

Nº 334
25-1



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
A R A G O N
AREA DE DERECHO

Estudio Jurídico de la Inmatriculación Judicial

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

TESIS CON
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

Pág.

INTRODUCCION.....	1
CAPITULO I.- " ANTECEDENTES GENERALES" .	
1.1. REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.....	2
1.1.1. NUEVA ESPAÑA.....	9
1.1.2. MEXICO INDEPENDIENTE.....	18
1.1.3. MEXICO ACTUAL.....	20
1.3. INFORMACION AD PERPETUAM.....	40
CAPITULO II. " CONCEPTO DEL BIEN ".	
2.1. DIFERENCIA ENTRE MUEBLE E INMUEBLE.....	44
2.2. ACTOS REGISTRALES.....	56
2.3. REGISTRO INMOBILIARIO.....	82
CAPITULO III. " NATURALEZA JURIDICA DE LA USUCAPION ".	
3.1. POSESION.....	89
3.1.1. ELEMENTOS CORPUS Y ANIMUS.....	99
3.1.2. TEORIA DE SAVIGNY.....	101
3.1.3. TEORIA DE RODOLFO IHERING.....	104
3.2. LA POSESION CONFORME A NUESTRO CODIGO CIVIL VIGENTE.	109
3.3. LA INSCRIPCION DE LA POSESION.	115
3.4. EL JUSTO TITULO.....	119
3.5. JURISPRUDENCIA.....	123
3.6. DOMINIO.....	126
3.7. PROPIEDAD.....	141
3.8. PRESCRIPCION ADQUISITIVA O USUCAPION.....	149

	Pág.
3.8.1. EL CONCEPTO DE DUEÑO.....	153
3.8.2. PUBLICA.....	154
3.8.3. CONTINUA.....	155
3.8.4. PACIFICA.....	156
 CAPITULO IV. " INMATRICULACION JUDICIAL ".	
4.1. DEFINICION DE INMATRICULACION.....	158
4.2. CLASES DE INMATRICULACION.....	165
4.3. INMATRICULACION JUDICIAL.....	169
4.3.1. INFORMACION DE DOMINIO.....	171
4.3.2. INFORMACION POSESORIA.....	185
 CONCLUSIONES.....	 190
 BIBLIOGRAFIA.....	 192

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

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

La Inmatriculación es una Figura Jurídica establecida en nuestra legislación civil, la cual muy pocos profesionistas en Materia conocen su significado y la función para la cual fue creada.

Dicha Figura tiene ya tiempo establecida dentro de nuestro Código Civil vigente, la cual sufrió una serie de reformas en las últimas dos décadas y esas reformas fueron objeto de bastantes críticas, una de esas críticas era, que las reformas hechas no seguían lo establecido por el Código de Procedimientos Civiles.

El objeto de este estudio es dar a conocer lo que es la Inmatriculación Judicial en una forma sencilla.

Esto significa, que se pretende dar a entender lo que es la Inmatriculación, su origen, su significado, su objeto y sus dos formas en que se presenta, para que se puede obtener como resultado, si dentro de esta figura hay, contradicciones, irregularidades, errores en la redacción, en la interpretación y falta de legislar.

También se abarca lo que viene detras de ella, y esto es; la propiedad, dominio, posesión que se tratan de explicar en una forma sencilla, concreta y correcta, sin ir más haya donde uno pueda confundirse.

Esto es en resumidas cuentas lo que es el "Estudio Jurídico de la Inmatriculación Judicial".

C A P I T U L O I

" ANTECEDENTES GENERALES ".

1.1. REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.

El Registro de la Propiedad en México, es una institución muy antigua, podríamos decir que los primeros intentos de registro de inmuebles, datan desde el tiempo de la Nueva España, (Siglo XIX) con los -- oficios de hipotecas incluso algunas leyes anteriores a ésta, poste -- riormente se fueron creando con el transcurso del tiempo, varios reglamentos donde se intento regular al Registro de la Propiedad, hasta llegar a un último reglamento que se encuentra en vigor desde el 6 de -- agosto de 1988.

Los orígenes del Registro Público datan desde el Derecho Alemán - donde se crea la Publicidad Registral, pero más sin embargo, en Roma-- se crean 3 instituciones muy importantes, las cuales no fueron creadas para tener un control de tráfico inmobiliario o dar publicidad en --- aquel tiempo. Sino evitar la clandestinidad como el fraude, ventas -- ilegítimas.

Estas instituciones son:

- 1). La Mancipatio; es forma contractual, caracterizada por un acentuado formalismo, completado pro solemnidades que permitían el perfeccionamiento de la operación, para que fuera válida. Los inte-- grantes eran: El transferente (mancipio accipins), el adquirente-- (mancipio dans) y el agente público. (1)

(1). Margadant, Derecho Romano, Editorial Esfinge, México 1980.

- 2). La *in jure cessio*. Que era como un juicio reivindicatorio, donde el actor (reinvicante) comparecía al igual que el demandado (*injure cedens*) ante el magistrado y como el vindicans confesaba la demanda, el órgano jurisdiccional declaraba sentencia a favor de --- quien tuviera derecho a la propiedad. (2)
- 3). *Traditio*; era la entrega de la cosa, es decir la traslación de la posesión, por su propietario (*Tradens*), a otra persona llamada --- (*Accipiens*). (3)

Actualmente el Registro Público de la Propiedad ha sido llamado de varias formas como, Derecho Hipotecario, Derecho Inmobiliario y Derecho Registral.

Se le llama Derecho Hipotecario, porque en España la Ley que lo regula y su reglamento, se llama Ley y Reglamento Hipotecario, el --- cual es un error llamarle así. En cuanto al concepto de Derecho Inmobiliario, siendo también otro error llamarle así, por que no únicamente se van a registrar inmuebles sino también derechos sobre muebles.

Y por último el Derecho Registral, por el cual se inclinan autores como Luis Carral y de Teresa y Ramón María Roca Sastre, porque dicen que esta regulada por normas Jurídicas Específicas, razón por la cual, el conjunto de estas es correcto denominarle "Derecho Registral".

(2). *Idem*.

(3). *Idem*.

Para Bernardo Pérez del Castillo establece que es un error porque dice que hay un sin número de Registros tales como el Federal de Automóviles, de Crédito Agrícola y Ganadero, Agrario Nacional, Público de Minería y Cooperativo Nacional, de Profesiones, Federal de Causantes, de Comercio Industrial, etc.

Señalando la más adecuada por él, la de " Derecho del Registro Público de la Propiedad ".

Colín Sánchez, hace mención de que es más adecuado, referirse a un procedimiento registral de la propiedad, mismo que también por estar integrado por dispositivos legales, nos conduce a utilizar el calificativo de " Derecho Registral ".(4)

Al igual que cualquier acto jurídico, institución gubernamental sí les ha definido incansablemente, también al Registro Público de la Propiedad se le define, por varios autores renombrados en esta materia.

José Luis Pérez Lanzala, lo define como aquel que:" Regula todo lo relativo a la registración de los actos de la Constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los Derechos Reales sobre las fincas ".(5)

(4). Colín. Sánchez, Guillermo: Procedimiento Registral de la propiedad, Editorial Porrúa, México 1985.

(5). Fernández del Castillo, Bernardo Pérez: Derecho Registral, Editorial Porrúa, México 1990. Página 64.

Jerónimo González y Martínez nos dice: "es el conjunto de normas- que regulan los derechos reales inscribibles, determinan los efectos de las acciones personales contra terceros por la anotación y fijan el especial alcance de las porhibiciones de disponer".(6)

Ramón Alán Sastre, establece que es "aquel que regula la Constitución , Transmisión, Modificación y extinción de los derechos reales -- sobre bienes inmuebles, en relación con el Registro de la Propiedad, -asi como las garantías estrictamente Registrales. (7)

Jiménez -Arnan, menciona que es el "conjunto de normas a que debe- sujetarse la Constitución, Modificación y Extinción de los derechos -- reales sobre bienes inmuebles. (8)

Bernardo Pérez Fernández del castillo, aclara que "es el conjunto de normas de Derecho Público que regulan la organización del Regis- tro Público de la Propiedad, el procedimiento de inscripción y los afegtos de los derechos inscritos. (9)

Otra definición, que da el diccionario Jurídico Mexicano de la -- U.N.A.M., es; "El Registro Público de la Propiedad es una oficina pú- blica que tiene por objeto dar a conocer cual es la situación Jurídica de los bienes, primordialmente inmuebles que se inscriben en él". (10)

(6). Idem.

(7). Idem.

(8). Idem.

(9) Idem

(10).Diccionario Jurídico Mexicano, Instituto de Investigaciones Jurídicas, U.N.A.M. Tomo P-Z. Edit.Porrúa 1988, Pág. 2746.

Luis Muñoz, establece que el Registro Público de la Propiedad es la "Institucion Pública o encargada de anotar, poner de manifiesto y dar fe de cuantos negocios Jurídicos se refieren a los fenómenos o de vida del dominio privado, la posesión y demás derechos reales, que -- los titulares de las mismas o quienes tengan interés legítimo en ello presenten para su inscripción, así como de la Constitución, Modificac-- ción y extinción de las personas morales". (11)

Después de haber hecho mención de los diversos nombres que se le han dado al Registro Público y de las definiciones que ha sido objeto, hablaremos ahora del Registro como un Organó Público.

El Registro Público de la Propiedad es una institución Jurídica - y administrativa que depende del Poder Ejecutivo, encargada de prestar un servicio público, consistente en dar publicidad oficial del Estado-Jurídico de los actos regulados por el Código Civil esa publicidad es aplicable al Estado Jurídico de un inmueble, bienes mueble, gravámenes, limitaciones, así como la existencia y Constitución de personas mora-- les; Asociaciones y Sociedades Civiles.

En el Distrito Federal, el Registro Público de la propiedad depende orgánicamente de la Coordinación General Jurídica del Departamento del Distrito Federal, y en los Estados de la República del Ejecutivo local, del Ejecutivo local a través de los respectivos órganos.

Las finalidades del Registro Público de la propiedad, podiamos establecerlo en la siguiente forma:

(11). Muñoz Luis: Derecho Civil Mexicano.Edit. Modelo 1971, pág.

- 1). Dar seguridad Jurídica al tráfico de inmuebles principalmente.
- 2). Dar publicidad a la Constitución, Declaración, Transmisión, Modificación, Extinción y Gravamen de los derechos Reales la cual se hace por la simple inscripción o anotación de los actos.
- 3). Darle una apariencia Jurídica de legitimidad y fé pública a lo -- que aparece asentado y anotado en el Registro Público.

En términos generales podemos decir, que el Registro Público de la Propiedad surgió como una necesidad de la vida diaria, a efecto -- de evitar que las transmisiones y gravámenes relativos a bienes, inmuebles se efectuaran en forma clandestina y aumento de tráfico Jurídico, dió la necesidad al poder Público de estanlecer este organismo y el-- cual está encargado de su organización.

1.1.1. NUEVA ESPAÑA.

Los antecedentes del Registro Público de la Propiedad en México son muy antiguos, desde el siglo XIX. Los cuales se desprenden del Derecho Español.

Para evitar la clandestinidad de gravámenes e hipotecas se crearon una serie de leyes como son: Las Siete Partidas, Novísima Recopilación, Ley 6, Título 16, Libro 10, Cédula de 10 de marzo de 1868, Cédula de 9 de mayo de 1778, Pragmática de 10 de abril de 1783, e instrucción de la Real Audiencia de México de 23 de Mayo de 1786, Cédula de 25 de enero de 1789, Circular de 22 de enero de 1816 y Decreto de las Cortes de 20 de mayo de 1821.

En todos estos cuerpos normativos se consideraba a la hipoteca como un "vicio", un desmerecimiento o ficción de la Cosa, cuyo gravamen oculto era una fuente de fraudes inagotables, por lo cual, la Corona Española dió origen a los Oficios de Hipotecas.

Estos Oficios de Hipotecas eran públicos, pero únicamente restringidos a gravámenes e Hipotecas de inmuebles en cuanto a su transición, lo cual presnetaba una publicidad determinada sobre el inmueble.

En el año de 1539 Don carlos, Doña Juana y Don Felipe de Valladolid ordenaron que en cada pueblo (Cabeza de Jurisdicción) hubiera una persiona encargada de llavar un libro, donde se inscribiera los censos o hipotecas, con el obejto y motivo de que no quedaran ocultos

dichos gravámenes.

En la Cédula 3,250 del 9 de mayo de 1778, se ordenó que en las -- Indias y las Islas Filipinas, se estableciera en los oficios de los anotadores de hipotecas, las escrituras de las hipotecas expresas y es- peciales, como por ejemplo: Como los cesos o el de quitar rendiciones- de ellos, vínculos, mayorazgos, fianzas, costos de pagos de éstos, em- peños y desempeños, obligaciones, traspasos de bienes raíces, censos-- o juros, y de otras hipotecas que resultaran de las ventas, cartas de- dote, donaciones o posesiones por herencia o sentencia.

En la Pragmática 3,251 dada en Madrod en 1783 se estableció deter- minadas ordenes en cuanto a los oficios de hipotecas, todo esto toman- do en cuenta lo establecido por la misma ley; dichas instrucciones es- tablecidas en la Pragmática giraban en torno de que que en cada Cabe- cera de partido se establacieran los oficios de hipotecas, para que-- se inscribieran todos aquellos documentos, en la que tuviesen una em- presa y especial hipoteca de bien como, son: Herencia, Tributos, ren- tas de bienes raíces.

Dichas disposiciones se establecieron porque no se habían cumpli- do con efectividad, lo establecido por la Corona, en torno a la mate- ria hasta ese moemnto, pero se creó otro medio para que dichas órde- nes se complieran y tuvieran vigencia, por lo cual se crearon 27 pun- tos concretos al respecto.

Una de las disposiciones establecidas para regular los oficios--

de hipotecas, según lo establecido por la "Institución de los Señores-Fiscales de Hacienda establecida el 31 de enero de 1768 en España, es-la llamada "Instrucción de los Señores Fiscales de Hacienda aplicables a la Nueva España".

La cual fue aprobada en la Audiencia del 27 de septiembre de 1784.

Los puntos son los siguientes:

- I.- Los oficios de los escribanos y anoatdores de hipotecas serán vendibles y renunciables, en todas las ciudades y Villas de -- la Nueva España fueran o no cabezas de Jurisdicción. Dichos oficios que seran vendibles y renunciables serían pregonados y lo obtenido por la venta sería remitido a la superin^{te}tendencia general de la Real Hacienda. La actividad de los escribanos de ayuntamiento sera distinta-- a los escribanos de hipotecas en las ciudades de Veracruz, Oaxaca, Tehuacan de las Granadas, Puebla, México, Toluca, Querétaro, Celaya, Guanajuato, Valladolid y Villas de Cuernavaca,-- Orizaba y Córdoba.
- II.- En los demás pueblo Cabecera de Jurisdicción los oficios de-- anotadores de hipotecas estarán unidos a las de escribanía-- pública.
- III.- El tercero nos establece que dichos oficios se avalúen, pregonen y rematen por la superintendencia general de hacienda-- como los demás de su clase.

- IV.- Contienen providencias para el Registro, mientras se estableciera los escribanos anotadores.
- V.- Este nos establece que cuando vacase el oficio de escribanos anotador, que no se pueda servir por teniente, los justicias diensen cuenta al Virrey, y se hiciesen cargo de los libros, y de registrar, tomar razón y anotar los instrumentos como jueces receptores.
- VI.- Los escribanos anotadores u justicias receptoras estaban obligados a llevar un libro, o varios, de cada uno de los pueblos de su distrito, para las inscripciones de los bienes raíces y de las hipotecas de tal manera, para tener la ubicación exacta de cada bien, dichos asientos estarán distribuidos por años, con el objeto de observarse del gravamen. Si dichos bienes estuvieren ubicados en varios pueblos, partidos o distritos, el instrumento se inscribira de acuerdo a la hipoteca donde corresponda en cada uno de ellos.
- VII.- Cuando se recibiera un instrumento de hipoteca especial éste se inscribirá dentro de las 24 horas siguientes pero cuando feuere antiguo o anterior a las publicaciones de las Cédulas Reales se inscribieran dentro de los 3 días y no cumpliendo con lo estipulado se establecerá la pena establecida.
- VIII.- Se deberá presnetarse el roiginal, es decir, la primera copia otorgada por el escribanos o juez receptor, ye teniendo como excepción se presentará copia, por pérdida del original.

- IX.- La anotación o toma de razón que se realice en los mencionados instrumentos debiera contener lo establecido con anterioridad. Pero cuando se tratará de fianzas, hipotecas o compra venta, es necesario limitar al inmuebles con expresión de los nombres. Entendiendose como bien raíz; casa, heredades y otros inherentes al suelo, censos, oficios y otros derechos perpetuos que admitieran gravámen o constituyeran hipotecas.
- X.- Dicho instrumento presentado para su registro, se pondrá, en el mismo, la razón mencionada en él, dicha nota deberá contener -- la firma completa y los jueces receptores firmarán como testigo.
- XI.- Esto significa que, cuando se presentara un documento donde con tenga la rendición de censo, liberación de hipoteca o fianza de berá remitirse a el libro donde constará la obligación o imposi ción, para dejar al margen nota que extinguió. En caso de que la obligación principal no estuviese registrada, a solicitud de parte se tomará razón de que ya fue extinguida-- en el libro de registro en forma establecida para la hipoteca.
- XII.- Cuando alguna autoridad solcilitara informe sobre algún bien en particular, para verificar si estuviese hipotecado o tuviere - algún gravámen, el escribano anotador, podra enviar un certificado sobre ese bien.
- XIII. Para poder localizar facilmente la hipoteca, gravámen o liberacion, el escribano anotador, deberá llevar un libro indice o re pertorio general por letras conforme al abecedario donde se va-

yana anotando los nombres de los acreedores hipotecarios y a continuación, el folio donde encontrar el gravámen, persona, parroquia o territorio de que se trate con el fin, de que por medio de varias formas, pueda llegarse a la hipoteca.

XIV.- Lo anterior nos establece que en México, Nueva Valladolid y Guajuato se cobra por registro de hipoteca \$1,00 y por cancelación y nota original \$1,00 con antecedentes, pero en el caso de no presentar antecedentes, para tal efecto se cobrará \$2,00 pesos, pro certificación de gravámenes, se cobrará \$ 1,00 un peso de cada partida de las que constará en libros y no habiendo alguna llevarán 20 reales.

XV.- En los partidos foraneos se cobrará por registro de escrituras 5 reales, por cancelación es la misma cantidad siempre y cuando tuviera el año.

Si no tuviera antecedentes 10 reales; por testimonio 5 reales -- por cada partida y no existiendo alguna 2.5 reales y por el registro de títulos a dos granos por foja 5 reales.

XVI.- Los escribanos y justicias ante como jueces receptores se otorgan escrituras donde exista hipoteca especial, señalada y expresamente bienes raíces, se hará la advertencia en el instrumento de que la toma de razón se hará dentro de los 6 días cuando dicho otorgamiento fuese hecho en ciudades, Villas, Pueblo -- donde recidiese el anotador, y dentro de un mes si fuese pareja de partido y si se otorgara fuera del partido se aumentará el término de un mes, como es de un día por cuatro leguas, la omisión de lo anterior traerá como consecuencia la privación de --

oficio, etc.

- XVII.- Los escribanos remitirán a las justicias de partidos, un registro de los instrumentos de los anotados en el protocolo del año, de las hipotecas especiales, para que el escribano anotador guarde la lista original en la escribanía del Ayuntamiento, de las que correspondieran a su cargo, por que este medio, se observarán alguna omision, de algun registro de documento que debería haber sido anotado.
- XVII.- Los libros de registro deberán encontrarse en las oficinas del Ayuntamiento, en caso de no haber en las casas Reales y serán responsables tanto el escribano anotador como la Justicia y Gobierno en caso de extravío o robo.
- XIX.- En caso de omisión, abuso, descuido, etc., del escribano anotador en su oficio, tendrán conocimiento de tales actos, el justicia del partido y aquel ante quien se presente el documento.
- XX.- Cuando no se registren las escrituras e instrumentos públicos en el tiempo ya señalado anteriormente, que contengan hipotecas especiles y expresamente de bienes raíces estos no darán fe en juicio ni fuera de éste, para el efecto de perseguir dichos gravámenes, ni tampoco se tendrán como gravadas las fincas establecidas en el instrumento que no fue inscrito.
- XXI.- Las escrituras e instrumentos públicos que contengan hipotecas especiales, que se hayan otorgado antes de registrarse, deberán hacerlo para que en caso de juicio puedan perseguirse, dichos gravámenes.

Tendrán prioridad las que estén registradas primero, aunque sean posteriores en fecha, ningún juez podrá alterar el orden establecido por el registro, ni inclinarse a favor de una u-sabiendas de las penas establecidas en el punto XX.

XXII.- Únicamente podrán registrarse aquellas escrituras que contengan hipotecas expresa y especial y señalada de bienes raíces, o tenido por tales.

Por ningún motivo podrán registrarse aquellas donde se hipotequen generalmente, muebles, semovientes, sueldos o salarios en general, personas o cosa, so pena de ser sancionado al escribano anotador, incluso de perder su oficio.

XXIII.- La toma de razón y registro de los instrumentos, deberá ser algo preciso y exclusivo y en caso de que algún defecto apareciera, traera como consecuencia el vicio del acto y tardanza en cuanto su persecución del gravámen inscrito.

Los puntos faltantes como son XXIV, XXV, XXVII, nos hacía referencia en cuanto a la impresión, y circulación de las reglas establecidas.

En el año de 1789, el 30 de junio se mandó publicar por bando en la ciudad de México y en toda la Nueva España la aprobación de la providencia para la creación de oficios de anotadores de hipotecas para que tuvieran conocimiento los intendentes y Justicias, La Real Audiencia, la Real Sala del Crimen, los Fiscales de lo Civil el Asesor General, los señores Obispos, Tribunales Seculares y Eclesiásticos y Direcciones generales y juzgados de la capital.

Posteriormente, el 16 de julio de 1784 se publicó una Real Cédula, sobre anotaciones de hipotecas, completando las instrucciones de los Señores Fiscales de Hacienda, aplicables a la Nueva-España.

1.1.2. MEXICO INDEPENDIENTE.

Durante el México Independiente serían aplicables todas aquellas disposiciones legales que hubieran sido dictadas durante la Colonia, -- como son: Decretos, Reales Cédulas, Provisiones, etc. Siempre y cuando hubieran sido dictadas antes del 24 de febrero de 1821, según lo estableció el primer párrafo del Artículo 2 del Reglamento Provisional Político del Imperio Mexicano del 18 de diciembre de 1822.

Dicho Artículo decía; "Quedan, sin embargo, en su fuerza y vigor las leyes, órdenes 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".(12)

En ese momento independiente en que México se encontraba, no existía un Estado de Derecho definitivo, sino un Estado de Derecho cambiante o de transición.

Por tal motivo se crearon, se dictaron leyes, decretos que fueron separando la influencia del derecho Español del Derecho Mexicano.

"Cuando el poder se encontraba a favor de los centralistas el regimen registrar era de disposiciones generales, pero cuando el mando estaba en manos de los federalistas, las disposiciones registrales eran en sentido local". (13)

(12). Fernández del castillo, Bernardo Pérez; Op. Cit., pág.31.

(13). Idem. Pág. 31.

Siendo presidente Antonio López de Santa Anna, nuestra nación giraba en torno a un gobierno centralista siendo ya República.

El 20 de octubre de 1853 se dictó una ley y un arancel en cuanto el oficio de hipotecas, el cual contenía la organización, funcionamiento de las inscripciones y también se refería el cual lo estableció a la venta del oficio de hipotecas particulares como oficios-- "vendibles y renunciables".

El arancel constaba de 8 artículos los cuales contenían los siguientes puntos:

- 1.- Registro de Censo.
- 2.- Cancelaciones.
- 3.- Testimonios.

1.1.3. MEXICO ACTUAL.

Dentro de ésta etapa histórica de nuestra nación cabe mencionar que se establecieron los siguientes lineamientos.

Don Benito Juárez, al haber dictado la Ley de Actuarios y Notarios en el año de 1867, con ella posteriormente se empieza a preocupar pro el Registro Público de la propiedad, de acuerdo a su situación legal por lo cual le encarga a Don José María Iglesias la creación de un proyecto de la Ley sobre hipotecas y Registro Público.

En ese momento, cabe aclarar que el primer gobierno de Benito-Juárez carece de Código Civil por lo cual le le encarga a Don Justo-Sierra O'Reilly, un proyecto de Código Civil que éste, al son de la palabra empieza a trabajar.

Tomando como guía, para el desarrollo del proyecto varias legislaciones extranjeras como el Código Civil de España realizado por-Florencio García Goyena, terminado dicho proyecto del Código Civil, el presidente Juárez, ordena que el proyecto fuera revisado por una comisión integrada por: José María Lacubzam, Pedro Escudero, José Fernando Ramírez y Luis Mendez, que en el mes de mayo de 1863 se interrumpió dicha revisión por la intervención Francesa.

En el Imperio Mexicano , Maximiliano el Emperador, ordena a la misma comisión que continuara con la revisión del proyecto del Código Civil que había quedado suspendido por las situaciones políticas que-

pasaba el país siendo enero de 1866.

El Código Civil formado en libros, entra en edición, el 1^{er}.-- libro denominado "De las Personas" el 6 de Julio de 1866 y 2^{do} libro de los bienes de la propiedad y sus diferentes modificaciones se edita el 29 del mismo mes, y el 3 y 4 no fueron editados por el derrocamiento del Imperio de Maximiliano.

Establecida la República, el ministro Martínez de Castro estableció una nueva comisión para la revisión del proyecto del Código Civil y una vez revisado y aprobado por el H. Congreso de la Unión-- por decreto del 8 de Diciembre de 1870, entra en vigor el 2 de marzo de 1871, con el título Código Civil del Distrito Federal y territorio de Baja California.

Todo esto, el Ministerio Martínez de Castro apoya al Código Civil, y no al proyecto que se le había encomendado a José María Iglesias, no es hasta el 28 de febrero de 1871, que entra en vigor bajo el nombre de Reglamento Título XXIII del Código Civil del Distrito y de la California.

Entendiéndose de lo anterior, que entra en vigor primero el Reglamento y luego el Código Civil.

Siendo por primera vez, que se legisla al Registro Público de la propiedad muy independiente y quedando fuera de la legislación del Código Civil como se venía haciendo años atrás y siendo a la vez el primer Reglamento de Registro Público dentro de la República y dando

le una estructura al Registro Público de la Propiedad.

Como consecuencia de la creación del Código Civil de 1870 y del Reglamento del Registro Público de la propiedad se fueron creando -- varios reglamentos de igual forma los Códigos Civiles.

Los reglamentos creados con posterioridad le vinieron a dar -- una mejor forma al registro Público de la Propiedad en su reglamentación, es decir, en cuanto al Registro del Acto Jurídico y en cuanto -- a la institución como el Registro Público de la Propiedad.

Es bien sabido que cada reglamento que se fue creando desarrollándose al paso del tiempo, se presentaron grandes inovaciones, algunas que repercutieron dentro del campo Registral y Civil, pero otras -- por pequeñas que fueran, pero de gran trascendencia e importancia.

Cada cambio que se presentaba en cada Nuevo Reglamento eran tal vez por la ideología del legislador que en ese momento se encontraba -- o a la comisión a la cual se le encomendaba.

Pero cada cambio era siguiendo la línea del desarrollo Registral o la seguridad Jurídica Registral.

Cada nueva reforma que se venia presentandose en cada reglamento era por el desarrollo de la sociedad y la gran importancia que se le -- daba a cada acto jurídico en ese desarrollo.

Todas las inovaciones que presentaban los reglamentos, estaban-- éstas intimamente relacionados con los cambios de Legislaicón Civil o reformas dentro del Cdoigo Civil.

Esto era por la gran trascendencia o importancia que tenia cada-
acto jurídico que se venía presnetando dentro del desarrollo del país-
como por ejemplo: Contrato de Compra Venta, Hipotecas, Sucesiones, --
Embargos, Escrituraciones, Creaicón de Sociedades Mercantiles, etc.

Todo esto que se presentó dentro de este epriodo, según mi opi-
nión es el mas importante en cuanto a la Legislación Registral, era--
para tener un mayor y mejor control del trafico inmobiliario y seguri-
dad Jurídica dentro de una República que venía en desarrollo y porque
la situación lo ameritaba.

A continuación mencionaré brevemente o concretamente los Regla-
mentos que se vinieron dando dentro de este periodo contemporáneo, por
el motivo de que el punto siguiente se refiere al Reglamento Público -
de la Propiedad historicamente donde se hara mención con más deten-
imiento del Reglamento.

