juicio de Usucapión" (6) sostiene: "La sentencia, antes de ser inscrita en el Registro, deberá ser--

---

(6).- Obra citada.

protocolizada ante Notario Público, por conveniencia, - tanto del particular, como del Estado, será el Notario- quién comunique a la Tesorería del Distrito Federal el nombre del propietario, a fin de que las boletas del -- impuesto predial aparezcan en lo sucesivo a su nombre, - será el Notario quien se cerciore de que el predio se - encuentra al corriente en el pago del impuesto predial y de los derechos por servicios de agua; él también hará la liquidación del Impuesto Sobre Traslación de do-- minio de bienes inmuebles, que la causa por la adquisición de la Propiedad de inmuebles por prescripción (Artículo 444, Fracción II, de la Ley de Hacienda del De-- partamento del Distrito Federal), y él por último, hará la liquidación de los derechos de Inscripción en el - - Registro del nuevo título de propiedad y se encargará - de obtener dicha inscripción.

ANALISIS Y CRITICA A LOS ARGUMENTOS QUE JUSTIFI-  
CAN LA PROTOCOLIZACION DE LAS DILIGENCIAS  
DE DOMINIO.

De tales criterios se desprenden los siguientes elementos:

- Sentencia declarativa.
- Conservación de la declaración judicial.
- Conveniencia del Estado.

Es preciso analizar y determinar que es una senten

cia declarativa.- Para lo cual empezaremos por definir que es una sentencia en términos generales: "Es el acto jurisdiccional por medio del cual el Juez resuelve las cuestiones principales materia del Juicio o los incidenttales que hayan surgido durante el proceso" (12)

En cuanto al concepto de sentencia debemos entender que: "Es el modo normal de extinción de la relación procesal, reflejando en un acto en el que el Estado, -- por medio del Poder Judicial, aplica la Ley declarando la protección que la misma acuerda a un determinado derecho, cuando existen intereses en conflicto actual o potencial ". (13)

Las sentencias pueden ser: a).- DEFINITIVAS y; -- b).- INTERLOCUTORIAS.

DEFINITIVAS.- Las que deciden la cuestión principal que se ventila en el Juicio, o sea, las prestaciones formuladas en la demanda y en las defensas del demandado, éstas a su vez se sub-dividen en:

a).- Condenatorias: Que son aquellas que luego de declarar la existencia de un derecho, imponen el cumplimiento de una obligación (dar, hacer o no hacer).

b).- Declarativas.- Que es lo que nos interesa y éstas consisten en hacer la declaración de la existencia de un derecho ya existente sin modificarlo. Los estudiosos del derecho han hecho infinidad de divisiones de las sentencias declarativa.- Para lo cual empe--

---

(12).- Selección de términos jurídicos, políticos, económicos y sociológicos.- Clemente Soto Alvarez.- Editorial Limusa, México, D.F. 1981.- Pág. 257.

(13).- Enciclopedia jurídica OMEBA.- Vol. XXV.-Pág.360.

sentencias, pero a mi criterio la anterior es la división suficiente y necesaria. Las sentencias una vez que se decretan ejecutoriadas, tienen el grado de cosa juzgada\* además de tener el carácter de un documento público, tal como lo señala el artículo 327 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que dice:

Art. 327.- "Son documentos públicos:

- I.-.....
- II.-.....
- III.-.....
- IV.-.....
- V.-.....
- VI.-.....
- VII.- Las actuaciones judiciales de toda especie.."

Así como en su correlativo del artículo 316 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México que dice:

Art. 316.- "Son documentos públicos aquellos cuya formación está encomendada por la Ley, dentro de los límites de su competencia, a un Funcionario Público, revestido de la fé pública, y las expedidas por Funcionarias Públicas en el ejercicio de sus funciones.

La calidad de públicos se demuestra por la existencia regular, sobre los documentos, de los sellos, firmas u otros signos exteriores que en su caso, prevengan las Leyes.

---

\* O sea que no puede ser modificada o revocada por ningún medio jurídico, es decir, por un recurso ordinario o extraordinario, incluso por un juicio autónomo.

Visto lo anterior, tenemos que como documento base es una sentencia judicial que por su origen y su propia naturaleza jurídica, tenemos que es un documento público, en toda la extensión de la palabra, con los efectos legales inherentes al mismo.

#### CONSERVACION DE LA DECLARACION JUDICIAL.

Como se dijo anteriormente, tenemos que la sentencia declarativa es un documento público, y los que sostienen que es necesario protocolizar dicho documento, - cabe preguntarles ¿Conservarlo de que? ¿A caso el Archivo Judicial no conserva los expedientes? Porque los - - libros del protocolo del Notario al igual que el Archivo Judicial, estan expuestos a su destrucción por causas de fuerza mayor, por lo que dicha justificante es - endeble y carente de sentido jurídico.

#### SEGURIDAD PARA EL ESTADO.

En cuanto a este supuesto de Seguridad para el Estado, de que se paguen los impuestos y derechos correspondientes, el Estado ha establecido de que todos los - servidores públicos que estan investidos de fé pública son deudores solidarios de todos los actos en que inter vengan.

Ahora bién, si bien es cierto que los Notarios en sus funciones detienen del causante el importe de los - impuestos respectivos de cada escritura, como son el -- impuesto Sobre la Renta, el Impuesto Sobre Traslación - de Dominio, de bienes inmuebles, el pago de derechos -- de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, - también es cierto que los Registradores Públicos de la-

Propiedad, dentro de sus funciones además de la de calificar que los documentos que le son presentados para su inscripción sean registrables y contengan las constancias de los Impuestos respectivos ya que en caso de autorizar la inscripción de un documento en donde se omita el pago de impuestos, éste es responsable solidario del adeudo fiscal, además de las sanciones que se haga acreedor, como se puede apreciar en el texto del Artículo 85, fracción VII, del Código Fiscal del Estado de México que dice:

Artículo 85.- "Son infracciones cuya responsabilidad corresponde a Registradores de la Propiedad, Notarios y en general a los Funcionarios investidos de fé pública:

- I.-.....
- II.-.....
- III.-.....
- IV.-.....
- V.-.....
- VI.-.....
- VII.- Inscribir o registrar documentos o instrumentos que carezcan de la constancia de pago del gravamen correspondiente.....".

Así mismo el artículo Quinto, último párrafo de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal dice:

".....El Registrador Público de la Propiedad, únicamente inscribirá actas, contratos o documentos cuando se compruebe que no existe adeudos pendientes sobre contribuciones relacionadas con inmuebles..."

El artículo Octavo, Tercera Parte, de dicho ordenamiento, también señala lo siguiente:

"El Registrador Público de la Propiedad no inscribirá ningún acto, contrato o documento por el que se adquieran derechos relativos a bienes inmuebles o de los señalados en el párrafo anterior, mientras no se acompañe copia del aviso presentado ante las autoridades fiscales...."

Situación que los convierten en vigilantes de que se cumpla con las obligaciones fiscales correspondientes, y de esta manera el Estado tiene la seguridad de que el interesado (contribuyente) ha cubierto todas sus obligaciones fiscales ya que ninguna Ley prohíbe que el propio interesado realice en forma personal sus propios pagos fiscales, y en caso de que éste incumpliere o los hiciera en forma indebida, el Registrador no autorizará la inscripción de su documento en el Registro Público de la Propiedad, hasta que demuestre con las constancias necesarias que ha cumplido con su obligación en forma debida.

LA PROTOCOLIZACION DE LAS INFORMACIONES DE  
DOMINIO DESDE EL PUNTO DE VISTA  
NOTARIAL.

E L   P R O T O C O L O

PROTOS: Primero.

COLAO : Pegar.

PROTOCOLO.- Ordenar serie de escrituras matrices y otros documentos que un Notario o escribano autoriza y custodia con ciertas formalidades. (14)

La Ley del Notariado para el Distrito Federal, define al protocolo diciendo que es el Libro o juego de Libros autorizados por el Departamento del Distrito Federal, en los que el Notario durante su ejercicio, asienta y autoriza con las formalidades de la presente Ley, las escrituras y actos notariales que se otorgan ante su fé.

En la antigüedad, con los Reyes Católicos mandaban que cada uno de los escribanos haya de tener y tenga un libro de protocolo, encuadernado de pliego de papel entero en el cual haya de escribir y escriba por extenso las notas de las escrituras que ante él pasaren y se hubieran de hacer; en la cual dicha nota se contenga todas las escrituras que hubieren de otorgar por extenso declarando las personas que la otorguen, en día mes y año y el lugar o casa donde se otorguen, y lo que se otorga,-- especificando todas las condiciones, partes y cláusulas--

---

(14).- Selección de términos jurídicos, políticos, económicos y sociológicos.- Clemente Soto Alvarez.- Editorial Limusa Pág. 235.- México, 1981.

renunciaciones y sumisiones que de tales notas, los dichos escribanos los lean, presentes las partes y los testigos; y si no supieran firmar, firmen por ellos cualesquiera de los testigos u otro que sepa escribir, el cual dicho escribano, haga mención como el testigo firma por parte que no sabía escribir.

