

337
29j.



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO**

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
" ARAGON "

"LA INMATRICULACION DE BIENES INMUEBLES
EN EL DISTRITO FEDERAL"

T E S I S

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

María de la Luz Sánchez Vega

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

San Juan de Aragón, Estado de México 1994



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis 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.

" ESTUDIA , TRABAJA , TEN FE Y SE GENTE PRIMERO
AHI ESTA LA SALVACION "

A DIOS....

"Gracias Señor por haberme permitido
llegar a este escalón de mi vida "

A MIS PADRES....

Porque através de sus consejos y
apoyo lograron sembrar en mi un-
sentimiento de superación, esti-
mulandome para obtener una profe-
sión.

GRACIAS

SR. ALEJANDRO SANCHEZ TELLEZ (+)
SRA. REFUGIO VEGA VDA. DE SANCHEZ

A MIS HERMANOS....

ALEJANDRO, JOSE ANTONIO, JOSE
ALFREDO E ISABEL, por estar -
conmigo en todo momento. Con-
el más sincero cariño.

A MI ESPOSO....

Expresandote todo mi cariño, ya -
que día a día me has brindado tu
apoyo y comprensión.

GRACIAS AMOR

SR. MANUEL MONTERO PONCE.

A MIS PEQUEÑOS HIJOS....

LUZ ALEJANDRA Y MANUEL ULISES,
ya que para poder llegar a esta
meta tuve que sacrificar momentos
tan importantes con Ustedes.

A MI AMIGA....

ELENA, gracias por brindarme tu amistad sabiendo ser amiga.

A MI ASESOR DE TESIS....

El Licenciado PORFIRIO GUTIERREZ CORSI, Por su apoyo y comprensión.

A LA LICENCIADA MARGARITA CERNA H.

A quien expresé mi más sincero agradecimiento, ya que creyó en mí apoyandome constantemente.

A Nuestra Máxima Casa de Estudios, la Universidad Nacional Autónoma de México; en especial a la ENEP - ARAGON, porque me acepto como un miembro más.....

A todas aquellas personas que de alguna manera contribuyeron a la formación y realización de esta tesis, mi más profundo agradecimiento.....

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES ARAGON

" LA INMATRICULACION DE BIENES INMUEBLES EN EL DISTRITO FEDERAL "

I N D I C E

	Pag.
INTRODUCCION.	1

C A P I T U L O I

ANTECEDENTES DE LA PROPIEDAD Y LA POSESION

A.- En el Derecho Romano.	4
B.- En el Derecho Mexicano	27

C A P I T U L O II

PROPIEDAD, POSESION Y PRESCRIPCION EN LA LEGISLACION DEL
DISTRITO FEDERAL

A.- La Propiedad en el Distrito Federal.	
1.- Concepto de Propiedad.	47
2.- Modos de adquirir la propiedad.	50
3.- Límites al derecho de Propiedad	56
B.- La Posesion en el Distrito Federal.	
1.- Concepto de Posesión	59
2.- Posesión originaria y derivada	63
3.- Posesión como un hecho y un derecho	64

4.- Efectos de la posesión	64
5.- Posesión y detentación	68
C.- La prescripción positiva en el Distrito Federal.	
1.- Concepto de prescripción positiva	70
2.- Condiciones legales de la posesión para la procedencia de la prescripción	71

C A P I T U L O I I I

LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA Y JUDICIAL
EN EL DISTRITO FEDERAL

A.- El procedimiento de Inmatriculación Administrativa	76
1.- Procedimiento ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio	77
2.- Alcance jurídico de la Inmatriculación Administrativa .	79
B.- El procedimiento de Inmatriculación Judicial	83
1.- Solicitud	85
2.- Partes en el juicio	87
3.- Edictos	87
4.- Emplazamiento	88
5.- Preclusión	90
6.- Dilación probatoria	91
7.- Información Testimonial	91
8.- Alegatos	92
9.- Sentencia	93
10.- Oposición al procedimiento de Inmatriculación Judi - cial.	95

C.- Necesidad de reformar las disposiciones que rigen el procedimiento de Inmatriculación Judicial en el Distrito Federal	97
CONCLUSIONES	103
BIBLIOGRAFIA	106
LEGISLACION	109

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

Convencida de que la materia de Derecho Civil es una de las más completas y bellas, la cual es impartida por nuestra máxima Casa de Estudios , me atrevo a presentar esta tesis, la cual - significa la culminación de la Carrera de Derecho, ya que al terminar ésta dejamos de ser estudiantes para convertirnos en abogados.

Nace entonces la inquietud de conocer en detalle los Procedimientos mediante los cuales se lleva a cabo la Inmatriculación Judicial de Inmuebles en el Distrito Federal.

El Procedimiento en mención es producto de una serie de reformas hechas al Código Civil, al Código de Procedimientos Civiles y a la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, ya que una Ciudad como la nuestra, con múltiples problemas, y siendo - precisamente uno de ellos el relacionado con la habitación que ha - llevado a las autoridades a desarrollar programas habitacionales pa ra dotar a todos los ciudadanos de una morada digna. Estos objeti- - vos no siempre se han logrado porque la concentración poblacional - crece a ritmo más acelerado que las posibilidades económicas de los programas implementados por las autoridades.

Pero era necesario que el Organó Jurisdiccional lle

vará a cabo la tramitación específica de los juicios mediante los cuales se pudiera realizar la inscripción de la propiedad y la posesión de la enorme cantidad de predios que en el Distrito Federal se encuentran sin antecedente registral.

De esta manera el Pleno del Tribunal Superior de -- Justicia del Distrito federal con las facultades que le concede el artículo 28 fracción I de la Ley Orgánica , crea los Juzgados Civiles de Inmatriculación Judicial, para de éste modo auxiliar a las autoridades administrativas a la solución de la problemática que - significa la inseguridad de la propiedad de inmuebles urbanos.

Siguiendo una serie de técnicas de investigación, el presente trabajo se encuentra dividido en tres Capítulos: el Primero nos habla de los antecedentes de la posesión y la propiedad en el Imperio Romano, en el México Prehispánico, Colonial e Independiente; a fin de encontrar el origen de estas importantes figuras jurídicas; así como de establecer su evolución.

Para el desenvolvimiento del Segundo Capítulo se explicarán los conceptos principales de la Posesión, la Propiedad y de la Prescripción Positiva en el Distrito Federal, así como sus - efectos jurídicos.

Dentro del desarrollo del Tercer Capítulo se podrá - estudiar a fondo los Procedimientos de Inmatriculación Judicial y - Administrativa, así como de permitirme proponer reformas a dichos - Procedimientos .

Se ha puesto lo mejor para la elaboración de la presente investigación, la cual es de relevante utilidad y significativa experiencia para la investigadora, dada la inquietud personal -- que sobre el tema de la Inmatriculación me motiva de manera directa en el campo del trabajo mismo.

CAPITULO I

ANTECEDENTES DE LA PROPIEDAD Y LA POSESION.

A.- DERECHO ROMANO.

En el Derecho Romano, la propiedad se conservó -- estable ya que era un derecho de usar, gozar y disponer de las cosas, aunque para los romanos este derecho no fue causa de una definición, ya que nunca aportaron un concepto de lo que significaba la propiedad.

Los tres aspectos que con anterioridad se mencionaron son de suma importancia ya que la propiedad es absoluta, exclusiva, perpetua e individual.

Para entender lo anterior debemos analizar cada-- uno de los elementos expresados y así tenemos que el derecho de propiedad es exclusivo porque solo el propietario puede beneficiarse con las ventajas que le confiere su derecho y por lo tanto pertenece plenamente a un individuo, de igual manera también será individual; el derecho de propiedad también será absoluto porque si el propietario tiene el derecho sobre una cosa nadie puede restringirle el ejercicio de éste, aunque en casos como -

la propiedad ó la servidumbre, ese derecho será limitado, el Derecho de propiedad es perpetuo, esto equivale a que el titular del Derecho no podrá ser privado del mismo y sólo por un acto de voluntad ó en su defecto cuando la cosa se haya destruido, la propiedad no es temporal como otros derechos reales y tal derecho durará hasta que dure la cosa.