Como ya lo mencionamos, el primer Reglamento llamado del Regis-
tro Público de la propiedad, dentro de la República , es el de 1870-
que entra en vigor el 28 de febrero de 1871, contenido dentro del Códj
go Civil de 1870 llamado Código Civil del Distrito federal y Territo-
rio de Baja California, el Reglamento se encontraba en el Título XXIII.

Posteriormente vino el Código Civil de 1884, que en lo referente al Registro tuvo pocos cambios importantes, pero casi siguió textualmente de 1871.

En el año de 1907, el 3 de abril Carranza dictó un Decreto donde la hipoteca fue objeto de modificación.

Se presenta otro nuevo Reglamento, en el año de 1921 donde se hace la centralización del Registro Público de la propiedad en el Distrito Federal.

El 1º de Septiembre de 1932, entra en vigor el Código Civil -- de 1928, tuvo innovación en lo referente a que el acto o contrato que -- se registre produjera diferentes efectos.

Durante el gobierno del Presidente Lázaro Cárdenas se dictó un nuevo Reglamento el 21 de Junio de 1940.

Posteriormente se crea otro Reglamento llamado Reglamento del -- registro Público de la propiedad para el Distrito Federal, el cual -- se publicó el 15 de diciembre de 1952 y que entraría en vigor el 1ero. de Julio de 1953, el cual no entró en vigor por Decreto de 3 de junio de 1953.

Se crean reformas al Código Civil el 3 de enero de 1979, donde -- se abrogó totalmente el capítulo del Registro Público de la Propiedad -- pero que tuvo grandes innovaciones en lo referente al Registro y muy -- trascendentales. El cual tuvo poca vigencia ya que lo sustituyó el -- reglamento Público de la propiedad del 6 de Mayo de 1980, siendo que --

este Reglamento Público de la Propiedad del 6 de Mayo de 1980, siendo que este reglamento sigue las reformas del Código Civil relativas al registro Público de la Propiedad cambiando estructuralmente a la organización del Registro.

Y pro último el Reglamento de Registro Público de la Propiedad de 1988, el cual nos rige y que consta con 118 artículos dividido en tres títulos. Lo relativo al oficio de hipotecas establece lo siguiente:

Artículo 60.- "La Oficina de hipotecas de México, seguirá situada en las casas municipales y despachandose en los mismos términos que hoy se despacha hasta que se expida una ley especial sobre arreglo de los oficios de hipotecas". (14)

En Veracruz se aprueba el proyecto de Código Civil, el 17 de diciembre de 1868, elaborado por el Presidente del Tribunal de Justicia y de la Comisión Redactora, llamado Fernando de Jesús Corona, por lo cual se le denominó al Código Civil, el "Código de Corona".

Al igual que Don Justo Sierra, Don Jesús Corona tomó como guía para su proyecto el Código Civil de España, elaborado por Florencio-García Goyena. En lo relativo al Registro Público de la Propiedad, cuenta con algunas modificaciones, pero en sí, viene siendo igual.

En el Estado de México se crea un Código Civil, que entra en vi-
(14). Fernández del Castillo, Bernardo Pérez; Op. Cit., página 39.

gor el 21 de junio de 1970, que viene siendo igual al de Justo Sierra, al Código de Corona, a salvo en algunas disposiciones transitorias.

Llegamos al año de 1870, donde después de varios tropiezos, codificaciones de intentar regular el Registro Público de la Propiedad, -- por medio de un reglamento que quedara fuera de la legislación Civil y el cual llega a crearse en este año.

Don benito Juárez después de haber dictado la Ley orgánica de -- actuarios y notarios para el Distrito Federal, tiene la preocupación-- de la situación Jurídica de la propiedad, en que se encontraba. Por lo cual le encarga a Don Jesús María Iglesias, la creación de una Ley Hipotecaria y del Registro Público.

Peor en ese momento el primer Gobierno de Juárez, carece de Código Civil, por lo cual le encarga a Don Justo Sierra O'Reilly la creación de un proyecto de Código Civil Mexicano. Don Justo Sierra toma como base para el desarrollo de dicho proyecto las legislaciones civiles Extranjeras como: Francia, Loisiana, Hoanda, Baviera, Rusia, Suecia, -- Suiza, Friburgo, Argobia, y principalmente el Código de España realiza do por Florencio garcía Goyena. El Jurisconsulto se traslada al convento de la "Mejorada" en Mérida Yucatán, donde culmina su labor, y es publicado ne 1861 bajo el nombre de "proyecto de un Código Civil Mexicano, formado de orden del Supremo Gobierno.

Juárez ordena que dicho proyecto fuera revisado por una primera-comisión compuesta por: José María Lacunza, Pedro Escudero Sosa, Fernando Ramírez y Luis Méndez.

En mayo de 1863 se ve interrumpida su labor pro la intervención francesa.

A poco tiempo, en el Imperio Mexicano, Maximiliano manda que la misma comisión terminara la labor comenzada, del estudio del proyecto de ley.

El proyecto del Código Civil estaba compuesto por 4 libros, donde los 2 primeros llamados sucesivamente. "De las personas", "De los bienes de la propiedad y sus diferentes modificaciones".

Los cuales fueron editados el 6 y 29 de julio de 1866 respectivamente.

El tercero y el cuarto libro, no se llegaron a editar, por el derrocamiento del Imperio de Maximiliano.

Juárez en su segundo gobierno una vez ya restaurada la Republica en 1867, el Ministerio Martínez de Castro, formó una nueva comisión, la cual estaba integrada por Mariano Yañez, José maría La Fragua, Isidro Montial y Duarte y Joaquín Fugia Luis.

Una vez que ya habia sido revisado y aprobado el proyecto de Código Civil por el Congreso de la Unión por Decreto de 8 de diciembre de 1870 y el nombre del Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California.

A todo esto, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad estaba comprendido en el título XXIII, del Código Civil y dicho reglamento entra en vigor el 28 de Febrero de 1871.

Como puede observarse entra en vigor días antes del Reglamento que el propio Código Civil.

Se hace incapie a todo lo mencionado anteriormente, porque en el Código de 1870 al igual que el reglamento de la propiedad, único en su genero de la Legislación Mexicana, se den las pautas, para la creación del Registro Público de la Propiedad que hoy se conoce.

En el Código Civil de 1870, en su capítulo IV nos hace referencia al registro e Hipotecas teniendo inovaciones como son: en que la hipoteca produciría efectos a partir de que fuese Registrado, así como el, registro de Donaciones ante nupciales y en cuanto a los menores de edad e incapacitados cuyos intereses se constituiran con hipotecas, esto tuvieran localizados los bienes hipotecados.

Entendiendo de esto, que se lleo a suprimir la hipoteca tácita dando lugar a la publicidad de todo gravámen y actos traslativos de bienes inmuebles.

Nos habla también de que en el Registro de Hipotecas debería ponerse todos sus generales de las persoans que intervenían, así como la clase de crédito, el Notario u Autoridad que lo eralizaba, el vencimiento del Crédito, la hora de presentación en el registro, de igual forma de Sociedades Mercantiles.

Todos los Registros de hipotecas deberían inscribirse uno tras de otro numerandose sin correcciones ni enmendaduras y al final de la firma del registrador y la fecha del registro.

También se acrecentó el carácter público de la inscripción, donde se le permitía al público u interesado el consultar los Registros y pudiendo solicitar certificado de gravámenes.

En lo relativo al reglamento, este constaba de 5 títulos, el primero nos hablaba de ubicación de las oficinas que debería estar en la Capital, otra en Tlalpan y la siguiente en la Capital de Baja California. También de las obligaciones del director así como los que laboraran en la institución y que dicha institución dependía del Ministerio de Justicia y que los libros de Hipotecas se consideraba Sección 2^{da}. - en el libro segundo llamado de Títulos Sujetos a Inscripción nos hace mención de la definición de títulos "todo documento público fehaciente entre vivos o por causa de muerte en que funda un derecho", también -- regula el problema de duplicidad de Títulos.

El libro tercero llamado, de la forma y efectos de inscripción-- es donde nos habla de que cada inmueble se le habría un Registro dentro del libro que correspondiera de las 4 secciones existentes.

En el libro cuarto llamado de la rectificación de los actos registrales , cualquier interesado podría solicitar al Registro o Juez-- competente la rectificación del acto.

El Código de 1884 del 31 de marzo entre en vigor el 1^o de julio del mismo año y en cuanto a lo relativo al Registro en el Título XXIII Título "Del Registro Público de la propiedad" donde consta de 4 capítulos:

El primero de Disposiciones Generales , donde no habia que debie ra instalarse oficinas del Registro Público de la Propiedad donde hubie ra juzgados de ler., instancia por lo cual se habrieron Registros en Tacubaya, Xochimilco, Coyoacan y Azcapotzalco.

El segundo, llamado de los Títulos Sujetos a Registro, donde nos-- hace mención de que todo acto o contrato entre vivos que modifique la propiedad y posesión de inmuebles deberían Registrarse, excepto aque-- llos cuyo valor no excediera de \$ 500,000.00 y también los contratos - de arrendamiento siempre y cuando fueran pro más de 6 años.

El tercer libro "Del Modo de hacer el Registro hace mención de la forma o pasos que han de llevarse para el Registro del acto.

El cuarto libro de la Extinción de las inscripciones el cual de cia que la extinción era por cancelación o por el Registro o transmi-- sión de dominio o derecho raal inscrito a otra persona.

"Cabe mencionar que en la ley general de Ingresos de la Municipa lidad de México y Foraneas del Distrito Federal, del 20 de Enero de -- 1897 establecía que el pago de Impuesto como lo son de alcantarilla-- do, pavimentación y atargeas importaban un grvámén real, a lo cual -- se estableció que ninguna escritura de enajenación de bienes o inmue-- bles se escribiera en el Registro Público a falta de comprobación - del pago bimestral de dichos impuestos". (15)

(15). Colín Sánchez Guillermo; Op. Cit., página 34.

En el año de 1917 Venustiano Carranza dicta un Decreto en donde la hipoteca fue modificada, donde establecía que la hipoteca solo surte efectos contra terceros al momento de ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

Surge otro reglamento del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal el 8 de agosto de 1921, en este mismo año se realiza la centralización de la Institución Registral. Ya que con esto termina la organización que le venían dando los anteriores Reglamentos.

El reglamento estaba constituido por 164 artículos establecidos en 111 capítulos.

El Primer capítulo llamado "Del registro en general y del Personal de la oficina" aquí establece un Director General, a cuatro jefes de secciones, oficial y escribientes.

En cuanto al director nos dice que los requisitos que deba de llevar son: ser Abogado, 5 años en la práctica Registral o en la Judicatura y de reconocida probidad.

En cuanto a los jefes de sección tenía que reunir los requisitos del director, excepto los años de práctica.

Los oficiales auxiliares, no era necesario ser Abogados, ni reunir algunos requisitos de los anteriores, pero si presentar un examen práctico con un jefe de sección.

El segundo capítulo de las secciones nos dice:

La sección 1 , era para títulos relativos al traslado de dominio de inmuebles.

La sección 2, se encargaba de Registro de embargos e hipotecas.

La sección 3, para registro de contratos de arrendamiento y lo relativo a la beneficencia pública.

La sección 4, era para el Registro de sentencias Judiciales, Cédulas Hipotecarias, Sucesiones, Participación de los bienes hereditarios y en general toda resolución Judicial.

El tercer capítulo de los libros de Registro en donde aquellos-- eran autorizados por el gobernador de Distrito Federal y por el Secretario General de Gobierno.

El Capítulo Cuarto de las inscripciones en general, en este no establece que unicamente podrían solicitar la inscripción de los dueños originales del bien, o su apoderado legal.

Si dispone lo mismo del Código Civil de 1871, en cuanto a la Duplicidad de Títulos, de los documentos o actos realizados o provenientes del extranjero.

El Capítulo 5, habla del procedimiento a seguir en las inscripciones y de los requisitos que debería contener los Títulos.

El Capítulo 6, menciona sobre la rectificación de los actos.

El Capítulo 7, establece las reglas de las inscripciones de la

sección 1, la cual se inscribía los contratos privados de compra-venta.

El capítulo 8, de las reglas a la sección 2da. de las hipotecas--
Cesiones, Adjudicaciones, Cancelaciones, Permutas de Crédito Hipotecar--
rios.

El Capítulo 9, de la sección Tercera de los contratos de arren--
damiento y de lo relativo a la beneficencia pública.

El Capítulo 10, de la sección 4, donde se inscriban el auto De--
claratorio de herederos en caso de inestado, las escrituras de divi--
sión y participación de bienes hereditarios, las cesiones de derechos--
hereditarios, las sentencias de adjudicación o modificación de la pro--
piedad, posesión o el goce del bien inmueble, los nombramientos de re--
presnetantes ausentes, sentencias que declaraban la ausencia y presun--
cion de muerte, sentencias de separación de bienes, por divorcio, de -
declaración de quiebra, Cédulas Hipotecarias, expropiaciones, informa--
ciones ad-perpetuam.

El Capítulo 11, llamado del archivo general" en donde la sección
3 estaba a cargo, donde se formaba un índice de inscripciones, de ---
cada sección.

El Capítulo 12, de las cancelaciones, las cuales podrán hacerse--
por sentencia judicial o pro consentimiento de las partes y el Capítu--
lo 14 "Del departamento de entradas" donde establecía todas las forma--
lidades que debía de anotarse a un documento en su entrada al Registro
Público.

El Capítulo 13, de las Certificaciones, las cuales el Director
estaba encargado de hacerlas.

En el Código de 1928, el cual entra en vigor el 1º de octubre de 1932, se establece otro Reglamento de Registro Público de la Propiedad.

Este Reglamento estana formado por 46 artículos y 6 capítulos, los cuales se encontraban en un libro 4 tercera parte:

Capítulo 1, "De las oficinas del Registro".

Capítulo 2do. "De los Títulos sujetos a Registro y de los efectos legales de Registro".

Capítulo 3, "Del modo de hacer Registro y de las personas que tienen derecho a pedir la inscripción".

Capítulo 4, "Del Registro de Información de Dominio".

Capítulo 5, "De la inscripción de posesión.

Capítulo 6, "De la extincion de las inscripciones.

Durante el gobierno del Presidente General Lázaro Cárdenas, se dictó un Nuevo reglamento del Registro Público de la propiedad el 21 de junio de 1940.

Don manuel Borja Soriano, quien fue Presidente de la Comisión encargada para la redacción de creación de dicho proyecto.

El Nuevo Reglamento estaba formado pro 149 artículos, los cuales estaban ordenados en 8 Títulos.

Título Primero: "Disposiciones Generales"

Título 1. "De las sanciones del personal de la oficina".

Capítulo 2. "De los libros del Registro".

Título segundo: "Del Registro de Inmuebles".

Capítulo 1, "De las inscripciones en General"

Capítulo 2, "De las inscripciones de la Sección lera.

Capítulo 3, "De las inscripciones de la Sección 2da.

Título Tercero: "Del Registro relativo o Bienes Morales".

Capítulo único: "De las inscripciones de la Sección Tercera".

Título Cuarto: "Del Registro de Personas Morales".

Capítulo único: "De las inscripciones de la Sección 4 ta.

Título Quinto: "De las anotaciones y de la rectificación y extinción de las inscripciones".

Capítulo 1: "De las anotaciones marginales.

Capítulo 2: "De la rectificación de las inscripciones".

Título Sexto: "De la Sección Quinta".

Capítulo 1: "Del archivo y de las certificaciones".

Capítulo 2: "De los índices.

Título Séptimo: "De la ratificación de Documentos privados".

Capítulo único: "De la Sección sexta".

Título Octavo: "De la Oficilia de partes".

Capítulo único: "De la Sección Séptima".

En el Diario Oficial del 15 de diciembre de 1952, se publicó-- un Nuevo Reglamento, llamado "Reglamento del Registro Público de la-- Propiedad para el Distrito Federal", el cual debería haber entrado en vigor el 1º de julio de 1953, pero no entró por Decreto del 3 de --

junio de 1953, estando como Presidente el Lic. Adolfo Ruiz Cortinez.

En el año de 1973, el 28 de diciembre se reformó el Artículo 3016 del Código Civil el cual es 3016 actualmente, para regular el aviso-preventivo.

Es necesario mencionar, que todos los Reglamentos anteriormente señalados y las reformas a los Códigos Civiles, trataban de regular el Registro Público de acuerdo a la necesidad de la sociedad y del mismo desarrollo del país.

Pero el reglamento que nos habia venido rigiendo, ya era casi inadecuado para el tiempo que se veía venir para que el Registro Público de la Propiedad diera un servicio más eficiente como tal, ya que venía siendo un adecuado para el desarrollo del país, para el tráfico mobiliario para la seguridad jurídica y para el mismo crecimiento de los actos realizados.

Por tales motivos, el Licenciado José Lopez Portillo, entonces-Presidente de la República Mexicana, le pide al Profesor Carlos Hank-González jefe del Departamento del Distrito Federal, ordene al Director del Registro Público de la propiedad, siendo en aquel entonces el Lic. Guillermo Colín Sánchez, formará una comisión.

Dicha comisión queda formada por: El Licenciado Francisco Lozano-Noriega, Lic. Juan Manuel García de Quevedo, Lic. Salvador Sánchez de la Barrera como representante del Colegio de Notarios del Distrito Federal, el Lic. Edgar Auriolos Acosta, Lic. Luis Carral y de Teresa, Lic. Othón Pérez Fernández del Castillo, Lic. Ignacio Medina Lima,

en representación de la Barra de Abogados; Lic. Antonio Gutiérrez Ysita, Lic. César Pavón Salinas, Lic. José Luis García Becerril, Lic. -- Claudio Ibarrola Muro y como Presidente el Lic. Guillemro Colín Sánchez.

Es importante mencionar que tuvo que ver mucho las reformas del Código Civil para el Distrito Federal, en materia común y para toda la República en Materia Federal el 3 de enero de 1979, las cuales entraron en vigor la tercer día de su publicación.

Y en cuanto al Reglamento del registro se abrogó todo el Título referente a él.

Las principales adiciones que tuvo el Reglamento fueron las siguientes :

1.- Se establece el folio, sustituyendo a los libros antiguos -- de Registro, facilitando la inscripción de inmuebles, en el folio Real y no de Títulos como se venia haciendo, de tal forma que en un solo -- documento se puede ver la situación sea del inmueble, también se instituyó folio para los bienes muebles y personas morales.

2.- Se cambió el depósito de testamentos olograficos del Registro de la Propiedad al Archivo General de nosotros, porque el existir en dicho archivo el "Registro de Actos de Ultima Voluntad", se consideró que era la Institución más adecuado para el depósito, dejando -- al registro publico de la propiedad que hiciera funciones conforme -- a su naturaleza.

3.- Se creo el "Boletín del registro Público", unicamente para

la información relacionada al registro.

4.- Se crea el procedimiento de inmatriculación administrativa referente a las informaciones de dominio seguida ante los tribunales.

5.- La publicidad Registral, se establece con más detenimiento.

6.- En cuanto a los inmuebles, se establece cuales son los Títulos inscribibles o anotables y los efectos del Registro.

Este Reglamento de 1979, tuvo muy poca vigencia ya que fue derogado por el del 6 de mayo de 1980.

El reglamento de 1980 es parecido sustancialmente al que abrogó y el cual a continuación menciono:

Título Primero: De la Organización y funcionamiento del Registro teneindo XV Capítulos denominandso; Disposiciones Generales, de la Dirección, de Subdirección del cuerpo de auxiliares de la Oficina Jurídica, de la Oficina administartiva y de control, de la oficina de Oficia de Certificados e Indices, oficina de Implantación Técnica, de la oficina de Coordinación de Actividades Culturales, Sociales y de Difusión, de la oficina del Archivo de Notarias, de la biblioteca y -- Archivo de las obligaciones del personal en general.

Título Segundo.- De Iso diferentes Ramos, Folios e Indices del Registro.

Capítulo Iº disposiciones generales, II del folio diario de entrada y trámite , III de folio de Derechos Reales, IV, de los Indices.

Título Tercero: del Procedimiento Registral, cuyos capítulos -- son: Disposiciones generales, del Registro Inmobiliario, del Registro Mobiliario, del registro de Personales Morales, de la Rectificación de los Asientos, de la Extinción y cancelación de los Asientos, de la Publicidad, de las Notificaciones y de los Términos, de los recursos de la Inmatriculación de Inmuebles.

En el año de 1988 el 7 de enero, fue objeto de Reformas al Código Civil, reformandose la Fracción Tercera del Artículo 3003 que se referia de los requisitos para el Registro de Documentos Privados.

El Artículo 3016 último párrafo de los avisos preventivos tratandose de Otorgamientos de Documentos Privados y de los Artículos 3046 al 3058 los cuales regulan la inmatriculación.

Después de varios Reglamentos, uno tras otro, con muy poca diferencia de tiempo entre unos y otros donde se pretendía regular al Reglamento Público de la propiedad, donde unos no lograron y otros se quedaron en el intento, pero siempre se intentó regular el acto Registral para que estuviera al día, presentando inovaciones o simplemente por que la vida cotidiana lo necesitaba.

El último Reglamento del Registro Público de la propiedad es el del 6 de agosto de 1988, el cual consta de tres Títulos denominados: "Disposiciones Centrales", "Del Sistema Registral" y "Del Procedimiento Registral".

1.3. INFORMACION AD PERPETUAM.

Muchos hacen mención de que las informaciones ad-perpetuum sirven para dar medios probatorios, para probar que se ha tenido posesión y que se acredita Judicialmente son testigos.

En algunas leyes procesales, existen algunas instituciones que guardan autonomía con relación a los procesos, pero que tienden a asegurar las relaciones resueltas de su servicio próximo.

Las informaciones ad-perpetuum o también conocida en el Derecho antiguo como ad-pereptuum rei memoriam, son un anticipo de las "medidas preparatoria de juicio", admitida por las legislaciones modernas, como la República Argentina.

Cervantes la define como; "la averiguacion previa que se hace judicialmente y a prevención, para hacer constar hechos que pudieran afectar en lo sucesivo el interés o el derecho de los que la promueven. (16)

"Manuel de la Plaza transcribe la definición, sin dar mención de quien es su autor, las informaciones ad-perpetuum consisten en justificar con etsygos ciertos hechos, que al que las promueven interesa y no puedan desaparecer, olvidarse o desfigurarse con el transcurso del tiempo." (17)

(16). Pallares Eduardo, Diccionario de Derecho Procesal Civil, Editorial Porrúa, México.

(17). Idem.

Escríbe, define a la información ad-perpetuum, diciendo que-- es "la averiguación o prueba que se hace judicialmente y a prevención para que conste en lo sucesivo alguna cosa." (18)

Para confirmar su dicho Escríbe nos dice; "que generalmente -- hablando, no se recibe disposiciones de testigos, sino en los pleitos o causas. Nos sigue mencionando el mismo autor, que hay veces que -- una persona pueda perder su derecho, sino se le admite desde luego-- a formar su prueba testimonial para cuando se halle en el caso de -- hacer uso de ella. " (19)

El mismo autor nos pone un ejemplo muy claro, para que puedan-- servir las informaciones ad-perpetuum y dice así: "su adversario trata de iniciar un pleito , despues de la muerte de alguna o algunas personas, o de la ausencia de otras con cuya declaración habia de apoyar -- sus Derechos o Excepciones.

Todo esto, podemos señalar que las informaciones ad-perpetuum, son su mismo nombre lo dice, sirven para dar información anticipada -- a un conflicto, esto es que, el interesado puede solicitar al juez que reciba anticipadamente en una forma solemne o documentada, la declaración de testigos con citación del sujeto que tiene interes contrario y a falta de este con la intervención de dos testigos, o bien, pre-- construir una prueba de determinados hechos fuera del juicio.

(18). Enciclopedia Jurídica Omeba; Tomo XV INPO-INSA.

(19). Idem.

Eduardo Pallares nos da 4 diferencias entre los medios preparatorios y la información ad-perpetuam:

- 1). La información ad-perpetuam se tramita por jurisdicción voluntaria por lo cual, no hay litis. Mientras que los medios preparatorios van a integrar los autos de Juicio, cuando se promuevan.
- 2). Las informaciones se llevan a cabo sin la presencia de la contraparte y en los medios preparatorios pasa lo contrario, tiene que estar presente la contraparte, pro mandato de ley.
- 3). En las informaciones cuyo objeto es, preconstituir una prueba sin llevar un juicio para hacerlas valer, sino para utilizarlas judicial o extrajudicial, para utilizarlas ante autoridades administrativas o entre particulares. Y los medios preparatorios se promueven para hacerlos valer en un juicio que se va a iniciar.
- 4). Las informaciones deben sobrepasar, si hay una parte legítima oponible a ellas, mientras que en los medios preparatorios no es así.

Como puede observarse de lo anterior, hay una gran diferencia entre las informaciones ad-perpetuam y los medios preparatorios, siendo que aquellas son para preconstituir una prueba, mientras que los medios preparatorios son prueba.

El mismo Eduardo Pallares da 3 principios fundamentales de las informaciones ad-perpetuam.

- 1).- En el artículo 479 se establecen testigos llamados de abono o de identidad, pero la ley incurre en un vicio, por que ¿Quién abona a los testigos de abono?. y así sucesivamente.

- 2).- La jurisprudencia de la Suprema Corte, ha establecido como principio de Derecho, que en litigio ninguna información ad-perpetuum tiene valor probatorio, si se realizó con posterioridad al juicio.
- 3).- Varias ejecutorias dicen:
 - a). Que las informaciones no hacen prueba contra terceros que no tomaron parte en ellas.
 - b). Que el Ministerio Ppublico que interviene en ellas, tiene facultades bastantes para preguntar a los testigos y objetar -- sus declaraciones.
 - c). Que la información registrada constituye una presunción legal de verdad, mientras no se compruebe lo contrario.
 - d). La información no constituye un título bastante, para fundar la acción reivindicatoria, por que aquella se realizó fuera - de juicio sin contraparte.
 - e). Que tampoco prueba el hecho a que se refiere.

C A P I T U L O I I
" C O N C E P T O D E L B I E N " .

2.1. DIFERENCIA ENTRE MUEBLE E INMUEBLE.

Tocando un poco la historia, en el Derecho Romano fue muy poca la importancia que se le dió a la distinción entre Mueble e Inmueble, porque en Roma se consideraba que la riqueza de una persona era por el mayor o menor número de inmuebles que poseía, sin embargo, el que poseía bienes muebles no significaba un poder económico.

Fue tan poca la importancia que se les dió a los bienes muebles en aquella época, según menciona Gutiérrez y González, que se les llegó a denominar "viles y despreciables, conforme lo atestiguan los axiomas *res mobilis, res vilis y vilis mobilium possessio*". (20)

Lo anterior puede entender así, las cosas muebles son vilis por tal razón la posesión era vil, porque el poder y la riqueza lo daban los inmuebles y por eso, se les llamaba así a las cosas muebles.

Fue en la Edad Media, en la época feudal, donde se hace la distinción entre bien mueble y bien inmueble, según lo establece Carral y de Teresa diciendo, "por la preponderancia que la propiedad inmobiliaria había adquirido, ya que no solo proporcionaba riqueza, sino señoría". (21)

(20). Gutiérrez y González, Ernesto. El Patrimonio, Editorial Porrúa, 3era. Edición, México 1990, pág.88.

(21). Carral y de Teresa; Derecho Notarial y Derecho Registral Edit.-- Porrúa, México 1986. Pág. 213.

Después de haber hablado un poco de historia, ahora hablaremos del porque se le denominaba "bien" a los muebles e inmuebles para poder entender bien su distinción.

Según se establece en el Diccionario Jurídico Mexicano, "Bien" significa "(del latín bebe, entre sus acepciones están; utilidad beneficio, hacienda y caudal). Jurídicamente se entiende por bien, todo-aquello que puede ser objeto de apropiación, entendiéndose como tales las cosas que no se encuentran fuera del comercio por naturaleza o -- por disposición de la ley (Art. 747 al 749 CC). (22)

Una vez explicado que es bien en términos del latín y jurídico- en términos generales que es lo que nos importa, por simple analogía, - podemos decir que se les llama así, a los muebles e inmuebles, por que son objeto de apropiación, son bien es corporales, bienes patrimonia- les, etc.; y por tal arzo se les llamaba bienes muebles y bienes in- muebles.

La distinción entre bien mueble y bien inmueble, la toman mu- chos autores renombrados en una forma muy diferente, es decir, habla- cada uno de diferentes puntos, diferencias y enfoques de acuerdo a lo que trata su obra, pero trataremos de explicar lo que se pretende que se entienda.

Los bienes Muebles son:

(22). Diccionario Jurídico Mexicano; Instituto de Investigaciones Ju- rídicas de la UNAM, Editorial Porrúa, México 1987, Tomo A-CH.