Hoy en día y debido a la multitud de transacciones -- que requieren de la fé pública notarial, se ha reglamentado diversas clases de protocolo para cada función específica, así tenemos que existen:

Protocolo Ordinario.

Protocolo Abierto Especial.

Protocolo del Patrimonio Inmueble Federal, y

Protocolo Consular.

PROTOCOLO ORDINARIO.- O como algunos autores le llamarían protocolo cerrado por el hecho de que previamente se encuaderna para usarse.

Este debe ser un libro encuadernado y empastado de - ciento cincuenta hojas foliadas, más una al principio sin numerar destinada al título del Libro.

Cada hoja será de papel blanco uniforme de treinta y cinco centímetros de largo por veinticuatro de ancho en - su parte utilizable, con un margen izquierdo de doce centímetros separado por una línea de tinta roja para asentar razones y anotaciones marginales. Se dejarán - - -

siempre en blanco centímetro y medio por el doble y otro tanto por la orilla del libro.

Para la impresión de las actas o escrituras en el -- protocolo podrá utilizarse cualquier procedimiento siempre y cuando sea firme e indeleble y no se escribieran más de cuarenta líneas por páginas a igual distancias unas de otras.

Este tipo de protocolo es el común y usual, en el -- que se asientan todas las operaciones normales y en donde no intervienen como partes contratantes dependencia oficial del Gobierno alguno. Solamente se asentarán operaciones de particulares entre sí.

PROTOCOLO ABIERTO ESPECIAL.- La actual Ley del Notariado del Distrito Federal, en su artículo cincuenta y -- nueve dice: "Las Notarías llevarán un protocolo abierto -- especial para actos y contratos en que intervengan el Departamento del Distrito Federal, en este mismo protocolo podrán también asentar las actas y escrituras en que intervengan las dependencias y Entidades de la Administración Público Federal, cuando actuen para el Fomento de la vivienda o con motivo de programas para la regulación de la Propiedad inmueble.

Este tipo de protocolo es de uso exclusivo para las dependencias de la Administración Pública Federal y del -- Departamento del Distrito Federal, en los programas de --

titulación masiva de la vivienda y tenencia de la Tierra en el Distrito Federal.

Convirtiendose este tipo de protocolo el ideal para la escrituración masiva por su facil manejo e impresión de la escritura.

PROTOCOLO DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL. Este tipo de protocolo encuentra su fundamento en la Ley General de -- bienes Nacionales, en donde deben constar las adquisiciones o enajenaciones a título gratuito y oneroso de los -- bienes inmuebles propiedad del gobierno Federal, o de los que integren el patrimonio de los organismos descentralizados Federales.

La misma Ley regula el uso de estos protocolos al -- establecer:

Art. 72.- "Los actos jurídicos relacionados con inmuebles que en los términos de esta Ley requieren la intervención de Notario, se celebraran ante los Notarios -- del Patrimonio inmueble Federal que nombrará la Secretaria de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, entre los autorizaos legalmente para ejercer el Notariado. El nombramiento se sujetará a las condiciones y trámites que se establezcan en los términos de esta Ley y sus reglamentos.

Los Notarios del Patrimonio Inmueble Federal lleva--

ran protocolo especial para los actos jurídicos de este ramo, con sus respectivos apéndices e índices de instrumentos y con los demás requisitos que la Ley exija para la validez de los actos notariales. Estos protocolos especiales serán autorizados por las Autoridades Locales competentes y por la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, quienes realizarán una revisión periódica de los mismos."

Art. 73.- "En los actos jurídicos sobre bienes que realicen el Gobierno Federal y las Entidades Paraestatales que en que de conformidad con esta Ley deban intervenir Notarios del Patrimonio Inmueble Federal, la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas determinarán libremente quienes deban hacerlo. Ningún Notario del Patrimonio Inmueble Federal podrá autorizar una escritura de adquisición o enajenación de bienes inmuebles en que sean parte del Gobierno Federal o las Entidades Paraestatales sin la intervención o aprobación previa de la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas.

Los actos que autorizen o realicen en contravención a lo dispuesto en este artículo y en el anterior, serán nulas de pleno derecho".

#### PROTOCOLO CONSULAR

La Ley Orgánica de la Administración Pública, le ---

cede facultades a la Secretaria de Relaciones Exteriores de ejercer la fé pública en el extranjero.

"Art. 28.- A la Secretaria de Relaciones Exteriores--  
corresponde el despacho de los siguientes asuntos.....

II.- Dirigir el servicio exterior en sus aspectos --  
diplomático y consular en los términos de la Ley del Ser-  
vicio Exterior Mexicano y por conducto de los agentes del  
mismo servicio; velar en el extranjero por el buen nombre  
de México; impartir protección a los mexicanos, cobrar --  
derechos consulares y otros impuestos; ejercer funciones  
notariales de Registro Civil, de auxilio judicial y las --  
demás funciones federales que señalan las Leyes y adqui--  
rir, administrar y conservar las propiedades de la nación  
en el extranjero."

Por su parte el Reglamento del Servicio Exterior Me-  
xicano en su artículo 341, establece que los consules y -  
viceconsules tienen fé pública para hacer constar los ac-  
tos jurídicos a los que las partes deben o desearan dar -  
autenticidad, siempre que esos actos deben ser ejecutados  
en territorio mexicano . En los lugares donde no existen  
funcionarios consulares, a los Jefes de Misión correspon-  
d era la fé pública, para hacer constar los actos citados  
Los funcionarios del Servicio Exterior solo ejercerán sus  
funciones notariales dentro de su Distrito.

Este tipo de protocolo es importante y necesario para todos los compatriotas que se encuentran en el extranjero y desean realizar una operación con efectos jurídicos en territorio nacional.

Por lo cual y para comodidad de ellos se establece - este protocolo.

Resumiendo protocolo es el libro o juegos de libros- en donde se asientan los hechos o actos jurídicos que las partes solicitan al Notario que de fé, quedando plasmado en documento auténtico en el Libro que está bajo el cuidado y custodia del Notario, haciendo prueba plena de los derechos y obligaciones que las partes quisieran obligarse.

FE PUBLICA NOTARIAL.

FE.- Creer en aquello que no se ha percibido directamente por los sentidos.

PUBLICA.- Del pueblo.

Debido a la multitud en la realización de los actos jurídicos y la imperiosa necesidad de que fueron aceptadas como verdaderos por terceros, se ideó la creación de la fé pública, para autentificar los actos o hechos jurídicos como verdad Oficial, cuya creencia se impone en el sentido de que no se llega a ella por un proceso espontaneo en virtud de un imperativo jurídico que nos obliga a tener por ciertos determinados actos o hechos jurídicos, así pues en resumen tenemos que:

"Fé pública es la necesidad de carácter público, cuya misión es rebastecer con una presunción de verdad los hechos sometidos a su amparo, queramos o no queramos creer en ellos". (12)

De tal suerte tenemos diferentes tipos de fé pública como:

Fé Pública Notarial.

Fé Pública Judicial.

Fé Pública Administrativa.

---

(12).- Selección de términos jurídicos, políticos, económicos y sociológicos.- Clemente Soto Alvarez.- Editorial Limusa.- Pág. 235.- México, 1981

La fé pública administrativa es aquella que queda-  
plasmada en los documentos emanados por una autoridad -  
administrativa que se tiene como verdaderos así lo esta-  
blece el artículo 316 del Código de Procedimientos Civi-  
les para el Estado de México, que considera como docu-  
mentos público ".....a las expedidos por Funciona-  
rios Públicos, en el ejercicio de sus funciones....."  
como lo son los documentos expedidos por las dependen-  
cias de los Gobiernos Estatales o Federales.

Fé pública judicial, es aquella que consta en las-  
actuaciones judiciales, quién un funcionario Judicial -  
llamado Secretario de acuerdos (Escribano de Audiencia  
como en antaño se le llamo) es quién autentifica los --  
actos del Juez.

Fé pública notarial, es una función propia del Es-  
tado que la delega en un particular para su ejercicio.

La Ley del Notariado del Distrito Federal, al ha-  
bar de la fé pública notarial dice "La función notarial  
es d- orden público, en el Distrito Federal, correspon-  
de al Ejecutivo de la Unión ejercerla por conducto del  
Departamento del Distrito Federal, el cual encomendará-  
su desempeño a particulares, Licenciados en Derecho, --  
mediante la expedición de las patentes respectivas".

Por su parte la legislación Orgánica del Notariado del Estado de México dice:

"Notario es la persona a quién el ejecutivo del Estado haya otorgado nombramiento para ejercer las funciones propias del Notariado".

"El Notario tiene a su cargo en los casos en que no esten encomendados expresa y exclusivamente a autoridades, las funciones de orden público siguiente:

I.- Dar formalidad a los actos jurídicos que la requieran o soliciten las partes interesadas.

II.- Dar fé de los hechos o actos que le consten a requerimiento de parte interesada.