En el Derecho Romano la propiedad se clasificaba en dos formas, la propiedad Quiritaria y la Bonitaria, la primera de ellas, se establece por el Derecho Civil (dominium quiritum), la segunda de las propiedades aparece posteriormente y es la que se establece por el Derecho Honorario.

Más tarde se da la mezcla entre el Derecho Civil y el Honorario, logrando un Instituto Unitario sin que se diera ninguna distinción.

LA PROPIEDAD QUIRITARIA

La propiedad quiritaria fue la única reconocida -- por el Derecho Civil y exigía ciertos requisitos para su constitución los cuales eran:

- 1.- El sujeto tenía que ser ciudadano romano,
- 2.- La cosa tenía que estar en el comercio,
- 3.- En el caso de que el objeto fuere inmueble, - tenía que encontrarse en suelo itálico.

4.- La tramitación se hacía mediante las formas y modos que establecía el Derecho Civil.

La protección procesal de la propiedad quiritari--
taria se establecía por medio de la acción reivindicatoria, la --
cual era una acción real, con la que contaba el propietario y po--
día ejercitarla contra cualquier tercero y a su vez para pedir --
que se le reconociera su derecho exigiendo que le restituyera la--
cosa.

LA PROPIEDAD BONITARIA

Esta propiedad tenía lugar en los casos en que fal--
taba alguno de los requisitos exigidos por el Derecho Civil, la --
propiedad bonitaria unicamente era reconocida por el Derecho Hono--
rario y solamente por el transcurso del tiempo ó sea mediante la -
usucapión se podía convertir en propiedad quiritaria.

Esta propiedad es reconocida por el Ius Honora --
rium protegida por medidas procesales, la propiedad bonitaria ó --
también llamada " In bonis habere " , en este sentido cuando se -
adquiría una mancipi, sin seguir el rito ó la ceremonia de la man--
cipatio ó la in iure cessio, el vendedor continuaba siendo propie--
tario quiritario , pero por otro lado si se trataba de recobrar -
el objeto vendido por medio de la reivindicatio , el pretor con--
cedía al comprador la " Exceptio reivenditae et tradi - --

tae ", la cual paralizaba la mala fe del comprador de la cual -
era usado por éste como un actio reivindicatio... (1)

LIMITACIONES A LA PROPIEDAD

Los romanos establecieron dos tipos de limitaciones, de las cuales podemos clasificar en: a).- relaciones de vecindad y b).- interés público.

En el primero de los casos, las relaciones de vecindad, según la Ley de las Doce Tablas , establecía que el dueño de un fundo podía introducirse al fundo vecino y recolectar el fruto del árbol que estuviese caído; el pretor reconocía a su vez que la entrada al fundo podía hacerse cada tercer día, - pero que esta recolección ya no sería de un solo fruto, sino -- que podía recogerse todo tipo de fruto que estuviese caído del árbol inclusive también cualquier objeto caído en el fundo colindante. De igual manera se prohibía que las construcciones oscurecieran la casa vecina y para el caso de que estas ya estuviesen construidas, el derecho de Justiniano establecía que --- quien ya tuviera una construcción a menos de cien pies de distancia y tal construcción afectara al vecino, él tendría que soportar ó en su defecto tolerar este saliente de muro; de igual ---

(1) Iglesias Juan, Derecho Romano, editorial Ariel, México-1972, pag. 259.

manera se prohibían las construcciones que le quitarán el aire al vecino.

Por lo que respecta a la segunda de las clasificaciones el cual se refiere al interés público, se establecía - porque un propietario no podía demoler un edificio para especular con los materiales.

En esta etapa del Derecho Romano (epoca clásica) no se conoce la expropiación por causa de utilidad pública, pero si existían algunas sanciones de carácter religioso, que no afectaban el " dominium ex iure quiritum "

En la época clásica del Derecho Romano surge la situación de que las minas que se encontraban en el fundo pertenecían al propietario; sin embargo en la época romano-helénica el propietario debía permitir las excavaciones de otras personas pagando a éstos una décima parte y la otra décima era para el estado.

" En interés de la religión y de la salud pública se prohibía quemar y dar sepultura a los cadáveres dentro de la Ciudad así como fuera de ella hasta una distancia de 60 pies de los edificios " (2)

(2) Juan Iglesias, Ibid, pag. 262.

MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD

Para los primeros romanos los medios de adquirir la propiedad eran de dos formas: el Ius Civile y el ius Gentium.

Mediante el Ius Civile se da la mancipatio, in iure cessio, la usucapio ; y mediante el Ius Gentium surge la ocupatio, la accesión. la especificación, la traditio. Estas diferencias desaparecen con los bizantinos, surgiendo clasificaciones diversas y que dan como resultado los modos originario y derivados de adquirir la propiedad, los cuales fueron una mezcla de raíces romanas y bizantinas.

Para poder entender el significado de estas raíces primeramente debemos hacer la división entre lo que son los modos originarios y los derivados, de la siguiente manera:

A.- Modos Originarios de adquirir la propiedad.

- a).- La ocupatio,
- b).- La adquisición de tesoro y frutos,
- c).- La accesión,
- d).- La especificación,
- e).- La confusión,
- f).- La adjudicatio,
- g).- La litis aestimatio.

a).- La ocupatio, así llamada por los romanos, se realizaba sobre las cosas que no pertenecían a nadie, por lo que era una adquisición original.

Para los romanos esta figura significaba " la adquisición de la propiedad mediante la toma de posesión de una cosa que no tiene dueño " (3)

b).- La adquisición de tesoro, se refiere precisamente a los objetos preciosos, dinero, joyas, etc., las cuales pertenecen ocultas y la propiedad de éstos podrán adquirirse cuando transcurra cierto tiempo, el cual será necesario para que no sean reclamados por su dueño.

Para adquirir los tesoros se toma en cuenta el fondo; si el tesoro se encontraba escondido en determinado fondo, automáticamente el tesoro era para el dueño de dicho fondo posteriormente se anuló este procedimiento y se continuó con el de los bienes vacantes.

Según la Constitución de Adriano, establecía que si se encontraba un tesoro correspondía la mitad al dueño del fondo donde se encontró y la otra mitad al descubridor del tesoro.

(3) Iglesias Juan, *Ibid.*, pag. 262.

c).- La accesión; esta figura significa que una cosa se adhiere a otra cosa mediante una obra natural ó artificial, para que las cosas puedan integrarse a una sola.

"La accesión es por virtud de la cual el propietario de una cosa principal adquiere la propiedad de un conjunto cuando una cosa accesoria se combina con otra cosa principal en forma inseparable. En cambio si los dos objetos son separables sin causar daños importantes, entonces el propietario de la cosa accesoria puede ejercitar la actio reivindicatoria mediante un actio exhibendum....(4)

Los antiguos romanos decían que existía la cosa principal y la cosa accesoria; para los sabinianos la cosa principal era la cosa de mayor valor; y para los proculeyanos la cosa principal era la que determinaba la función típica de la combinación.

"Por lo que respecta a la accesión es cuando una cosa se incorpora a otra principal y esto consiste en la adquisición que hace el propietario de la cosa, considerada como principal sobre la que se incorpora formando parte integrante de --

(4) Floris Margadant S. Guillermo, Derecho Privado Romano, Editorial esfinge, S.A. México, 1981, pág. 256.

ella cuya separación es importante e implica graves perjuicios.... (5)

Casos de accesion

1.- La unión de una cosa mueble con otra mueble, se da mediante el fierro fundido que se le llamaba "ferruminatio" ó mediante el plomo "plumbatio", así también mediante tela e hilo "textura", mediante la escritura "scriptio" y mediante la pintura "pictura".