Dice Gutiérrez y González; "Bien o cosa mueble es la que por sí o por acción de una fuerza exterior, se puede trasladar de un lugar a otro". (23)

Leopoldo Aguilar Carbajal, menciona que los bienes muebles son: aquellos que tienen la cualidad objetiva de ser susceptibles de trasladarse de un lugar a otro del espacio, ya sea por sí mismo (semovientes) o por el impulso de una fuerza exterior".(24)

El Diccionario Jurídico Mexicano, hace mención de que son bienes muebles "aquellos que por su naturaleza pueden trasladarse de un lugar a otro ya sea por sí mismos (semovientes, por ejemplo: animales) o por fuerza exterior (art.753). También se consideran muebles por -- disposición de la ley, las obligaciones y derechos personales o que tienen por objeto cosas muebles (art. 754) las acciones de asociaciones y sociedades aún cuando a éstas pertenezcan algunos bienes inmuebles (art. 755 CC). y los derechos de autor (art. 758 CC.)". (25)

Como puede observarse los puntos principales que tratan las definiciones anteriores son: 1). el movimiento, 2). trasladarse de un lugar a otro, 3). por una fuerza exterior.

Los bienes muebles se clasifican de acuerdo al CC.; 1) por su naturaleza, 2) por disposición de la Ley.

(23). Gutiérrez y González; Ernesto. Op. Cit.

(24). Aguilar Carbajal. Leopoldo; Segundo Curso de Derecho Civil Bienes, derechos Reales y Sucesiones. Ed. Porrúa, 3a.Edición-- México 1975. pág. 71.

(25). Diccionario Jurídico. Op. Cit. pág. 339

Gutierrez y González, hace mención de dos clasificaciones más: 3). por su objeto y 4) por su participación. (26)

Leopoldo Aguilar Carbajal, menciona tres clasificaciones: 3) -- por su objeto, 4) por anticipación y 5) muebles matriculados. (27)

Menciona enseguida cada una de las clasificaciones en el forma- que se presenta:

1). Por su naturaleza: a). Como lo establece el C.C. en su art' 753, "Son muebles por su naturaleza los cuerpos que pueden trasladar- se de un lugar a otro, ya se muevan por sí mismos, ya por efecto de -- una fuerza exterior.

b).- El art. 756 C.C. "las embarcaciones de todo género son -- bienes muebles" . Según lo establece Gutierrez y González , " este artí- culo puede entenderse en una forma genérica ya que puede comprender, -- embarcaciones marítimas, aeronaves, y naves espaciales.

c).- Art. 757 C.C. "Los materiales procedentes de la demolición de un edificio y los que se hubieran acoplado para repararlo o para -- construir uno nuevo, serán muebles mientras no se hallan empleado en- la fabricación.

2). Por disposición de la ley: según Gutierrez y González, son- los Derechos de autor, por que lo dispone la ley. (28)

(26). Gutierrez y González, Op. Cit., Pág. 101.

(27). Aguilar Carbajal, Leopoldo; Op. Cit., Pág. 73

(28). Gutierrez y González; Op. Cit., Pág. 109.

Art. 758 del Código Civil "Los Derechos de autor se consideran bienes Muebles".

Edgardo Peniche López, establece que son "muebles por disposición de la ley; las obligaciones, derechos y acciones que tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles en virtud de acción personal. Por igual razón se reputan muebles las acciones que cada socio tiene en las acciones o sociedades, aún cuando a estas pertenezcan algunos bienes inmuebles". (29)

3). Por su objeto; Gutierrez y González establece que los muebles por disposición de la ley deben llamarse muebles por su objeto.

Art. 754 Código Civil. "Son muebles por disposición de la Ley las obligaciones y los derechos o acciones que tienen por objeto cosa mueble o cantidades exigibles en virtud de acción personal".

Art. 755 Código Civil "Por igual razón se reputan muebles las acciones que cada socio tiene a las asociaciones o sociedades, aun cuando estas pertenezcan algunos bienes inmuebles".

Según dice Gutierrez y González, "En los casos de bienes que se mencionan a los artículos antes mencionados, esas cosas son muebles, como dice la propia ley por el objeto que tiene y no porque la ley lo quiera o lo decida". (30)

(29). Peniche López, Eduardo; Introducción al derecho, Edit. Porrúa, 10. edición. Pág. 151.

(30). Gutierrez y González; Op. Cit., Pág. 102.

4). Muebles por anticipación, dice Leopoldo Aguilar Carbajal " Son aquellos que tienen su naturaleza inmueble, como las cosechas - de pie, cortes de bosques, material de demolición etc. Pero que debido a que muy pronto van a convertirse en muebles, el legislador las considera como tales, aún antes de su separación. (31)

Gutierrez y González, hace mención de que es "mueble por anticipación es inmueble por naturaleza, que con el tiempo y en forma espontánea o por actividad humana se convirtiera en mueble, pero que por consideraciones de tipo económico, en forma anticipada la ley la estima mueble". (32)

El único caso de mueble por anticipación es el artículo 2857 - del Código Civil y dice: "también puede darse en prenda los frutos -- pendientes de los bienes raices que deben ser recogidos en tiempo -- determinado. Para que esta prenda surta sus efectos contra terceros, -- necesita inscribirse en el Registro Público a que corresponda la finca respectiva.

El que dé los frutos en prenda se considera como depositario de ellos, salvo convenio contrario."

5). Muebles matriculados, Leopoldo Carbajal, menciona que son-

(31). Aguilar Carbajal, Leopoldo; Op. Cit., Pág. 73.

(32). Gutierrez y González, Op. Cit., Pág. 109.

"muebles matriculados, que aunque son muebles debido a su inmatriculación puede aplicarsele reglas semejantes a los de los inmuebles como son automóviles, aviaciones, etc." (33)

Como podemos ver hay tres clasificaciones más, que la misma ley no establece, mencionando Carbajal que la clasificación que la ley da es incompleta y arbitraria, incompleta por lo que ya leímos y arbitraria porque el legislador clasifica a su arbitrio los bienes en la forma que desee.

Por otra parte los bienes inmuebles se definen en la siguiente forma:

Gutiérrez y González"; dice que los bienes o cosas inmuebles -- son los que tienen una fijeza y no se pueden trasladar ni por sí, ni por fuerza extraña, de un lugar a otro. (34).

Leopoldo Aguilar Carbajal, "Son bienes inmuebles los que tienen una situación fija". (35)

Eduardo Peniche López, "son bienes inmuebles aquellos que no -- pueden trasladarse de un lugar a otro sin destruirse o alterar su naturaleza." (36)

El Diccionario Jurídico Mexicano, nos hace mención que los bienes inmuebles son "aquellos que por su naturaleza se imposibilita su

(33). Aguilar Carbajal, Leopoldo; Op. Cit., Pág. 73.

(34). Gutiérrez y González; Op. Cit., Pág. 110.

(35). Aguilar Carbajal, Leopoldo; Op. Cit., Pág. 65.

(36). Peniche López, Eduardo; Op. Cit., Pág. 151

traslado, división que se aplica exclusivamente a las cosas (Art. 750 Fracc. 1,2,3,4. C.C.). Son también inmuebles aquellos que por su destino agrícola (Art. 750. Fracc. 5,6,7,9,10, 11. C.C.). Industrial Art. 750 Fracc. 6,7,13 C.C., Civil y Comercial Art. 750. Fracc. 6 C.C., son considerados por la ley como inmuebles aunque por naturaleza sean muebles."(37)

Después de lo establecido se podrá decir que hay tres puntos importantes, son fijos, no tienen movimiento y se trasladan alteran su naturaleza.

Los bienes inmuebles a diferencia de los muebles, todos los autores consultados concuerdan en su clasificación: 1.- por su naturaleza 2.- Por su destino. 3.- por su objeto, 4.- por su determinación de la ley.

Dicha clasificación es saber:

1.- Por su naturaleza.- Peniche López establece que son bienes por su naturaleza, los que se pueden trasladar de un lugar a otro sin destruir o sufrir alteración.

Gutierrez y González hace mención de que el bien inmueble por naturaleza es el suelo, y si se habla de otros bienes o cosas inmuebles por su naturaleza es atendido en eralidad a la facultad de adhe-

(37). Diccionario Jurídico Mexicano; Op. Cit., Pág. 339.

sión que las cosas tengan al suelo.

La adhesión al suelo y que les da el carácter de inmueble por naturaleza puede ser, según dice el mismo autor se presentan en dos formas: a). Incorporación natural al suelo. b). Incorporación artificial, y conforme al Código Civil en la Fracc. 1 y 2 del Art. 750.

2.- Inmuebles por su destino. Según Aguilar Carbajal; "son bienes muebles por su naturaleza, pero se consideran inmuebles por formar parte o complemento de un inmueble". (38)

Peniche López menciona que son "aquellos que podrían estar entre los muebles, pero que se incorporan definitivamente a un inmueble y adquieren su naturaleza como una estatua que se inmoviliza cuando se le destina a ornamentar al jardín de una casa particular o plaza pública." (39)

Gutierrez y González lo define "como el bien mueble por naturaleza, que su propietario y propietario simultáneamente de un inmueble por naturaleza, incorpora en forma material el mueble por naturaleza al inmueble por naturaleza, o lo afecta en virtud de una relación de destino agrícola, como industrial o por usos comunes de la vida, siendo reconocido ese destino por la ley". (40)

(38).Aguilar Carbajal; Op. Cit., Pág. 66.

(39).Peniche López ; Op. Cit., Pág. 151.

(40).Gutierrez y González; Op. Cit., Pág. 91.

De ésta definición se desprenden cinco puntos importantes:

- a).- Un mueble por naturaleza y un inmueble por naturaleza.
- b).- Que las dos cosas sean del mismo dueño.
- c).- Que el mueble se incorpore materialmente al inmueble.
- d).- Que el mueble esté destinado en forma permanente al servicio del inmueble.
- e).- Que la Ley sancione o admita ese destino del mueble al servicio del inmueble.

Conforme lo establece el Código Civil, en su art. 750 Fracción III y IV donde nos hace referencia a un inmueble por destino, -- pero es la incorporación de un mueble a inmueble.

En la Fracción V, III y X del mismo artículo, en éstas tres-- fracciones, no se incorpora el inmueble, sino que se afecta al inmueble para su servicio en forma permanente, por que no es necesario incorporar al mueble sobre el inmueble.

En las fracciones VI y VIII también del mismo artículo en éstas se observa la importancia de esos bienes, donde un mueble se -- desitna al servicio del inmueble, ejem: motores, bombas, extinguidos-- res.

3.- Por su objeto; Peniche López establece que son aquellos -- que a su semejanza de los anteriores pueden trasladarse, pero que -- su uso los obliga a permanecer fijos en un lugar como una maquinaria--

una bomba para extraer agua." (41)

Gutierrez y González enciona que son bienes inmuebles por su objeto, los derechos reales que recaen sobre bienes inmuebles, es -- decir, un derecho de propiedad de una casa, derecho real de servidumbre.

Leopoldo Aguilar Carbajal, los define como "se refiere a los -- derechos que al formar parte de esa clasificación, deben catalogarse -- como inmuebles o como muebles, según el objeto el cual gravita." (42)

4.- Por disposición de la ley; el Art. 750 en su fracc. 11 y -- 12 menciona ese tipo de bienes. fracc. 11; los diques y construccio-- nes que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y - condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa. - Fracc. 12; los derechos reales sobre inmuebles.

Eduardo Peniche los define: "cuando tiene una ubicación o resi-- dencia permanente en cuanto a su propiedad o administración, aunque - su fracción y naturaleza sea precisamente transportarse de un lugar - a otro, como los ferrocarriles, barcos, etc., y la obligación de dere-- chos y acciones que estén vinculados a cosas inmuebles como la cédu-- la hipotecaria. (43).

Como lo mencionamos en un apartado anterior los autores trata--

(41). Peniche López, Eduardo; Op. Cit., Pág. 152.

(42). Aguilar Carbajal, Leopoldo; Op. Cit., Pág. 66

(43). Peniche López, Eduardo; Op. Cit., Pág. 152.

dos, distinguen al bien inmueble y bien mueble conforme a la legislación Civil. Sin en cambio Carral y de Teresa menciona la distinción entre mueble e inmueble desde un punto de vista registral. (44)

Las distinciones son las siguientes:

1). Los inmuebles tienen una situación fija, conocida. Se puede acudir al lugar donde se encuentran para examinarlos y para indagar-- quien es su dueño y su poseedor. En cuanto a los muebles no es posible lo anterior porque estos pueden ser transportables y de fácil desplazamiento'

2).- La posesión de los muebles valen por título, el adquiriente es dueño aunque su causante no sea el propietario, y la posesión del mueble casi siempre se protege con el delito de robo. Los inmuebles solo se pueden adquirir de su propietario (real o registral) -- la posesión se protege con acciones posesorias y no en ciertos casos por el delito de despojo.

3). Los muebles tienen sus límites de acuerdo a su propia naturaleza como es, límite determinado, un contorno propio inconfundible e impenetrable. Sin en cambio los inmuebles son imprecisos desde un punto de vista jurídico, económico, vertical y horizontal; no se limita por razón de la ley, el derecho es el que establece sus límites -- por tanto sus colindaciones son artificiales y mudables, así lo consi

(44). Carral y de Teresa; Op. Cit., Pág. 212.

dera los elementos que el derecho fija.

2.2. ACTOS REGISTRABLES.

Para entender lo referente a este título, haré mención en términos generales del acto y del registro por separado, y posteriormente mencionaré los actos registrales más comunes.

Un acto jurídico, es la manifestación de voluntad de una o más personas, encaminadas a producir consecuencias de derecho (que pueden consistir en la creación, modificación, transmisión o extinción de derechos subjetivos y obligaciones) y que se apoya para conseguir esa finalidad en la autorización que en tal sentido le concede el ordenamiento jurídico.

En cuanto a la palabra registrable, manejaré el término registro, que significa de acuerdo a lo establecido por el diccionario enciclopédico ilustrado lo siguiente:

- 1). Anotar en un libro de registro.
- 2). Anotar, señalar, marcar
- 3). Poner una senala o registro entre als hojas de un libro para un fin.

De lo anterior podíamos señalar que los actos son por ejemplo - compra, venta, hipoteca, permuta, mutuo, etc. y registrables significa

inscripción . Se deduce que deben ser registrados todos los actos para que haya un control sobretales, y pueden darseles publicidad para evitar abusos como, fraude, clandestinidad, venta ilegal de acuerdo a cada acto.

La única institución en donde pueden registrar dichos actos y dar publicidad es el Registro Público de la Propiedad. En ésta se llevan tres formas de registro: 1.- Inscripción. 2.- Anotación. 3.- Cancelación.

La primera es el acto procedimental a través del cual el registrador, observando las formalidades legales, materializa en el libro--o folio correspondiente al acto jurídico, utilizando la forma escrita, que con ella deje constancia fehaciente de la legitimidad del acto de que se trata y facilita la publicidad del mismo. La inscripción es, - como lo han señalado algunos juristas, formula jurídica que ampara los derechos reales y el dominio legalmente adquirido produciendo efectos - contra terceros, Art. 3042 CC.

La segunda es el acto procedimental a través del cual se inscribe, al margen del asiento o inscripción, en forma preventiva o provisional, una situación jurídica que afecta o grava el bien o el derecho que ampara dicha inscripción. La anotación tiene como fin, establecer dentro de la hsitoria de una finca, cierta situación jurídica inmobiliaria, un litigio, una garantía, una caución o seguridad a un acreedor frente a las facultades de disposición del deudor titular del derecho - sobre el cual que ha llevado a cabo la anotación.

La tercera llamada cancelación es, el acto procedimental a través del cual se nula o se deja sin efecto parcial o total, una anotación o una inscripción por haber transmitido o extinguido un derecho un todo, o en parte únicamente.

El objeto de la cancelación son, las inscripciones anotaciones y también las propias cancelaciones, ya que unas y otras constituyen los medios establecidos por la ley para que adquiera objetividad la función registrada.

Una vez ya establecido, el significado de la palabra acto registrables, hare mención ahora de los actos que deben ser registrables -- de acuerdo a la Ley.

Los documentos y títulos sujetos a inscripción son los siguientes:

- 1).- Los documentos sujetos a inscripción. (Art. 305 CC. y 29 del reglamento del Registro Público de la propiedad).
 - a).- Testimonios de instrumentos públicos notariales, poliza de corredor y otros documentos.
 - b).- Resoluciones y providencias judiciales.
 - c).- Documentos privados con formas auténticas.

- 2.- Títulos sujetos a registro; se entiende por este, la causa jurídica, el acto o contrato contenido en los documentos.
 - a).- Actos o contratos por lo que se crea, declara, reconoce, adquiere,

transmite, modifique, limita, grava o extingue el dominio, posesión y los demás derechos reales sobre inmuebles.

- b).- La constitución de patrimonio familiar.
- c). Los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles celebrados-- por un periodo mayor de 6 años que los que existan anticipos de-- renta por más de 3 años, las fianzas y embargos. (Art. 3042), -- así como la creación y constitución de asociaciones y sociedades civiles.

A continuación mencionaré en forma general aquellos actos que se llevan más en la practica para su registro y son los siguientes:

AVISO PREVENTIVO.

Por simple deducción, el aviso preventivo, es, el medio que establece la ley para dar publicidad de un acto jurídico antes de que se formalice y se registre por ciertas casuas.

Colín Sánchez, lo menciona que el aviso preventivo desde un punto de vista registral se define: "es el acto que a través del cual, -- el registrador ordena se proceda a anotar al margen del asiento de la finca a que se refiere el aviso o en la columna del folio real destinado para esos fines, que en fecha precisa, se ha firmado por escritura-- sobre una operación determinada (compra-venta, hipoteca, etc). con el fin de dar publicidad al acto y lograr el efecto jurídico preventivo, hasta tanto y de acuerdo con el termino establecido por la ley, se--

presente para su registro la escritura". (45)

Podemos decir que el aviso preventivo es un medio legal, que toroga la ley para dar seguridad a las operaciones relativas a la propiedad antes que se formalice.

El objeto del aviso preventivo en sí, es la protección del acto jurídico como lo menciona Colín Sánchez diciendo "el objeto del aviso preventivo es, la pretensión del acto jurídico celebrado que consta en el protocolo notarial y que posteriormente se inscribira". (46).

El fin por simple analogía será, hacer constar que se realizó un acto jurídico, por medio de la nota marginal asentado en el folio real para así proteger el derecho de prelación.

El aviso preventivo se aplica en determinadas situaciones jurídicas, cuando se cree, se declare, se adquiera, se reconozcan, se limite, modifique, transmita, grave o extinga la propiedad o posesión originaria de bienes raíces o cualquier derecho real, sobre los mismos, o que sin serlo, sean inscribibles conforme lo establece la ley para su importancia.

La anotación del aviso preventivo únicamente podrá solicitarla el interesado. Por su anotación el aviso preventivo, deberá cumplir -

(45). Colín Sánchez, Guillermo; Op. Cit., Pág. 212.

(46). Idem. Pág. 184.

sus requisitos que establece el código civil en su Art. 3016: deberá mencionar la operación, finca que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral el número y la fecha de la escritura y la de su firma.

El tiempo en que debe realizarse el aviso preventivo lo establece el Art. 3061 del mismo ordenamiento jurídico y dice: una vez firmada la escritura el notario o la autoridad ante quien se otorga dara -- aviso, acerca de la operación que se realizó al registro público, dentro de las 48 hors. siguientes, y el cual tendrá una vigencia de 90 - días naturales, siguientes a la fecha de la firma de la escritura, surtira efectos contra terceros desde la fecha del asiento de presentación, y si el estitmonio se presentara después, su registro solo surti ra efecto dentro de la fecha de la presentación. Si el documento fuera privado pero contiene las operaciones que menciona el Art. 3016 parrafo 1, de la autoridad que lo formalizó deberá de dar aviso con vigencia de 90 días, y él cual producirá los mismos efectos que del notario.

En términos generales el aviso preventivo es un medio legal -- para proteger el acto jurídico que se realizó, de la mala fé de las -- personas o de la tardanza de los trámites administrativos.

CONTRATO DE MUTUO.

El Código Civil del Distrito Federal, en su Art. 3284 establece "El mutuo es un contrato pro el cual el mutuante se obliga a transfe--

rir la propiedad de una suma de dinero o de otras cosas fungibles al mutuario, quien se obliga a devolver otro tanto de la misma especie y calidad".

El Contrato de mutuo, de acuerdo al Código Civil no establece una forma específica que deba someterse para su celebración, a diferencia de otros contratos.

Siendo un acto jurídico consensual, las partes pueden adoptar la forma escrita de orden privado y la forma pública, es decir elevar la operación a escritura pública, siendo muy importante para los efectos registrales.

El contrato de mutuo se presenta en dos formas simples (gratuito), y con interés (oneroso). El interés puede ser legal o convencional, es legal cuando lo establece la ley que es del 9% anual en la legislación civil y el 6% en el código de comercio. Es convencional, cuando las mismas partes establecen el interés que puede ser al de la ley.

Dicho contrato puede ser mercantil o civil siendo generalmente el contrato de mutuo mercantil lo regula el código de comercio - en su Art. 358 "se reputa mercantil el préstamo cuando se contrae en el concepto y con la expresión de que las cosas prestadas se destinan a actos de comercio no a necesidades ajenas de éste. Se presume mercantil el préstamo o comerciantes".

El encargado de revisar el contrato de mutuo en registro publico, es el registrador que debe de cerciorarse que cumpla con determinados requisitos, el consentimiento que no este viciado y sea manifestado conforme a la ley, el objeto que recaiga en cosa fungible, transmitir el dominio del dinero al mutuario, que el deudor se obliga a restituir, y si se pacto interes deberá de cerciorarse si se cumple con lo establecido por la ley de hacienda del departamento del Distrito Federal.

El contrato de mutuo siempre se llevará a cabo con otra figura juridica que en la actualidad es la hipoteca, porque nadie en esta epoca presta una determinada cantidad de dinero, sin que se le garantice la devolución del mismo y esa garantía es un inmueble el cual se hipoteca.

Esta operación la vienen realizando generalmente los bancos, afianzadoras, prestamistas y toda aquella persona o institución que lleve a cabo esta figura. Es importante recalcar que el Registro del Contrato de mutuo debe llevarse a cabo para que se de publicidad, y como siempre lleva garantía hipotecaria que es un inmueble, y por eso esta forma se conoce la situación jurídica del bien inmueble.

LA HIPOTECA.

La hipoteca tiene sus raíces del altín, hypotheca y éste del griego hipotere; suposición en el sentido de poner una cosa debajo -

de otra, añadirla, apoyar, sostener o asegurar una obligación.

En términos generales la hipoteca es un Derecho Real de garantía constituido por convención entre las partes, por manifestaciones unilaterales de voluntad o por mandato de ley, para asegurar el pago de crédito, sobre bienes que no se entregan al acreedor y que, en caso de incumplimiento, puede ser vendido para cubrir con su precio el monto de la deuda.

El Código Civil para el Distrito Federal, señala en su artículo 2893; "la hipoteca es una garantía real constituida, sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes en el grado de preferencia pro la Ley".

Al ser un contrato la hipoteca, hace seguir un derecho real a favor del acreedor hipotecario.

Según lo menciona el Código Civil en su Art. 2919 pte. I; La hipoteca no es tacita, ni general y para que produzca efectos contraterceros es necesario que se inscriba, previa protocolización ante notario, ante el Registro Público de la Propiedad.

Una de las características principales de la hipoteca, es la publicidad, la Hipoteca debe ser registrada en el Registro Público de la Propiedad, así lo señala el Art. 2999, 3002 y demás del Código Civil.

La inscripción es un requisito muy importante, ya que es indispensable para que el gravamen tenga validez frente a terceros, pero-- la falta de inscripción no invalida el acto realizado entre las partes, o sea la hipoteca.

Entre otras legislaciones, exigen el registro como requisito -- formal de validez aun para las partes contratantes y la fecha de la-- constitución de la hipoteca, es aquella de su inscripción en el regis-- tro respectivo.

Un punto muy importante de la hipoteca, es de que, la hipoteca-- puede sobrevivir a la obligación principal, según lo menciona el Art. 2220, del Código Civil para el Distrito Federal (Novación).

Por otro lado, el bien hipotecado se puede volver a hipotecar-- aun cuando exista un pacto de no volver a hipotecar, ya que este sera nulo, así lo establece el artículo 2901, de C.C. para el Distrito -- Federal.

Relacionando lo anterior en materia registral, es muy improtante el registro de la hipoteca, por el derecho de prelación, es decir,-- que si ya existe una hipoteca esta sera en primer grado y la siguiente en segundo grado y sucesivamente, así se podrá saber que acreedor tendrá mayor derecho para el cobro de la deuda.

La hipoteca constituida sobre derechos reales, durara durante-- el tiempo que dure éstos.

La hipoteca se presenta en dos clases de acuerdo al Código Civil; la voluntaria y la necesaria. La primera es el convenio entre las partes o por disposición unilateral del dueño de los bienes, la cual se encuentra regulada en el art. 2920 al 2930, del C.C., la segunda tiene su origen en un mandato legal y su finalidad consiste en preservar los derechos o intereses determinando tipo de personas, colocadas en una situación inferior por ejemplo: minoría de edad, los sometidos a patria potestad o tutela, también el de los administrados forzosos, donde sus administradores deben garantizar su gestión (coherederos, legatarios, etc).

La hipoteca no puede llevarse a cabo en determinadas situaciones o determinados casos, según lo menciona el Art. 2898:

I). Los frutos y rentas pendientes con separación del predio -- que los produzca.

II).- Los objetos muebles, colocados permanentemente en los edificios, para su adorno o comodidad, para el servicio de alguna industria salvo que se hipotequen conjuntamente con dicho edificio.

III).- Las servidumbres, siempre y cuando se hipotequen con el predio dominante.

IV).- El uso y la habitación.

V).- Los bienes y litigios, a no ser que la demanda origine o rigen del pleito se haya registrado previamente, y el acreedor tenga conocimiento y que se compruebe con título constitutivo de de la hipoteca.

VI).- El derecho de percibir frutos en el usufructo, concedido-- por disposición de la ley a los ascendientes sobre los bienes de sus descendientes.

Por otro lado la hipoteca se extingue de acuerdo a lo establecido por la ley en su Art. 2941 y dice:

I).- Cuando se extingue el bien hipotecado.

II).- Cuando se extinga la obligación que sirvió de garantía.

III).- Cuando se resuelva o extinga el derecho de deudor sobre el bien hipotecado.

IV).- Cuando se expropie por utilidad pública, el bien hipotecado observándose por lo dispuesto por el art. 2910.

V).- Cuando se remate judicialmente la finca, teniendo aplicación lo prevenido en el art. 2325

VI).- Por la declaración de estar prescrita la acción hipotecaria.

Algo muy importante, según lo menciona Colón Sánchez en su obra que : "La hipoteca durará por todo el tiempo que subsista la obligación que garantice, y cuando ésta no tuviere tiempo para su vencimiento, la hipoteca no podrá durar más de diez años. Los contratantes pueden señalar a la hipoteca una duración menor que la obligación principal." (47)

En términos generales la hipoteca recae sobre bienes inmuebles

unicamente, de acuerdo a la jurídica de la misma, aun cuando no lo señale el código civil, los únicos bienes de hipotecar son los bienes inmuebles.

También podríamos decir que la hipoteca presenta tres aspectos importantes; 1) como derecho real de garantía, 2) Por extensión, se denomina hipoteca a la propia garantía constituida y, 3) Se suele designar hipoteca al bien donde reace el derecho real.

El objeto de la hipoteca sería, que sino cumple el deudor con la obligación principal, el bien hipotecado sera vendido en subasta pública para pagar al acreedor la deuda.

LA PRENDA.

La prenda tiene su arzi del latín pignora polural de pignus-oris, en su sentido original significa objeto que se da en garantía. La mencionada prenda se encuentra regulada en el libro cuarto "de las obligaciones", título decimocuarto del Código Civil para el Distrito Federal.

El Art. 2856 nos dice: "la prenda es un derecho real constituido sobre un bien enajenable para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago".

En términos jurídicos según lo emnciona el diccionario jurídico Mexicano, la prenda se presenta en dos sentidos "a). Derecho de pre

da es aquel derecho que el acreedor obtiene como garantía sobre un determinado mueble ajeno. Y el contrato de prenda es, la fuente o mando originario por el que se constituye aquel derecho". (48)

Para entender porque la prenda es sobre bienes muebles, haremos mención de dos grandes autores como son Gallo y Ulpino.

El jurisconsulto Gallo en su libro 50 del digesto nos menciona que se llama prenda, porque viene de puño, lo cual significa que las cosas que se dan en prenda se entregan con la mano, por lo que también puede parecer que es verdad lo que algunos opinan que la prenda se constituye sobre bienes muebles. Por otro lado Ulpino, dice, llamamos prenda lo que pasa al acreedor, e hipoteca cuando no pasa ni aun la posesión al acreedor.