La primera de estas funciones se llevará a cabo observando los requisitos del acto en su formación y autenticando la ratificación que de los mismos hagan los interesados ante su presencia, la segunda mediante su intervención de Fedatario del hecho o del acto.

Es importante hacer notar las características generales de la fé pública.

Es instrumental toda vez que las personas encargadas de autenticar el acto o el hecho le deben de hacer pr escrito con las formalidades que le marca la - -

Ley para que tenga validez y conste de manera autentica la fé.

ES TERRITORIAL por que la persona que está investida de fé pública tiene delimitado una área de acción -- que al momento de rebasarla acaba su investidura pública y todos los actos que celebre fuera de su territorio son actos carentes de fé pública.

ES EVIDENTE ya que el autor del documento narra el acto o hecho jurídico para el destinatario, es decir, -- recibe el acto y dá fé de él.

SOLEMNIDAD ya que el Fedatario sigue un ritual marcado por la Ley para la realización del instrumento público, dándole la forma legal pre-establecida por la -- Ley.

OBJETIVA.- El hecho percibido debe convertirse en cosa corporal, mediante una grafia sobre el papel sin la cual no habría documento el cual exige corporeidad -- o sea la fé escritura.

PERSONAL.- El ejercicio de la fé pública es un acto personalísimo, que no puede ser transmitido o ejercido por otra persona que no sea el propio fedatario.

El objetivo y fin primordial de la fé pública es -- la de probar ante terceros, más no la de obligar a terceros a lo estipulado en tal documento.

En la Ley de las siete partidas, en la partida tercera, título 18, obligaba a poner a la cabeza de todas las escrituras públicas el siguiente texto:

"Sepan cuantos esta carta viere....." con el propósito de que aquel tercero que llegara a conocer ese documento no podría negarle la fuerza probatorio que encierra.

Luis Corral y de Teresa, en su obra Derecho Notarial y Derecho Registral hace un comentario de Gonzalez Palomino respecto a la fé pública notarial comparada -- con el dicho de un testigo. Tal comentario es en los -- siguientes términos.

TESTIGO ROGADO  
(Fedatario)

El Notario es testigo profesional se propone ver.

Espectador que se propuso no perder detalle, para relatarlo luego Se propone captar todos los hechos para archivarlos ordenadamente en su memoria.

TESTIGO EVENTUAL

El testigo eventual lo es por sorpresa a posterioridad sorprendido por los hechos.

Se ve sobrecogido por los hechos que no estaba preparado para ver (accidente explosión, etc.) Esta metido dentro de los hechos como protagonista sin propósito de ser espectador.

relata los hechos que ha querido ver como ajenos.

Relata sus impresiones sobre los hechos, como si fueren hechos propios.

Como testigo rogado está mejor preparado para ser imparcial-- y ajeno a los hechos y por su experiencia profesional reiterada de testigo (15)

### LA FUNCION NOTARIAL.

Antes de comenzar, es preciso definir que es un -- Notario, y ésta la encontramos en la Ley del Notariado para el Distrito Federal que dice: "Es la persona investida de la fé pública para hacer constar los actos y -- hechos jurídicos a los que los interesados deban o quieran dar autenticidad conforme a la Leyes, y autorizando para intervenir en la formación de tales actos o hechos jurídicos, revistiendolos de solemnidad y forma legales" encontrándo de esta manera que la función del Notario - es hacer constar las actas y hechos jurídicos, dándoles autenticidad, solemnidad y forma legal.

Como es sabido por todos nosotros los actos jurídicos son la manifestación de voluntad que tiene por ob-- jeto crear, transmitir, modificar o extinguir derechos u obligaciones y que se diferencian de los hechos jurídicos que son acontecimientos naturales o del hombre contrario a su voluntad, creandole obligaciones o dere--- chos no deseados.

Por autenticidad debemos entender como la legali--dad de un acto jurídico, que trae aparejado todas las - consecuencias legales que las partes quisieren obligar--se.

Solemnidad para que ciertos actos jurídicos puedan existir, es preciso que se celebre ante determinadas --

personas que la Ley ha designado con anterioridad ya que la falta de cumplimiento de esta disposición tiene aprejada la nulidad absoluta, como lo es en el otorga---miento de un testamento público abierto, cuando se hace ante persona ajena a la fé pública notarial.

En otros casos la falta de solemnidad no es tan -- grande por ser suceptible de convalidación (nulidad relativa).

Forma legal, al igual que lo anterior, la Ley ha -- prescrito la forma que debe tener el acto jurídico, cabe hacerse la aclaración que la forma del acto jurídico puede hacerse constar en documento público o privado.

Pero tratándose de tráfico de bienes inmuebles, -- la Ley ha prescrito que la forma en que deban estar -- revestidas estos actos jurídicos, debe ser en documento público.

CLASES DE INSTRUMENTOS PUBLICOS POR SU CONTE-  
NIDO SUSTANTIVO.

A manera de preámbulo es preciso saber que las --  
únicas formas legales que existen para hacer constar --  
actas o hechos jurídicos lo son para los primeros, Es--  
critura Pública y para los segundos Actas Notariales.

El primer paso, es distinguir la diferencia que --  
existe entre ESCRITURA pública y ACTA notarial.

La Ley Notariado del Distrito Federal, dice que se  
entiende por escritura cualquiera de los siguientes ins--  
trumentos públicos:

"Artículo 60.- Para los efectos de esta Ley, se en--  
tiende por escritura cualquiera de los siguientes ins--  
trumentos públicos: .....II.- El original que se in--  
tegre por el documento en que se consigne el acto jurí--  
dico de que se trata y por un extracto de que este con--  
tenga sus elementos esenciales y se asiente en el li--  
bro autorizado".

Así mismo la mencionada ley substantiva de la mate--  
ria nos define lo que es un Acta Notarial en el siguien--  
te precepto legal:

"Artículo 82.- Acta Notarial es el instrumento ori--  
ginal en el que el Notario hace constar bajo su fé uno  
o varios hechos precisados por él, y que este asiente --  
en un libro del protocolo a su cargo, y a solicitud de-

la parte interesada y que autoriza mediante su firma y sello"

De lo anterior se desprende que la escritura es -- para actos jurídicos en donde se crean derechos y obligaciones, y el Acta Notarial es para constatar hechos -- jurídicos.

\* DIFERENCIACION FORMAL ENTRE ESCRITURAS  
Y ACTAS\*

En cuanto a su contenido:

En la escritura el Notario hace constar actos jurídicos, como lo son los contratos de compra-venta de --- bienes inmuebles, donaciones de bienes raíces, hipote-- cas, etc., lo que hace que el Notario emplee una técnica jurídica para la elaboración de los actos notariales y los otorgantes manifiesten su voluntad de obligarse.

Por lo que se refiere a las actas Notariales, al -- Notario hace constar hechos jurídicos materiales que -- pueden o no producir efectos jurídicos.

Por lo que en contrario a la elaboración de un acto jurídico, en el Acta Notarial, el notario lo único -- que hace es dar fé de lo que percibe por los sentidos -- (vista, oído, olfato, gusto y tacto).

Por lo que se refiere a la creación de obligacio-- nes, los comparecientes no manifiestan su voluntad de -- obligarse a lo que sucede en esa acta Notarial.

Por lo que se refiere a la estructura:

En las escrituras su redacción se inicia con el --

proemio.

Antecedentes del acto que se va a crear.

El acto que se constituye, la denominación jurídica si es un contrato nominado o si es innominado.

Cláusulas, bajo las cuales se va a regir el acto jurídico.

Generales de los comparecientes y en su caso, el instrumento con el que acreditaron su representación.

Certificación, que hace el Notario al referirse -- que los contratantes firmaron ante él.

Autorización del instrumento en forma definitiva por parte del Notario.

Vista la estructura de una escritura pública ( acto jurídico ) es menester mencionar la estructura del Acta Notarial, esta se inicia con:

- Proemio.
- Contenido del acta.
- Generales del o los comparecientes.
- Certificación.
- Autorización.

Por no haber manifestación de voluntad para crear derechos y obligaciones las actas notariales no tienen cláusulas.

#### POR LOS EFECTOS QUE PRODUCEN:

Una escritura tiene como efectos, hacer constar la voluntad de un acto jurídico, a efectos de darle forma-

legal exigida por la Ley.

En cambio las actas Notariales su efecto es crear un medio de prueba de la existencia o realización de un hecho.

Del breve análisis anterior se deduce que el tema-objeto de este trabajo no se encuadra dentro de las escrituras notariales, ya que éstas son para los actos -- jurídicos.

Por lo que consecuentemente se realizan o se llevan a cabo en el capítulo o rubro de las Actas Notariales según es de verse en lo dispuesto por el artículo - 90 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, -- que a la letra dice: "Art. 90.- Para la protocolización de un documento, el Notario lo transcribirá en la parte relativa del acta que al efecto se asiente o lo agregara al apéndice en el legajo correspondiente marcado con el número de acta y bajo la letra o número que le corresponda. No podrá protocolizarse el documento cuyo contenido sea contrario a las Leyes de orden público o de -- las buenas costumbres".