2.- La unión de una cosa mueble con una inmueble que consistía en que una persona que sembraba una planta y ésta hechaba raíces, lógicamente se encontraba sobre un terreno ajeno.

3.- La unión de un inmueble con otro inmueble, consistía en que cuando una cantidad enorme de tierra se arrancaba de un predio y se unía a otro, a ésto los romanos le dieron el nombre de "avulsio".

Pero si un fundo se incrementaba lentamente por el movimiento de agua a costa de otro fundo, los romanos le dieron el nombre de "alluvio", en tal situación si en el río surgía una isla los ribereños de los predios se repartían en partes iguales la isla.

d).- La especificación, se daba cuando una persona que no tenía ningún derecho sobre una cosa y la transformaba la deformaba ó la cambiaba, convirtiéndola en una cosa totalmente diferente de como era, dándosele el nombre de la " nova --- especies " .

La persona que transformaba la cosa, adquiría por especificación la misma, Vgr. cuando de hilo y seda se confeccionaba un vestido, cuando de piel se creaba un par de zapatos, ó cuando de un trozo de oro se hacía un anillo.

" En este caso para determinar cual era la cosa principal, los sabinianos señalaban la materia, los proculeyanos el trabajo, Justiniano dá la razón a los sabinianos. El derecho moderno permitía al juez que decidiera sobre la materia y el valor artístico de la obra.... (6)

e).- La confusión y la comixti3n, surge sin que los propietarios lo deseen, por una parte la confusi3n que significaba la mezcla de líquidos y la comixti3n la amalgama de sólidos, naciendo de esta manera lo que posteriormente sería la figura de la copropiedad, ya sea que la cantidad fuera la misma ó de diferente clase pero que no puedan separarse.

f).- La adjudicatio consistía en un pronunciamiento que hacía el Iudex y era la adquisición de la propiedad en juicio, por medio de los cuales se dividían las cosas, herencias; esta propiedad se convertía en propiedad civil ó pretoria según correspondiera ó tuviera lugar en un Iudicium ó Iudicium continens.

g).- La litis aestimatio, en esta figura del proceso clásico el juez no condenaba al demandado a regresar el objeto por el cual se litigaba, sino a pagar en dinero ó sea en forma pecuniaria.

B.- Modos Derivados de adquirir la propiedad.

a).- La mancipatio,

b).- La in iure cessio,

c).- La venditio sub-hasta,

d).- La adjudicatio,

e).- El legado "per vindicationem"

f).- La assignatio,

g).- La traditio,

h).- La usucapio,

i).- La prescriptio longi temporis.

a).- La mancipatio en la antigua Roma era una figura parecida a la compraventa real.

"Esta compraventa real que se sustanciaba en el cambio inmediato de la cosa y el precio. La cosa debía estar -- presente y hasta es necesario que el comprador la tome en la ma no, si es un mueble... (7)

"Las características de la mancipatio, tal como las describía Gayo, son las siguientes: en presencia de cinco -- testigos ciudadanos romanos y púberes, así como de otra persona que sostenga una balanza y actúe de pesador ó fiel contraste -- librepens, el adquirente-mancipio acipiens- , teniendo en la ma no un trozo de cobre, raudusculum, hace el ritual y categórica- afirmación de que la cosa pertenece de conformidad con el dere- cho de los quirites y que la compra mediante el cobre y la ba- lanza de cobre: HUN HOMINEM EX IURE QUIRITUM MEUM ESSE AIO -- ISQUE MIH EMPTUS HAC AERE LIBRA: despues golpea la balanza con el cobre y da éste como precio. Con la declaración unilateral -- del adquirente termina el acto.... (8)

La mancipatio es un modo derivado de adquirir la propiedad de una cosa, eficaz entre ciudadanos romanos, pero es ta figura no solo era eso, sino que se trataba de una ceremonia

(7) Iglesias Juan, Op. cit.,. pág 283, 284

(8) Ibid.,. pág. 287

ya que como se dijo con anterioridad, para realizar la mancipatio se requería de 5 testigos , ciudadanos romanos, púberes, así como el portabalanza, el trozo de bronce, significaba el símbolo de precio, ya que era una época premonetaria. Posteriormente con el emperador Justiniano dicho procedimiento fue desapareciendo, por ser arcaico, pasado el tiempo la mancipatio desaparece a fines del primer milenio después de Justiniano.

b).- La in iure cessio , era la forma derivada de adquirir la propiedad, siendo una especie de pleito simulado en el cual dos personas tenían el acceso a la justicia romana y el derecho de comercio.

c).- La venditio sub-hasta, era la venta pública de objetos, cosas y tesoros, que se obtenían de la guerra, siendo dicha venta toda una ceremonia "bajo la balanza" y significaba el símbolo de la propiedad.

d).- La adjudicatio, en la antigua Roma significaba la acción divisoria ó sea el Juez hacía la división de la copropiedad adjudicando la propiedad a las partes.

e).- El legado per vindicationem, significaba que un legatario aceptará la herencia por un heredero extraño.

f).- La assignatio, significaba el otorgamiento de la propiedad de parcelas a los propietarios urbanos y veteranos.

g).- La traditio, esta figura consistía de varios - elementos:

1.- Debía haber entrega de la cosa, pero no con esto se transmitía la propiedad, ya que se necesitaba que le siguiera una venta u otra causa.

2.- Debía haber intensión de las partes para celebrar el negocio jurídico que se deseaba, que consistía generalmente en transmitir la propiedad.

h).- La usucapio era la forma de adquirir el dominio de la posesión continuada de una cosa durante cierto tiempo.

La usucapio tenía el fin de convertir en propietario a quien no lo era, por lo que la usucapión transformaba en verdadera la situación jurídica del que adquiría de buena fe.

La ley de las Doce Tablas establecía que para que se pudiera adquirir la propiedad, era necesario haber estado en posesión continua durante dos años si la cosa era mueble y para los inmuebles se requería de un año, al cabo de ese tiempo, el poseedor se convertía en propietario y tenía el derecho de

reivindicar la cosa de cualquier poseedor.

La usucapión era un modo de adquirir la propiedad y beneficiaba a los ciudadanos romanos, por lo tanto éste no era aplicable a los fundos situados en provincia, sólo a los fundos itálicos.

La función de la usucapión era;

1.- Convertir al poseedor de buena fe, en propietario civil.

2.- A su vez convertía la propiedad civil en bonitaria y de ésta manera facilitaba la comprobación de la misma.

En el Imperio Romano se requería cumplir varios requisitos para poder usucapir; entre ellos se tenía que dar un hecho jurídico anterior, que fundamentara la posesión, que la cosa objeto de usucapión estuviese en el comercio y que hubiera sido poseída cuando menos un año para los bienes inmuebles y dos para los muebles.

i).- La *prescriptio longi temporis*, esta figura fue hecha para los fundos provinciales, ya que éstos no se podían usucapir. Esta figura no establecía diferencias entre bienes muebles e inmuebles, pero hacía la distinción entre bienes presentes que eran de diez años y para los bienes ausentes los-

que requerían de veinte años, siendo los mismos requisitos de la usucapión.

LA POSESION EN EL DERECHO ROMANO.

Etimológicamente "possesio" proviene de sedere, que significa sentarse, pero al hablar de la palabra posesión, nos recuerda el asentamiento, establecimiento ó el poder de hecho sobre una cosa, con la intención de retenerla para uno mismo.

Esto trae aparejado dos elementos fundamentales: el corpus y el animus, pero éstos no pueden ser independientes uno del otro, necesariamente debe de estar uno junto al otro.

Asi tenemos, que si una persona entra en contacto y puede asentarse en una cosa, consigue tenerla físicamente, entonces estamos en presencia del corpus, siendo éste el elemento material de la posesión.

Al conocer los elementos de la posesión, podemos intentar crear un concepto de lo que es la misma:

La posesión es entonces, el acto y hecho de tener en nuestro poder alguna cosa, con la intención de retenerla materialmente para de alguna manera adjudicárnosla y disponer de ella de la mejor manera que sea posible, como si se tratará de su dueño.