Hasta lo aquí expuesto podemos decir que la prenda es un contrato de garantía, da nacimiento a un derecho real y tiene por objeto asegurar o garantizar el cumplimiento de una obligación que se ha contraído.

La prenda como figura jurídica presenta varias características que menciono en la forma siguiente:

1). Es un contrato accesorio, ya que sirve como garantía a un adeudo

(48). Diccionario Jurídico Mexicano; Op. Cit., Pág. 240.

principal por pago a otra causa legal, se extingue el derecho de prenda.

- 2).- La especialidad, esto significa que la prenda recae sobre bienes singulares, ya que se extiende de todos los derechos accesorios de la cosa y a todos los aumentos de ella, y por tal razón, si se constituye el derecho, de prenda sobre frutos pendientes de los bienes raíces, esto es, los frutos de la cosa empeñada son deudor.
- 3).- Determinabilidad, la cual significa que la garantía se concede para determinados créditos, pero además se garantiza el crédito principal, los intereses por tiempo determinado, por tal razón el código Civil exige que el contrato de prenda conste por escrito, pero si el documento es privado debe ser por duplicado para cada una de las partes.
- 4).- Indivisibilidad, que significa que el derecho se extiende sobre el bien en su totalidad y cada una de sus partes para garantizar el crédito completo, salvo exista una estipulación en contrario, según menciona el Art. 2890 del CC.

El Diccionario Jurídico Mexicano nos menciona dos puntos muy importantes que se desprenden de la vinculación del derecho y la obligación de la prenda. La primera constituida a beneficio del acreedor conocida como prenda del beneficio en término, y, la que consiste, que si la cosa dada en prenda se pierda o se deteriore sin culpa del acreedor, este puede exigir otra prenda o el pago del dinero, aún an-

tes del plazo conveniente. La segunda que es la que se establece a favor del deudor y consiste en la prohibición del pacto comisorio, es decir, que si el deudor no cumple con la obligación de pagar, el acreedor no podrá quedarse con la prenda, y por lo tanto tendrá que decir al juez que decreta la venta en subasta pública, previa citación del deudor.

Colín Sánchez menciona, "que la prenda puede recaer en títulos de crédito, ya sean nominadas o al aportador, también puede estar referida al título que ampare un crédito hipotecario, pero en este caso no es el derecho real de hipoteca lo que constituye la prenda, sino el título respectivo que es un bien mueble". (49)

La prenda de título se anotará en la segunda parte del folio mobiliario de la inscripción del título que afecte la prenda.

Para que la prenda se constituya es indispensable que exista la entrega al acreedor según lo establece el Art. 2858 del CC.

La entrega puede ser real o jurídica, siendo real la simple entrega de la cosa, y jurídica, "se entiende entrega jurídica la prenda al acreedor, cuando este y el deudor conviene en que quede en poder de un tercero, o bien, cuando quede en poder del mismo deudor, porque así lo haya estipulado con el acreedor o expresamente lo autorice la Ley.

(49). Colín Sánchez Guillermo; Op. Cit., Pág. 552.

En estos dos últimos casos para que el contrato de prenda produzca efectos contra terceros, debe inscribirse en el registro Público de la Propiedad. El deudor puede usar de la prenda que quede en su poder los términos que convenga a las partes". (Art. 2859 C.C.).

En términos generales podremos decir que la prenda se constituye fundamentalmente sobre bienes muebles enajenables, con el fin de que si la obligación no se cumple, pueden ser vendidos y aplicar su valor al pago de ella. Como excepción a lo anterior la prenda también podrá recaer indirectamente sobre bien inmueble según lo establece el Art. 2857 del C.C.

La prenda debe ser registrada para que surta efectos contra terceros, en el Registro Públicos según lo establece los Arts. 2859 3069 -- Fracc. III del C.C. y al Art. 136 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

LA COMPRA VENTA.

El Código Civil la regula en su Art. 2248 diciendo, "habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar un precio cierto y en dinero".

"De acuerdo a la naturaleza de la compraventa es un contrato -- traslativo de dominio el cual se clasifica en la siguiente forma."(50)

- a). Bilateral, en virtud de que crea obligaciones para ambas partes.
- b). Conmutativo, ya que es posible fijar un monto de la ganancia o pérdida desde el momento de su celebración.
- c). Oneroso, proque representa derechos y ventajas y gravámenes o cargas recíprocas.
- d). Por ser un contrato tipo reglamentado en la ley se le clasifica como nominado.
- e). Es consensual tratándose de bienes muebles, el cual se perfecciona con acuerdo de voluntades y formal en cuanto a bienes inmuebles por que debe realizarse en escritura pública si rebasa determinada cantidad que la ley fija,

Dentro del contrato de compraventa se presentan varias formas de ésta operación como es, la compraventa voluntaria aquella en el que el vendedor la vende por su propia decisión y la necesaria es aquella que se lleva a cabo por una fuerza jurídica coercitiva como por ejemplo, los bienes de una empresa cuando quiebre.

La compraventa privada es aquella que se realiza entre dos personas y la publica aquella se lleva a cabo, en almoneda o subasta pública. La judicial o extrajudicial es según intervenga la o no autoridad judicial en la realización del contrato, la Civil o mercantil siendo la segunda la que se realiza con propósitos de ejecución comercial, o entre comerciantes y banqueros.

Dilimitando los elementos de existencia serían:

- a).- Acuerdo de voluntades, con objeto directo de celebrar un contrato

traslativo de dominio y las modalidades a que este sujeto.

b).- El objeto indirecto sería el precio y la cosa.

Mientras que los elementos de validez se presentan en la siguiente forma: (51)

- a).- Capacidad general para contraer y la especial para transmitir -- el dominio de la cosa, en el caso del venedor y en el del comprador.
- b).- La forma tratándose de bienes muebles por ser consensual no se requiere de ninguna formalidad sin en cambios los bienes inmuebles o derechos reales sea hasta \$ 500.00 deberá de legalizarse en documento privado, firmado por dos testigos y ratificado ante notario, juez de paz o el Registro Público de la Propiedad. -- (2317 C.C.). Peor si excede de esa cantidad deberá realizarse en escritura pública Art. 2320 C.C.
- c).- El objeto el cual se componen de la cosa y el precio. La cosa objeto de la transacción deberá de cumplri con los requisitos de ser lícitos y estar en el comercio y en cuanto al dinero éste deberá ser cierto y en dinero . Art. 2248 C.C.

Una vez explicada en términos generales que es la compraventa -- así como sus elementos de existencia y validez. Es indispensable -- hacer hincapie de que en nuestra legislación civil, en términos gene-

(51). Rojina Villegas, rafael; derecho Civil Mexicano T.VI Contratos- 3a. edición Editorial Porrúa, México 1977.

rales no establecen como requisito para la validez del contrato, su inscripción en el Registro Público de la propiedad, esto significa -- que aún no este inscrita, la operación de venta es válida y no puede ser nula por ésta causa.

El Art. 2322 del Código Civil dice: La venta de bienes raíces -- no producirá efectos contra terceros sino después de registrada en -- los términos prescritos en éste Código. A lo cual da lugar que es una prevención según nos menciona Colín Sánchez.

El mismo autor nos dice, "que la inscripción en el registro produce el efecto de la oponibilidad de derecho escrito contra terceros -- pero ni da, ni resta validez al contrato el cual si produce los efectos entre los contratantes". (52)

Por nuestra cuenta podemos decir, que es importante el registro de la compra venta porque, así habrá un control sobre el tráfico -- inmobiliario de ésta operación, ya que es uno de los actos más practicados en este tiempo, y con dicho registro se puede evitar muchos -- fraudes o perjuicios a personas que pretendan adquirir un bien inmueble bajo ésta operación.

(52). Colín Sánchez, Guillermo; Op. Cit., Pág.197.

EL FIDEICOMISO.

Del latín Fideicommissum de fides, fe, y commissus, confiado. Contrato mediante el cual una persona física o moral transfiere la propiedad sobre parte de sus bienes a una institución fiduciaria, -- para que con ellos se realice un fin lícito, que la propia persona -- señala en el contrato respectivo.

En el contrato de Fideicomiso existen tres partes que intervienen : Fideicomitente, Fiduciario, Fideicomisario.

A). Fideicomitente, que es la persona titular de los bienes o derechos que transmite a la fiduciaria, para el cumplimiento una finalidad lícita y desde luego, debe tener la capacidad jurídica para obligarse y para disponer de los bienes (art. 349 L.G.T.O.C.).

B). El Fiduciario, Institución de crédito que tiene concesión de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en lo sucesivo, para actuar como tal (Arr. 350 L.G.T.O.C. y Art. 44 de la Ley general de Instituciones de Crédito y organizaciones Auxiliares)

C). Fideicomisario, que es la persona que recibe el beneficio (no siempre existe), del fideicomiso, o la que recibe los remanentes una vez cumplida la finalidad (art. 348 L.G.T.O.C.).

La forma del Fideicomiso, es siempre por escrito. Si se trata de bienes inmuebles, se transmiten al fiduciario para el cumplimiento

to de los fines del fideicomiso y si el valor es superior a \$500 pesos, debe otorgarse en escritura pública, para que tenga efectos contra terceros, el testimonio deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

En caso de que se trate de fideicomiso sobre bienes muebles, la ley establece determinados requisitos para que surta efectos contra terceros, según nos lo menciona el Diccionario Jurídico Mexicano.

A). Si se trata de un título nominativo, desde que éste se endose a la institución fiduciaria y se haga constar en los registros de la institución.

B). Si se trate de una cosa corporea o de un título al portador, desde que estén en poder de la institución.

C). Si se trata de un crédito no negociable o de un derecho personal, desde que el fideicomiso fuere notificado al deudor.

El fin del fideicomiso, es el señalado en el contrato, celebrado, cuyo fin es obtener los intereses privados o públicos que se buscan satisfacer con el establecimiento del fideicomiso.

Según nos menciona Gutiérrez y González, el motivo o el fin, "es la razón contingente, subjetiva y por lo mismo variable de individuo a individuo, que lo induce a la celebración del acto jurídico" (53). Gutiérrez y González; Op. Cit.

Por otro lado Rodrigo Ruiz señala que "es la meta, el resultado del fideicomiso en cuyo acto constitutivo el fideicomitente expresa - lo que el lo que el fiduciario debe hacer para alcanzar ese fin que tiene que ser lícito, es decir, no contrario a la ley y buenas costumbres, debiendo además ser determinado. "

Cabe mencionar que si el fideicomiso fuere ilícito sería nulo - y el cual se regularía por el Código Civil, según lo ordena el art. - 2 de la L.G.T.O.C. fracc. IV, porque ni la propia ley que lo regula - preveine los casos de nulidad.

El Fideicomiso, como institución y figura jurídica , y con in-- dependencia de los fines u objetos que persiguen los interesados en-- aprovecharlo, esta enmarcado en aprovecharlo, está enmarcado dentro-- de los lineamientos legales referentes a su estructura y los sujetos -- que intervienen en su nacimiento, desahogo y extinción y al ejercicio de las instituciones que gozan de conceción para operar como fiducia-- ria. Se trata de una operación reglamentada por la L.G.T.O.C., que la considera con ese carácter y si bien no da lugar a la apertura o con-- cesion, de un crédito en su aceptación de contrato de préstamos, si en cambio, en cuanto se apoye en la fe, en la confianza, en el crédito -- de que disfrutaban las personas a quienes la ley permite su ejercicio, - puede clasificarse como tal.

La duración del Fideicomiso, la establece la L.G.T.O.C., que -- no podrá ser mayor de 30 años a menos de que se constituya con un fin social, ejem: para el mantenimiento de museos.

El fideicomiso se puede extinguir según lo establece la ley -- L.G.T.O.C. , en su art. 357, que establece 7 causas, pero sin embargo las partes pueden establecer otras causas de extinción en el contrato de Fideicomiso, siempre y cuando no hayan encontrado la -- ley, ni se afecten intereses de terceros.

Aparte de aquellos actos anteriormente señalados o explicados en forma general, por la importancia que tienen dentro de un Estado de Derecho y por llevarse dentro de la práctica Civil-Registral, existen otros actos que deben ser registrados.

Estos actos que deben ser registrados, deben provenir de organismos jurisdiccionales y otras autoridades pero a los cuales no se -- les debe restar importancia, ya que por el simple hecho, de que si la ley, menciona o señala dentro de su cuerpo normativo que deben -- ser registrados para que se le de publicidad o resta efectos contra terceros, lo cual significa que son de suma importancia. A los cuales -- únicamente se hace mención, por las causas anteriormente señaladas, pero sin embargo, no se le debe restar importancia por el simple hecho -- de ser señalados.

Colín Sánchez señala los siguientes actos que deben ser registrados por mandato de organismos jurisdiccionales y otras autoridades -- y son:

"1). Cédula hipotecaria, embargo, secuestro, información de -- posesión y de dominio, diligencias de apeo y deslinde. Usucapión, di

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

solución de sociedad conyugal, adjudicación de bienes por herencia, suspensión provisional, y definitiva y resoluciones en materia de amparo, embargo o sucuestros ordenados por autoridades de trabajo, mandatos girados por el Ministerio Público al Director o Titular del Registro". (54)

Es un beneficio el registro de actos, en el Registro Público de la propiedad, porque todo aquel que no es parte en un acto jurídico relativo a inmuebles no tienen más forma de conocer sus efectos por medio de la apariencia. Y algunos de estos terceros ajenos al acto de que se trate, tiene un auténtico interés en conocer la verdadera situación del bien referido como; saber quien es su dueño, sus gravámenes, su superficie legalmente adquirida etc.

Solo en esta forma (registro), puede haber seguridad y plena garantía con respecto a las transacciones que estos terceros quieran realizar al respecto.

Es importante señalar, según lo dice el Diccionario Jurídico mexicano, "que nuestro sistema de registro es declarativo, es decir, el Registro Público de la Propiedad no genera por sí mismo la situación jurídica a la que se da publicidad, o sea, no es la causa jurídica no es el título de derecho inscrito, sino que únicamente se limita pro regla general, a declarar, a ser un "espejo" de un derecho

(54). Colín Sánchez, Guillermo; Op. Cit., Págs. 270.

nacido extrarregistralmente mediante un acto jurídico celebrado y --
previamente". (55)

Lo anterior lo confirma la Jurisprudencia de la Suprema Corte--
de Justicia y dice:

"las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propie--
dad tiene efectos declarativos y no cosntituye, de tal manera que los
derechos provenientes del acto Jurídico declarado peor no de la inscri--
ción, cuya finalidad es dar publicidad y no constituir el derecho"(56)

Por lo anterior es improtante el registro, porque quién preten--
da celebrar un acto jurídico relativo a inmuebles, conoce, o se pre--
sume que conoce su situacion jurídica y los efectos del acto que le--
dio origen a inscripción Registral le son oponibles a dicho tercero,-
aun cuando no fue parte del mismo.

(55). Diccionario Jurídico Mexicano; Op. Cit., Pág. 2746

(56). Fernández del Castillo; Op. Cit., Págs. 118

2.3. REGISTRO INMOBILIARIO.

En éste punto explicaremos el procedimiento registral que se lleva a cabo por el Registro Inmobiliario de acuerdo por lo dispuesto en el reglamento del Registro Público de la Propiedad, en su título tercio.

Presentación del documento. El Art. 32 del Reglamento del Registro Público dice: "el servicio registral se inicia ante el Registro Público con la presentación de la Solicitud por escrito y documentos anexos, conforme a formato que establezca la Dirección General, debiendo enumerarla y sellarla para los efectos del art. 18 de éste Reglamento"

La solicitud surte dos efectos, según lo menciona Bernardo Pérez; "primero constituir una prueba de la presentación del documento para conocer el orden de prelación, preferencia y rango; Segundo, -- como medio de control del documento al que se coloca un número de -- entrada que lo acompañará en todas las fases del procedimiento (art. 18 del Reglamento del Registro Público)". (57)

Nos menciona el mismo autor, que es importante que en la solicitud se asiente el número de entrada que contiene la fecha, hora y minuto en que el documento se presentó para su registro, porque en el caso que se presenten otros documentos para su inscripción respecto del mismo inmueble, epro con fines distintos, se inscribirá el primer

documento presentado de acuerdo al derecho de prelación que parte del principio registral primero en registro primero en derecho, de acuerdo al derecho de prelación que parte del principio registral, primero en registro primero en derecho, de acuerdo por lo dispuesto por el Código Civil art. 3013, 3014, 3015.

De acuerdo por lo dispuesto por el art. 19 del Reglamento del Registro Público, deberá acompañar a la solicitud los siguientes requisitos:

Art. 19: En la solicitud de entrada y trámite, deberán incluirse los siguientes datos:

- I.- Nombre del solicitante
- II.- Ubicación del Inmueble, identificación del inmueble o en su caso denominación o razón social de la persona moral que se trate.
- III.- Naturaleza del acto.
- IV.- Observaciones.

Aunque el Reglamento no lo señala, deben anotarse en la forma o solicitud, los antecedentes registrales de la propiedad o sea del inmueble, los pagos de Derechos de Registro, la cotización o avalúo, y el comprobante de pagos de éstos.

Se establece en el documento el número de entrada y demás de acuerdo con el art. 20 del mismo ordenamiento;

I.- Número de entrada del documento por riguroso orden progresivo, según el ramo del registro a que corresponda. La numeración se iniciará cada año del calendario, sin que, por ningún motivo este-

permitido emplear para documentos diversos el mismo número aun cuando éste se provee de alguna marca o signo distintivo, salvo que se trate de un solo instrumento.

II.- La fecha y la hora de presentación.

III.- Area a la que se turne el documento.

IV.- Nombre del registrador, fecha de calificación del documento, si es el caso, causa de la suspensión o denegación del servicio.

V.- La expresión de haber sido cancelado un asiento y fecha -- de la cancelación cuando proceda.

VI.- Observaciones.

En cuanto a la distribución de los documentos, una vez que estos han cumplido con los requisitos de solicitud, se turnaran a la -- area correspondiente para su calificación siguiendo los principios de especialización y calificación.

El registrador que recibe el documento, deberá revisar si el -- mencionado documento se refiere a lo dispuesto pro el 3005, pero si se tratan actos provenientes de Entidades Federativas o del Extranjero verificara si su contenido es registrable.

Si los documentos vienen del extranjero, deberá comprobar, que -- estos esten debidamente traducidos por perito oficial de la materia y que esten legalizados y protocolizados ante Notario Público. Cuando - se trate de sentencias proveniente del extranjero, verificara que -- exista autorización judicial que no contradiga las leyes mencionadas,

las leyes mencionadas, (art. 3006 del Código Civil).

Por otro lado el Registrador se cerciorara, que el documento -- tenga la numeración de entrada que le corresponde, atendiendo a su -- pretención. También se cerciorara de que el número de entrada de -- la forma y el documento sea el mismo que los antecedentes registra -- les coincidan y que no exista antecedente para su inscripción, en -- cuyo caso se registrará el anterior y que en los antecedentes no -- exista un gravamen o limitación.

Una vez ya cumplido con el proceso o formalismo, el registra -- dor procederá a calificar o revisar el contenido del fondo del tes -- timonio, observando lo dispuesto por los Arts. 3005 y 3042 del Código Civil, verificando los datos de los otorgantes y que el solicitante -- sea la persona autorizada.

Por otra parte, en cuanto a las resoluciones judiciales provi -- denciales Judiciales y documentos privados, se deberá seguir lo dis -- puesto por el art. 33 del Reglamento:

Art. 33.- "Los documentos a que se refiere a la fracción II y -- III del art. 3005, del Código Civil, cumplido los requisitos Fiscales se presentaran por duplicado. El duplicado se encuadernara y se archi -- vara.

El registrador, aparte de cerciorarse del pago de Derechos -- de inscripción, tambien revisara el pago de impuestos federales y lo

cales como son: el pago de impuestos de adquisición de inmuebles, el pago de impuesto sobre la renta, pago de impuesto predial, derechos de servicio de agua con respecto al certificado de gravamen, el art. 34 del mismo ordenamiento establece que a cada documento debe anexarse el dicho certificado. Según menciona Bernardo Pérez", que el certificado de gravamen es un requisito que más bien parece recaudatorio y no de seguridad jurídica". (58)

El art. 34 del Reglamento del Registro, establece que debe anexarse un certificado de gravamen, por los 20 años anteriores, el cual tendrá una vigencia de 30 días naturales que se prorrogarán por 90 -- días.

En cuanto a la inscripción o rechazo o suspensión del documento, Barbardo Pérez del Castillo establece lo siguiente: "De la calificación pueden darse dos resultados; 1). Que se inscribe el documento y por otro lado que se ponga a disposición del solicitante. 2). Que se suspenda o se deniegue la inscripción". (59)

En cuanto a la denegación o suspensión, el art. 3021 del Código Civil expresa los casos en que procede.

Una vez que el documento ha sido denegado y suspendido conforme a lo que establece el mencionado artículo, se turnará al área jurídica del mismo Registro Público, lo cual se hará saber por medio de la-

(58). Idem.

(59). Idem.

publicación en la gaceta Oficial del registro Público. El interesado cuenta con 10 días hábiles, contados desde el día de la publicación para subsanar las irregularidades.

En todo caso la inscripción se suspenderá si las irregularidades son subsanables, hasta su corrección, pero si no son subsanables sera denegado el documento.

La simple razón de que el documento se remitió a la área jurídica, es para que otra persona capacitada lo califique nuevamente, ya sea confirmando lo anterior o rechace la primera calificación.

Si el interesado no subsana las irregularidades dentro del plazo de diez días, o no impone el recurso de inconformidad, el documento puede recogerlo previo pago de derechos, quedando sin efecto el asiento así como la nota de presentación.

En caso de que el interesado interponga el recurso de inconformidad dentro del plazo señalado, por la suspensión o denegación, el personal encargado de recibir dicho recurso, le dará entrada y lo -- turnara el documento al Director del Registro ordenando se le practique la anotación preventiva a que se refiere el art. 3043 fracc. V. del Código Civil.

El recurso puede interponerse en forma escrita y oral; escrita dentro de los 5 días hábiles de plazo señalado y oral en cualquier tiempo o momento del plazo señalado.

El recurso es resuelto por el Director del Registro, si la resolución es favorable se da por terminado, por lo tanto el Director notificará y le remitirá el documento al registrador para su inscripción. Pero en caso contrario, el documento se pone a disposición del solicitante, previa cancelación de la nota, dejándole a salvo su derecho para solicitar al juez competente su inscripción, (art. 3022 Código Civil).

Por otra parte, la operación ya inscrita en el folio, que le corresponda al testimonio, se le pondrá un sello, donde contiene los datos del registro y donde debe firmar el registrador y el Director del Registro Público, posteriormente se remitirá a la Oficialía de Partes, donde se le entregará al interesado, mostrando la comprobación del Pago de Derechos correspondientes.

C A P I T U L O I I I

" N A T U R A L E Z A J U R I D I C A D E L A U S U C A P I O N " .

3.1. POSESION.

La palabra posesion, etimológicamente tiene dos orígenes, según lo menciona Gutierrez y González:

- a).- Viene del "Possidere", vocablo formado de "Sedere", sentarse y "Por" prefijo de refuerzo; por lo mismo, posesión, significa -- "hallarse establecido".
- b).- Se origina en el vocablo "posse" , que significa "poder" con lo cual significa un señorío.

Sigue mencionando Gutierrez y González; "toda vez que ambos -- sentidos no se contraponen, se puede considerar que uno u otro, o -- los dos dan el sentido primitivo y original de la palabra". (60)

Sin en cambio, Luis Muñoz, se inclina por una etimología diferente, la cual es: "la más autorizada opinión de los filósofos modernos estima que la palabra posesión y poseer derivan del verbo latino sedere y del prefijo pos: sentarse con fuerza". (61)

El mismo autor nos dice que el concepto etimológico concuerda - con el concepto vulgar y en muchos casos con el legal.

Señala que Poseer es vulgarmente; "tener una cosa en nuestro po

(60). Gutierrez y González; Op. Cit., Pág. 486.

(61). Luis Muñoz; Op. Cit., Pág. 224

der, bajo nuestra disponibilidad ocupará una cosa o disfrutaria, sin relación alguna con el Título o Derecho por razón del cual poseemos". (62)

Técnicamente poseer es; disponer de una cosa con entera independencia del título posesorio o del derecho que se pueda tener a la posesión" (63)

Lusi Muñoz nos da dos ejemplos de criterio técnico, como son; - el Código Alemán y Suizo en donde definen la posesión como la potestad de Hecho sobre la cosa. El otro ejemplo es el Código Mexicano de 1928 para el Distrito y territorios Federales al decir en su Art. 790: "Es poseedor de hecho, y posee un derecho el que goza de él".

Una vez ya establecido la raíz etimológica, ahora señalaremos las diferentes definiciones de Psoesión que nos dan autores renombrados en la Materia Civil:

"La Posesión puede definirse como una relación o estado de hecho que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento, animus domini o como consecuencia de un derecho real o personal o sin derecho alguno". (64).

(63). Idem.

(64). Rojina Villegas; Op. Cit., Pág. 183.

"Posesión es el acto de tener o poseer una cosa material con -- el ánimo de propietario". (65)

"La posesión en sentido estricto, significa un poder de hecho -- que es ejercido sobre cosas de la naturaleza exterior que se unen al individuo de modo estable, al menos en potencia, en tanto que en sentido vulgar dicho término es suado generalmente como sinónimo de -- propiedad al decir que se posee un fondo, para expresar que se es dueño del mismo y a la inversa, suele ocurrir que se considere dueño a quien ocupa un fundo sin entrar a cosniderar la no existencia de título alguno". (66)

"Poder físico que ejerce sobre una cosa, con intención de portarse como verdadero propietario de ella". Dic. Sco. 2403. (67)

"Es un Estado de hecho que consiste en retener una cosa en -- forma exclusiva, llevando a cabo sobre ella los mismos actos materiales de uso y de goce que si se fuera el propietario de la misma". (68)

"Conjunto de actos pro los cuales se manifeistan exteriormente el ejercicio de un derecho real o supuesto". (69)

"Hecho jurídico consistente en un señorío ejercitado sobre una-

(65). Peña López; Op. Cit., Pág. 152.

(66). Peña Guzmán; Op. Cit. Pág. 186.

(67). Diccionario Jurídico; Op. Cit., Pág. 186.

(68). Luis Muñoz; Op. Cit., Pág. 463.

(69). Diccionario Jurídico; Op. Cit., Pág. 2463.

cosa Mueble o Inmueble, que se traduce por actos materiales de uso, de goce o transformación, llevados a efecto con los intención de comportarse como propietario de ella o como titular o como titular de cualquier otro derecho real."

De las anteriores definiciones, podemos señalar varios puntos en donde concuerdan la ideología de varios autores y esos puntos son los siguientes:

- 1). La posesión es un hecho.
- 2). La posesión recae sobre cosas muebles e inmuebles para retenerlas.
- 3). Como consecuencia de la Posesión, se puede realizar actos materiales de uso y goce sobre la cosa.
- 4). Que es un poder físico.

De lo anterior Rojina Villegas, de acuerdo a su definición menciona cuatro puntos semejantes a los anteriores, y dicen lo siguiente:

- 1). La Posesión es una relación o estado de derecho.
- 2). Por virtud de ese estado de hecho una persona retiene en su poder exclusivamente una cosa.
- 3). Como manifestación de ese poder, el sujeto ejecuta un conjunto de actos materiales que se refieren, de ordinario, al aprovechamiento de la cosa.

4). Es un poder físico puede derivar de un derecho real, de un derecho personal o no reconocer la existencia de derecho alguno.

En términos generales podemos decir, lo que menciona Luis Muñoz respecto a la Posesión.

"La posesión es un hecho jurídicamente protegido y en consecuencia toda la dogmática de la misma gira acerca del fundamento de su -- protegido es un derecho, aunque "Sui generis" y un derecho real por razón de reacer sobre una "es" en el sentido que dimos a la relación jurídica entre el hombre y las cosas al establecer la teoría de los hechos Reales". (70)

La posesión que nos interesa estudiar es aquella que produce -- efectos Jurídicos y que puede llegar inclusive a modificar la propiedad y dominio del bien poseído, por lo cual el Derecho exige que reúna ciertas condiciones y características.

Para que un Poseedor, llegado el momento, se puede convertir -- en propietario de la cosa que posee, es necesario que su posesión -- tenga las siguientes condiciones o cualidades:

- a). Debe ser posesión pacífica.
- b). Debe ser posesión continua.

(70). Luis Muñoz; Op. Cit., Pág. 227.

c).- debe ser posesión pública.

d).- Debe ser una posesión a título de dueño.