De lo antes argumentado y analizado, nos damos --- cuenta que la protocolización de las informaciones de - dominio, el único efecto jurídico que le dá la Ley del Notariado es la de crear un medio de prueba o realiza- ción de un hecho.

Si realmente se crea un medio de prueba idoneo legalmente según hasta donde hemos deducido se ha encontrado el porque de la protocolización, pero cabe cuestionarse que por sí solas las diligencias de información ad-perpétuum, hace prueba plena sin necesidad de protocolizarse.

Por que de la clasificación de documentos públicos que hace el Código de Procedimientos Civiles para el -- Distrito Federal, en su artículo 327 dice: "Son documentos públicos.....I.....II.....III.....IV.....V.....VI.....VII.....VIII.-Las actuaciones judiciales de toda especie".

En cuanto a la valoración de las pruebas el mismo Código en su artículo 403 dice: "Queda exceptuada la -- disposición anterior la apreciación de los documentos -- públicos, los que tendrán valor probatorio pleno, y por lo tanto no se perjudicarán en cuanto a su validez por las excepciones que se aleguen para destruir la pretensión que en ellos se funde.

Por lo que se viene abajo el presunto medio de -- prueba idonea creado con la protocolización de las diligencias de información ad-perpétuum.

VALOR PROBATORIO Y LIMITES DEL INSTRUMENTO

NOTARIAL.

INSTRUMENTO:- Instruere, instruir, enseñar, dar constancia.

El artículo 129 de la Ley Adjetiva Federal, establece que documentos públicos son aquellos cuya formación está encomendada por la Ley, dentro de los límites de su competencia a un Funcionario Público revestido de fé pública, y los expedidos por Funcionarios Públicos - en el ejercicio de sus funciones.

La calidad de públicos se demuestra por la existencia regular, sobre los documentos de los sellos, firmas u otros signos exteriores que en su caso, prevenga las Leyes"

Partiendo de la premisa anterior, tenemos que el instrumento notarial es un documento público con pleno valor probatorio, sin que su valor pueda ser destruido por medio de excepciones, así lo dispone el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en sus siguientes artículos:

"Art. 402.- Los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados en su conjunto por el Juzgador, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia. En todo caso el Tribunal deberá exponer cuidadosa-

mente los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión."

"Art. 403.- Queda exceptuada de la disposición anterior la apreciación de los documentos públicos, los que tendrán valor probatorio pleno y por tanto no se -- perjudicarán en cuanto a su validez por las excepciones que se aleguen para destruir la pretensión que en ellos se funde.

Así tenemos pues, que con el instrumento notarial, sus efectos probatorios son:

a).- La aseveración del Notario de lo que percibió por sus sentidos en el ejercicio de sus funciones.

b).- Declaración de las partes hechas entre la presencia del notario en la celebración de un acto jurídico, o declaración unilateral de la voluntad que hacen -- prueba plena sin necesidad de verse fortalecida con -- otro medio de prueba, salvo en el caso que se ataque la nulidad del instrumento y se demuestre la falsedad en -- la aseveración del Notario.

#### EFFECTOS FORMALES:

A).- El acto puede ser solemne por precepto legal, o por voluntad de las partes que así lo pactaron como -- condición de existencia. Si la escritura es nula, el -- acto es inexistente.

B).- La Ley exige la forma, no para la existencia, si no para la plena validez del acto para concederle -- efectos probatorios plenos.

Este tipo de contratos pueden ser convalidados, -- toda vez que estan afectados de nulidad relativa.

#### EFFECTOS EJECUTIVOS:

El Código de Procedimientos Civiles en el Distrito Federal, le otorga el instrumento notarial efectos ejecutivos en los siguientes numerales:

443.- Para que el juicio ejecutivo tenga lugar se necesita un título que lleve aparejada ejecución.

#### TIENEN APAREJADA EJECUCION:

I.- La primera copia de una escritura pública expedida por el Juez o Notario ante quién se otorgó.

II.- Las ulteriores copias dadas por mandato judicial con citación de la persona a quien interesa.

III.- Las demás instrumentos públicos que conforme el artículo 333 hacen prueba plena.

Así tenemos que el instrumento notarial por ser un documento público con pleno valor probatorio, es el medio de fijación exacto y permanente para cumplir los -- efectos del acto, el medio legal de hacer ejecutiva la obligación y el medio de garantía de las partes y de -- los terceros.

En cuanto al tema en estudio y después de haber -- visto el alcance jurídico probatorio del instrumento notarial en términos generales.

Ahora y como excepción a la regla general tenemos que el instrumento público notarial (acta, declaración unilateral de voluntad), se debe tomar como presunción de los hechos a que se refiere. Con esto no se ataca la fé pública notarial ni se pone en tela de duda la integridad del notario. Por lo que no debemos confundirnos que el fedatario única y exclusivamente autentifica y certifica la existencia de las diligencias de las informaciones de dominio, más no dá ni otorga ningún derecho por que el está investido de fé pública más no de jurisdicción.

Lo anterior es aplicable al Estado de México y demás Entidades Federativas, en donde se promueven las -- informaciones de dominio en Jurisdicción Voluntaria y -- no en una vía especial como el Distrito Federal que marca un procedimiento especial contencioso para las in--formaciones de dominio.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha emitido la siguiente jurisprudencia en el sentido de que las informaciones de dominio debidamente protocolizadas deben ser consideradas como presunción.

"Informaciones Ad-Perpétuum (Legislación del Estado de Veracruz).-Las informaciones Ad-perpétuum solo tienen por objeto acreditar o justificar un derecho en el que no tiene más interés sino la persona que promueve y por su carácter de actuaciones de jurisdicción voluntaria no pueden tener valor probatorio en cuanto a la posesión. Ni como instrumento público, ni como informaciones testimoniales; lo primero, porque su protocolización sólo implica la autenticidad de la información en cuanto a su existencia, pero no en lo que respecta a su fondo; y lo segundo, por que su recepción no satisface las reglas del Capítulo VII, Título V, Libro Primero, -- del Código de Procedimientos Civiles anterior, solo deben estimarse como una presunción cuando estan debida y oportunamente protocolizadas y registradas" (16)

Para terminar el presente tema diré que el instrumento notarial hace prueba plena únicamente cuando existe declaración de la voluntad y crea derechos y obligaciones, y como excepción únicamente se considera como -- presunción la protocolización de las informaciones de -- dominio que se hicieron en vía de jurisdicción voluntaria.

---

(16) Semanario Judicial de la Federación, Sexta Epoca, Volumen CXXXIII, Cuarta Parte, Tercera Sala, Pág. 60.

## I.-RELACION CON EL DERECHO CIVIL.

Las informaciones de dominio por ser uno de los medios de adquirir la propiedad, son reguladas por la legislación Civil.

En el Código Civil Vigente para el Distrito Federal encontramos en el Artículo 3023 la base jurídica sobre la que descansan las informaciones de dominio, el cual a la letra dice:

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

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

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

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

En el Estado de México, el código civil vigente da el fundamento sobre la procedencia de las informaciones de dominio en forma más concreta que en el Distrito Federal.

Tal disposición legal la encontramos en el Artículo 2898 que dice:

"El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso, si no está en el caso de deducir la acción que le concede el artículo 932, por no estar inscrito en el Registro la propiedad de los bienes en favor de persona alguna, podrá demostrar ante el Juez competente que ha tenido esa posesión, rindiendo la - - información respectiva en los términos que establezca - el Código de Procedimientos Civiles".

En ambas disposiciones legales se habla de tiempo-

y condiciones para prescribir.

Las condiciones a que se refieren los numerales antes invocados deben ser:

I.- En concepto de propietario.

II.- Pacífica.

III.- Continua.

Visto el contenido del citado artículo, este nos habla de la posesión, debiendo entender por tal, el acto de tener la cosa y disponer de ella para sí mismo.

I.- En concepto de propietario, es decir, el poseedor debe disponer y cuidar la cosa como si fuere dueño, siendo éste requisito sine quea non, para poder prescribir, y además por que así lo señala el artículo 826 del Código Civil del Distrito Federal, y su relativo 801 -- del Código Civil del Estado de México, los cuales dicen en términos generales lo siguiente:

"Solo la posesión que se adquiere y disfruta en -- concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción".

II.- En forma pacífica, es decir, que la posesión no se adquiere en base a la violencia.

III.- En forma continua, es la permanencia de actos en forma respectiva y con los cuales se demuestra el deseo de ejercer la posesión.

IV.- En forma pública, es decir, que debe ejercerse

de modo que tenga conocimiento de ella, no solo los que tengan interés de interrumpirlo, sino también todo el mundo (vecinos).

La carencia de alguno o de todos éstos requisitos, no hacen apta la posesión para prescribir.

Por lo que se refiere al tiempo, el artículo 1152 del multicitado Código Civil, del Distrito Federal y -- 912 del Código Substantivo Civil del Estado de México, -- nos dice: "Los bienes inmuebles se prescriben:

I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fé, pacífica, continua y pública mente.

II.- En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión.

III.- En diez años cuando se poseen de mala fé, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, -- continua y pública".