" La posesión es una presunción en favor de la propiedad, el hecho de la posesión autoriza a presumir el derecho de propiedad. " (9)

Respecto de la posesión, el Maestro Rojina Villegas señala que la posesión en el Derecho Romano era considerada como una relación ó estado de hecho que permitía ejercer un poder físico exclusivo, para ejecutar actos materiales sobre una cosa.

" En el Derecho Romano también se hizo una distinción fundamental entre la posesión de la cosa y la cuasi posesión de los hechos. Los romanos sólo admitieron como verdadera posesión, la de las cosas. En cuanto a los derechos, decían que el goce de los mismos para ostentar como titular, con fundamento ó sin él , demostraba una situación semejante al goce de las cosas, pero de naturaleza distinta y por eso le denominaron a dicho fenómeno Cuasi-Posesión.... (10)

La posesión trae consecuencias jurídicas como -

-
- (9) Bravo Gonzalez Agustín, Bravo Valdéz Beatriz, Primer - Curso de Derecho Romano, Editorial Paxmex, pág 208.
- (10) Rojina Villegas Rafael, Compendio de Derecho Civil, Bienes, Derechos Reales Y Sucesiones, Editorial Porrúa, - Pág. 183..

son:

1.- El poseedor estaba protegido en su posesión por medio de los interdictos.

2.- Si la posesión es de buena fe, el poseedor hace suyos los frutos.

3.- La possessio ad usucapionem hace que el poseedor mediante la prescripción , adquiera la propiedad.

4.- El poseedor por el solo hecho de ser lo conserva el objeto, mientras se aclara la cuestión de su propiedad.

ELEMENTOS DE LA POSESION

Los elementos que integran la posesión son, el corpus y el animus.

Al analizarlos encontramos que el corpus es un poder exclusivo físico, en el cuerpo, el objeto y en este sentido la persona deberá tener la cosa ó el objeto físicamente, pero existe la excepción y ésta consiste en que el corpus puede tenerlo otra persona y ésta será un tercero, por lo tanto el corpus será objetivo.

En cuanto al animus, era sólo la intención que el poseedor tenía para hacer suyo el objeto, siempre y cuando la persona no perdiera la voluntad de poseedor, por lo tanto el animus será subjetivo.

Pero si una persona pierde el elemento subjetivo animus, el poder que ejerce sobre la cosa, ya no tiene la calidad de posesión, entonces estaríamos hablando de la figura de la detentación, a la que los romanos dieron el nombre de la detentio, y esta simplemente carece de consecuencias jurídicas -- que surgen de la posesión.

ADQUISICION Y PERDIDA DE LA POSESION.

La adquisición de la posesión surge por dos elementos, los que ya conocemos con el nombre de corpus y animus, y la misma se pierde cuando se deja de tener el animus possiden di, el corpus y cuando se pierde a la vez ambos elementos.

La posesión se pierde entonces cuando faltan sus dos elementos y además en los siguientes casos:

1.- La pérdida de la posesión corporea.- La cosa se pierde cuando otro se apodera de ella, no importando que esto haya ocurrido clandestinamente ó por medio de la violencia.

a) - Se pierde la posesión cuando una persona es conde ó entierra una cosa y ésta olvida donde la escondió, en su caso ésta pérdida de la cosa tiene efectos.

b).- En el caso en que la persona recupere la me moria y recuerde el sitio en donde escondió el objeto , se da inicio a una nueva posesión.

c).- Termina la posesión de animales salvajes -- cuando ellos escapan.

d).- Cuando la finca es abandonada temporalmente no da como resultado que la posesión se pierda.

e).- Cuando exista un accidente, como por ejemplo una inundación pasajera, no se podrá perder la posesión de un inmueble, sólo en el caso en que ya no se pueda actuar sobre éste.

f).- En caso de apoderamiento, si el poseedor -- tiene que salir del inmueble, al médico, al mercado, en tal caso el intruso se apodera del bien, entonces el poseedor con todo derecho podrá arrojarlo, inclusive por la fuerza, mediante la violencia, de su posesión, pero si el intruso resulta ganador de la pelea , entonces el despojado perderá la posesión mediante despojo violento (corpore).

2.- La pérdida de la posesión por defecto del animus possidendi.- Esta pérdida se efectuaba porque se daba la falta del animus. En este caso hay defecto del animus, cuando el poseedor del inmueble prefiere lanzar al intruso utilizando o actuando por la vía jurídica y mediante la reivindicación y no utiliza la fuerza, entonces el poseedor pierde su posesión , perdiendola por defecto del animus.

3.- Pérdida de la posesión animo et corpore.- Se da cuando tiene lugar el abandono voluntario de la cosa, por --

muerte del poseedor y la posesión nunca se pierde porque el poseedor caiga en demencia.

LA PROTECCION POSESORIA.

En la época romana el pretor protegía a la posesión mediante los interdictos que significaban:

" Ordenes giradas a un ciudadano por el magistrado (generalmente el pretor), a petición de otro ciudadano, sin que el magistrado investigue la veracidad de la afirmación del solicitante y sin que cite a la parte contra quien se dirige el interdicto (11)

En Roma debía obedecerse el interdicto, en este caso terminaba el problema, pero cuando el interdicto no era -- obedecido, se iniciaba un juicio para tratar de deducir si la -- desobediencia era justificada ó no, en tal circunstancia, si era justificada la condición a la realidad, la persona que recibió el interdicto debía pagar una multa privada al solicitante, pero al contrario, si no era justificada tal condición, el solic tante debía pagar a la persona que le fue ordenado el edicto.

(11) Oropeza A. Dioclesiano, Derecho Romano, I , Editorial UNAM, México, 1985, pág. 178.

CLASES DE INTERDICTOS.

La posesión se protegía por los siguientes interdictos:

- a).- Interdictos para adquirir la posesión,
- b).- Interdictos para retener ó evitar perturbaciones en la posesión.
- c).- Interdictos para recuperar la posesión cuando se ha perdido.

Con el tiempo, los interdictos pierden su antigua forma, siendo resueltos por vía ordinaria y pasando a la historia en el Ius Civile, siendo únicamente un recuerdo.

CLASES DE POSESION

En la antigua Roma aparecen distintas clases de posesión, pero no todas son protegidas por el amparo procesal romano, de estas tenemos las siguientes:

a).- Possessio ó possessio ad interdicta, esta posesión estaba protegida por los interdictos, se da mediante el poder que se ejercía sobre el objeto.

b).- Possessio naturalis ó possessio corpore detinere tenera; que significaba una simple tenencia de la cosa, no tiene protección procesal judicial, surge cuando el detentador solo tiene el corpus.

c).- Possessio Civiles, esta se da sobre el objeto mediante el dominio de hecho sobre el objeto.

d).- Posesión de buena fe, ésta se manifiesta por parte del titular, era una creencia de que la cosa le pertenecía legalmente, ésta forma da origen a la figura que los romanos -- llamaron Usucapio.

e).- Posesión de mala fe, ésta posesión se manifestaba cuando el titular estaba conciente de que la cosa ó el objeto no le pertenecían legalmente, ni a titulo derivado.

f).- Posesión ad usucapionem, como su nombre lo indica, es cuando se reúnen los requisitos para que se manifieste la usucapion.

EFFECTOS JURIDICOS DE LA POSESION.

La posesión da lugar a los siguientes efectos:

1.- Da pauta a la propiedad,
2.- Es causante de que el poseedor de buena fe - adquiera los frutos.

3.- Tenía una función importante en la época romana clásica, la cual era el proceso reivindicatorio.

4.- El pretor daba protección al poseedor mediante los interdictos.

QUASI-POSSESSIO

"Esta es la llamada a su vez, *possessio iuris*, es la forma de posesión de los derechos reales diversos a la propiedad, como en tratándose del derecho de servidumbre, de superficie, el usufructo, etc. La *cuasi-possessio* implica para su titular el ejercicio del derecho real correspondiente, la *cuasi-posesión* se asimila a la posesión por cuanto está protegida por los interdictos y motiva la *usucapion* fundamentalmente.... (12)

B.- DERECHO MEXICANO

LA TENENCIA DE LA TIERRA EN EL IMPERIO AZTECA.