La posesión que se adquiere por el simple hecho de tener la cosa con el ánimo de hacerla propia, produce la prescripción positiva o adquisitiva.

La prescripción es un modo de adquirir el dominio y propiedad, de una cosa o de librarse de una carga u obligación mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidos por la ley.

La adquisición de cosas o derechos en virtud de la posesión se llama prescripción positiva.

Pero para que proceda la prescripción Positiva la posesión debe ser Pública, Continua, pacífica la cual explicaremos en el punto relativo a la Prescripción.

Por otro lado, la Posesión también presenta vicios, esto es, cuando una persona no reúna las cualidades para tener la posesión, como posesión, pacífica, continua, pública, a título de dueño se dice que esta viciada o que la posesión tiene vicios.

El vicio en materia Jurídica, debe entenderse, como la realización incompleta o defectuosa de cualquiera de los elementos de esencia de una institución, según lo menciona Gutierrez y González.

La posesión para que se llegue a dar legalmente debe tener los elementos esenciales ya mencionados, pero en caso de no darse, la posesión resulta viciada, y sobre esa idea los vicios son, lo contrario Sensus, de los elementos esenciales:

- a).- Violencia.
- b).- Discontinuidad.
- c).- Clandestinidad.
- d).- Equívoca.

La posesión violenta, es la que adquiere una persona por medio de la fuerza física o la intimidación y ésta posesión impide que quien toma la cosa, puede llegar a convertirse en propietario de la misma.

Esta violencia se divide en; Violencia Activa, que es la que se ejerce para obtener la cosa que se desea poseer y este se vicia la posesión; la violencia Pasiva; es la serie de conducta que se realizan por poseedor de la cosa para mantenerse en su Posesión según el Art. 823 del C.C.

- b).- Discontinuidad: menciona Planiol que la Continuidad consiste en la sucesión regular de las actas de posesión, a intervalos, lo suficiente cortos para no presentarse lagunas, pero en ninguna forma se puede considerar que se debe de estar usando de la cosa, minuto a minuto, y sin intervalo alguno, pues eso resulta absurdo.

Sin embargo considiera que la continuidad es una serie de actos realizados con intervalos normales, tal como pudiera hacerlo un propietario cuidadoso de obtener todo el provecho posible de su propiedad.

Ahora bien, si es continua "cuando se ha ejercido en toda ocasion y en todos los momentos en que debía hacerse así". Entonces discontinuidad es cuando debiendose haber aprovechado la cosa no se aprovecho.

- c).- Clandestinidad: la posesión de una cosa debe ser pública, y así, quien posee el bien, lo debe utilizar sin esconderse de los demás miembros de la colectividad en que se mueve. De no hacer un uso público de la cosa, el poseedor tendrá una posesión viciada de clandestinidad, pues habra realizaddo los actos de aprovechamiento a escondidas de aquellas personas que tenían interés de conocerlos.
- d).- Equivocidad: el empleo de la equivocidad no se refiere a que se refiere a que sean dudosas las demás cualidades de la posesión ya estudiadas, sino que en que se ejercita la posesión, siendo este ejercicio público, pacífico y continuo, no permita sin embargo determinar si el poseedor lo hace en nombre propio o en nombre de otra persona.

"La posesión como todo derecho real, produce diversos efectos segun sea la cualidad jurídica de la misma y segun se produzcan di-

chos efectos subsistiendo la posesión o cuando ésta se extingue por ser conferida a otro poseedor con mejor derecho o al dueño rectamente". Según nos menciona Luis Muñoz.

3 Pero también señala el mismo autor que deben considerarse como efectos de la Posesión las presunciones que la ley establece y que solo pueden desvirtuar mediante prueba en contrario, esto es, que esas presunciones son "Juris Tatum" en cuanto a su Naturaleza Jurídica.

Por otra parte, la posesión puede ser originaria o derivada, y plena o precaria.

La posesión originaria, es la que tiene el propietario de una cosa que la ocupa o disfruta por sí mismo.

La posesión Derivada; es la que cede el propietario a otra persona mediante un contrato expreso o tácito; Usufructo, arrendamiento depositario, acreedor pignoratício, etc.

La posesión Precaria; cuando una persona entra en posesión de un bien y nadie se la disputa puede llegar a convertirse en dueño siempre que esta posesión sea pacífica, continua, durante ciertos años, mientras no se cumplen estos requisitos se dice que es precaria.

La posesión Plena; cuando se funda en un título válido univer-

salmente, de tal modo que la propiedad y posesión resulten incuestionables, ejemplo: La que se obtiene pro compraventa, donación expresa, por prescripción positiva.

LA POSESION SE PIERDE:

- 1). Por abandono.
- 2).- Por cesión a Título oneroso o gratuito.
- 3).- Por destrucción o pérdida de la cosa, o que quede fuera de comercio.
- 4).- Por resolución Judicial.
- 5).- Por despojo Judicial.
- 6).- Por reivindicación del propietario.
- 7).- Por expropiación por causa de utilidad Pública.

Tratándose de Derechos, se pierde la posesión por no ejecutarlos en tiempo oportuno o por que se haya imposible ejercitarlos.

Pueden poseerse todos los bienes y derechos que están dentro del comercio lícito pueden ser poseídos, conforme a la ley, pero sin en cambio existen unos bienes cuyo comercio y posesión no es libre -- sino restringido estrictamente, como por ejemplo: Las drogas, Narcóticos, cuando se usan con fines terapéuticos. Esto bienes no pueden ser poseídos sino mediante autorización de la dependencia oficial que corresponda.

3.1.1. ELEMENTOS CORPUS Y ANIMUS.

Tradicionalmente se han reconocido dos elementos en la posesión uno material llamado corpus y otro psicológico, denominado ánimo.

Corpus.- "El corpus comprende el conjunto de actos materiales que demuestran la existencia del poder físico que ejerce el poseedor sobre la cosa, para retenerla en forma exclusiva". (71)

Rojina Villegas establece que en este primer elemento, se engendra por sí solo un estado que se llama detención o tenencia, que es la base de la posesión; pero no implica la posesión; puede existir la tenencia y si no concurre el elemento psicológico llamado ánimo no hay posesión.

Nos sigue mencionando, que aunque el corpus es la base material de la posesión no siempre se requiere que se tenga directamente. Puede ejercerse indirectamente por conducto de otro, y desde el punto de vista jurídico, para calificar, la posesión, aquel que delega el corpus en un tercero tiene éste elemento y si concurre el ánimo es un poseedor en derecho.

El mencionado autor nos da ejemplo:

1).- Cuando el depositante entrega al depositario la cosa no está ejerciendo materialmente el poder físico de detención; sino tiene--

(71). Rojina Villegas; Op. Cit., Pág. 184.

desde un punto de vista material, el corpus, pero desde un punto de vista jurídico se considera que lo ejerce por conducto del depositario. El patrón por conducto del serviente, el arrendador por conducto del arrendatario, etc.

Animus.- El segundo elemento de la posesión, de carácter psicológico, denominando animus consiste en ejercer los actos materiales de la detención con la intención de conducirse como propietario, a título de dominio. (72)

En definición de este elemento, nos dice Rojina Villegas, hay una controversia para fijar si el animus debe ser dominus, o basta con que se tenga intención de actuar en nombre propio y en provecho exclusivo, para que exista el fenómeno de la posesión, aún cuando no se tenga la intención de conducirse como propietario.

Savigny, interpretando el Derecho Romano, y establece en su doctrina, la que se ha considerado como clásica de la posesión, opina que debe ser el animus domini o animus rem sibi habendi.

Planiol y Ripert, al estudiar el animus en la posesión, consideran que basta que se tenga en concepto de dueño, o en provecho propio, para que se puede dominar a ese estado como verdadera posesión; que solo cuando se ejerce el corpus en nombre y por cuenta de otro no habrá animus, y en el caso debe designarse como simple detención, según

(72). Idem.

nos lo menciona Rojina Villegas.

3.1.2. TEORIA DE SAVIGNY.

Para Savigny la posesión es una relación o estado de hecho queda a una persona la posibilidad física, actual, inmediata y exclusiva de ejercer actos materiales de aprovechamiento sobre una cosa con el animus domini o *ren sibi habendi*.

En esta definición se desprenden los siguientes elementos:

- 1).- La posesión es una relación o estado de hecho, esto se manifiesta a través del corpus, del conjunto de actos materiales que demuestra la existencia de un poder físico del hombre sobre la cosa.
- 2).- Posibilidad física o poder físico, actual inmediato y exclusivo de ejercer actos de disposición de una cosa.

En esta teoría, la posesión para que se pueda realizar, necesita de dos elementos:

- 1).- Corpus; se entiende en esta teoría el conjunto de hechos o actos materiales de uso, goce o transformación que una persona ejerce y realiza sobre una cosa. (73)

No interesa que no sea el propietario de la cosa, sino que basta

(73). Gutiérrez y González; Op. Cit., Pág. 491.

con que tenga y realice respecto de ella los actos que implican el ejercicio de contenido del derecho de propiedad o de otro derecho real.

"Este elemento (Corpus) solo da a la persona que detenta la cosa una situación que recibe el nombre de "Tenencia", que es la base de la posesión, pero ella por si sola no implica a la posesión. Si una persona solo es "tenedora" de una cosa, si solo tiene el corpus no se le puede estimar poseedor". (74)

2).- Animus; "este elemento es el "Rey" es la posesión y es un elemento psicológico que consiste en la intención de conducirse como propietario a título de dominio, al ejercitar actos materiales de detentación de la cosa" (75)

El animus es al que se le designa en esta teoría, "Animus Domini" o "Animus Rem Sibi Habendi" y es el elemento determinante, creador, soberano de la posesión.

En sentido contrario al "Animus Domini" se tiene el llamado "Animus Detendi" y es el que tiene una persona cuando retiene una cosa ajena, no para ella misma sino en nombre de otra. A esta persona que retiene la cosa en nombre de otra se le designa con el nombre de "Precaria".

(74). Idem.
(75). Idem.

El texto que principalmente sirve a Savigny en el Derecho Romano para formular su tesis es, el Contrato de Compraventa de bienes muebles, cuando el vendedor entrega la cosa vendida en el domicilio del comprador, estando, éste ausente e ignorado la entrega. Según el derecho Romano basta la entrega en el domicilio para que se tenga la posesión, aún cuando el comprador este ausente e ignore la entrega, -- según menciona Rojina Villegas.

Menciona Rojina Villegas, para Savigny este texto no constituye un caso excepcional, sino viene a confirmar una regla general que tenía dos manifestaciones, o se hacia la entrega en presencia del poseedor, o se hacia en condiciones tales que, aun ignorandolo tuviera, a su disposición la cosa. En esas dos formas de entrega se perseguía este objeto; Que la potestad del poseedor fuera indiscutible.

Sigue mencionando el mismo autor, que el propio Savigny, al interpretar los diferentes textos Romanos supone que la entrega de la cosa se hace generalmente en presencia del poseedor.

Como podemos entender, Ihering critica la teoría de Savigny hasta demostrarla tomando como base el Derecho Romano y el Derecho y el Derecho en general dicha critica es porque Savigny toma como regla general y no como excepción un texto Romano, referente al contrato de compraventa de bienes muebles.

Savigny desarrolla lo que él considera la doctrina tradicional, la doctrina Romana, sobre la posesión y a la cual se le conoce como -

Teoría Subjetiva de la posesión.

Para Savigny, en la posesión el animus debe ser siempre a título de dueño, animus domini o por lo menos; rem sibi habendi (el tenedor de la cosa para sí). Este elemento animus es lo que le da nombre a su teoría; subjetiva de la posesión.

En general podemos decir que el Corpus; es una serie de actos materiales que traducen el poder físico que una persona ejerce sobre una cosa. Y el animus es la intención de tener la cosa para sí o de obrar como propietario de la misma. (Elemento psicológico).

El corpus por sí solo genera una situación de hecho que es la tenencia; pero no hay posesión sino existe el animus.

La mera tenencia se transforma en posesión, apenas el titular empieza a considerar la cosa poseída como de su propiedad.

3.1.3. TEORÍA DE RODOLFO IHERING.

Ihering reconoce la existencia del Corpus y Animus, pero los entiende en una forma distinta a Savigny.

Rojina Villegas establece que el Corpus para Ihering. "es simplemente la manera de exteriorizar el animus mediante un conjunto de hechos que demuestran una explotación económica de la cosa, y que también son la forma visible de la propiedad." (76)

(76). Rojina Villegas; Op. Cit., Pág. 194.

Para Ihering el Corpus, lo entiende en la siguiente forma, según lo explica Rojina Villegas:

"Para este autor, el corpus queda constituido por simple relación física del lugar, de proximidad o de contacto entre el hombre y la cosa"

Dice que esta relación física carece de significación jurídica." (77) Puede existir la proximidad material o el contacto entre el hombre y la cosa sin que haya posesión. Para que la relación física adquiriera significación jurídica en primer lugar es necesario que exista el interés".

Sigue mencionando el mismo autor, que lo anterior es fundamental en toda la teoría de Ihering, no solo porque se refiere a la posesión, ya que el define al derecho subjetivo como un interés jurídicamente protegido. Por lo tanto el detentador debe tener un interés y no simplemente esa relación física con la cosa, ese interés motiva su voluntad para perseguir un fin; este fin es llevar a cabo la explotación económica de la cosa, por otra parte el elemento llamado Animus está estrictamente ligado al Corpus. Para esto Rojina Villegas establece lo siguiente:

"También es la forma de exteriorizar un determinado propósito de explotación económica y este propósito constituye el animus, en sentido muy diverso de aquel animus domini a que se refiere Savigny." (78)

(77). Idem.

(78). Idem., Pág. 195.

Menciona Rojina Villegas; dice Ihering que como el corpus no queda constituido por una simple relación material, sino por un interés que motiva la voluntad para seguir un fin, el corpus se encuentra ligado en forma indisoluble con el animus, o en otras palabras, el propósito de explotación económica que existe en la intención del poseedor, es traduce una serie de actos que constituye el corpus, así que todo fenómeno material de explotación económica habrá en el fondo un propósito y este es el que constituye el animus.

En general podemos decir, que el corpus, no es la simple relación física, es necesaria la existencia de un interés que consiste en la explotación económica de la cosa, o en la forma visible del Derecho de propiedad.

Por lo tanto, el corpus está ligado indisoluble al animus; si fuera animus domini, si sería separable, por lo tanto la detención es posesión, salvo texto expreso de ley.

En cuanto a la tesis de la prueba, y Ihering establece una nueva Tesis, la cual denomina "Teoría de la causa en la posesión". Ihering establece dicha teoría desde un punto de vista positivo y negativo.

Respecto al aspecto negativo dice Rojina Villegas; "Ihering pensó que no debería ser el animus, en la forma en que lo entendía Savigny, el determinante de la posesión o detención, sino la causa u origen de las mismas, lo que permitiera al juez, en caso de controversia,

resolverá el problema. Considero que el Juez debería investigar la causa y no el animus, pero solo cuando el adversario, al impugnar, presentará pruebas de que el origen de la posesión había sido un título que no la confería en nombre propio, sino en nombre ajeno". (79)

Continua mencionando Rojina Villegas; si al adversario no provocaba esta cuestión oponiendo la excepción correspondiente el Juez-- denería presumir, aunque el actos no rindiera pruebas, que la causa-- de la posesión era un nombre propio, es decir, había una presunción -- de la causa possessionis, y por esto se entendía poseer en nombre pro pio. Esta presuncion juris tatum, solo quedaba destruida por el des-- mandado o poniendo la excepcion correspondiente y rindiendo prueba pa-- ra demostrar cual fue el título u origen de la posesión.

Y desde el punto de vista Positivo, nos señala Rojina Villegas; hay un diferencia profunda entre sus dos teorías en las de la causa, el juez hace la distincion que entre psoesion y tenencia tomando en - cuenta el título u origen de la psoesión, en cambio, en la teoria -- definitiva el juez formula esa diferencia desde un punto de vista es-- trictamente legislativo, Ya no sería el título o el origen, sino la exis tencia de un precepto expreso que declare que en ciertos casos es tenen-- cia y no posesión y ésta presunción ya no será juris tatum, sino abso-- luta.

A consecuencia de lo anterior podemos señalar tres puntos:

(79). Idem., Pág. 208.

- 1). Como el corpus lleva implícito en animus, cualquier tenencia o detención en nombre propio o ajeno, es una posesión, proque cuenta con los elementos necesarios para ellos.
- 2). Solo se dejará de amparar al poseedor de la perturbación que se haya, cuando la ley expresamente lo señale.
- 3). El autor ne materia posesoria solo tiene que probar el corpus (otenenencia), mientras que el demandado podrá probar que esa tenencia en especial está privada, por la ley, de protección.

En general esto significa, siempre será poseedor, no por la prueba de la causa, sino que para dejar de serlo, se necesita texto expreso de la ley que lo declare.

Una vez ya establecida la teoría subjetiva de Savigny y la teoría objetiva de Ihering en cuanto a la posesión, haremos mención de lo que establece Luis Muñoz, respecto de cada una de las teorías.

En cuanto a la teoría de Savigny Luis Muñoz dice: "Savigny funda la posesión en la necesidad de impedir la violencia, considerando -- que los interdictos que al tutelan no se originan por razón del hecho de la posesion sino como la necesidad de proteger la norma jurídica lesionada por el acto delictuoso integardo por la perturbación en el hecho de poseer." (80)

Menciona el mismo autor que coinciden en esta idea Pernice, Se-

(80). Luis Muñoz; Op. Cit., Pág. 228.

rafine, y otros, ya que ven la posesión la necesidad de mantener el -- orden público impidiendo por medio de policía que cada quien se haga -- justicia por su mano.

Luis Muñoz, nos habla respecto de Ihering, los siguientes; Ihering representa el fundamento de la posesión considerando que la protección siendo complemento indispensable de ésta última.

El autor mencionado, opina que las teorías señaladas anteriormente, tienen un valor histórico más que jurídico, ya que nacieron -- al calor de las explicaciones que se han querido dar a las manifestaciones de la posesión en el Derecho Romano.

Por último mencionamos, la diferencia de la teoría subjetiva -- y objetiva que establece Luis Muñoz.

Savigny entiende que la protección posesoria concedida al acreedor pignoraticio, y al precarista y al secuestrario es una acepción -- del sistema. Ihering opina que la excepción consiste en haber sido -- exclusivo de la protección irradical el depositario, el comodato y el arrendamiento.

3.2. LA POSESION CONFORME A NUESTRO CODIGO CIVIL VIGENTE.

En los códigos de 1870 y el de 1884, se definía la posesión como la tenencia de una cosa, o el goce de un derecho por nosotros mismos o por otro en nuestro nombre.

Se le da esta definición a la posesión en el Código de 1870, -- por que éste, como ya es sabido, fue utilizado tomando en cuenta el Código Civil para España realizado por García Goyena, y posteriormente toma esa definición el Código de 1884.

García Goyena, definía en su Código a la posesión "esta tenencia de una cosa, o el goce de un derecho por nosotros mismos en concepto de dueño" (81)

Como podemos observar, le fue suprimida la frase "En concepto de dueño". Por la de "por nosotros o por otro en nuestro nombre".

Rojina Villegas, señala que se le cambio esa frases por la Condición por que consideró que no toda forma de posesión implica el animus domini; que de acuerdo a los textos Romanos no es el animus domini sino el animus rem sibi habendi, es decir, tener la cosa para sí tener la en nombre propio, o como dice Nuestro Código: "Por nosotros o por otro en nuestro nombre".

En la definición de Posesión establecida por los Códigos de -- 1884, encontramos los elementos clásicos: el Corpus y Animus.

El corpus en esa definición está constituido por; la tenencia-- de una cosa o pro el goce de un derecho.

El animus consiste; en llevar a cabo esa tenencia o goce por -
(81). Rojina Villegas; Op. Cit., Pág. 202

nosotros mismos o por otro en nuestro nombre.

En el Código de 1884, se mantiene la idea tardicional sustentada en el derecho Romano, según el cual basta para poseer tener la cosa para sí o sea en nombre y no en nombre ajeno.

Como ya se ha dicho en los textos Romano nunca se habló del Animus dominii sino que se referian al animus como possi dendi.

La detención en los códigos mencionados, señala Rojina Villegas se le denominaba, posesion en nombre de otro o posesión precaria.

Menciona Rojina Villegas que; claramente decía que el poseedor en nombre de otro no poseedor en derecho. Se consideraba como poseedor en nombre de otro aquel que recibía la cosa pro Virtud de un contrato o de un acto Jurídico para detenerla temporalmente y restituirla al propietario.

La detención podría ser económica dependiente o independiente, interesada o desinteresada, pero en estos casos el tenedor, siempre la tenía en nombre y por cuenta de otro.

Establece Rojina Villegas, que se consideró que ésta detención originaba una simple posesión precaria, que podría tener consecuencias como el uso de los interdictos, y que tampoco era apta para adquirir la propiedad por virtud de la prescripción.

Por otra partem como ya se ha comentado la teoría objetiva de -

Ihering, ha fluido notablemente en los Códigos Modernos, ya que ésta, soluciona de modo práctico parte de los múltiples problemas que acarrea la prueba de la posesión. La teoría ha sido recogida por el Código Civil Alemán y por el Código Federal de Suiza, que es en aquellos donde se inspira nuestra legislación para establecer la posesión, aun cuando no la define.

Haré mención del Código Alemán y Suizo respecto de la posesión en términos generales.

Señala el Código Alemán, que existe posesión cuando se ejerce un poder de hecho sobre una cosa.

Establece Roxina Villegas, que al establecer el poder de hecho, ya se califica la relación material con la circunstancia de un dominio, o señorío a través del poder y este poder puede ser en distintos grados, según sea Jurídico, cuando se tenga la posesión por virtud de un derecho, o poder económico, cuando se tenga por virtud de un hecho.

El mismo Código, señala dos clases de posesión, la inmediata y la mediata.

La mediata; es aquella donde el poseedor tiene la posesión por conducto de otro.

En la posesión inmediata se distinguen dos tipos; la independiente y la dependiente; la primera se considera que cuando por el -

acto Jurídico el poseedor inmediato retiene la cosa en provecho propio, y la segunda, es cuando retiene la cosa en provecho del poseedor mediato.

El citado Código distingue la detención subordinada que es cuando hay una subordinación económica que obliga al tenedor a conformarse con las subordinación económica, que obliga al tenedor a conformarse con las instrucciones recibidas por virtud del empleo, del trabajo o del oficio que desempeña en favor del poseedor.

Por otro lado, el Código Suizo, señala que la posesión se caracteriza como el ejercicio de un poder de hecho; pero además, acepta -- que el goce efectivo de los derechos otorga la posesión de los mismos, siguiendo la tradición Jurídica posterior el derecho que admite la antigua distinción entre posesión de cosas y posesión de Derechos; según lo establece Rojina Villegas.

El Art. 919 del C.C. de Suiza, dice: "Aquel que tiene poder efectivo sobre la cosa, tiene la posesión de ella. En materia de servidumbre o carga territoriales, la posesión reside en el ejercicio efectivo del derecho". (82)

Establece Rojina Villegas, que en el Código Civil Suizo, se distingue la posesión originaria y la derivada; la primera es cuando la poseen en concepto de dueño. La segunda, tienen la posesión quienes -- por virtud de un acto Jurídico reciben de otro temporalmente una cosa,

bien sea en provecho o bien en provecho del poseedor originario." (83)

La distinción que hace el Código Civil Suizo, tiene mayor influencia o importancia para el Código Civil Mexicano, que el Alemán, por que no hace tantas distinciones como el Código Alemán.

Una vez establecido los antecedentes de la posesión en nuestra legislación pasaremos a hacer mención de la posesión en nuestro Código Civil vigente

En el Código Civil vigente en su artículo 790 define a la posesión en los mismos términos que lo hacen los Códigos de Alemania y Suiza.

Como establece Rojina Villegas, el Código Civil no define a la posesión sino al poseedor; pero al hacerlo nos da una idea para desprender de ella el concepto de posesión. Dice el art. 790 "que es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo dispuesto en el Art. 793. Posee un derecho el que goza de él.

El Art. 793 se refiere a una detención subordinada".

Sigue mencionando Rojina Villegas, que; "en el Código Suizo se dice que la posesión consiste en el poder efectivo que se ejerce sobre una cosa. Nuestro Código habla sobre la misma y agrega que "posee un derecho, el que goza de él." La posesión de los derechos, se-

gún nuestra tradición Jurídica, está limitada por la naturaleza del mismo derecho objeto de posesión. Es decir, en principio solo el derecho patrimonial real, personal o mixto, puede ser poseído, los derechos no patrimoniales, como los de estado Civil, puede ser objeto de una posesión. Se puede poseer un estado Civil y tener, v, gr., la posesión de hijo legítimo". (84)

Lo señalado en el Art. 790 del C.C. Vigente tiene su origen en el Código Civil de 1928, que cambia la definición que establecían los Códigos de 1870 y 1884 en su Art. 822.

En el Código de 1828, penetran las ideas de Ihering y Saleilles, tomando el criterio objetivo. Y como se puede observar el sistema Mexicano sigue al pie de la letra los Art. 855 Aleman y 919 Suizo.

Por último podemos señalar que el Sistema Civil Mexicano no define la posesión sino al poseedor, y al respecto establece una excepción en su Art. 793 que dice:

"Cuando se demuestre que una persona tiene en su poder una cosa en virtud de la situación de dependencia en que se encuentra respecto del propietario de esa cosa, y que la tiene en provecho de éste, en cumplimiento de las pordenes e instrucciones que de él ha recibido, no se le considera poseedor." (Código Civil Vigente).

(84). Idem., Pág. 209.

Lo anterior establece que esa situación de subordinación genera una mera tenencia y no una "posesión".

3.3. INSCRIPCION DE LA POSESION.

El registro de la posesión puede llevarse a cabo en dos formas-- según lo menciona Rojina Villegas.

La posesión se registra: 1). Antes de que transcurra el término de prescripción y; 2) una vez transcurrido este término; y de ésta -- se desprenden dos hipótesis, a). Los bienes inmuebles objeto de la -- inscripción, aparecen registrados a favor de determinada persona, y - b). Esos bienes no se hallan inscritos en el Registro Público de la - Propiedad.

A continuación hare mención de las dos cosas que señala Rojina-Villegas.

- 1).- El primer caso, llamado antes de que transcurra el tiempo de-- prescripción, este significa; aquel que está en posesión de un - inmueble con las cualidades necesarias para prescribirlo, puede-- solicitar la inscripción de su posesión cumpliendo los requisi-- tos siguientes:
 - a).- Que el inmueble no aparezca inscrito a favor de determinada per-- sona y esto se comprueba, por medio de un certificado que expide el director del Registro Publico de la propiedad, la circunstancia de la no inscripción del inmueble con respecto a otra persona.

b).- También es necesario justificar, que el inmueble se ha poseído - en concepto de Dueño, en forma publica, continua y pacífica. (-- Para que proceda la prescripción).

Es necesario para esto, presentar una información testimonial-- de tres testigos de notario arraigo en el lugar, y esta infomación-- se recibirá con audiencia del Ministerio Público, y el Director del Registro Público de la propiedad y se le dará publicidad en los periódicos que determina el juez.

En nuestra legislación Civil, reglamento esta forma de inscripción de la posesión, que tiene como efecto considerarla como posesión de buena fé, y como consiguiente, adquirir el dominio de los bienes-- inmuebles por el transcurso de 5 años. (Art. 3024).

Por consecuencia, de la publicidad, un tercero, puede oponerse-- a que se ordene la inscripción, pero si ya fue ordenada, a que se registre la posesión en el Registro Público de la Propiedad.

Pero si se presenta su oposición , uan vez ya inscrita la resolución deberá solicitar que se lleve a cabo una anotación marginal-- en la misma, haciendo constar la oposición. Debe otorgar fianza para responder de daños y perjuicios que se causen al poseedor, si su -- oposición no es aceptada.

Antes de que se lleve a cabo la inscripción el efecto de la -- oposición otorgada la fianza, menciona Rojina Villegas., será - -

suspender hasta que se ventile esa oposición y se decida si el tercero tiene derecho a la posesión, y por consiguiente, si no debe inscribirse la que ha solicitado el que se ostentó como poseedor.

En caso contrario, si la oposición se presenta ya registrada-- la posesión su efecto será, según señala Rojina Villegas; que se anote al margen de la partida correspondiente ésta oposición, para que-- si prospera se cancele la partida respectiva, según el (Art. 3024).

Por consecuencia de la publicidad, un tercero puede oponerse a que se otorgue la inscripción, pero si ya fue ordenada, a que se registre la posesión en el Registro Público de la Propiedad.