Analizando el contenido del anterior precepto nos damos cuenta que el tiempo depende si se posee de buena o mala fé, es la condición de la posesión que hace que aumente o disminuya el tiempo para prescribir.

Rafael Rogina Villegas en su obra "Tratado Elemental de decho civil dice: "La mala fé no es un vicio en la posesión, ni consiguientemente la buena fé es una -- cualidad de la misma. Se puede adquirir el dominio por prescripción aún cuando se posea de mala fé, si fuera --

un vicio haría inútil la posesión misma. Simplemente la mala fé incluye para aumentar el termino de prescrip---ción, que generalmente duplica para los bienes inmue---bles, el término con buena fé, es de cinco años y con - mala fé dediez." (5)

Bajo estas cualidades y condiciones debe ser la -- posesión para que sea apta para prescribir, debiendo el Juzgador dictar una resolución declarativa en el sentido que el promovente se ha convertido en propietario, - que es en escencia lo que importa al promovente, y por la naturaleza misma del acto jurídico, de donde emana - un documento público sin necesidad de previa protocoli---zación, por que una sentencia declarativa es la que --- constituye el derecho de propietario, al promovente y - no el notario, porque el Notario Público está investido de fé pública, más no de jurisdicción, así como también el Secretario de Acuerdos está investido de fé pública- en lo referente a los actos emanados de un proceso judi---cial.

LA INSCRIPCIÓN DE LAS INFORMACIONES DE  
DOMINIO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE  
LA PROPIEDAD.

A manera de preámbulo el Registro Público de la -- Propiedad, se ha definido como "La Institución mediante la cual el Estado proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la Ley, precisen de este requisito para surtir efectos ante terceros" (16), en virtud de "Que la realización de los actos jurídicos relativo al patrimonio inmobiliario y mobiliario.....así como la integración de personas morales en los términos de la Legislación Civil, requiere de una publicidad adecuada para surtir sus efectos jurídicos frente a terceros a fin de otorgar la debida certeza y seguridad jurídica, tanto a los titulares registradores, como a todos aquellos que estén obligados a respetar los derechos generados por éstos". (17)

Concluyendo lo anterior, diré que es la Institución Oficial (Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, como la de cualquier Entidad Federativa) encargada de dar publicidad al tráfico de los actos jurídicos que por su naturaleza deben tener publicidad - mediante su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

a).- ¿Qué documentos son inscribibles?

En el Libro Cuarto, del Código civil del Estado de

---

(16).- Artículo 1o. del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México.- Editorial Cajica.- 1990.- (17).- Exposición del motivo del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito -- Federal.- Cuarto Párrafo.- Diario Oficial de la Federación.- 5 de Agosto de 1988.

México, en el artículo 2893 nos dice: "En el Registro de la Propiedad inmueble se inscribirá:

I.- Los títulos por los cuales se cree, declare, re conozca, adquiera trasmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, la posesión originaria o los demás-derechos reales sobre inmueble.

II.-.....

III.-.....

IV.- Las resoluciones judiciales o de arbitros o -arbitradores que produzcan algunos de los efectos mencionados en la Fracción I.

V.-.....

VI.-.....

VII.-.....

VIII.- El testimonio de las informaciones ad-perpétuam promovidas y protocolizadas de acuerdo con lo que-disponga el Código de Procedimientos Civiles.

VIII.- Bis.....

IX.- Los demás títulos que la Ley ordene expresamente que sean registrados".

En los mismos términos lo regula el Código Civil--para el Distrito Federal, en el artículo 3002, fracción I, IX, XIII, y XIV.

Los actos jurídicos mencionados son los que nos --interesan y en los que cabe hacer un breve comentario.

En la fracción primera del presente precepto, se dice claramente, los títulos por los cuales se cree, declare, adquiriera o reconocaca la posesión originaria u otro derecho; el documento público que reconoce la propiedad sobre un inmueble es la resolución de las informaciones de dominio, y si bién es cierto, que la transmisión de la propiedad no es por la voluntad de las partes, sí es reconocida por resolución judicial, por lo que no deja de ser un título que crea un derecho real.

Por lo que se refiere a la fracción VIII del numeral legal que se comenta, éste resulta contradictorio a lo dispuesto por la fracción Primera del numeral citado, se puede argumentar la equidad al artículo 2893, en su Fracción VIII y cabe preguntarse el porque las resoluciones de prescripción positiva (usucapión) se inscriben sin necesidad de protocolizarse? o a caso será por el procedimiento seguido? Pero sea cual fuere el procedimiento aplicado el contenido en escencia en ambas figuras es la declaración de propiedad sobre un inmueble a favor del promovente (actor).

b).- EFECTOS QUE PRODUCE.

b.1).- Publicidad registral.

La inscripción de un documento en el Registro Público de la Propiedad, dá publicidad legal a los actos-jurídicos en el consignadas para que surtan efectos - -

contra terceros.

Se debe entender como publicidad registral, el derecho que se tiene de consultar los asientos en los Libros del Registro Público en forma visual y directa y no basta con el informe verbal que dé el empleado, quedando al criterio del particular la facultad de solicitar una certificación de dicho asiento.

Dicho derecho no puede ser restringido por los empleados del Registro Público de la Propiedad, ni aún con el pretexto de que pueda deteriorar o inutilizar el folio o Libro en que se contiene el asiento ya que el problema de la conservación del Folio o Libro debiera ser resuelto por la Autoridad a través de los medios de seguridad que estime pertinentes.

En nuestro sistema jurídico es facultativo y no obligatorio inscribir un título en el Registro Público de la Propiedad, se puede argumentar que es una idea reaccionaria, que se pretende retroceder al avance de la ciencia jurídica. Pero en sí nuestro sistema jurídico no obliga a nadie a inscribir su título de propiedad en el Registro Público de la Propiedad, y en este sentido se ha manifestado nuestro máximo Tribunal de Justicia de la Nación en la siguiente jurisprudencia:

"Compra-venta, la inscripción en el Registro Públi-

co de la Propiedad y del comercio, no constituye un elemento esencial de la validez en los contratos de.- La inscripción en el Registro Público de la Propiedad no constituye un elemento esencial de validez en los contratos de compra-venta ni en los actos solmenes como -- los testamentos, a virtud de los cuales se opera el -- traslado de dominio de un bien determinado, porque como lo sostiene esta propia sala auxiliar en diversas ejecutorias entre las que puede citarse la pronunciada en el diverso amparo número 9643/949/1A, promovido por Felipa Velez Fuentes, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, según la legislación mexicana, no significa traslación de dominio como acontece en Alemania, y -- en Suiza, donde se considera la inscripción como constitutiva de derechos, siendo en México puramente declarativa ya que la traslación de dominio se hace por el -- acto jurídico celebrado entre las partes y la inscripción no es más que la declaración de la que se realizó en este acto (18)

Analizando lo anterior, tenemos:

En primer lugar, que el registro de un título es -- potestivo, independientemente de los efectos que pueden originar su falta de inscripción.

En segundo lugar, el registro no es constitutivo -- de derechos y no subsana los vicios que pueda tener el-

---

(18).-- Semanario Judicial de la Federación.- Quinta Época Suplemento 1956.- Pág. 114.

título y,

En tercer lugar, afecta a los terceros las causas de nulidad que resulte del mismo registro.

b.2).- Efectos ante terceros.

La inscripción de un bien inmueble es facultativo, si queremos que el acto jurídico deba surtir efectos -- contra terceros se debe inscribir en el Registro Público de la Propiedad.

Durante todo este tema hemos hablado de efectos -- ante terceros, debiendo entender como tales aquellos -- que aduzcan ser titulares de un derecho real sobre los bienes o derechos objetos de los asientos registrales y solo son derechos reales los que tienen expresamente -- ese caracter conforme a la legislación civil vigente.

Ahora bien el hecho de inscribir un acto jurídico en el Registro Público de la Propiedad no convalida los defectos que conforme a la Ley lo declare nulo.

Por lo que respecta al tema de este trabajo es -- obligatorio e impresindible la inscripción de la resolución de las informaciones de dominio a efecto de que se haga publicidad conforme a la Ley y de ésta manera surta efectos contra terceros, pero dicha publicidad bien puede hacerse sin necesidad de protocolizarse la resolución de las informaciones de dominio, ya que representa un gasto innecesario del promovente.

Ahora bién, no debemos olvidarnos que se va a hacer publicidad para que surta efectos contra terceros, la -sentencia declarativa, y no el estilo de redacción del-Fedatario Público que se haya encargado de protocolizar la sentencia declarativa, porque este en sí no constituye ningún derecho.

A pesar de no ser obligatorio la inscripción de un título en el Registro Público de la Propiedad, se debe-fomentar la inscripción en el Registro de la Propiedad, para que ésta siga siendo una fuente fiable de datos -- para que la Autoridad y los particulares tomen decisión.