Para conocer mejor la organización social y política del pueblo azteca, la cual tiene íntima relación con la distribución de la tierra, hay que estudiar los tipos de tenencia de la misma los cuales eran: 1.- Tierras comunales, 2.- Tierras públicas.

1.- Las tierras comunales que correspondían a los núcleos de población, a su vez eran de dos clases: a).- Del *Calpulli*; b).- Del *Altepetlalli*.

(12) Oropez A. Dioclesiano, *Ibid*, pág. 177.

a).- Calpulli.- Las tierras del calpulli se repartían ó se dividían en parcelas, cuyo usufructo lo tenían las familias que las detentaban, pero las tierras se transmitían por herencia entre los miembros de la misma (tierras de barrio).

NATURALEZA Y REGIMEN NORMATIVO DEL CALPULLI

Calpullec significa unidad sociopolítica, barriode gente conocida ó linaje antiguo.

Las tierras pertenecientes al núcleo de población que integraban el Calpulli, se dividían en parcelas que se les denominaba Tlalmilli, estas parcelas se otorgaban a las familias -- del barrio así como su dominio y posesión, quienes las trabajaban, siendo éste en forma familiar y mediante una vara con la punta -- moldeada a fuego llamada cóatl. La parcela podía ser heredada -- por el titular de la misma y no podía enajenarse, ni gravarse, ya que cada familia tenía el derecho a una parcela que se entregaba al jefe de familia, quién la usufructuaba de por vida, pero si el poseedor moría sin haber heredado, la parcela volvía a la corpora ción, no permitiéndose el acaparamiento de parcelas, sólo se permitía el arrendamiento de parcelas a una persona, siempre y cuando el producto de este arrendamiento se utilizara para los gastos comunales del calpulli.

El anciano de mayor edad, pariente, miembro del --

Consejo de ancianos, tenía la facultad de hacer la distribución de las parcelas, únicamente entre los miembros del Calpulli, por lo que una vez hecha la distribución el titular de ésta podía ser destinado, desposeído de ella solamente por una causa muy poderosa como que el titular de la tierra abandonara el barrio para refugiarse en otro, de éste modo si la persona no cultivaba su parcela sin causa legítima en el transcurso de dos años seguidos, era amonestado - exigiéndosele que la cultivara; perdía su parcela ó regresaba al -- Calpulli.

Los antiguos mexicanos llevaban un riguroso control de tierras que correspondían a cada barrio y dentro de éste a cada poseedor; ellos realizaban sus inscripciones y escrituras en jeroglíficos.

b).- Altepetlalli.- eran las tierras de los pueblos que estaban enclavadas en barrios, este tipo de tierras eran trabajadas en forma colectiva por comuneros , en determinadas horas y sus productos se destinaban a obras de servicios públicos e interés colectivo, así como el pago de los tributos.

2.- Las tierras públicas.- El producto de éstas se destinaba al sostenimiento de los órganos del gobierno que eran: -- a).-Tecpantlalli; b).- Tlatocalalli; c).-mitlchimalli; d).- Teotlalpan; e).- Tierras de los señores.

a).- Tecpantlalli, con el producto de estas tierras se financiaban los gastos para la conservación de los templos y - palacios del jefe supremo.

b).- Tlatocalalli, eran tierras de cuyos productos se destinaban para el sostenimiento del Consejo de gobierno.

c).- Mitlchimalli, eran las tierras en donde los frutos se destinaban para lo sobrevivencia y manutención del ejército así como para gastos de guerra.

d).- Teotlalpan, eran las tierras cuyo producto se-- destinaba a sufragar gastos de la función religiosa y del culto público.

e).- Las tierras de los señores, se otorgaban a estos para recompensarlos por sus servicio, de los cuales eran el Pillali y el Tecpillali.

1.- Pillali eran las posesiones que se daban a los pipiltzin, con la condición de que se transmitiera por herencia a sus descendientes.

2.- Tecpillalli, eran las tierras de los tecpantla-- que, que servían en el palacio del jefe supremo.

Se describía otro tipo de tierras a las que se les denominó Yahutlalli, que eran tierras de conquista y que los aztecas no habían dado un destino específico, por lo cual se encontraban a merced de las autoridades.

Las tierras Yahutlalli, podemos compararlas con lo que fue en tiempo de la conquista las tierras realengas y en la actualidad las denominadas tierras nacionales.

- | | | |
|--------------------------|--|---|
| I.- TIERRA
COMUNAL | 1.- ALTEPETLALI : | Tierras del Calpulli. |
| | 2.- CALPULLALLI : | Tierras del barrio. |
| II.- TIERRAS
PUBLICAS | 1.- TECPANTLALLI | Tierras destinadas al sostenimien
to de los palacios del Tlacatecu-
tli. |
| | 2.- TLATOCALALLI | Tierras del Tlatocan ó consejo de
gobierno. |
| | 3.- MICHIMALLI | Tierras para sufragar gastos mili
tares y de guerra. |
| | 4.- TEOTLALPAN | Tierras cuyos productos se desti-
naban al culto público. |
| | 5.- TIERRAS DE
LOS SEÑORES. | a).- Pillalli: tierras de los pi-
pilzin.

b).- Tecpillalli: tierras de los-
tecpantlaca. |
| III.- YAHUATLALLI | Tierras que estaban a disposición de las autori-
dades.... (13) | |

EPOCA COLONIAL

El descubrimiento de América en 1492 presupone un cambio político, social, cultural y económico en toda la humanidad en donde el conquistador impuso su lengua, su religión, sus costumbres, sus normas jurídicas; llegando para imponerlas al grado de asesinar. La corona española y la portuguesa se disputaban el privilegio de haber sido los descubridores de las Indias Occidentales, surgiendo controversias y disputas en el siglo XVI en torno a los legítimos títulos.

El papa Alejandro VI para dirimir la controversia, promulga la bula que lleva su nombre, Bulas Alejandrinas, el 3 y 4 de mayo de 1493, dos de ellas se conocen con el nombre de Inter Caetera, que significaba "poco a poco, día con día, la otra se le denominó "Hodie Siquidem"

El objetivo de las bulas era precisamente fundar y justificar el derecho de la corona de Castilla sobre las tierras de América y que en sus términos dicen lo siguiente:

Mediante la ley lo. de Indias el 14 de septiembre de 1591, se legitima la propiedad fundándose en las Bulas pontificias , disponiendo que:

"Por donación de la Santa Sede y otros justos y le

gítimos títulos, somos señor de las Indias Occidentales , islas de tierra firme de mar océano descubiertas y por descubrir y están incorporadas en nuestra real corona de Castilla. Y porque es nuestra voluntad y lo hemos prometido y jurado, que siempre permanezcan unidas para su mayor perpetuidad y firmeza, prohibimos la enajenación de ellas y mandamos que ningun tiempo puedan ser separadas de nuestra real corona de Castilla, desunida, ni divididas en parte, ni sus Ciudades, villas, ni poblaciones por ningun motivo ni en favor de ninguna persona. Y considerando la fidelidad de nuestros vasallos y los trabajos que los descubridores y pobladores pasaron en su descubrimiento y población, para que tenga certeza y confianza de que siempre estarán y permanecerán unidas a nuestra real corona, prometemos y damos nuestra fe y palabra real por nos, y los reyes-nuestros sucesores de que para siempre jamás no serán enajenadas, ni apartadas en todo ó en parte , ni sus Ciudades, ni poblaciones por ninguna causa ó razón ó en favor de ninguna persona , y si nos ó nuestros sucesores hicieremos alguna donación ó enajenación contra lo susodicho sea nula, y por tal la declaramos.... (14)

(14) Araujo Valdivia Luis, Derecho de las Cosas y de las Sucesiones, Editorial Cajica JR. S.A. pág. 283 y 284.