Peor si se presenta su oposición, una vez ya inscrita la resolución deberá solicitar que se lleve a cabo una anotación marginal en la misma, haciendo constar la oposición. Debe otorgar fianza para responder de daños y perjuicios que se causen al poseedor, si su oposición es aceptada.

Antes de que se lleve a cabo la inscripción el efecto de la oposición, otorgada la fianza, menciona Rojina Villegas, será suspender hasta que se ventile esa oposición y se decida si el tercero, tiene derecho a la posesión, y por consiguiente, si no debe inscribirse la que ha solicitado el que se ostentó como poseedor.

En caso contrario, si la oposición se presenta ya registrada - la posesión su efecto será, según señala Rojina Villegas; que se anote al margen de la partida correspondiente ésta oposición, para que-

si prospera se cancele la partida respectiva, según el Art. 3026".

Por último, una vez transcurrido los 5 años para la posesión -- inscrita, su efecto será que el juez declare que el poseedor se ha -- convertido en propietario.

2). El segundo caso, se refiere a la inscripción de la posesión, una vez transcurrido el plazo necesario para prescribir, a efecto -- de que se declara que el poseedor se ha convertido en propietario, pero presenta las dos hipótesis que señala Rojina Villegas.

a).- El bien aparece inscrito en el Registro de la Propiedad -- a favor de persona alguna.

Afirma Rojina Villegas de lo anterior "entonces es necesario -- seguri un juicio ordinario para justificar que se ha poseido con todos los requisitos legales contra aquel a cuyo nombre aparezca inscrito el inmueble. Si prospera la acción, el efecto será declarar que el poseedor se ha convertido en propietario, cancelandose la inscripción de propiedad anterior para que se registre el dominio en favor -- del poseedor. (Art. 1156).

b). El bien no aparece inscrito en el Registro Público de la -- propiedad en favor de determinada persona al respecto nos menciona -- Rojina Villegas lo siguiente: "El procedimiento, entonces, para inscri -- bri el dominio en favor del poseedor, ya no será un juicio contencio -- so, sino un procedimiento en jurisdicción Voluntaria para justificar,

primero, con el certificado del Registro Público de la Propiedad,-- que esos bienes inmuebles no están registrados a favor de determinada persona, y segundo con una información testimonial con personajes de notario arraigo, que ha poseído con todos los requisitos legales.

De todo lo anterior, se puede señalar en términos generales,-- que los efectos de la posesión inscrita son:

- 1). Tener la posesión inscrita como apta para producir la prescripción al concluir el plazo de 5 años contados desde la misma inscripción. (Art. 3024 ult. punto).
- 2). Ser considerada como pública para todos los efectos legales. (Art. 825) y,
- 3). Conferirle calidad de mejor título frente a cualquier otra posesión que tenga por causa originaria un título diferente del de la inscripción. (Art. 803).

3.4. JUSTO TITULO.

En el artículo 803 pfo. 2 del Código Civil, establece lo siguiente: "Es mejor la posesión que se funda en título, y cuando se trata de inmuebles, la que ésta inscrita . A falta de título o siendo iguales los títulos, la más antigua".

Del parrafo anterior se determina que es mejor la posesión que se funda en un título.

En el Diccionario Jurídico de Derecho Privado nos señala que se entiende por título:

"Título. Del latín titulus, causa jurídica de una obligación o derecho, y, en sentido más restringido, el documento en que una u otra se contienen". (85)

De la definición anterior, Gutierrez y Gonzalez da su punto de vista diciendo: Se entiende que el "título" no es precisamente el documento en donde consta un derecho, sino que es una acepción secundaria y de empleo restringido." (86)

Gutierrez y González da un ejemplo para entender que es un título : "El Contrato no es un papel en donde se asienta el acuerdo de voluntades, sino que el contrato es precisamente ese acuerdo el que se designa como contrato, y lo mismo sucede en la posesión, el título

(85). Gutierrez y González; Op. Cit., Pág. 3824.

(86). Idem. Pág. 510.

lo no es un documento en donde se haya constar que ésta se entrega, - sino que el título es la causa generadora o creadora de la misma". (87)

Por lo tanto, título en cuanto a esta materia es, como lo señala Gutierrez y González, la causa generadora de la posesión.

Por otra partem el Justo Título es: "Un elemento esencial de la posesión para producir la prescripción, que es en concepto de dueño"; segun lo señala Rojina Villegas. " (88)

En el Código Civil de 1884, en su art. 1079 Fracc. I y el art. 1080, decia que la posesión necesaria para prescribir debia estar fundada en justo título, y entendiendo por tal que es bastante para adquirir el dominio o que se reputa fundamente suficiente para adquirirlo.

El Código anterior señalaba que el justo título puede ser objetivo y subjetivo. El primero es aquel que reine todos los requisitos que el derecho exige para la adquisición del dominio y para la transmisión del mismo, requisitos independientes de la creencia del poseedor, requeridos en la norma jurídica para darle plena validez al título. - El segundo, se entiende a contrario sentido, es decir, aquel que tiene vicios.

De lo anterior se entiende, con respecto al primero; que se refiere al título perfecti para que la posesion sea apta para prescribir, -- pero esto en la practica no tiene aplicación, porque es un título -- valido y no es necesario recurrir a la prescripcion para obtener el

(87). Idem.

(88). Rojina Villegas; Op. Cit., Pág. 220

dominio, ya que se presume que se ha obtenido conforme a la ley y -- por lo tanto el título se ha transmitido legalmente.

En cuanto al segundo, el poseedor siempre establecía que ignoraba los vicios de su título y por lo tanto era poseedor de buena fé, -- pero el contrario le toca demostrar que si conocía los vicios del título y que no debe admitirse el título bastante para la prescripción.

Por otra parte, en nuestro Código Civil vigente ya no se establece la denominación de Justo Título, sino que ahora nos habla de la -- posesión en concepto de dueño, y esta posesión admite tres formas:

- 1). Poseer con Justo Título objetivamente válido.
- 2). Poseer con Justo Título Subjetivamente Válido.
- 3). Y Poseer sin título, pero con animus domini, por virtud de un acto ilícito (por robo o la usurpación).

El Código Civil admite las dos formas señaladas por el código -- anterior, subjetivo y objetivo, pero admite una más, que es la posesión animus domini. Esta hipótesis se refiere a la posesión por virtud de un acto ilícito, de mala fé, porque no se tiene título, pero que sí se tiene la intención de apropiarse la cosa.

Por último, podemos señalar que el Código actual ya no remite -- el concepto de Justo Título, sino que expresa que sea en concepto de propietario, admitiendo las dos formas señaladas tanto objetivo, subjetivo y la del animus domini. Teniendo en cuenta la nueva reglamentación.

ción del Código Cigente, que asimila a los poseedores y estos por hipótesis, no pueden tener la posesión en concepto de propietario, se deduce que no pueden prescribir.

3.5. JURISPRUDENCIA.

A continuación mencionaré Jurisprudencia respecto de la posesión apta para prescribir que es aspecto de esta materia.

Posesión para prescribir prueba eficiente de la.

"Las boletas de pago del impuesto predial y del servicio de agua y la inscripción provisional de la posesión en el Registro Público de la Propiedad, exhibidos por el actor en un juicio de prescripción -- no son prueba eficiente para demostrar que la posesión se tiene en los conceptos y términos que el Código Civil exige para que se opere en favor del poseedor la prescripción positiva, puesto que siendo la posesión un hecho, existen otros medios de prueba para justificarla -- y los documentos a que se refiere, únicamente prueban que se ha verificado el pago y que se ha hecho una inscripción provisional, pero no que el poseedor lo sea con los requisitos exigidos por el Código Civil para que pueda prescribir." (89)

D 58/73 Balmuro Hernández Viniega, 6 de Julio de 1973 Unanimidad de votos ponente ; Carlos Bravo y Bravo, Informe 1973 Tribunal -- Colegiado del Sexto Circuito.

Prescripción positiva, la facultad de comprobación directa de la causa de la posesión, no impide usucupar un inmueble.

(89) Fernández del Castillo; Bernardo Pérez; Op. Cit., Pág.

"La circunstancia de que el prescribente no acredite en juicio la compraventa de contado por la cual entro a poseer el predio no impide adquirir la propiedad del mismo por prescripción, si en el curso del juicio demuestra que a raíz de que lo compró comenzó a poseerlo en concepto de propietario y desde entonces, manda en él y lo ha venido disfrutando, con el mismo carácter en forma pacífica, continua, pública y de buena fe, porque la falta de comprobación del contrato no desvirtua que la posesión, desde su origen, ha sido en concepto de dueño, toda vez que la prueba de este hecho aunada a la de los demás elementos constitutivos de la acción permiten resumir la causa generadora de la posesión, de conformidad con el Art.806, 826, 827 y 1152 frac. I. del C.C. y 424 del C.P.C, para el Distrito Federal y territorios Federales" (90)

Amparo directo; 801/71 José Trinidad Chavez, 14 de Noviembre de 1973 Unanimidad de votos, Ponente Enrique Martínez Ulloa.

Posesión, computo del término de la, para integrar la prescripción. (Legislación del Estado de Oaxaca).

"El término para la posesión de mala fé debe computarse a partir del momento en que realmente principió, y no desde el momento en que se inscribió en el Registro el Título relativo, dado que la inscripción no es elemento necesario para la posesión pueda considerar apta para producir la prescripción." (91)

(90). Idem.

(91). Idem.

Prescripción Adquisitiva, Jurisprudencia 219/85

Posesión con Justo Título. En los Estados de la República donde la ley exige como requisito para prescribir adquisitivamente que la prescripción este fundada en justo título, como lo hacía el Código Civil del Distrito y Territorios Federales de 1884, no basta con resolver el origen de la posesión y afirmar que se posee a Título de dueño, sino además, el actor debe probar la existencia del acto que fundamente se cree bastante para transferir el dominio, porque el Justo Título no se presume, sino debe ser acreditado."(92).

3.6. DOMINIO.

El origen de la palabra dominio tiene dos opiniones, según señalan algunos autores. La primera: se establece que proviene del verbo latino domo, as, are, que significa sujetar, domar o dominar. La segunda; que procede de domus, casa de donde se derivan superioridad de dicho jefe sobre las personas y bienes que integran la casa.

El segundo origen de la palabra Dominio es la más aceptable, tomando en cuenta el texto de Ulpino donde define al pater familia diciendo; "qui in domo dominum habet quamvis filios non habeat".

Por lo tanto se entiende la palabra Dominio; Tener la propiedad sobre una cosa determinada.

Definir o establecer un concepto de Dominio es un gran problema, por la poca comprensión que se tiene de él, ya que envuelve todas las facultades de uso y de disposición de una cosa.

Ruggiero nos señala cual es el mayor problema para definirlo -- "Consiste en su enorme amplitud capaz de abrazar las más distintas facultades de uso y de disposición de la cosa sujeta al señorío y también en la amplitud que tiene para comprimirse y reducirse en su contenido hasta quedar casi anulado como poder de dueño sin que, no obstante, la comprensión llegue a destruir totalmente el vínculo de pertenencia de la cosa a la persona". (93)

(93). Idem.

En cuanto a la definición existen tres grupos que la definen:-
 a). Definiciones sintéticas, b). Definiciones Analíticas, c). En cuanto al carácter de la relación Dominical.

En las definiciones sintéticas, nos encontramos a Ulpino que -- dice: "Plena ir res potestad quatenus juris ratio putitur" (94).

Bartolo; "jus de re corporali perfecti disponendi nisi lege -- prohibeatur". (95)

Puchta define el dominio diciendo; "que es la total sumisión -- de una cosa".

Windscheid menciona que el dominio; "es sumisión de una cosa-- en todas sus relaciones".

Sintesis; "es la sumisión plena y exclusiva".

Dernburg; "General dominación sobre una cosa".

En cuanto a las definiciones analíticas encontramos a los Romanistas, que la definen y la cual es; "Derecho de suar, disfrutar, -- abusar, vindicar y disponer de una cosa corporal, sin más limitaciones que las impuestas por la Ley o la voluntad de los transmitentes".
 (96)

(94). Idem.

(95). Idem.

(96). Idem.

El tercer grupo que se fija en los caracteres de la relación-- Dominical para dar su definición. El español Sánchez Roman define-- al Dominio: "Derecho real constituido en cosa corporal que otorga - a la persona del dueño con sujeción a las leyes el poder de su li-- bre disposición y de su libre aprovechamiento para todos y los mis-- mis fines." (97)

Colín y Capitan nos señala que el Dominio: "Es el derecho en-- virtud del cual se encuentra sometida una cosa, de manera exclusiva-- a perpetuidad, a la acción y a la voluntad de una persona y sus cau-- sahabientes." (98)

Dusi la define; "como el señorío unitario, independiente y -- cuando menos virtualmente, universalmente una cosa corporal."

De las anteriores definiciones, podemos señalar lo siguiente en cuanto al primer grupo se caracteriza por un sistema estricto de la-- definición, el segundo grupo se habla del dominio de acuerdo a su con-- tenido y sus definiciones de carácter analítico o causista, y por -- ultimo el tercer grupo, que más bien nos habla de los caracteres de ese derecho real.

Por otra parte en la doctrina antigua donde encontramos a Gre-- gorio López, Palardorio, Vinnio que establecen que el Dominio se en-- tendía en un concepto más extenso que propiedad, pues significaba--

(97). Idem.

(98). Idem.

tanto el dominio directo como el util, en cambio la propiedad expresaba el derecho sin el usufructo.

En la doctrina moderna donde aparecen Viso, María, Azcarate, Clemente de Diego, De Buen, Gomiz y Muñoz consideran más extensa la voz "propiedad" que la de "Dominio".

La propiedad tiene un sentido genérico y el Dominio una asepción específica, la primera abarca todas las relaciones jurídicas de esta naturaleza, lo mismo la totalidad de ellas que cada una en particular y la segunda, alude al conjunto cuando ésta indiviso.

Entonces podemos señalar que en la propiedad, comprendemos todos los derechos reales, mientras la palabra dominio la aplicamos solamente al derecho real que confiere a su titular el de más amplio contenido.

Por último mencionare lo que dice el Diccionario Jurídico Mexicano, respecto al dominio: "Intención de comportarse con respecto a una cosa como dueño de ella, según la doctrina clásica, es un elemento esencial de la usucapión, prescripción adquisitiva o positiva". (99)

Por otro lado tocando un poco la historia, el primer código queda un concepto dominicano, es el Código Napoleónico y vigente aún en Francia y dice su artículo 445; "la propiedad es el derecho de gozar (99). Diccionario Jurídico Mexicano; Op. Cit., Pág. 163.

y disponer de las cosas del modo más absoluto siempre que no se haya de ellas un uso prohibido por las leyes o por los reglamentos. (100)

Esta definición la tomaron como base, los Códigos Europeos y Americanos, para establecer su propia definición de Dominio.

En nuestro Código Civil de 1870 y 1884, dan la misma definición de Dominio, en el artículo 827 y 729 respectivamente.

"La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa sin mas limitaciones que las que fijan las leyes." (101)

Al respecto Rojina Villegas establece, que en ellos su carácter absoluto a la propiedad y hace observar que el artículo 729 del Código Civil de 1884 no indica cuales son las restricciones que el legislador puede imponer al derecho de dominio, ni hay capítulo alguno en ese cuerpo legal dedicado a establecerlas. Ya que alas restricciones fueron fijadas mucho más tarde en el art. 27 de la constitución 1917.

El Código de 1928, no establece la definición de dominio, pero señala las facultades del propietario.

Art. 830 C.C.; "El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijan la ley".

(100). Luis Muñoz Op. Cit., Pág. 51.

(101) Diccionario Jurídico Mexicano; Op. Cit., Pág. 164.

Agregando el artículo 831; "la propiedad no puede ser ocupada--
 contra la voluntad de su dueño, sino pro causa de utilidad pública
 y mediante indemnización."

Estos artículos se complementan, ya que en ellos están admiti--
 dos los elementos esenciales del Dominio, aún cuando en el Código Ci-
 vil no establece una definición de Dominio, siendo peligroso para un
 cuerpo legal.

Nuestra legislación Mexicana emplea indistintamente los vocablos,
 propiedad y dominio para indicar al dominio en sentido técnico. Sin-
 embargo la legislación pretende utilizar la palabra Dominio Preferen-
 temente y no la de la propiedad, ya que el concepto que indica es --
 precisamente el dominio.

Un ejemplo de lo anterior es el art. 27 de la Constitución .

"La propiedad de las tierras y agua comprendidas, dentro de los
 límites del territorio Nacional, corresponde originalmente a la Na-
 ción, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio--
 de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada".

En este apartado el vocablo propiedad está tomado en sentido --
 genérico, compendió de todos los derechos reales, y la palabra Domi-
 nio se entiende en sentido específico y técnico, es decir un derecho
 real entre los derechos reales.

Luis Muñoz señala 3 elementos que componen al Dominio y son: -

1). Sujeto Activo, 2). Sujeto Pasivo 3). Relación jurídica que los une.

En cuanto al Sujeto Pasivo, Luis Muñoz no menciona nada, mientras no se individualice mediante un acto perturbador de la relación dominical, es un ente indeterminado, colectivo o anónimo. En cuanto al sujeto Activo Luis Muñoz nos menciona dos problemas; el primero -- llamado de la capacidad para ser objeto de dominio y el segundo, de la capacidad para adquirir el dominio.

El primer problema se resuelve desde dos puntos de vista; el primer punto es de que lo mismo el hombre individual que el hombre social (colectividades, personas morales, jurídicas), deben tener capacidad limitada para ser sujetos del dominio. El segundo punto es que el hombre individual, solamente por serlo, se debe tener esa capacidad irrestricta, pero no así las personas morales.

De lo anterior, las legislaciones vigentes principalmente en los Estados contemporáneos prefieren la segunda solución, de ahí el problema a las colectividades o personas morales para ser sujeto del Dominio.

El segundo problema es el de la capacidad de adquirir el Dominio, es decir, es la capacidad que exige la ley para que una persona adquiriera el derecho Dominio y llegue a gozar de él actualmente y se refiere al acto o título por el cual el dominio se adquiere.

En cuanto al objeto, es muy sencillo, porque son objeto de domi-

nio, todas las cosas apropiables que se encuentran en el comercio o que pueden adquirir tal carácter.

La relación dominical, abarca todas las manifestaciones o fenómenos de la vida del dominio, (atribuciones, facultades deberes limitaciones) es decir, la relación jurídica abarca a todo el contenido del dominio.

En cuanto a los caracteres del Dominio, la doctrina clásica establece un concepto tripartito, que hoy en día lo sostienen muy poco, pero las cualidades son falsas, atendiendo a lo que dice Luis Muñoz.

El Dominio no es absoluto, por cuanto al poder que la Ley confiere al dueño es ilimitado y no arbitrario, esto es, en virtud de que las facultades Dominicales dadas al hombre para emplearlas en provecho de fines que racionalmente sean considerados como útiles a él y a la sociedad; pero no para que el derecho de Dominio sirva para disminuir la economía nacional o para dañar los derechos de otros.

El Dominio no es exclusivo, y mucho menos si ese dominio no es de propiedad individual como le ocurre a los bienes de la Nación, del Municipio o a los usos comunes y público. Como quiera que el Dominio admite sobre sí derechos de otro, es decir, permite que otro no sea el dueño, tenga derechos sobre la cosa resulta evidentemente falso atribuirle carácter de exclusivo.

Y Tampoco es perpetuo, aparentemente es verdad, pero también es

verdad que la duración ilimitada por un propietario puede tener sobre una cosa esta supeditada a que por utilidad pública se le expropie.

Los caracteres legales del Dominio en México los establece el artículo 27 Constitucional y dice así:

"la propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponden originalmente a la nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo a la propiedad privada."

Lo anterior se entiende, que el Dominio eminente de tierras y aguas lo tiene el Estado y también tiene el dominio sobre minerales o substancias que en vetas, mantos, masa o yacimientos, constituyen depósitos cuya naturaleza sea distinta de los componentes de terrenos como; metaloides, piedras preciosas, sal gema, fertilizantes, combustibles minerales, petróleo y todos los hidrocarburos sólidos, líquidos o gaseosos.

Pero los caracteres de como función económico - social dirigida por el Estado, lo establece el mismo art. 27 de la Constitución. "La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, para hacer una distribución equitativa de la riqueza pública y para cuidar de su conservación."

De lo anterior se desprende que el carácter legal del Dominio -- en el derecho patrio es en suma limitado y que las facultades dominicales están subordinadas a las necesidades o conveniencias de la colectividad representada por la Nación.

Por otro lado el problema del Dominio en el subsuelo es muy importante, respecto al dueño de la propiedad. Es normal que el dueño de la propiedad emplee las capas inferiores de la superficie que el pueden ser útiles; tierras, piedras y agua y las demás que constituyen el -- subsuelo. Pero la extensión tiene sus límites, tres condiciones jurídicas; El que las cosas del subsuelo sean nullis, pertenezcan al dominio eminente del Estado y sean del dominio exclusivo del propietario.

El problema del subsuelo en la doctrina es muy debatido, principalmente en lo que se refiere a la potestad dominical de gozar las -- minas, canteras, tuberías, yacimientos petrolíferos, etc, los que se encuentran en el subsuelo del fundo.

Pero la opinión más aceptable, es la que establece que los minerales pertenecen al dominio eminente del Estado, que las capas inferiores del subsuelo de las cuales el propietario no puede obtener ningún beneficio económico, son "res nullis" y en consecuencia utilizables -- para terceras personas, (perfecciones de tuneles, de cañerías de desagüe de tierras, de conducciones de agua, de redes alámbricas subterráneas), y por lo tanto las capas superiores e inferiores que tengan una inmediata utilidad económica, son del Dominio del propietario.

Al respecto Luis Muñoz nos dice que la extensión del Dominio --

es: "Un derecho que faculta al propietario a disponer de su fundo -- hasta aquella altura o profundidad que puedan producirle una utilidad o disfrute, pero no más allá por cuanto el derecho no pueda proteger o tutelar aquello que carece de interés para el sujeto."(102)

Las limitaciones del dominio, no solo están en el Código Civil -- sino también las encontramos en forma muy particular en las leyes -- especiales y demás disposiciones que integran la masa jurídica del Derecho Público como son; Administrativas, Municipales, Militares, - etc.

Los autores modernos opinan que las limitaciones son inminentes -- a la naturaleza jurídica y económica del Dominio, y, por lo tanto, -- son manifestaciones naturales del mismo. Esta es la opinión más acertada, según nos menciona Luis Muñoz.

La naturaleza jurídica de las limitaciones del Dominio ha sido -- objeto de bastantes discusiones, ya no solo entre los autores sino -- también entre los códigos.

Para unos las limitaciones son servidumbres públicas o forzosas, y para otros son simples restricciones impuestas al Dominio en defen -- sa de la propiedad ajenas o como derechos que broten de la vecindad -- natural entre predios contiguos.

Luis Muñoz dice que las limitaciones del dominio no son de ningún modo servidumbres, y establece varias razones.

1). La servidumbre es un derecho real sobre una cosa de otro, -- por lo que ésta se sienta gravada en el contenido normal del derecho del dominio que sobre de ella pesa. Y la limitación es un modo de ser del dominio, como fijación del ámbito que alcanzan las facultades dominicales.

2). Las limitaciones son dadas al derecho de dominio y siguen -- con éste sus fenómenos de vida originándose, modificaciones o extinguiéndose con él. En cambio la servidumbre se origina por un pacto -- especial, y sus fenómenos de vida son independientes del dominio.

3). La existencia de las servidumbres y de las limitaciones, -- aquellas no se presumen y en cambio si éstas, esto es, que las servidumbres requieren de aportación de pruebas para demostrar que existen mientras que las limitaciones no, por ser modos naturales del dominio.

Por último, respecto a las limitaciones estableceremos la definición de limitación de Dominio que da Luis Muñoz; "Es el conjunto de -- restricciones que la ley o la costumbre imponen al propietario de una cosa en cuanto al uso, goce, aprovechamiento y disposición de la misma." (103)

Respecto a los modos de adquirir el Dominio, Luis Muñoz señala -- dos tipos, que son los que nos interesan por referirse a la propiedad Los originarios y derivados.

(103). Idem.

Los modos originarios de adquirir la propiedad, dice Luis Muñoz que señala Girard: Los que hacen adquirir una propiedad no procedente de nadie, y por tanto, necesariamente libre de toda carga.

Los modos derivados son, según señala el mismo autor; "Los que adquieren una propiedad procedente de otra persona, propiedad que debe sufrir los derechos reales establecidos por sus dueños anteriores. A éstos los subdivide Girard en Voluntarios o Convencionales y no Voluntarios y Forzosos.

Los primeros son; Los que transfieren la propiedad en virtud de acuerdo de voluntades mediante el sentimiento del antiguo propietario en transmitir su derecho al adquirente; y los segundos "Como ocurre en la expropiación por utilidad pública, en la usucapión, y en la atribución hecha directamente por la Ley.

El Código de 1928, no señala los modos de adquirir la propiedad, pero sin embargo señala Muñoz, se deduce la doctrina contenida en su cuerpo normativo. Se establece que los modos admitidos por dicho código son tres; Usucapión Usucapión, convenio o Contrato.

Ocupación; Apoderamiento de un bien material que no pertenece a nadie, con ánimo de aduenarse de él. El Código Civil emplea la palabra apropiación como sinónimo de ocupación (cosa rara en el), puede ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio. (art. 747 del C.C.).

La Usucapión; modo de adquirir el Dominio según señala el art. 1153. Prescripción es el medio de adquirir bienes. Entendiendo que el Código Civil da nombre a la Usucapión llamándole Prescripción positiva.

Y lo referente a lo contractual, la prestación de la cosa, puede consistir en la translación de dominio en cosa cierta, (art. 2011 del C.C.).

Por último se podría entender que la palabra dominio, se comprende como la intención de comportarse con respecto a una cosa como dueño de ella.

Ese comportamiento se puede traducir como el conjunto de facultades de que esta revestido ese derecho, esas facultades podrían ser; de recho de usar, de disfrutar, de usar consumiendo, de disponer, etc.

Sin embargo nuestra legislación no establece una definición de dominio, pero en cambio establece las facultades del propietario en el art. 830 y 831 del Código Civil. Pero estos artículos comprenden los elementos del dominio, pero sin embargo, no establece la definición de dominio, siendo un peligro para todo cuerpo legal.

Ya que nuestra Constitución utiliza indistintamente la palabra dominio y propiedad pretendiendo utilizar preferentemente el vocablo Dominio y no el vocablo Propiedad, un ejemplo de esto lo encontramos en el art. 27 pfo. 1 de la Constitución. Más sin embargo, la doctrina

señala que se nota una tendencia de utilizar o emplear la palabra--
Dominio con sentido específico y técnico (un derecho real entre dere--
chos reales), y por otro lado, la palabra Propiedad es usada en un -
sentido generico (compendio de todos los derechos reales).

3.7. PROPIEDAD.

La palabra propiedad tiene dos orígenes según lo mencionan los libros que se consultaron para este punto.

El primer origen lo menciona Luis Muñoz, que nos dice, que la palabra propiedad deriva del vocablo latín "prope" que significa "cerca de", lo cual significa una relación de proximidad.

El segundo origen lo menciona el Diccionario Jurídico Mexicano- la palabra propiedad proviene del latín propietas-etis, sin establecer que significa, pero sí, dando una definición de lo que es la propiedad.

La propiedad entendida con relación a las cosas que nos rodean, con el mundo físico del cual se obtienen los elementos para satisfacer las necesidades de la existencia, es la propiedad en su significado económico y más si la aplicamos al proceso general que seguimos para asimilar las cosas útiles de mundo exterior, mediante actos que intervienen en la tarea de su apropiación, modificación e incorporación a nuestro organismo, según lo menciona Luis Muñoz.

Sigue diciendo el mismo autor, que la relación económica en que se muestra la propiedad respecto del hombre adquiere significado jurídico cuando el derecho la sanciona, reglamenta y protege dando así origen al derecho de propiedad.

Los Romanos, consideraban a la propiedad como la manera más completa de gozar de los beneficios de una cosa.

Cabe establecer que los juristas romanos no definieron el derecho de propiedad, pues consideraron que al ser un derecho tan extenso e por a la vez sencillo, era un tanto inútil elaborar una definición de la propiedad. Los juristas romanos, únicamente se dedicaron a estudiar los diversos beneficios que obtenían los propietarios de sus cosas.

Una vez caído el Imperio Romano, los primeros comentaristas de su derecho, establecieron que en el imperio, el propietario tuvo tres beneficios, Jus utendi (Facultad de servirse de la cosa conforme a su naturaleza, Jus Fruendi (era derecho de recoger todos los frutos de la cosa sujeta a propiedad, y el Jus Abutendi (que era el poder de consumir la cosa, y por extensión el beneficio de disponer de ella, de una manera total y definitiva, ya enajenandola o destruyendola).