C A P I T U L O

I I I

### CAPITULO III

En cuanto a lo legislado en los diferentes Estados de la República, ésta ha regulado la información de dominio en un solo sentido, variando un poco en lo que -- respecta a la protocolización de éstas; como a continuación se demuestra:

#### ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIHUAHUA.

El Código Civil vigente en el Estado dispone en el Artículo 2914 "El que haya poseído bienes inmuebles -- por el tiempo y con las condiciones exigidas para ad---quirirlos por prescripción y no tenga título de propiedad, o teniendolo no sea inscribible por defectuoso, si no está en el caso de deducir la acción que le concede el artículo 1158 por no estar inscrito en el Registro -- la Propiedad de los bienes en favor de persona alguna, podrá demostrar ante el Juez de Primera Instancia competente que ha tenido esa posesión rindiendo la informa--ción respectiva conforme al artículo siguiente y en los términos establecidos en el Código de Procedimientos -- Civiles comprobada debidamente la posesión, el Juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y tal declaración se ten--drá como título de propiedad y será inscrita en el Re--gistro Público de la Propiedad....."

Así mismo, la información a que se refiere este artículo se encuentra regulado por el artículo 890 y 891 del Código Procesal Civil vigente que a la letra dice:

"Art. 890.- La información ad-perpétuam podrá decretarse cuando no tenga interés más que el promovente, y se trate:

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

II.- De justificar la posesión como medio para acreditar el dominio pleno de un mueble.

III.- De los casos previstos por los artículos 2914 al 2920 del Código Civil.

IV.- De comprobar la posesión de un derecho real.

En los casos de las dos primeras fracciones, la información se recibirá con citación del Ministerio Público, en el de la tercera, con las formalidades señaladas en el Código Civil, sin perjuicio de lo dispuesto de los artículos siguientes; y en el previsto en la fracción cuarta, con citación del propietario de la cosa que reporte el gravamen, y en su caso, con la de los demás partícipes del derecho real.

"Art. 891.- En las informaciones a que se refiere la fracción III del artículo anterior, se cumplirán las siguientes formalidades:

I.-.....

II.- La radicación del expediente de la información y la identificación del inmueble serán publicados en el periódico Oficial, en un periódico de información de la Capital del Estado y en otro del lugar de la ubicación de aquel, si lo hubiere, por tres veces de siete en siete días, debiéndose fijar también estas publicaciones - en los lugares públicos correspondientes....."

Agotado el procedimiento se le expide al promovente copia certificada por triplicado de dicha resolución para efectos de su inscripción en el Registro Público - de la Propiedad y le sirva ésta de título de propiedad.

Tal disposición la encontramos en el Artículo 894 del citado ordenamiento legal invocado y que dice:

"Art. 894.- Se entregará por el Juzgado copia certificada por triplicado, al interesado, de la resolución respectiva, para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad."

Resultando de esta manera la mejor regulación que se ha hecho en cuanto a las informaciones de dominio y en considerar en forma acertada que es duplicidad de -- actos jurídicos el protocolizar una resolución judicial que por sí misma es un documento público y generador de derecho y obligaciones, cumpliendo además con la economía procesal y directa que el promovente se fija como - objeto al iniciar el procedimiento y que es el de tener un título público de propiedad.

ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE HIDALGO.

En esta Entidad Federativa encontramos reguladas -- las informaciones de dominio en el Artículo 3029 del -- Código Civil que reza:

"Art. 3029.- El que haya poseído bienes inmuebles-- por el tiempo y con las condiciones exigidas para pres-- cribirlos, y no tenga título de propiedad o teniéndolo-- no sea inscribible por defectuoso, si no está en el ca-- so de deducir la acción que le concede el artículo 1231 por no estar inscrita en el Registro la propiedad de -- los bienes en favor de persona alguna, podrá demostrar-- ante el Juez competente, que ha tenido esa posesión rin diendo la información respectiva en los términos que -- establezca el Código de Procedimientos Civiles. A su -- solicitud, acompañará precisamente certificado del Re-- gistro Público, que demuestre que los bienes no están -- inscritos. La información se recibirá con citación del Ministerio Público, del respectivo registrador, de la - Propiedad y de los colindantes.- Los testigos deben ser por lo menos tres de notorio arraigo en el lugar de la ubicación de los bienes a que la información se refiere No se recibirá la información sin que previamente se -- haya dado una amplia publicidad por medio de la prensa y de avisos fijados en los lugares públicos, a la soli-- citud del promovente.- Comprobada debidamente la pose-- sión, el Juez declarará que el poseedor se ha converti-

do en propietario en virtud de la prescripción, y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público".

Al igual que el anterior Estado, encontramos el -- procedimiento a que se refiere este artículo, en el Capítulo V de las informaciones Ad-perpétuum del Código - Adjetivo de la materia en vigor, en los artículos 913 y 916 que dicen:

"Art. 913.- La información Ad-perpétuum podrá decretarse cuando no tenga interés más que el promovente y se trate: I.- De justificar algún hecho o acreditar un derecho; II.- Cuando se pretenda justificar la posesión como medio para fundar el dominio pleno de un inmueble; y - III.- Cuando se trate de comprobar la posesión de un derecho real.- La información se recibirá con citación de las personas o sus causa-habientes a cuyo favor estén las inscripciones del inmueble en el Registro Público de la Propiedad y en los padrones fiscales, y - en su caso, de ausencia o muerte de los interesados, -- del Ministerio Público; en el caso de la fracción tercera, con citación del propietario o de los demás copartícipes del derecho real. Los interesados, el Ministerio Público y las personas con cuya citación se reciba la información, pueden tachar a los testigos por cir---

cunstancias que afecten su credibilidad y oponerse a la continuación del procedimiento y se haga nuevas inscripciones en el Registro Público de la Propiedad y en los padrones fiscales cuando tengan fundamentos legales".

"Art. 916.- Cuando se llenen los requisitos legales previa aprobación, las informaciones se protocolizarán en el protocolo del notario que designe el promoviente, dándose al interesado el testimonio respectivo para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Cuando se refiera a inmuebles con valor fiscal menor de un mil pesos, bastará el registro de la copia certificada. El testimonio o la copia certificada servirán de título supletorio de propiedad o posesión, sin perjuicio de terceros".

Como se puede observar en el artículo inmediato anterior, dicha disposición seguía el criterio de que la anotación de la copia certificada en el Registro Público de la Propiedad servirá de título supletorio de propiedad al interesado, pero esta disposición ha quedado obsoleta en virtud de que se ordena que cuando un inmueble tenga valor fiscal superior a un mil pesos, se debe protocolizar ante Fedatario Público, por lo que en la actualidad no existe un solo bien inmueble en toda la República Mexicana que tenga un valor fiscal menor a un mil pesos, por lo que en esta Entidad todas las informaciones de dominio se deben protocolizar, cayendo

en un retroceso jurídico en dicho Estado, ya que los -- mismos legisladores se confunden al darle credibilidad a un documento en base a la cuantía y no a su contenido puesto que el contenido de un documento público, es la esencia de los derechos y obligaciones ahí consignados sin importar la cuantía, como a una sentencia judicial-- ordenando se protocolize esta para que tenga forma y fé pública y sea digna de credibilidad.

ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE

MICHOACAN.

Los legisladores Michoacanos han regulado las in-- formaciones de dominio en forma rigurosa por lo que se refiere al procedimiento, ya que aumentaron de tres a -- cinco los testigos que intervengan en el procedimiento y por lo que se refiere al hecho que nos interesa el de protocolizar éstas lo han dejado al criterio del promo-- vente si desea o no protocolizarlos. Lo anterior, se -- desprende del espíritu del artículo 2849 del Código Ci-- vil que dice: "El que haya poseído bienes inmuebles por defectuoso si no está en el caso de deducir la acción -- que le concede el artículo 1073, por no estar inscrita en el Registro de la Propiedad de los bienes en favor -- de persona alguna, podrá demostrar ante el Juez compe-- tente que ha tenido esa posesión, rindiendo la informa-- ción respectiva en los términos que establezca el Códig-- o de Procedimientos Civiles.

La información se recibirá con citación del Ministerio Público, del Representante del Fisco del Estado y de los colindantes, en su caso.

Los testigos deben ser por lo menos cinco de notorio arraigo en el lugar de la ubicación de los bienes - a que la información se refiere. No se recibirá la información sin que previamente se haya dado una amplia - publicación por medio de la prensa y de avisos fijados en los lugares públicos, a la solicitud del promovente.

Comprobada debidamente la posesión, el Juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario -- en virtud de la prescripción, y la primera copia certificada de las diligencias originales que se expida o el primer testimonio del Notario cuando aquellas fueron -- protocolizadas, se tendrá como título de propiedad y -- será inscrito en el Registro Público en la forma que -- establece el artículo 26 de la Ley sobre re-organiza-- ción del Registro Público de la Propiedad en el Estado vigente".

De lo anterior, se da la pauta para que en el artículo 1316 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado se establezca: "Art. 1316.- Recibida la información se entregará al interesado copia certificada, la que además se mandará protocolizar en la Notaria que corresponda, si este la solicitare, para que en su-

caso, se le expida el testimonio respectivo, para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad".