MEDIOS DE ADJUDICACION DE PROPIEDADES.

Después de la conquista, en el México colonial se -- dan varias formas para adquirir la propiedad, entre las cuales destacan:

1.- La ocupatio, que era una figura originaria del -- derecho de gentes en Roma, en virtud de la cual una persona adqui-- ría la propiedad de un bien, ya fuera mueble ó inmueble que no pertenecía a nadie, con la toma material del ánimo de dominio. Para -- ello era necesario que concurrieran las siguientes circunstancias:

a).- Una toma material del objeto sin dueño,

b).- Un objeto sin dueño, susceptible de propiedad -- privada.

c).- El ánimo de dominio, ya que no era suficiente -- el ánimo possidendi.

2.- El Derecho de conquista, éste apoyaba los intere-- ses de España, para ocupar y tratar de adueñarse de los territo-- rios de América. Sin embargo a éste derecho se le consideró como -- una Institución que fue reconocida por el Derecho Internacional, le galizandose más tarde éste modo de dominio español sobre los indíge-- nas.

El derecho de conquista no fundó un justo título , -- ya que nunca ha tenido una validez permanente ni universal, en ba--

se a que se apoyó en la ley del más fuerte.

De esta manera las autoridades de España no usaban el derecho de conquista para fundarse en él y justificar sus pretensiones sobre las tierras descubiertas, prefirieron llamarle -- cristianización, pacificación y población de las tierras conquistadas.

3.- La Prescripción Positiva, es el medio de adquirir bienes ó de librarse de obligaciones mediante el simple transcurso del tiempo, según lo establezca la ley.

Es necesario que para que se de la prescripción positiva deben cumplirse ciertos requisitos y condiciones que la ley determina y que son:

- a).- Un justo título,
- b).- Pacífica,
- c).- Continua,
- d).- Pública,
- e).- De buena fe,
- f).- A título de dueño.

En el caso de la conquista tales requisitos no se cumplieron, porque españa se adjudicó tierras por la fuerza.

LA PROPIEDAD EN LA EPOCA COLONIAL

Durante la colonia la propiedad de los bienes quedaría de la siguiente manera:

1.- PROPIEDAD DE ESPAÑOLES.- Esta propiedad se daba a los españoles para compensarlos por los servicios prestados a la corona durante la conquista, la cual adopta dos modalidades, a).- la individual y b).- la comunal.

a).- La propiedad individual fue realizada por Hernán Cortés, la que se dividía como sigue: merced real que era una disposición del soberano para conceder propiedad de inmuebles ó muebles a los españoles por haber prestado un servicio a la corona; la caballería , que era una medida agraria utilizada para otorgar las mercedes a los soldados de a caballo por algun servicio prestado a la corona, la peonia era una medida que se utilizó para compensar con tierras a los infantes ó soldados que andaban a pie; las suertes eran las tierras de propiedad y usufructo individual; la confirmación era una Institución Jurídica , mediante la cual toda persona podía obtener la confirmación de los derechos sobre la tierra que poseía; la composición era una Institución mediante la cual una persona podía adquirir de la corona las propiedades mediante un pago considerado; la prescripción que era otro medio de adquirir la propiedad siendo el término para que operará , variaba de entre 10 a 40 años, en base a la mala fe del poseedor, por lo tanto , - --

las tierras ilegalmente anexas era otra forma de adquirir la propiedad mediante las invasiones a los indígenas.

b).- La propiedad comunal no tiene mayor importancia que la que tiene la propiedad individual, plasmándose sus Instituciones en la Nueva España siendo: el ejido, la dehesa, los propios.

2.- PROPIEDAD COMUNAL DE LOS INDIGENAS.- La corona - había establecido que las propiedades y posesiones de tierras de -- los indígenas fueran respetadas, para de alguna manera organizar a los pueblos que obtuvieran condiciones parecidas a las que tenían - con anterioridad, creando las famosas reducciones , que consistía - en reducir a los pueblos indígenas que vivían separados y divididos por montañas, sierras, creando un beneficio corporal, así como para hacer más factible su evangelización.

3.- PROPIEDAD ECLESIASTICA.- En un principio la iglesia no podía adquirir los bienes de ningún modo, porque se consideraba que las tierras tenían que ser repartidas entre descubridores y pobladores, así como a los ascendientes y descendientes que hubieran permanecido en la tierra y de ningún modo podían venderse a los monasterios, ni a otra persona, que perteneciera al clero.

Pero a pesar de esta medida, las instituciones religiosas llegaron a tener grandes territorios, como consecuencia de - la gran cantidad de donaciones por parte de personas creyentes.

LA REFORMA

La reforma es una etapa importante en la vida de nuestro país, ya que se dictan leyes trascendentales que dejan huella. La reforma marca el camino y concientiza a los mexicanos respecto a los males que aquejaban al país, dando lugar a proyectos de ley encaminados a resolver los problemas de la concentración de la propiedad en manos del clero, así como el latifundismo eclesiástico, de éste modo se marca la separación total iglesia--estado.

Pero algunos bienes del clero se encontraban estancados, lo cual significaba que estaban amortizados, que quiere decir "la vinculación a perpetuidad de bienes a ciertas personas - familias e instituciones, es la propiedad que pasa a manos muertas, sale del comercio y de la circulación económica quedando en cadenada a la perpetuidad de la iglesia, causando graves males, - trastornos e inquietudes a la sociedad y al Estado....(15)

De modo contrario a la anterior figura, encontramos la desamortización que es " la acción de dejar libres los bienes amortizados e implica un fenómeno económico cuyos efectos son contrarios al acto amortizador.... (16)

(15) LEMUS García Raúl, Derecho Agrario Mexicano, Op cit, -- p. 295

(16) Ibid., p. 299

LEY DE NACIONALIZACION DE BIENES ECLESIASTICOS

Esta ley fue expedida por Don Benito Juarez el 12 de julio de 1859, como presidente interino de la república en Veracruz

Una vez expedida la ley de Desamortización por el presidente Comonfort, el 25 de junio de 1856, se motiva abiertamente la guerra de los tres años por parte del clero, apoyada por el gobierno de Comonfort, determinándose la Nacionalización de -- los bienes eclesiásticos.

Por su parte Ignacio Comonfort, desconoce la Constitución de 1857 , dejando el poder en 1858 , en tal efecto Juarez en calidad de presidente de la Suprema Corte de Justicia establece su gobierno en Guanajuato.

Mediante lo anterior se decreta la Ley de Nacionalización por Benito Juarez, en la que se marcan los puntos importantes:

Artículo 1o.- Entran al dominio de la Nación, todos los bienes que el clero secular y regular ha estado adminis--trando con diversos títulos, sea cualfuere la clase de predios,- derechos y acciones en que consistan, el nombre y aplicación que hayan tenido.

Artículo 2o.- Una ley especial determinará la maneu

ra y forma de hacer ingresar al tesoro de la Nación todos los bienes de que trata el artículo anterior .

Artículo 4o.- Los ministros de culto, por la administración de los sacramentos y demás funciones de su ministerio, podrán recibir ofrendas que se les ministren y acordar libremente con las personas que los ocupen, la indemnización que deban darles por el servicio que les pidan, ni las ofrendas ni las indemnizaciones - podrán hacerse en bienes raíces.

Artículo 19o.- Todos los bienes sobrantes de dichos conventos ingresarán al tesoro general de la Nación conforme a lo prevenido en el artículo 1o. de esta Ley.

Artículo 22o.- Es nula y de ningún valor toda enajenación que se haga de los bienes que se mencionan en esta ley , ya sea que se verifique, haya recibido por algún individuo del clero ó por cualquier persona que no haya recibido expresa autorización del gobierno constitucional.

EL CORPUS Y ANIMUS EN LA POSESION DEL CODIGO CIVIL DE 1884

Este Código establece en sus artículos 882 que la posesión es la tenencia de una cosa ó el goce de un derecho por nosotros mismos ó por otro en nuestro nombre.