De lo anterior podemos señalar que estos tres derechos son falsos, ya que así lo menciona Aguilar Carvajal, estableciendo el mismo autor que ésta terminología es anticuada y falsa, porque esos derechos no son romanos, ya que fue inventada por los glosadores, y que en ese idioma no existían esas palabras, también dice el mismo autor que no dan una idea de lo que es derecho de propiedad, como integrado por tres facultades, ya que la propiedad se entiende, en poner a disposición de su titular todas las ventajas económicas que sea susceptible de producir la cosa, y si la catalogamos en una trilogía no dan idea de lo que es la propiedad, como un derecho real de los más complejos.

Por otra parte el Código Napoleónico, en su art. 544 define la-

propiedad; "Es el derecho de gozar y disponer de una cosa de la manera más absoluta".

Esta definición es criticada en la doctrina, porque consagra la definición romana olvidándose de la evolución posterior y por lo cual es incompleta, también porque no abarca las características esenciales de exclusividad y perpetuidad, y por último, porque no define el aspecto interno del derecho de propiedad, es decir su contenido, y olvida la evolución posterior de derecho romano, de lo que se deduce que el derecho de propiedad no es absoluto.

El concepto clásico de propiedad es el que nos da Planiol y Ripert; "Propiedad es el derecho real de usar, gozar y disponer de los bienes en forma absoluta, exclusiva, y perpetua." (104)

Esta definición es más literaria que real, ya que no corresponde a la actual verdad social.

El Diccionario Jurídico Mexicano, establece que la propiedad es; "Dominio que se ejerce sobre la cosa poseída. Cosa que es objeto de Dominio." (105)

Como podemos observar, que es una definición muy escueta y muy pobre.

(104). Diccionario Jurídico Mexicano; Op. Cit., Pág. 2598
 (105). Idem.

Gutiérrez y González en su tratado "El Patrimonio", define a la propiedad; "Propiedad es el derecho real más amplio para usar, gozar y disponer de las cosas, dentro del sistema jurídico positivo de limitaciones y modalidades impuestas por el Gobierno de cada época." (106)

Rojina Villegas define a la propiedad; "La propiedad es el poder que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto." (107)

De las anteriores definiciones se entiende, que dichos autores, dan una definición más real y más lógica, ya que nos habla de un derecho o de un poder, para poder disponer de una cosa, siempre y cuando se observen las limitaciones que la misma ley establece.

Por otro lado, hay autores que señalan que la propiedad tiene 3-- características las cuales son; absoluto, exclusivo y perpetuo.

La primera significa que no tiene limitaciones, pero esto no es verdad, porque se comprendió que este derecho, para no ejercerlo abusivamente tenía que estar limitado por la ley. En nuestro Código Civil señala a la propiedad como limitada por las leyes, desde un punto de vista. En la actualidad el derecho de propiedad es absoluto, porque es derecho real, es decir, se opone al derecho relativo como es el per-

(106). Gutiérrez y González; Op. Cit., Pág. 232.

(107). Rojina Villegas; Op. Cit., Pág. 133.

sonal en el sentido doctrinal de la palabra.

La segunda quiere decir, que el titular elimina de las ventajas--económicas de las cosas a todas las demás personas, característica --comun a todos los derechos reales. Por tal razón los Códigos han limi tado esta facultad, permitiendo en casos excepcionales que un extraño--se sirva de la propiedad ajena, siempre que no cause daño o lo repare.

Y la última, la perpetua que quiere decir, que este derecho escapa a la prescripción por el no uso, pues en todo caso se puede intentar--la acción reivindicatoria, sin limitación de tiempo y siempre que la--cosa no haya sido adquirida en propiedad por prescripción.

Como todo derecho real, la propiedad tiene un aspecto interno y --otro externo, según lo menciona Aguilar Carvajal. El aspecto externo se refiere a las características de exclusivo y absoluto, ya que existe un sujeto pasivo indeterminado y universal con obligaciones de no hacer. El lado del derecho real de propiedad, es el conjunto de obligaciones--propter rem que gravitan sobre la cosa y las cargas que soporta. Esto --significa, que el propietario está obligado, en relación de otras per--sonas, a dar ciertas prestaciones positivas como son; servidumbres, hi--potecas, caución real.

El aspecto externo, nos da la tenencia inmediata y directa del ti--tular sobre la cosa, sin ningún intermediario, ya que aprovecha por--sí las ventajas económicas.

Ahora bienm cuales son las cosas que pueden ser objeto de apropia

ción, de acuerdo a lo establecido en el art. 747 del C.C., todas las cosas que no estén excluidas del comercio, pueden ser susceptibles de apropiación. Ya se sabe que las únicas cosas que están fuera del comercio son aquellas que no pueden ser reducidas a propiedad individual, bien en virtud de su propia naturaleza o bien porque la ley así lo disponga.

Por otro lado, la propiedad se puede adquirir de varias maneras pero a estas maneras se les denominan o se les llaman, modos de adquirir la propiedad, y estos se clasifican en dos; Originarios y Derivados, pero antes de explicar estos debemos saber que son los modos de adquirir la propiedad.

Los modos de adquirir la propiedad son; "Actos hechos jurídicos por medio de los cuales las personas el dominio en las cosas ciertas determinadas."

Como ya mencionamos los modos de adquirir la propiedad se clasifican en originarios y derivados. Los primeros el adquirente adquiere la propiedad por primera vez. En los segundos se adquiere la propiedad porque se le la transmite otro propietario anterior, su causante y él se vuelven causahabientes.

Esta distinción tiene importancia porque el medio originario se adquiere la cosa sin ninguna limitación, ya que por hipótesis es la primera vez que es objeto de un derecho de propiedad, en cambio los modos derivados el causahabiente tiene que soportar todas las limi-

taciones y gravámenes que le hayan sido impuestos a la cosa por los anteriores propietarios.

En cuanto los modos originarios de adquirir la propiedad solo -- existen dos modos; la Ocupación y en algunos casos la accesión.

La Ocupación se define; "Es el modo originario de adquirir la-- propiedad de una cosa que no pertenece a nadie, pero la toma de pose-- sión de ella efectuada con la intención de volverse propietario." (108)

Y la accesión se define; "Se llama accesión al derecho de su vir-- tud del cual el propietario de una cosa adquiere la propiedad de to-- do lo que se une o se incorpora, sea natural o artificial". (109)

El Código Civil vigente estatuye este principio general en el art. 886, "La propiedad de los bienes de derecho a todo lo que ellos producen o se les une o incorpora natural y artificialmente, este derecho se llama accesión."

A nuestro entender, el modo fundamental de adquirir es, siempre y en ultima instancia el imperio de la ley, puesto que no existen medios no reconocidos por la misma en el derecho moderno, y aun la voluntad-- de las partes encuentra en el marco legal sus formas validas de manifi-- festarse.

(108). Aguilar Carbajal, Op. Cit., Pág. 133.
(109). Idem.

Como modos específicos de adquirir la propiedad tenemos los --
siguientes, según lo señala el Diccionario Jurídico Mexicano: 1).--
La prescripción adquisitiva o usucapión, 2). La ocupación, 3). La --
obligación Contractual, 4). La Sucesión ya sea a título universal
(herencia) o particular (legado), 5). La adjudicación, hecha por auto
ridad judicial.

3.8. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA O USUCAPION.

La prescripción adquisitiva llamada por los romanos usucapión -- es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión en concepto de dueño, pacífica, pública, continua y por el tiempo que señale la ley.

Ahora bien la "Ucupaion es una forma de adquirir el derecho real de propiedad mediante la posesión de la cosa en que recae, en una -- forma pacífica, pública, continua y ha título de dueño, por todo el tiempo que pide la ley." (110)

El art. 1135 del Código Civil, define a la prescripción diciendo: "Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de -- obligaciones mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley".

Muchos autores señalan que la Usucapión y la prescripción que señala la ley son diferente, entre esos autores encontramos a Gutierrez y González y a Luis Muñoz.

Gutierrez y Gonzalez dice que el artículo 1135 anteriormente descrito, señala dos figuras; "La usucapión que se refiere a la adquisición de derechos reales y por ello bienes materiales y la prescripción que se refiere, como el dice, a la forma de librarse de obli (110). Gutierrez y González; Op. Cit., Pág. 516.

gaciones." (111)

A todo esto Gutierrez y González señala dos diferencias para entender cada una de las figuras;

A). La Usucapión en el derecho romano y en la actualidad, es una forma de adquirir el derecho real de propiedad y los demás derechos -- reales a través de una posesión suficiente prolongada de una cosa física y cumpliendo con los demás requisitos que establece la ley.

B). La prescripción no sirve para adquirir derechos reales, solo sirve para que un deudor se oponga en forma válida, si quiere, a que se le cubra en forma colectiva el crédito a su cargo.

Por tal razón Gutierrez y González define a la Prescripción; "Como la facultad o el derecho que la ley establece a favor del obligado - deudor , para excepciones validamente y sin responsabilidad de cumplir con la prestación que debe o bien la acción la acción a que tiene par exigir a la autoridad competente, la declaración de que ya no se puede cobrar en forma colectiva, la prestación de que debe, por haber transcurrido el plazo que otorga la ley a su acreedor para hacer efectivo -- su derechos." (112)

Por otra parte Luis Muñoz, nos menciona que la usucapación hace-adquirir un derecho subjetivo sobre una cosa y la prescripción, hace-

(111). Idem.

(112). Idem.

perder un derecho subjetivo dimanante de una obligación.

Para entender bien lo anterior o la diferencia entre una y otra, Luis Muñoz da tres diferencias muy importantes:

A). La Usucapión necesita como requisito esencial para su existencia el de la posesión y la prescripción extintiva sólo necesita un acto negativo del titular del derecho subjetivo, la innovación o el ejercicio de su derecho.

B). La Usupación solo se procede sobre los derechos reales con el unico objeto de adquirirlos, mientras que la prescripción se amplia a los derechos reales en sentido pasivo y a todos los derechos de crédito en sentido activo.

C). La usucapión produce el efecto de hacer adquirir el derecho real a quien le beneficie, a la vez que hace extinguir ese mismo derecho a su antiguo titular. La prescripción, en cambio, solamente hace extinguir los derechos, es decir, libera de las obligaciones al obligado en virtud de que destruye la relación jurídica por inacción del titular de ésta.

De lo anterior señalado, ya que no es objeto de nosotros el establecer si esta bien o mal llaman esta figura, sino que unicamente dar una noción de lo que es la prescripción o usucapión, ya que por el simple hecho de hablar de una, se tiene que hablar de la otra. Lo unico que se pretende en este punto, es de dar a conocer lo que es la pres -

cripción o usucapión o más bien conocida en la costumbre como prescrip--
ción adquisitiva.

Por lo tanto, debemos entender bien o mal que la prescripción --
es, de acuerdo a lo que señala la ley en su artículo 1135; la pres--
cripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligacio--
nes mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones --
establecidas por la ley."

Por otra parte encontramos que hay prescripción Ordinaria y Ex--
traordinaria; la Ordinaria se caracteriza porque se basa en la buena--
fe del prescribiente, la buena fe tiene dos aspectos; el pasivo que --
consiste en la creencia que tiene el poseedor de que posee en cali--
dad de dueño y el negativo que se manifiesta por la ignorancia del vi--
cio que acompaña originalmente a la adquisición de la posesión.

Los bienes inmuebles se prescriben en cinco años, cuando se posee
el concepto de propietario con buena fé, pacífica, pública y continua.

La Extraordinaria, es la que la ley establece para quien posee--
de mala fé y ha adquirido la posesión por medio de la violencia o --
por causa de delito.

En lo referente a los inmuebles se prescriben en 10 años cuando--
la posesión de ellos se ha adquirido con violencia (Art. 1154 del --
Código Civil).

Para que la prescripción quede y el poseedor pueda convertirse en propietario se debe cumplir con los requisitos establecidos por la ley, como que la posesión debe ser pública, continua, pasiva y a título de dueño.

3.8.1. EL CONCEPTO DE DUEÑO.

En los Códigos anteriores en su art. 1079 y 1080, empleaban otra denominación, y los cuales decían que la posesión necesaria para prescribir debía estar fundada en Justo Título y el cual se entiende, como aquel que es bastante para adquirir el dominio o que se reputa fundamente suficiente para adquirirlo.

El Código Vigente no emplea la denominación de justo título, sino que no habla de un concepto de dueño, y esta posesión admite tres formas; 1). Poseer con justo título objetivamente válido, 2). Poseer con justo título subjetivamente válido, y 3). Poseer sin título pero con Animus Domini.

El Artículo 791 del Código Civil dice: "Cuando en virtud de un acto jurídico le propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de rentarla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor, pignoritario, depositario u otro título análogo los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria el otro, una posesión derivada."

Por eso el artículo 825 señala que solo la posesión que se adquiere y disfrute en concepto de dueño de la cosa puede producir la prescripción.

3.8.2 PÚBLICA.

La posesión pública es la que se disfruta de manera que puede ser conocida por todos. El Código Civil vigente considera la posesión pública; aquella que deberá ejercitarse de modo que tenga conocimiento de ella, no sólo los que tengan intereses en interrumpirla, sino también todo el mundo.

El vicio que afecta a la posesión pública es la denominada clandestinidad, y la posesión es clandestina u oculta, cuando no se atiende a la vista de todos aquellos que tengan interés en interrumpirla cuando no se tenga a la vista de todo el mundo.

También la posesión es pública, según lo dice el artículo 825 del Código Civil, la que esta inscrita en el registro de la propiedad. El art. 825 del Código Civil dice:

"Posesión pública es la que se disfruta de manera que puede ser conocida de todos. También lo es la que esta inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

3.8.3. CONTINUA.

El artículo 824 del Código Civil nos dice; que la posesión es-- continua cuando no se ha interrumpido por alguno de los medios enu-- merados en el capítulo V, Título VII de este libro.

La prescripción se interrumpe conformr lo establece el artículo- 1168 del Código Civil.

1.- Si el poseedor es privado de la posesión de la cosa o del -- goce del derecho por más de un año.

2.- Por demanda u otro cualquier género de interpelación judicial notificada al poseedor o al deudor en su caso. Se considera la pres cripción como no interrumpida por la interpelación judicial si el ac- tor desistiese de ella o fuere desestimada su demanda.

3.- Porque la persona a cuyo favor corre la prescripción reconoz- ca expresamente de palabra o por escrito o tácitamente por hechos indu dables, el derecho de la persona contra quien prescribe.

Para algunos civilistas se llaman interrupción de la posesión -- "Al hecho que lleva con sígo la destrucción de algunas de las condi- ciones esenciales de la usucapión y que por sí hace imperante la pose sión, bien por detener el curso de esta bien por convertir en inutil-- el tiempo ganado." (113)

La interrupción es civil cuando la posesión se pierde debido a una reclamación judicial del propietario, y es interrupción natural cuando se pierde la posesión por otro acto que no sea el del propietario.

3.8.4. PACÍFICA.

La posesión pacífica es aquella que se adquiere sin violencias -- y se goza también sin coacciones de terceros." (114)

Sin embargo el artículo 1154 establece; "Cuando la posesión se adquiere por medio de violencia, aunque ésta cese y la posesión continúe pacíficamente, el plazo para la prescripción será de DIEZ años -- para los inmuebles y CINCO para los muebles contados desde que cese la violencia".

Como se observa de lo anterior se admite la posesión adquirida -- mediante violencia, pero para que empiece a contarse como posesión -- pacífica se requiere que cese la violencia siendo además el tiempo -- prescriptivo el doble de la usucapión ordinaria o de buena fe.

Sin embargo el art. 823 dice; "posesión pacífica, la que se adquiere sin violencia.

Por razón de una presunción, el Código Civil estima que el propietario de una cosa que ha sido privado de ella por la violencia y permite que el poseedor mantenga la posesión sin impedir solo judicial--

mente, da su consentimiento tacito a la usucapión esta presunción es--
muy forzada.

C A P I T U L O N

" INMATRICULACION JUDICIAL "

4.1. DEFINICION DE INMATRICULACION.

La palabra inmatriculación a simple lectura, podría entenderse -- como algo que va a registrarse o que se refiere a registro, por la relación que se tiene con la palabra matriculación.

Pero no se está muy muy lejos de lo que significa, aún cuando la palabra no dice lo que quisiera decir o lo que pretendieron que significara.

Para entrar al estudio de la inmatriculación judicial primero debemos establecer lo que significa la palabra inmatriculación, pero -- hemos de admitir también en nuestra posición el poco material bibliográfico y documental respecto al tema en general, ya que maestros y autores se han ocupado muy poco de lo que es éste tema.

La palabra inmatriculación como cualquier otra palabra de Derecho tiene antecedentes, por lo cual hay que hacer un análisis de dicha palabra para esclarecer su significado real.

Se llama inmatriculación, a la primera inscripción de una finca -- en el Registro Público de la Propiedad.

La definición del concepto inmatriculación ha causado una gran -- controversia, a lo cual estableceremos en primer término la definición etimológica, la cual puede ayudarnos a esclarecer este punto; -- Inmatricular viene de dos palabras latinas; in y matrixicis; in que --

significa en este caso una proposición privativa, que equivale a no lo cual es "no". La palabra matrícula que deriva del vocablo matrix que significa matriz y ésta viene de mater igual a madre, por lo tanto la palabra inmatriculación significa "no matriculación", es decir una cosa que no está matriculada. (115)

Para entender bien la segunda palabra en un sentido más real, la Enciclopedia Jurídica Omeba nos dice: "Matrícula, con éste vocablo derivado del latín matrícula, se entiende la lista o catálogo de las personas que se asientan para un fin determinado por las Leyes o Regamentos, pero en sentido estrictamente jurídico puede decirse que matrícula es la inscripción que en un registro se hace de personas, cosas, actos o circunstancias que asignan a lo que se matricula una eficacia determinada que habrá de producir efectos ulteriores." (116)

En el Diccionario Enciclopédico Ilustrado, la palabra matrícula significa: "inscribir o hacer inscribir el nombre de uno en la matrícula." (117)

Matriculado: "Dícese el que se halla inscrito en una matriculada o registro." (118)

De las anteriores definiciones podemos entender que matrícula significa: inscripción, inscribir algo en una lista o registro en término

(115). Collin Sánchez, Guillermo: Circulares de la Dirección del Registro Público de la Propiedad. Ed. Patria México, 1975, Pág. 84.

(116). Enciclopedia Jurídica Omeba, Tomo XIX, Ed. Ancafo, Argentina 19 Pág. 130.

(117). Diccionario Enciclopédico Ilustrado de Selecciones de Reader's Digest, Tomo 7 Pág. 2382.

(118). Idem.

nos genéricos. De lo cual podemos tomar para nuestro interés que, matriculación es inscribir algo en el registro. Entonces esto quiere decir que; se matriculan los aviones, buques, a una niña en la escuela, los carros que se inscriben, las mismas empresas tanto industriales como comerciales, se registran como en el de causantes y en la cámara respectiva. Esto es una matrícula se registra para llevar un control de todo en un registro el cual sea su especialidad.

Ahora bien, de la definición etimológica y la de matriculación-- que se dan anteriormente, conjugando ambas palabras se llega a una definición contraria de la palabra a lo que se pretendía que significara; como lo vimos anteriormente "in" significa "no", y matricular inscribir, lo que significa que; algo no está registrado o inscrito.

También se dice que la palabra inmatriculación fué tomada de la Ley Hipotecaria Española de 1919, la cual se encontraba en el Art. -- 400, lo cual significa que el Legislador de aquel tiempo, también tuvo el error de llamarle así y por lo cual a provocado demasiados problemas.

Nuestros Legisladores o la comisión encargada de éste tema, considero que cometieron un error en llamarle inmatriculación, por lo ya visto anteriormente que de acuerdo a su raíz etimológica no significa dicha palabra lo que pretendieron que significaría y para afirmar más lo anterior, en nuestro vocablo el prefijo "in. significa no o contrario a.

Esto es, jugando un poco con las palabras que todos pronunciamos-

por ejemplo: inconforme: que significa contrario a conforme o que no está conforme; incapaz; que no es capaz de hacer algún trabajo; inconsciente: que se traduce que no está consciente de lo que pasa a su alrededor; impuntual; aquel que no es puntual, es decir, el que no llega a un tiempo determinado, insatisfecho, que no está satisfecho, conforme o saciado; inamduro, aquel que actúa tomando todo a juugo, etc. De las anteriores palabras que han sido señaladas como ejemplo, queda más confirmado que dentro de nuestro vocablo el prefijo "in" significa no o contrario a.

Si nso vamos a la definición real de inmatriculación sería: inmatriculación es aquel hecho por el cual, un bien mueble o inmueble, no está inmatriculado, o sea, no tiene matrícula.

Un bien inmueble que está inmatriculado, significa que no está registrado en un documento oficial que se llama catastro y el cual es una lista de matrículas de bienes inmuebles, es decir, el registro catastral es una lista única, donde se encuentran anotadas las casas que son de propiedad privada o pública, donde señala quienes son sus verdaderos dueños.

No hay lugar a duda que , la matrícula es en sentido positivo y la inmatriculación en sentido negativo, como dijimos ya con anterioridad, el prefijo latino señala que es una negación o privación.

Lo que podemos decir que lo inmatriculado es toda cosa que no está matriculada, de donde podemos decir que, si una finca no tiene --

matrícula o registro en el catastro o libro-madre, entonces está inmatriculada y lo que procede es la matriculación.

A todo esto, el término erróneo, o barbarismo se ha consagrado y adoptado, teniendo un significado "lato sensu", diremos que se entiende por inmatriculación, el acto por el cual se inscriben en el Registro Público de la localidad federativa a las personas, cosas, actos y derechos, por lo cual se hace pública la existencia de los mismos.-- En sentido "stricte dictae", la inmatriculación es el proceso inscripcional por el cual una finca se incorpora al sistema registral en el Registro Público de la Propiedad." (119)

El aceptado término equívoco de trascendencia negativa, que generalmente se confunde el acto de matricular o inscribir un derecho o un bien cumpliendo determinadas formalidades procesales. Presentándose - el caso de que autoridades en el derecho, soliciten el registro de -- una inmatriculación.

En el Código Civil del Estado de México, en su Art. 2870 menciona tal error: "Para inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrito o anotado al derecho de la persona que otorgó aquel o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación".

La confusión que se presenta con el vocablo tiene alcance de --

(119). Colín Sánchez, Guillermo; Op. Cit., Pág. 84

proporciones insospechables, en virtud de esa errónea interpretación-- que deriva situaciones equivocadas sobre las disposiciones adjetivas y sustantivas que sobre la materia existen en el referido Código Civil del Estado de México.

Colín Sánchez menciona: "La forma asistemática de las disposiciones contenidas en los ordenamientos legales sobre la materia, dificulta la cabal comprensión del tema en cuestión." (120)

El artículo 3046 del Código Civil para el Distrito Federal en el título denominando de la Inmatriculación dice: "La Inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales." (121)

Ahora bien si ponemos la real significación de la palabra diría: La no inscripción es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad que carece de antecedentes registrales.

Como podemos observar la palabra inmatriculación no significa lo que debería significar o lo que pretendió el Legislador que significara en ese artículo.

Considero que es un error que en nuestra Legislación Civil se encuentre ese término, que contradice a su mismo concepto. Tal vez -

(120). Idem.

(121). Código Civil para el Distrito Federal. Ed. Porrúa 1990. Pág. 533.

se introdujo esa palabra con el fin de diferenciarla con lo referente a lo de matriculación de carros, embarcaciones, aeronaves, etc., pero dicho fin fué un error.

Considero que el título denominado de la inmatriculación en el -- Código Civil debe de cambiar de nombre, por los fundamentos que doy-- con anterioridad, y el título que debe contener es el de : "Matricu-- lación de bienes inmuebles."

4.2. CLASES DE INMATRICULACION.

En la actualidad existen dos clases de inmatriculación: la Administrativa y la Judicial.

La Inmatriculación Administrativa, que fué creada a raíz de la reforma que sufrió el Código Civil, el 3 de enero de 1979. El decreto que reforma, adiciona y deroga diversos artículos del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para la República en materia federal, en vigor, por lo que hace al Registro Público de la Propiedad, al tercer día de su publicación. (122)

Esta inmatriculación Administrativa, se establecía en la fracción V, del artículo 3046 del Código Civil.

V. Mediante la inscripción del contrato privado de compra-venta, autenticado en los términos del art. 305, fracción III, acompañado del certificado de no inscripción de la finca y de un plano de la misma.

A este respecto debemos citar los artículos donde se encontraba regulada, del artículo 3053 al 3058 del Código Civil de 1979, que se refieren a los requisitos que señala el Reglamento del Registro Público de la Propiedad como son del 182 al 190 del mismo ordenamiento.

(122). Diario Oficial de la Federación del 3 de enero de 1979.

El 6 de mayo de 1980, entra en vigor un nuevo Reglamento de la propiedad y deja sin existencia al de 1979. En este Reglamento se regula el procedimiento de la Inmatriculación Administrativa.

Posteriormente el Código Civil sufre reformas el 7 de enero de 1988, del artículo 3046 al 3058, donde regula sistemáticamente la inmatriculación. En esta reforma la Inmatriculación Administrativa queda regulada en los artículos 3050 al 3058 del Código Civil.

La Inmatriculación Administrativa es la siguiente:

"De acuerdo con la Ley de Bienes Nacionales el patrimonio del Estado está constituido por los bienes de uso común, los bienes de dominio privado de la federación de los Estados y del Distrito Federal y por los bienes destinados a su servicio." (123)

Nos menciona Bernardo Pérez, que el Estado puede adquirir bienes por incorporación y por contrato. Cuando sea por expropiación de un inmueble no inscrito, es decir, la expropiación de un ejido de zona urbana se necesita de la Inmatriculación en el Registro Público.

El decreto donde se desincorpora del dominio público un inmueble para los particulares o el título donde consta dicha enajenación que se inscribirá en el Registro Público, tanto el decreto de Incorporación o el de Desincorporación, se matricularán en el Registro Público (123). Fernández del Castillo; Op. Cit., Pág. 102.

co pro resolución del Director de dicha Institución.

Artículo 3050 del C.C.; "La Inmatriculación Administrativa se realizará por resolución del Director del Registro Público de la propiedad, quien la ordenará de plano en los casos previstos por los incisos a) y b) de la fracción II del artículo 3046." (123)

Los requisitos para llevar a cabo ésta Inmatriculación de acuerdo al artículo 3051 del Código Civil.

1. Que se expida certificado de no inscripción.
2. Que se presente un título de propiedad fehaciente y suficiente, es decir, la prueba indubitable de la celebración del acto Jurídico atributivo de la propiedad. Según establece el Código Procesal Civil, que los documentos autorizados por los federatarios hacen prueba plena. (Art. 327).
3. Que el título exprese el motivo por el cual el solicitante es propietario, ejemplo: Compra-venta, donación, permuta.
4. El predio debe de estar registrado en el catastro y al corriente de pago de impuestos predial.
5. Que exista resolución del Director del Registro Público, ordenando la inmatriculación. (Art. 3050).

Algunos autores señalan que este artículo es Inconstitucional porque al que le corresponde declarar que una persona se ha convertido en propietaria de un inmueble, es el poder judicial.

La Inmatriculación Judicial. A raíz de la reforma que sufrió el Código Civil del 7 de Enero de 1988, se crea la llamada Inmatriculación por resolución judicial.

Dicha Inmatriculación se encuentra regulada por los Art. 3047 al 3049 de la Legislación Civil y por Art. 927 al 931 y 122 frac. III del Código Adjetivo.

4.3. INMATRICULACION JUDICIAL.

Anteriormente se llevaba el registro de una finca mediante In-formación de Dominio y Posesoría, las que estaban reguladas en el Art. 3023 la primera y la segunda en el Art. 3024 al 3038 del Código Civil y conjuntamente con los Art. 927 al 931 y el 122 frac. III del Código Procesal Civil.

Con las reformas al Código Sustantivo publicadas el 3 de enero de 1979, el Artículo 3023 que contenía la información de Dominio pasa al Artículo 3047, y el Artículo 3024 al 3028 que contenía lo referente a la Información Posesoría, pasna al Art. 3046 al 3052 del mismo Código, es decir, todo lo referente a la Inmatriculación queda comprendido del Art. 3046 al 3058 del Código Civil.

En estos nuevos Artículos que contenían las informaciones de Dominio y de Posesión, estas no pasaron idénticas de su Artículo anterior, sino que se le aumento dicho texto a cada una, por lo cual vino a traer una serie de errores y contradicciones muy graves -- que hizo alusión Alcalá Zamora. (El Foro; Órgano de la Barra Mexicana; Colegio de Abogados número 34 pág. 37) (125)

El Artículo 3046, conetnía el tratamiento normativo de la inmatriculación, que se practicará conforme lo establecían las 5 fracciones del precepto:

(125). Becerra Bautista, José; El Proceso Civil en México; Ed. Porrúa Pág. 453.