Para los Legisladores Michoacanos les es indiferente si se protocoliza o no la resolución de las informaciones de dominio, por que están concientes de que por si sola dicha resolución surte efectos de título de propiedad por ser la escencia de ésta.

#### ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS.

Al igual que los anteriores Estados el Código Civil para el Estado de Morelos ha legislado las informaciones de dominio de la siguiente manera:

"Art. 3404.- El que haya poseído bienes inmuebles por tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos, y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso, si no está en el caso de deducir la acción que le concede el artículo 1263 -- por no estar inscrita en el Registro la Propiedad de -- los bienes en favor de persona alguna, podrá demostrar ante el Juez competente que ha tenido esa posesión rindiendo la información respectiva en los términos que -- establezca el Código de Procedimientos Civiles. A su -- solicitud acompañará precisamente certificado del Registro Público, que demuestre que los bienes no están inscritos.

La información se recibirá con citación del Ministerio Público, del respectivo registrador de la Propiedad y de los colindantes.

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

No se recibirá la información sin que previamente se haya dado una amplia publicidad, por medio de la prensa y de avisos fijados en los lugares públicos, a la solicitud del promovente.

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.

Estableciendo el procedimiento respectivo en el Capítulo III del Código de Procedimientos Civiles del Estado en cita, relativo a los juicios declaratorios de Propiedad y reivindicatorios, en el Artículo 631 que dice:

"Art. 631 .- El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos y no tenga título de propiedad, o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso, si no está en el caso de deducir la acción contradictoria a que se refiere

el artículo anterior, podrá demostrar ante el Juez competente que ha tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva, que se recibirá de acuerdo con las reglas de la jurisdicción voluntaria.

A su solicitud acompañará constancia de la Delegación de la Secretaría de la Reforma Agraria de que el predio de que se trata no está dentro del régimen ejidal o comunal y certificado del Registro Público de la Propiedad que demuestre que los bienes no están inscritos.

La petición se tramitará en vía de jurisdicción -- voluntaria, y además, de acuerdo con las siguientes --- reglas:

I.- Se recibirá la información con citación del -- Ministerio Público, del Registrador de la Propiedad y - de los colindantes:

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

III.- No se recibirá la información sin que previamente se haya dado una amplia publicidad a la solicitud del promovente por medio de edictos publicados en - el Boletín Judicial, en un periódico de mayor circulación y avisos fijados en los lugares públicos:

IV.- Comprobada debidamente la posesión, el Juez -

declarará que el opositor 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; y

V.- Cualquiera que se crea con derecho a los bienes cuya inscripción se solicita podrá oponerse ante la autoridad judicial correspondiente, y en este caso, cesará la jurisdicción voluntaria y se procederá en juicio contradictorio que se ventilará en la vía ordinaria".

Remitiendonos éste artículo al procedimiento a seguir en la vía de jurisdicción voluntaria, el cual en forma definitiva queda regulado por el Capítulo II relativo a las informaciones ad-perpétuum comprendido en el artículo 815 que a la letra dice:

"Art. 815.- La información ad-perpétuum podrá decretarse cuando no tenga interés más que el promovente y se trate:

- I.- De justificar un hecho o acreditar un derecho;
- II.- Cuando se pretenda justificar la posesión como medio para acreditar o adquirir el dominio de inmueble, y
- III.- Cuando se trate de comprobar la posesión de un derecho real.

En todos los casos la información se recibirá con citación del Ministerio Público, quien podrá repreguntar a los testigos y tacharlos por circunstancias que -

afecten su credibilidad.

En los casos previstos por las fracciones II y III la información se recibirá cumpliendo con lo dispuesto por el Código Civil; y se mandará publicar edictos tres veces consecutivas y semanalmente en el Periódico Oficial y en el de mayor circulación en el Estado convocando a los que se crean con derecho a fin de que pasen a deducirlos; y sólo se aceptarán como testigos a los -- propietarios o poseedores de los predios colindantes".

Y por el artículo 818 del mismo ordenamiento invocado que de igual manera dice:

"Art. 818.- Las informaciones se protocolizarán -- ante el Notario que designe el promovente, si por cuantía o naturaleza del negocio se requiere escritura pública. El Notario, en este caso, dará al interesado el testimonio respectivo para su inscripción en el Registro Público.

Quando no se trate de derechos reales, o no se requiera escritura pública, se expedirá al interesado --- copia certificada de las diligencias, que en su caso -- se mandará inscribir en el Registro Público".

Encontrando en esta última disposición que es la -- que nos interesa, dos razones por la cual los legisladores Morelenses justifican la protocolización de las --

informaciones de dominio.

La primera, en razón a la cuantía y aún que en dicha disposición no se establece el monto mínimo por el cual se deba protocolizar ni que valor es el que se tomará en cuenta, es decir, si el valor fiscal del inmueble o el valor comercial, pero independientemente a la cuantía, esta es la esencia de la misma, es decir, -- importa la declaración de que el promovente se ha convertido en propietario, y que está le servirá de título de propiedad, resulta injustificado y carente de sentido, pretende protocolizar una resolución judicial en base a la cuantía, debiendose entender que para los legisladores morelenses, un documento tiene valor por la cuantía del negocio y no por su contenido, por lo que -- va en contra de los principios generales del derecho, -- en donde se consideran como documento público toda actuación judicial.

La segunda justificante al igual que la anterior -- carente de una base jurídica sólida, dice que se debe -- protocolizar cuando la naturaleza jurídica del negocio requiera escritura pública, por lo que no cabe su aplicación a este caso ya que la sentencia es declarativa -- y por su origen es un documento público, y en los únicos casos que se requiere escritura pública para acreditar la propiedad los son la compra-venta, y la donación que son contratos traslativos de propiedad, y en lo que

respecta a las informaciones de dominio no se celebran-contrato alguno.

Así como también no existe disposición legal alguna que diga que para acreditar la propiedad de un bien-inmueble sea necesarias escritura pública.

ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE  
OAXACA.

A pesar de haber sido la cuna de grandes juristas-como Juarez y Díaz, lo legislado respecto al procedi---miento de las informaciones de dominio cae en los absur-dos de derecho, en el que se ordena se protocolizen las informaciones de dominio como veremos más adelante.

Por lo que se respecta a la regulación de las in---formaciones de dominio en el Código Civil, ésta se en---cuentra legislada de la misma manera que el resto de la República, como se puede ver en el contenido del artícu-lo 2902 que dice: "El que tenga una posesión apta para prescribir, de bienes inmuebles no inscritos en el Re---gistro en favor de persona alguna, aún antes de que --transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede --registrar su posesión, mediante resolución judicial que dicte el Juez competente, ante quien la acredita del --modo que fije el Código de Procedimientos Civiles.- La-información que se rinda para demostrar la posesión se-sujetaran a lo dispuesto en los párrafos segundo, ter---

cero y cuarto del artículo que precede las declaraciones de los testigos versarán sobre el hecho de la posesión, sobre los requisitos que deben tener para servir de base a la prescripción adquisitiva y sobre el origen de la posesión.- El efecto de la inscripción será tener la posesión inscrita como apta para preproducir la prescripción al concluir el plazo de diez años, contados -- desde la misma inscripción."

Al igual que las anteriores legislaciones remiten al procedimiento que marca el código de procedimientos civiles y de la manera misma que las anteriores, éste se localiza en el capítulo de Jurisdicción voluntaria, relativo a las informaciones ad-perpetuam, comprendido en los artículos 918 y 921 que dicen:

"Art. 918.- La información ad-perpetuam podrá decretarse cuando se trate:

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

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

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

En los casos de las dos primeras fracciones, la -- información se recibirá con citación del Ministerio ---

Público, y en el de la tercera, con la del propietario o de los demás partícipes del derecho real.

El Ministerio Público y las personas con cuya citación se reciba la información, puede tachar a los testigos por circunstancias que afecten su veracidad".

"Art. 921.- Las informaciones se protocolizarán en el oficio del notario que designe el promovente; el testimonio respectivo que aquél expida se inscribirá en el Registro Público, si se tratare de inmuebles o derechos reales sobre éstos."

Analizando éste último artículo por ser el que nos interesa, debemos entender que el título de un bien --- inmueble debe constar en instrumento notarial sin importar la naturaleza que genere dicho título de propiedad, hechando por tierra de un solo plumazo la facultad y jurisdicción que tiene el juzgado en declarar a un poseedor como propietario de un bien inmueble y que dicha declaración deba servirle de título de propiedad, convirtiéndose por lo tanto en la causa generadora del título de propiedad, tal como lo sostiene el Licenciado Alejandro Athie Carrasco (Obra comentada anteriormente), los mismos argumentos que expuse en su oportunidad para re- vativar dicha tesis sostenida por el jurista antes mencionado, son las aplicables nuevamente a este tema.

ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE  
PUEBLA

En el vecino Estado Poblano, su legislación positiva civil, no regula las informaciones de dominio, sino que considera de manera acertada que se trata de una usucapición, y como tal la regula, Definiendo la usucapición como medio de adquirir un derecho real mediante la posesión y con las modalidades que exige la Ley, debiendo demostrar la existencia del título que genere su posesión, es decir, debe demostrar de quién recibió la posesión y en que calidad. Así mismo, el Código Procesal Civil de Puebla, establece el procedimiento, lo que en otros Estados sería la información de dominio, en este Estado se regula bajo el título de juicio de usucapición en los artículos 789, 790, 791, 792 y 793 que dice:

"Art. 789.- Si el bien no estuviere inscrito en el Registro Público de la Propiedad, se considerará que se trata de personas desconocidas, y el emplazamiento se hará en la forma consiguiente, sin perjuicio de que se notifique personalmente a quién señalare en la demanda como interesado".

Aquí nos da la alternativa de encuadrar a las informaciones de dominio, ya que una de las características de las informaciones de dominio lo es que el bien inmueble no se encuentre inscrito en el Registro Públi-

co de la Propiedad, sin que esto implique necesariamente que el dueño original no exista, por lo que se sigue un juicio contradictorio contra el que se presume dueño.

"Art. 790.- En todo caso, el traslado de la demanda se hará personalmente a los colindantes del bien objeto del juicio".

Los colindantes por el hecho de estar estrechamente relacionados con el predio que se pretende apropiar, éstas son las que mejor conocen quién puede salir perjudicado en forma directa con este trámite.

"Art. 791.- También se emplazará en la forma que dispone el artículo 50\*, a todo el que pueda tener un derecho contrario al del actor".

La publicación de edictos se debe hacer para que toda la sociedad, se entere del trámite que se hace, -- y el que se crea con mejor derecho que el actor comparezca hacerlo valer.

"Art. 792.- Con la demanda se presentarán precisamente el certificado de registro o de la ausencia de éste".

La falta de inscripción de inmueble en el Registro Público de la Propiedad se debe de mostrar fehacientemente con el certificado de no registro expedido por el tenedor del Registro de la Propiedad.

---

\*Art. 50 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla.- "Cuando se ignore la casa en que deba notificarse, o con quién haya de entenderse la notificación, ésta se hará mediante tres edictos consecutivos -- en el Diario de mayor circulación que se publique en la Entidad, a Juicio del Juez, en igual forma se citará a quién deba absolver posiciones en el juicio seguido en rebeldía. Los Edictos contendrán un extracto de la resolución que se notifique".

Refiriéndose éste último artículo de manera acertada al igual que el de Chihuahua, que la sentencia servirá de título de Propiedad y será inscrito en el Registro Público de la Propiedad sin que sea necesaria previa protolización.

ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE  
VERACRUZ.

En el cuerpo normativo civil del Estado de Veracruz se encuentra regulado las informaciones de dominio en el Libro Cuarto, Tercera Parte, Título Segundo, Capítulo -- IV, y en concreto en el Artículo 2956 que establece: -- "El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y -- con las condiciones exigidas para prescribirlos y no tenga título de propiedad, o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso, si no está en el caso de deducir la -- acción que le concede el artículo 1156, por no estar inscrita en el Registro la propiedad de los bienes en favor de persona alguna, podrá demostrar ante el juez competente que ha tenido esa posesión rindiendo la información -- respectiva en los términos que establezca el Código de -- Procedimientos Civiles de acuerdo con las reglas siguientes:

I.- A su solicitud acompañará precisamente certificado del Registro Público que demuestre que los bienes -- no están inscritos.

II.-La información se recibirá con citación del Ministerio Público, del respectivo Registrador de la Propiedad y de los colindantes.

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

IV.-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.

V.-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".

En este Estado la forma de ventilarse estas informaciones, la encontramos en el capítulo destinado a la jurisdicción voluntaria, de las informaciones ad-perpetuam en el cual en el artículo 724 que dice:

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

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

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

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

En los casos comprendidos en la fracción III se recibirá la información con audiencia del propietario y de los demás partícipes del derecho real, cuando los haya.

El Ministerio Público y las personas con cuya intervención sea recibida la información, puede tachar a los testigos por circunstancias que afecten su credibilidad".

Queda de manifiesto que este es el procedimiento a seguir, y el artículo 727 que regula lo siguiente:

"Art. 727.- Las informaciones se protocolizarán en la notaría que designe el promovente, a quién le será entregado el testimonio respectivo para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

En los casos comprendidos en los Capítulos IV y V-Título Segundo, Libro Cuarto, Tercera Parte, del Código Civil, el registro será hecho directamente sin que sea necesario la protocolización".

En el cual y de manera categórica establece que -- las resoluciones de las informaciones de dominio, se -- inscribirán directamente y sin protocolizar en el Registro Público de la Propiedad.

C O N C L U S I O N E S :

Por los motivos y razones expuestas durante todo - este trabajo, concluye en la siguiente forma:

Primero.- En el Estado de México, se debe reformar el Código de Procedimientos Civiles en lo referente al trámite a seguir respecto a las informaciones de dominio (ad-perpétuum), ya sea regulandolas en jurisdicción contenciosa o como en el Distrito Federal, marcando un procedimiento especial para este acto.

Segundo.- En el Estado de México, se debe reformar el artículo 90, fracción VI, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad en el siguiente sentido:

Art. 90.- En la sección primera se llevarán tres - libros en los que se efectuarán las inscripciones de -- los actos jurídicos a que se refiere el artículo 2893 - del Código Civil.

Son materia de inscripción en el Libro Primero. --  
I.-.....II.-.....III.-.....IV.-.....V.-.....  
VI.- Las resoluciones de las informaciones ad-perpétuum promovidas de acuerdo con lo dispuesto por el Código de Procedimientos Civiles.

En lugar de: "VI.- Los testimonios de las informaciones ad-perpétuum promovidas y protocolizadas de - - acuerdo con lo dispuesto por el Código de Procedimientos Civiles".

Tercero.- En ambas Entidades se debe legislar en forma clara y precisa que las resoluciones de las informaciones de dominio se deben inscribir en el Registro Público de la Propiedad, sin necesidad de protocolizarse.

Cuarto.- De ser así, las ventajas que se obtendrían serían:

a).- Economía procesal, dado que el promovente de una información de dominio considera culminado el trámite en el momento en que se presenta el documento ante la Oficina registral, para su inscripción, cumpliéndose de esta manera la máxima de nuestra carga magna en el sentido que la justicia sea pronta y expédita, evitándose una pérdida de tiempo en un trámite notarial.

b).- En la economía del interesado (actor) ya que significaría un ahorro al no tener que pagar honorarios del notario (que nunca cobra de acuerdo a su arancel -- fijado).

c).- Se cumpliría con más eficacia el objetivo del Registro Público de la Propiedad, del de dar publicidad a los actos referentes con inmuebles, toda vez que allan los trámites y burocracia notarial.

Exposición del motivo del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, Cuarto Párrafo, Diario Oficial de la Federación.- 5 de Agosto de 1988.

El Juicio de Usucapión.- Jesús Zamora Pierce.- Primera Edición, México, D.F. 1979.

Diario Oficial, Marzo 2 de 1871,- México, D.F. (Publicado en)

Diario Oficial Marzo 18 al 21 de agosto de 1921.- (Publicado en).

Selección de términos jurídicos, políticos, económicos y sociológicos.- Clemente Soto Alvarez.- Editorial Limusa, - México, D.F., 1981.- Pág. 257.

Selección y términos jurídicos, políticos, económicos y sociológicos.- Clemente Soto Alvarez.- Editorial Limusa, Pág. 235, México, D.F., 1981.

Semanario Judicial de la Federación, Cuarta Parte, Tercera Sala.

Semanario Judicial de la Federación.- Quinta Época.Suplemento a 1956.- Pág. 114, 115 y 116.

## BIBLIOGRAFIA

Apéndice de Jurisprudencia de 1917-1961, del Semanario Judicial de la Federación, Cuarta Parte, Tercera Sala, pág.-787.

Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1975.

Artículo Primero del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México.- Editorial Cajica.- Folleto anexo.- 1990.

Código Civil del Distrito Federal y Territorios de la Baja California. Imp. de J.M. Aguilar Ortiz, México 1875.

Cosas y sucesiones, Editorial Porrúa.- Antonio Ibarrola.- Quinta Edición, 1981.- Pág. 303.

Cosas y sucesiones, Editorial Porrúa.- Quinta Edición.- Antonio Ibarrola. Pág. 205.

Compendio del Derecho Civil. Vol. II, Rafael Regina Villegas, Editorial Porrúa, 1987, Méx., D.F. Pág. 233.

Compendio del Derecho Civil. Rafael Regina Villegas, Editorial Porrúa, México, 1988.- Jurisprudencia Voluntaria, 1917-1975.- Editorial Cárdenas Editores.

Derecho Notarial.- Bernardo Pérez Fernández del Castillo.- Editorial Porrúa.- Méx., D.F. 1969.- Pág. 153.

Efectos sociales de la Reforma Agraria en tres comunidades Ejidales de la República Mexicana.- Instituto de Investigación Social 1910.- UNAM.

Enciclopedia jurídica ONBA.- Vol - XIV.- Pág. 360.