El Código Civil en mención, establece en el citado artículo los dos elementos, los cuales conocemos como el corpus y el animus; el corpus que es la tenencia ó el goce del derecho y el animus porque esa tenencia se realizaba por nosotros mismos ó por otro.

En el artículo 824, se consideraba que una persona era capaz de poseer a los que lo eran para adquirir, esto es que la posesión que se establecía en éste Código hacía referencia a la adquisición de la cosa poseida.

En cuanto a los artículos 825 y 826, éstos confieren al poseedor presunción de poseer por si mismo y niega expresamente la calidad de poseedor en derecho al que posee en nombre de otros.

El artículo 827, presume que el que comenzó a poseer de este modo continúa poseyendo con igual carácter.

El artículo 828 da a quien tiene posesión la presun-

ción de propietario para todos los efectos legales.

El artículo 829 establece que el poseedor actual, -- que prueba haber poseído en tiempo anterior tiene a su favor la presunción de haber poseído en el intermedio, con lo que establece la continuidad de la posesión, útil para contar el término de la usucapion.

El artículo 864 dispone que todas estas presunciones subsisten mientras no se pruebe lo contrario.

En consecuencia tenemos que el que impugna la pose--sión tiene la obligación de probar contra las presunciones. No se -necesita probar por el poseedor el ánimo de poseer a título de due--ño, sólo tiene y le basta probar el hecho de la posesión, ya que la posesión cuando se realiza en nombre propio tendrá en consecuencia un acto ó un hecho jurídico, siendo ilícito éste.

LEY DEL 6 DE ENERO DE 1915

Para algunos la Ley de 1915, fue sorprendente porque en su contenido manifestaba el enorme afán por establecer la justia social, através de la lucha desesperada por la restitución y dotación de tierras a los pueblos , y el enorme deseo de desaparición del latifundismo. La Ley fue expedida por Don Venustiano Carranza--en Veracruz, tiene su antecedente inmediato en el decreto del 12 de

diciembre de 1914, en donde se establecían las leyes agrarias que favorecían a la comunidad.

La Ley se componía de doce artículos y en un resumen general se expone el siguiente contenido:

" Se establece la restitución y dotación como procedimientos para entregar las tierras, así como son nulas las ventas, composiciones, concesiones, apeos y deslindes si ilegalmente se afectaran terrenos comunales de los pueblos, se decreta la nulidad de fraccionamientos solicitada por las dos terceras partes de los vecinos cuando tengan algun vicio que afecte su legalidad, se crean los Comités Ejecutivos, la Comisión Nacional Agraria, las Comisiones Locales Agrarias, y señala como autoridades agrarias al Presidente de la República y a los gobernadores de los Estados....(17)

(17) Lemus García Raúl, Ibid, pág 318.

LA CONSTITUCION DE 1917 Y EL ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL

La Constitución Política de 1917, marca un paso gigantesco en la vida de México, toda vez que precisamente en su artículo 27 , establece lo relacionado al campo, a los campesinos, a las propiedades, agua, montes y valles y que de alguna manera cambió el ritmo del país, rompiendo con lo tradicional, avanzando hacia otra forma de vivir.

En el artículo 27, se consagran fundamentalmente los principios de la Reforma Agraria ya que con anterioridad la Constitución Política tenía solamente dos campos a enfocar los cuales eran una parte dogmática en donde se consagraban las garantías individuales y la otra la orgánica, en donde se establece la organización política del Estado.

Por lo que hace a los antecedentes de la posesión y la propiedad, en el artículo 27 de Nuestra Carta Magna encontramos los siguientes elementos:

1.- La pequeña Propiedad.- Que consiste en la extensión de tierras de riego ó su equivalente en otras clases de tierras, una de riego por dos de temporal, cuatro de agostadero de buena calidad y ocho de agostadero de mala calidad.

Asimismo se considera pequeña propiedad agrícola ,la que no excede por individuo de cien hectáreas de riego ó humedad de primera ó su equivalente en otras clases de tierras.

Para los efectos de la equivalencia, se computará -- una hectárea de riego por dos de temporal, por cuatro de agostadero de buena calidad, por ocho de bosque, monte ó agostadero de terrenos áridos.

Se considera asimismo, como pequeña propiedad, la superficie que no exceda por individuo de ciento cincuenta hectáreas- cuando las tierras se dediquen al cultivo de algodón, si reciben riego de trescientas cuando se dediquen al cultivo de plátano, caña, de azúcar, café, henequén, hule, palma, vid, olivo, quina, vainilla cacao, agave, nopal, árboles frutales.

2.- La posesión ejidal, consiste en una parte de tierra que ha sido de todos, al núcleo de población ejidal ó incorporadas al régimen ejidal.

3.- La posesión comunal, son las tierras de uso común que constituye el sustento económico de la vida en comunidad - del ejido y están conformadas por aquellas tierras que no hubieren sido especialmente reservadas por la asamblea para el asentamiento del núcleo de población, ni sean tierras parceladas.

EL CONTENIDO DE LA PROPIEDAD Y DE POSESION EN EL CODIGO DE 1928

POSESION.- El artículo 790, establece que es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo dispuesto por el artículo 793. Posee un derecho el que goza de él.

En este artículo no se define propiamente la posesión pero sí al poseedor, asimismo nuestra Legislación no aclara si la posesión es un hecho ó un derecho.

PROPIEDAD.- El artículo 830 del Código Civil, establece que el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las modalidades y limitaciones que fijen las leyes.

También para la propiedad en el Código Civil el legislador no señala una definición precisa de la propiedad, sino únicamente establece que la persona llamada propietario podrá disponer de una cosa, según lo marque la ley.

CAPITULO II

PROPIEDAD, POSESION Y PRESCRIPCION EN LA LEGISLACION DEL DISTRITO FEDERAL

A.- LA PROPIEDAD EN EL DISTRITO FEDERAL.

1.- CONCEPTO DE PROPIEDAD.- "La propiedad es el derecho que una persona tiene sobre una cosa para gozar y disponer de ella con las modalidades y limitaciones que fijen la leyes" (18)

"Propiedad, es el derecho de gozar y disponer libremente de nuestras cosas, en cuanto las leyes no se opongan" (19)

El Artículo 830 del Código Civil, dispone lo siguiente: El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las modalidades y limitaciones que fijen las leyes.

Ahora bien, en lo personal, considero que la propie-

(18) Moto Salazar Efrain, Elementos de Derecho Civil, Editorial Porrúa, S.A. , México 1989, Pág. 203.

(19) Joaquín Escriche, Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia, Tomo I y II, pág. 1543.

dad, es aquel derecho que toda persona tiene sobre un bien, en tal caso, un inmueble, el cual puede gozar y disponer de éste con ciertas limitaciones que la ley establece.

JUSTIFICACION DE LA PROPIEDAD.

La propiedad cuenta con varios significados pero precisando claramente, ésta palabra en ocasiones la utilizamos para -- dar a saber que una cosa pertenece a tal persona.

La propiedad a través del tiempo ha tenido una serie de lesiones y cambios, pero es necesario justificarla diciendo y to mando en cuenta que es necesaria en nuestra y para nuestra vida.

Asi decimos que el hombre trabaja y a cambio de ese esfuerzo de trabajo, obtiene los frutos que en un determinado tiempo utilizará ó mejor dicho consumirá para sobrevivir, siendo de su -- propiedad privada ya que se los ha ganado trabajando para poder poseerlos. El hombre trabaja y a cambio tiene derecho a que se le de un sueldo ó salario, pero ese esfuerzo el cual cubrirá las necesida des de él y su familia, aunque sean las mas indispensables, ese dinero que la persona obtiene, tarde ó temprano habrá de convertirse en bienes, que no es sino la transformación del esfuerzo del trabajo ya que éste pertenece únicamente al que lo produjo.