1. Mediante Información de Dominio.
2. Mediante Información Posesoría.
3. Mediante Resolución Judicial que la ordene y que se haya dictado como consecuencia de la presentación de titulación fehaciente que abarque sin interrupción un periodo por lo menos de 5 años.
4. Mediante inscripción del decreto publicado en el "Diario Oficial de la Federación que convierte en el bien de Dominio -- privado un inmueble que no etnga tal carácter o del título -- o títulos que se expidan con fundamentos en aquel decreto y,
5. Mediante inscripción de Contrato privado de compra-venta autenticado en los términos del Artículo 3005 frac. III, acompañado de certificado de no inscripción de la finca y de un plano de la misma.

Las reformas del 7 de Enero de 1988 que sufre el Código Civil en lo relativo a la inmatriculación en sus Artículos 3046 al 3058, no -- cambian de numeración sino que unicamente cambia el contenido de los mismos preceptos, es decir, su aspecto legal. Y de donde podemos decir que encontramos ya regulada la inmatriculación en dos aspectos, -- tanto en una forma administrativa y en una forma judicial.

La Inmatriculación Judicial que esta compuesta por dos incisos -- en el Art. 3046 frac. I; A). Información de Dominio, B). Información-Posesoría.

El Artículo 3046 que establece las disposiciones comunes para --

ambas y en su párrafo III establece lo siguiente: El interesado - en la Inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble podrá optar por obtenerla mediante resolución Judicial o mediante - resolución Administrativa, en los términos de las siguientes disposiciones:

1. La Inmatriculación por Resolución Judicial se obtiene:
 - a). Mediante Información de Dominio.
 - b). Mediante Información Posesoria.

4.3.1. INFORMACION DE DOMINIO.

Anteriormente a la reforma que sufrió el Código Civil del 7 de Enero de 1988, el Articulo 3047 que regulaba a las informaciones de Dominio decía así:

"El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas para prescribirlas y no tenga título de propiedad o teniendolo no sea inscribible por defectuoso, si no se está en el caso de deducir la acción que le concede el Art. 1156, por estar inscritos en el Registro Público los bienes en favor de persona alguna, podrá demostrar ante el Juez competente que ha tenido esa posesión, mediante 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 y otro relativo al estado actual de la finca en el catastro y los padrones de la Dirección del catastro e impuesto

predial.

La información se recibirá con citación del Ministerio Público del registrador de la propiedad, de los colindantes y de la persona que etnga catastrada la finca a su favro o 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 publi que la solicitud del promovente por tres veces de tres en tres días, en un periodo de amplia circulación y en el boletín del registro pú blico.

Comprobada debidamente la posesión, el Juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario, en virtud de la prescripción se tendrá como título de la propiedad y será protocolizada e inscrita en el Registro Público." (126)

En la actualidad con la reforma del 7 de Enero de 1988, que fue origen del Código Civil, la tramitación de la información de dominio se verificará conforme a las disposiciones legales que establece el Nuevo Código Civil en el Art. 3047:

"en el caso de Información de Dominio a que se refiere el inciso a) de la fracción I del Artículo anterior; el que haya poseído

(126). Diario Oficial de la Federación del 3 de enero de 1979.

bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas para prescribirlos establecidas en el Libro Segundo, Título Séptimo, Capítulo Segundo del Código Civil, y no tenga título de propiedad o tenencia no sea susceptible de inscripción por defectuoso, podrá acudir ante el Juez competente para acreditar la prescripción, rindiendo la información respectiva en los términos de las disposiciones aplicables del Código de Procedimientos Civiles.

Comprobados debidamente los requisitos de la prescripción, 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 de la Propiedad."

Como podemos observar, se reformó en su totalidad dicho Artículo se reformó el párrafo I en su parte última, se sustrajeron los párrafos II, III y el párrafo IV únicamente fue cambiada en su parte inicial.

El Art. 122, frac. III del Código Procesal Civil que a continuación mencionaré, se refiere a un procedimiento de inmatriculación que va de la mano con los Artículos anteriores:

"Cuando se trate de inmatricular un inmueble en el Registro Público de la propiedad, conforme al Artículo 3047 del Código Civil -- para el Distrito federal en materia común y para toda la República-- en materia Federal, para citar a las personas que puedan considerarse perjudicadas.

El edicto se publicará por una sola vez en el Diario Oficial de la Federación; en el Boletín Judicial, en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, Sección Boletín Registral y en un periódico de mayor circulación. Además se deberá fijar un anuncio de proporciones visibles en la parte externa del inmueble de que se trate en el que se informe a las personas que puedan considerarse por judicadas, a los vecinos y al público en general, la existencia del procedimiento de inmatriculación judicial respecto a ese inmueble. El anuncio deberá contener el nombre del promovente y permanecer en el inmueble durante todo el trámite judicial.

En la solicitud se mencionarán:

- a). El origen de la posesión.
- b). En su caso, el nombre de la persona de quien obtuvo la posesión al peticionario.
- c). El nombre y domicilio del causahabiente de aquella si fuere conocido.
- d). La ubicación precisa del bien y sus medidas y colindancias.
- e). El nombre y domicilio de los colindantes.

Asimismo, a la solicitud le acompañarán:

- a). Un plano autorizado por la tesorería del Distrito Federal.
- b). Certificado de no inscripción del inmueble, expedido por el Registro Público de la Propiedad. En el escrito en que se solicite dicho certificado se deberá proporcionar los datos que identifiquen con precisión el predio de que se trate y manifestar que el certificado será exhibido en el procedimiento judicial de inmatriculación.

Realizadas las publicaciones se correrá traslado de la solicitud, para que contesten dentro del término de 9 días hábiles a la persona de quien obtuviera la posesión o su causahabiente si fuere conocido al Ministerio Público; a los colindantes; al Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal, para que manifieste si el inmueble a inmatricular se encuentra o no afecto al régimen ejidal o comunal y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología para que exprese si el predio es o no de propiedad Federal.

Producida o no la constatación y sin necesidad de acuse de rebelión, el Juez al vencerse el último término de traslado, abrirá una dilación probatoria por quince días, pudiendo ampliarla a solicitud del interesado, hasta por treinta días.

Además de las pruebas que tuviere, el solicitante está en la obligación de probar su posesión en concepto de dueño por los medios legales y además por la información de tres testigos, preferentemente colindantes del inmueble a inmatricular o, en su caso, que tengan bienes raíces en el lugar de ubicación del predio que se trata.

En este juicio no se entregarán las actas originales para formular alegatos. La sentencia es apelable en ambos efectos y el recurso se substanciará como en los juicios ordinarios".

A continuación dará lo referente de la Información de Dominio que es objeto de este punto.

Nos menciona Alcalá Zamora, que el Código Procesal no contiene el procedimiento especial requerido por el Art. 3047 del Código Civil, ya que los trámites procesales para la inmatriculación de un inmueble en el Registro Público y las peticiones de informaciones de bienes raíces, se establecen en su Artículo que reglamenta las notificaciones por Edictos. (127)

De lo anterior podemos decir que es cierto, porque de los Artículos anteriormente señalados del Código Civil y del Código Procesal, no establecen otro Artículo más que mencione a la inmatriculación y que los requisitos de procedibilidad se encuentran en un Artículo referente a los edictos, y por lo tanto no existe un apartado donde regule su procedimiento.

El Art. 3047 del Código Sustantivo no establece una línea para hacer referencia a la necesidad de precisar y deslindar el inmueble objeto de la pretensión. (128)

Alcalá Zamora, establece que el procedimiento de Jurisdicción Voluntaria de Inmatriculación de Inmuebles es de Jurisdicción contenciosa basándose en la siguiente forma:

"La Suprema Corte ha establecido en diversas ejecutorias, que la tramitación de la inmatriculación que reglamenta el Artículo 3023 del

(127). Becerra Bautista, José; Op. Cit., Pág. 455 y 456.

(128). Idem, Páa. 454.

Código Civil (actualmente Art. 3047 C.C.) no puede Constitucionalmente de Jurisdicción Voluntaria, porque sino se sigue las formalidades de un Juicio contenciosos se violan las garantías de los Artículos 14, 16 y 27 de la Carta Magna. (Véase ejecutorias D-6997/61 y D-7067/61). (129)

El mismo autor, nos sigue presentando una serie de pruebas que afirman su dicho:

"De lo anterior expuesto, se infiere que si las llamadas informaciones de Dominio no son por esencia materia de Jurisdicción Voluntaria sino contenciosa, sería un privilegio exorbitante cerrar los ojos ante esta verdad y agrega, los errores hasta ahora cometidos al liberar de la caducidad a la inmatriculación de inmuebles no inscritos, que a su naturaleza y por su origen es del procedimiento contencioso. Decimos que origen, porque como lo asienta la nota comparativa de Don Ignacio García Tellez, el multicitado precepto fué traído a nuestro Código del Art. 400 de la Ley Hipotecaria Española de 1919 que marca una substanciación procesal contenciosa." (130)

Como podemos ver a simple lectura del apartado anterior que nos da Alcalá Zamora, la Inmatriculación Judicial por, medio de información de Dominio, es de Jurisdicción Contenciosa y no Voluntaria, ya que afirma su dicho por medio de diversas ejecutorias de la Suprema Cortes de Justicia, y más aun, nos da su origen de donde fué tomada--

(130). Idem.

para aplicar a nuestra Legislación Civil, donde su substanciación procesal era contenciosa.

Alcala Zamora nos sigue afirmando que es de Jurisdicción Contenciosa y no Voluntaria, estableciéndose que se invoca el Art. 927, Frac. III del Código Procesal Civil, utilizando este como reglamentario del 3023 (3047 C.C.) y dice:

"Se ha creado la practica de estimar el asunto de Jurisdicción -- Voluntaria para que en esta vía se llegue a dictar sentencia declarativa de usucapión a todo el mundo y se registre. Para apoyar que es -- de Jurisdicción Voluntaria el negocio, se invoca el Art. 927 del Código Procesal Civil, que se refiere a la información ad perpetuum; "para justificar algún hecho o acreditar un derecho", como reza éste precepto, pero se ha olvidado el presupuesto procesal de toda información -- de este tipo, presupuesto afirmado y establecido por el mismo Artículo, según el cual se podrá decretar información, "cuando no tenga interés más que el promovente".

Entonces surgen cuestiones que se presentan como insolubles en la vida real, y que han dado como resultado que al amparo del Art. -- 3023 substantivos y del 927 adjetivo, que se hace pasar como reglamentario de aquel, se cometan toda clase de abusos y latrocinios. (Y sigue mencionando el autor el proque de está crítica u observación). -- Porque ¿Cómo se puede calificar que el promovente sea el único interesado en ésta materia de Usucapión?, ¿Qué, no existe siempre la posibilidad de que haya sujeto pasivo al que directamente venga a perjudi-

car la declaración de prescripción y sin embargo no se le oyó." (131)

El mismo Alcalá Zamora nos hace una observación más y al respecto dice: "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 tuvieran y hoy no se sabe quién sea, se trata de un bien vacante -- que corresponde al Distrito Federal o a los territorios, como los disponen los Artículos 785 y siguientes del Código Civil. Lo mismo pasará con los bienes rústicos, epro respecto a estos, si aparece que nunca se conoció dueño, se reputen de la Nación, como lo determina el Artículo 1 de la Ley de Bienes Nacionales y Baldíos. De manera que siempre existe la posibilidad de que hay interesados en aquellos bienes y, -- por ende, la necesidad constitucional de oírlos. Tanto más inscritos -- en el Registro Público de la Propiedad." (132)

Como podemos entender de lo anterior, se puede decir que la inmatriculación por medio de la información de Dominio, si es de Jurisdicción Contenciosa siguiendo los lineamientos de Ley y conforme se -- entiende la misma, y, no es Voluntaria por el simple hecho de invocar la fracción II del Artículo 927 del Código Procesal Civil, y que -- siempre ha de existir una persona interesada en este predio, ya que -- en la actualidad un predio en ésta sociedad está muy cotizado, muy -- alto pro la escases de los mismos y nadie quisiera perder los beneficios que pudiera obtener.

De los Artículos 3047 Código Sustantivo y 927, fracc. II del Códj
 (132). Idem.

go Adjetivamente anteriormente citados, no mencionan en ninguna de sus líneas textuales el art. 122 frac. III del Código Adjetivo que se refiere a las notificaciones por edictos y que curiosamente dicha fracción dispone en procedimiento de información de Dominio, y que establece requisitos referentes al mismo acto, siendo una parte muy importante en estos procedimientos.

Alcala Zamora nos menciona que el Artículo 122 frac. III es contencioso diciendo: " si las informaciones de dominio no son por su esencia materia de jurisdicción voluntaria sino contenciosa, sería un privilegio exorbitante cerrar los ojos ante esta verdad y agregar a los yerros hasta ahora cometidos y liberar de la caducidad la inmatriculación de inmuebles no inscritos ". En otras palabras, como aplicar la caducidad de la instancia a un procedimiento que en nuestro medio jurídico se ha considerado como voluntario, se convierte en contencioso y se permite enredarlo con todos los problemas que crea la caducidad de la instancia, y nos sigue mencionando el mismo autor, "El procedimiento Contencioso establecido en la frac. III del Artículo 122, crea una antinomia manifiesta con las disposiciones del Artículo 927 frac. 11, 928, 930 del Código Procesal Civil y con las disposiciones de tipo procesal de los Artículos 3023 y 3024 del Código Civil." (133)

El autor mencionado afirma que el Artículo 122 fracción III es contencioso, pero también menciona algo muy importante al respecto, que el Artículo anteriormente mencionado y el Artículo (133). Idem.

culo 927 frac. II del mismo Código Adjetivo, que ambos van de la mano en éste procedimiento se contraponen.

Esto es que el Artículo 122 frac. III es de Jurisdicción Contenciosa y que el Artículo 927 frac. II y demás Artículos, son de Jurisdicción Voluntaria incluso los del Código Sustantivo. Por lo cual menciona que esto es una contradicción y una arbitrariedad dentro del procedimiento de inmatriculación.

Por otra parte el multicitado Alcalá Zamora, nos señala, que todo este procedimiento es arbitrario, porque se aprovecho la caducidad de la instancia para crear un procedimiento contencioso y que nada tenía que ver con la caducidad y en esos procedimientos se establecieron modalidades contrarias a la técnica del Código Procesal, y nos de varios puntos:

- a). Se corre traslado de la "Solicitud" (no demanda), a la persona de quien el solicitante obtuviera la posesión o de causahabiente, si fuere conocido, al Ministerio Público, a los colindantes por el término de 9 días.

Ahora él mismo pregunta:

¿Y sino es conocida del solicitante la persona de quien se obtuvo la posesión ni su causahabiente, no se corre traslado al desconocido?

¿El Ministerio Público tiene razón de contestar la solicitud?

¿En caso de no hacerlo, puede declarársele y tener por conforme al empleado conocido o desconocido con el contenido de la solicitud?

¿Los colindantes tienen el deber de evacuar el traslado, y, en caso de no hacerlo, se les declarará rebeldes, en perjuicio del interesado conocido o desconocido?

¿Los colindantes van hacer parte en este juicio contencioso?

b). Se admiten medios legales de prueba y además, la información de tres testigos que tengan bienes raíces en el lugar de la ubicación del predio de que se trata. Y dice Alcalá Zamora: " Toda prueba debe de recibirse con citación contraria por tanto:

¿Al interesado conocido o desconocido le van a causar perjuicio estas pruebas porque se le considera en rebeldía?

¿ Los testigos van a responder de la veracidad de su dicho con sus bienes raíces?

¿Esta es una modalidad para ser restigo, sin trascendencia en los bienes raíces que posea el declarante?. (134)

Alcalá Zamora nos establece una serie de interrogantes, que vienen desde un punto de vista y con los fundamentos que nos da son lógicas, epro que pasa con esas Interrogantes, tal vez unas sí se contes (134). Idem. Pág. 456 y 457.

tan ocn cierta interrogación, pero las demás quien las contestará.

En conclusión, el maestro Alcalá Zamora, nos da una serie de in-
terrogantes y arbitrariedades dentro del procedimiento de inmatricu-
lación de un inmueble por conducto de información de Dominio, arbi-
trariedades que señala, comprueba, fundamenta como se entiende la --
ley, como es el caso de que la Inmatriculación a su juicio y por-
los preceptos es contenciosa y no voluntaria como se viene a presu-
mir, también en el caso de que hay contradicciones entre los Artícu-
los que se utilizan para este procedimiento. También las preguntas -
que hace que si se deducen por si solas o quedan en el aire, y algo
muy importante que no se debe olvidar, de que señala que no hay un -
precepto dentro del Código Procesal Civil, donde regule totalmente--
la inmatriculación.

A nuestra opinión tal vez los Legisladores pretendieron que la
Inmatriculación por la información de Dominio se llevará más rápi-
damente posible, es decir, que su tramitación o substanciación se--
llevará lo más pronto por medio de la Jurisdicción Voluntaria para -
evitarles un perjuicio o daño a la gente, tomando en cuenta aquellas
persoans que tienen viviendo 20 ó 25 años o más en ese predio y, que
no pueden realizar determinados actos con dicho predio por falta de-
título de propiedad.

Pero al existir algunos artículos de dos caras, es decir, que--
desde un punto de vista se entiende diferente y desde otro también--
diferente vienen a complicar la intención, como es el caso del artí-

culo 122 frac. III del Código Procesal Civil, que Alcalá Zamora lo --
entiende conforme a la letra contencioso y Bernardo Pérez dice que--
aparenta ser contencioso. Por tal razón los Artículos 3023 (3047) del
Código Civil y 122 frac. III, (27 frac. II del Código Procesal Civil,
son duramente criticados por Alcalá Zamora.

Por otra parte cabe hacer tres observaciones:

- 1.- Nuestro Código Procesal Civil, no establece un apartado don--
de regule todo el procedimiento de inmatriculación a pesar--
de que el 3047 señala parte de esa substanciación del mismo.
- 2.- Que el Artículo 3047 del Código Civil y 927 frac. II del --
Código Procesal, no mencionan ni remiten en su texto el Artí--
culo 122 fracc. III del mismo Código anterior, que ésta inti--
mamente relacionado con dicho procedimiento, ya que contiene
requisitos y normas de procedibilidad para tal acto.
- 3.- Que el contenido de la frac. III del Artículo 122, está mal--
colocada, ya que la contiene el título denominado notifica--
ción por edictos, y que a mi juicio no debe de estar coloca--
da en ese apartado, sino que debe de estar en el Artículo -
927 frac. II del mismo Código, ya que tienen una estrecha -
relación, es decir, dichos preceptos se complementan entre--
sí y forman una unidad interpretativa.

4.3.2. INFORMACION POSESORIA.

Anteriormente la información posesoria estaba regulada en los Artículos 3024 al 3028 del Código Civil de la reforma publicada el 5 de enero de 1979. Y que a raíz de ese decreto que reforma, adiciona y deroga diversos Artículos del Código Civil para el Distrito Federal, la información posesoria la encontramos regulada en los Artículos 3048 al 3052 del Código Civil.

Esta reforma que antecede, cambió, la numeración de la información posesoria y de dominio, y cambió el contenido de los Artículos.

Las reformas al Código Civil del 7 de Enero de 1988, vino a dar una regularización sistemática a la Inmatriculación, donde la información posesoria es reducida de cuatro Artículos que la regulaban, ahora únicamente la regula un solo Artículo que es el Artículo 3048 en conjunción con el Artículo 3046 del Código Civil.

El Artículo 3048 dice: "En el caso de la información posesoria a que se refiere el inciso b). de la fracción I del Artículo 3046, el que tenga una posesión de buena fe apta para prescribir, de bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad 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.

Para lo anterior, se deberá seguir el procedimiento que establece

el Código de Procedimientos Civiles para las informaciones a que se refiere el Artículo 3047.

El efecto de la inscripción será tener la posesión inscrita-- como apta para producir la prescripción, al concluir el plazo de cinco años, contados desde la fecha de la inscripción." (135)

El procedimiento que señala el párrafo segundo del Artículo anterior y que nos remite al Artículo 3047, se refiere al procedimiento de información ad perpetuum en el Artículo 927 frac. II y que esencialmente es de Jurisdicción Voluntaria.

La inscripción de la posesión tiene por objeto.

- a). Atribuir al poseedor la publicidad registral.
- b). Establecer la certeza del tiempo transcurrido de la posesión.
- c). Tener la posesión inscrita como apta para prescribir, es decir, con las características de buena fe, pacífica, continua, pública y en concepto de propietario.

Transcurridos los 5 años desde su inscripción, puede pedirse judicialmente que se declare adquirida la propiedad por habersele consumado la prescripción, según establece el Artículo 3055 del Código Civil.

En el caso de que haya oposición de cualquier interesado, el --

(135). Código Civil, Op. Cit.

Juez suspenderá el procedimiento. La controversia para determinar -- quien tiene mejor título entre dos propietarios o poseedores, se deduce ejerciendo la acción publiciana o plenaria de posesión por medio de un juicio contencioso.

Si el procedimiento de información de dominio o de posesión estuviese concluido y aprobado, el Juez lo hará del conocimiento del Director del Registro Público para que suspenda el asiento respectivo y si ya lo hubiese hecho, para que haga la anotación de la oposición.

Esta información retrocede en sus efectos a la fecha de iniciación de la información, sea que haya o no prosperado la acción en el momento de la anotación. La vigencia de la anotación esta sujeta a -- que dentro de 6 meses, siguientes, se haga valer el juicio de derecho por ella, y de no ser así la anotación preventiva caduca. (Artículo - 3049).

Una observación que hace Bernardo Pérez, se acerca de certificado de no inscripción, que señala el Artículo 3046 del Código Civil -- en aplicación para ambos procedimientos de dominio y posesorio. Y al respecto dice: "Se llama certificado de no inscripción, a la certificación expedida por el Registro Público de la Propiedad de que la finca se encuentre inscrita a nombre de una persona". Y comenta: "Este elemento a mi parecer no es totalmente confiable ya que por una -- parte, es difícil, casi imposible, la búsqueda que más bien es una -- auténtica investigación, de una inscripción ante la complejidad de --

los diferentes sistemas con que ha funcionado el Registro Público -- (Libros y Folios), y, sobre todo, ante la anterior diversidad administrativa de las oficinas del Registro. Se sabe que antes había registro en Tlalpan, Tacubaya, Villa Alvaro Obregón y en el Centro de la Ciudad, y por otro lado ante ésta circunstancia ¿como probar un hecho negativo."(136)

Lo anterior es cierto porque realicé mi servicio social en el Registro Público como Auxiliar de Registrador y observé muchas anomalías en aquella Institución, pero respecto a los Libros, estos los encontraba mutilados, hojas faltantes, letra ilegible que para entenderle tenía uno que hacer un milagro, y, respecto a los Folios, estos se extraviaban y en algunos casos no se encontraban.

Por otra parte se presenta la duda, de que ¿si en el certificado aparece que dichos bienes inmuebles no están inscritos en el Registro Público de la Propiedad en favor de persona alguna, entonces de quienes son?. Y al respecto dire lo siguiente:

Si en el certificado establece que el predio no está inscrito a favor de persona alguna, entonces esto significa que no hay un propietario o un interesado y por lo cual es un bien vacante.

En la actualidad si de predios urbanos se trata, es casi imposible que no tenga dueño o que no lo haya tenido. Pero en el caso de --- (136). Becerra Bautista, José Op. Cit., Pág. 454.

que si lo tuvo y hoy no se sabe quien sea, entonces se trata de un bien vacante que corresponde al Distrito Federal; o a los territorios, como lo disponen los Artículos 785 y siguientes del Código Civil.

Pasará también con los bienes rústicos, pero en el caso de éstos, si aparece que nunca se conoció se reputa de la Nación como lo determina el Artículo 1 y siguientes de la Ley de Bienes Nacionales y Baldíos.

El mismo Artículo 27 de la Constitución y el cual nos dice: "La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio Nacional, corresponde originalmente a la Nación, la cual a tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada".

En conclusión podemos decir, que el predio que se señala que no tiene un propietario conforme lo establece el Certificado, si tiene un propietario o un interesado que es la Nación, por lo establecido anteriormente.

CONCLUSIONES

CONCLUSIONES

1. Considero que debe de cambiarse al nombre al título denominado de la Inmatriculación, por el de la Matriculación de Inmuebles.
2. Debe establecerse un apartado donde regule el procedimiento de la Inmatriculación Judicial dentro del Código Adjetivo.
3. Respecto que si hay o no hay interesado o propietario sobre el predio, si lo hay, si no es un particular, es la nación.
4. El Artículo 122 frac. III del Código Civil que contiene normas procedimentales respecto a la Inmatriculación, debería ser ubicado en un apartado especial para la Inmatriculación o en el Artículo 927 frac. II del mismo Código, que se refiere a las informaciones de Dominio, para cumplir con la sistemática legislativa, ya que ambos preceptos se complementan entre si y forman una unidad interpretativa.
5. La inscripción del predio conserva su valor real de la Propiedad.
6. Considero que debe aumentarse las publicaciones a tres, porque está en juego un predio, un pedazo de tierra que dentro de nuestra sociedad y en la actualidad es muy cotizado y apreciado.

7. Por medio de la Inmatriculación hay un control sobre los -- predios existentes, pudiéndose evitar fraudes y así el -- público conocerá las fincas con mayor seguridad.
8. Las formas establecidas en el Código Civil para la -- Inmatriculación de Inmuebles, cualquiera de ellas es procedente para declarar el derecho que sobre los predios no inscritos tienen poseedores.
9. Por que se dice que el procedimiento de inmatriculación es voluntario, si hay ejecutorias que señalan que: Constitucionalmente no puede ser voluntario porque si no sigue las formalidades de un juicio contencioso, se violan las garantías establecidas en los Artículos 14, 16 y 27 Constitucionales.
10. La Inmatriculación Judicial, cumple con el postulado de la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles que trae aparejada.

B I B L I O G R A F I A .

- Pallares Eduardo.
Diccionario de Derecho Procesal Civil.
Porrúa, 1975, México.
- Colín Sánchez Guillemro.
Procedimiento Registral de la Propiedad.
Porrúa, S.A. 1985.
Tercera Edición
- Luis Carral y de Teresa
Derecho Notarial y derecho Registral.
Editorial Porrúa, 1986.
- Fernández del Castillo, Bernardo Pérez.
Derecho Registral.
Imprenta Aldina. 1990.
- Gutierrez y González, Ernesto.
El Patrimonio.
Editorial Porrúa, 1990 México.
Tercera Edición.
- Becerra Bautista, José
El proceso Civil en México
Editorial Porrúa, S.A.
Décima Edición
México, 1986.

- Dr. Luis Muñoz.
Derecho Civil Mexicano.
Ediciones Modelo.
Médico, D.F. 1972.
- Guiseppe Branca
Instituciones de Derecho Privado.
Editorial Porrúa, S.A.
México, 1978.
- Peniche López Edgardo.
Introducción al derecho.
Editorial Porrúa, S.A.
Decima Edición.
- Peña Guzmán, Luis Alberto.
Derecho Civil, Derechos reales Tomo II
Editorial TEA.
Buenos Aires, Argentina 1975.
- Aguilar Carbajal Leopoldo.
Segundo Curso de Derecho Civil.
Bienes, derechos Reales y Sucesiones.
Editorial Porrúa, S.A.
México, 1975.
- Rojina Villegas Rafael.
Compendio de Derecho Civil.
Tomo II.
Editorial Porrúa.
México 1976.

- Diccionario de la Real Academia Española
Editorial Espasa.
Décima Novena
Madrid, España, 1990.

- Diccionario Jurídico Mexicano
Instituto de Invesetigaciones Jurídicas
Editorial Porrúa, S.A.
México 1987.
Segunda Edición

- Gran diccionario Enciclopédico Ilustrado.
Selecciones de Reader's Digest.
México, D.F. 1979.

- Margadant
Derecho Romano.
Editorial Esfinge
México 1979.

- Enciclopedia Jurídica Omeba
Tomos XV, XIX.
Editorial Ancaló, S.A.
Argentina 1973.

- Ovalle Favela
Derecho Procesal Civil.
Editorial Harla.
Tercera Edición.

- Código Civil Comentado.

Libro II y IV.

Instituto de Investigaciones Jurídicas.

Editorial Porrúa.

Legislación :

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Código Civil Para el Distrito Federal.

Código de Procedimientos Civiles Para el Distrito Federal.

Revistas :

Colín Sánchez, Guillermo.

Circulares de la Dirección del Registro Público de la Propiedad.

Editorial Porrúa.

México 1975.