Por lo cual es sabido que el hombre está acostumbrado a vivir en sociedad, de igual manera necesita de la propiedad privada para el sostenimiento de él y su familia, así como de sus nece sidades mas indispensables.

FUNCION SOCIAL DE LA PROPIEDAD

De acuerdo a este concepto tenemos que la propiedad ha sido limitada en sus atributos ó cualidades. Tomando en cuenta que la propiedad tenía un matiz individualista, no siendo la misma, porque precisamente y en cuanto a las limitaciones que se le imponen, la propiedad pierde el artículo de abutendi, ó sea abusar de la propiedad tal y como los romanos los describían en sus conceptos.

Definitivamente el propietario puede usar y disponer de sus bienes, pero ya no podrá abusar de ellos a su libre antojo y conveniencia, porque si el propietario causase perjuicios a un tercero ó a una comunidad por el sólo hecho de abusar a su capricho de la propiedad sería ilícito y contrario a la ley.

CARACTERES DE LA PROPIEDAD

La propiedad se caracteriza porque es:

1.- Un derecho real, esto significa que el derecho real es la facultad que otorga a una persona un poder inmediato y directo sobre el objeto material con la finalidad de gozar y usar de él.

2.- Un derecho relativo, de acuerdo a ésta característica tenemos que la propiedad es un derecho relativo porque la ley pone límites, condiciona e impide su ejercicio, de acuerdos con las necesidades del país.

De esto deriva que la propiedad ha dejado de ser una propiedad absoluta, para simplemente convertirse en propiedad privada.

Nuestra Carta Magna en su artículo 27, nos dice:

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

3.- Un derecho exclusivo, ésta característica se refiere a que sólo el dueño gozará de la cosa , siempre y cuando se cumplan las limitaciones que la ley establece.

4.- Un derecho perpetuo, esta característica se refiere a que el dueño ó propietario perderá el goce, el uso, y el disfrute de la misma, a través de la transmisión de su propiedad y esto se realizará mediante la sucesión hereditaria.

2.- MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD

Definición: Según el maestro Moto Salazar, establece que los modos de adquirir la propiedad son: los diversos hechos y actos jurídicos en virtud de los cuales dicho derecho se adquiere. Estos son ocupación, accesión, enajenación, prescripción, adjudicación, ley y herencia.

Por lo tanto los modos de adquirir la propiedad son: hechos ó actos jurídicos capaces de crear la propiedad y esos modos son originarios, porque carecen de voluntad ajena, son derivados -- porque requieren la voluntad de otra persona.

Por lo que respecta a los modos originarios se encuentran integrados por la ocupación, la accesión y la prescripción -- positiva.

En lo que respecta a los modos derivados, encontramos los que tienen su origen en los actos jurídicos y son aquellas cosas ó derecho que pasan de una persona a otra por ejemplo en una donación, la venta ó una sucesión.

Primeramente nos ocuparemos de los modos originarios ya que los derivados son motivo de estudio de contratos y sucesiones los cuales se analizarán en el transcurso del trabajo.

LA OCUPACION

La ocupación es la figura que significa la atribución de las cosas que no tienen dueño ó cuyo dueño no se conoce ó se ignora.

Por lo tanto la ocupación viene a ser la forma de -- adquirir algo. mediante la toma inmediata de la cosa u objeto, para de esta manera hacerla propia ó de su propiedad, siempre y cuando es

ta cosa carezca de un dueño conocido.

LA OCUPACION POR LO QUE RESPECTA A LOS INMUEBLES

Según nuestro artículo 27 Constitucional las tierras y aguas del territorio Nacional, corresponden a la Nación, pero si la Ley se aplicará al pie de la letra no habría posibilidad de ocupación de inmuebles. El Código Civil establece los bienes vacantes y da una parte al descubridor y realiza el procedimiento de adquisición por prescripción de inmuebles que no esten inscritos en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, a nombre de persona alguna.

LA ACESION

La accesión es el medio de adquirir la propiedad a través del derecho de un dueño ó propietario de determinada cosa, para adjudicarse todo lo que ésta produce, se le una, se le incorpora, ya sea natural ó artificialmente.

En la accesión artificial interviene la voluntad del ser humano y es la incorporación de un bien a otro. En nuestra legislación se reglamenta la accesión artificial en sus artículos 895 al 905 del Código Civil.

De igual manera se da la accesión, en los casos en que dos bienes muebles que pertenecen a distintos dueños se unen en

tal forma que se tiene una sola cosa y no interviene la mala fe.

Por lo que respecta a la accesión natural se refiere a la unión de un bien con otro, esto sucede sin que intervenga la mano del hombre. La accesión natural se manifiesta en varias formas de las cuales las más importantes para nuestro estudio son : a).- Aluvión; b).- Avulsión; c).- Mutación de cauce; d).- Formación de Isla.

a).- Aluvión.- En nuestro país, el Código Civil en su artículo 908, nos da una definición de lo que es la figura del aluvión, aunque para los antiguos romanos dicha figura en mención era definida perfectamente y que en nuestros días aún es válida.

La figura del aluvión es un aumento lento, que una finca ó un predio vecino, con corrientes de agua reciben debido a la sumisión de pequeñas partículas de tierra, las cuales son arrastradas y depositadas en riberas, sin que se pueda saber a quien pertenecen.

b).- Avulsión.- Con respecto a esta figura, nuestro Código Civil, en su artículo 910, dispone que hay avulsión cuando la fuerza de la corriente desprende en forma violenta una porción considerable, reconocible, de una ribera, llevándolo a la ribera contraria.

En tal caso el propietario original ó sea el cual su

frió la pérdida de la porción de tierra, puede reclamar su propiedad dentro de dos años contados desde que el hecho sucedió, pasado este plazo, su derecho de propiedad fenecerá; pero tendrá solo una oportunidad de recuperar su propiedad, siempre y cuando el propietario del campo al cual se unió la porción no haya aún tomado posesión de ella.

c).- Mutación de cauce.- La mutación de cauce de un río es el cambio de la canal de éste.

En esta figura es indispensable saber si la corriente pertenece a la Federación ó es propiedad particular.

En todo caso si el cauce abandonado es de la Federación seguirá siendo de éste, así como el cauce que se ocupe.

Si el cauce abandonado es de propiedad particular, pertenece al dueño del mismo predio, en tal situación el dueño se ve con la limitante en su posesión por inundación ó cambio de corriente, pudiendo ejercer dominio sobre las aguas en lo que se pueda.

d).- Formación de Isla.- Esta se da cuando hay una fuerza brusca ó por la aportación y acarrero de tierra, partículas de piedras; da como resultado una porción de terreno en el centro de un curso de agua, en costas marítimas, ó en lagos y lagunas.

PRESCRIPCION POSITIVA

La prescripción positiva es el medio de adquirir bienes por el simple transcurso del tiempo y de acuerdo a lo que la ley establece. Esta figura es llamada por los romanos como la usucapion, la prescripción positiva la cual es importante para nuestro estudio y que es cuando se adquiere una cosa en virtud de la posesión.

Los elementos principales de la posesión son:

- 1.- Que se tenga la posesión de la cosa ,
- 2.- El simple transcurso del tiempo,
- 3.- Esta posesión necesaria, tendrá que ser en concepto de propietario, pacífica, continua y públicamente.

Sabemos que la prescripción es un medio de adquirir la propiedad, la cual se explicará detalladamente en otro punto fundamental de este trabajo de tesis.

ENAJENACION

Es otra forma de adquirir la propiedad, que significa la traslación que del dominio de una cosa hace el propietario en favor de otra persona.

Dentro de esta enajenación encontramos el contrato, por el cual éste puede ser oneroso ó gratuito, luego entonces la enajenación puede ser onerosa cuando por ejemplo se trate de una compraventa, de igual manera será enajenación gratuita cuando estemos

en presencia de la donación.

HERENCIA

La herencia es otro medio de adquirir la propiedad ya que esta figura es la transmisión de los bienes del " de cujus " , - así como de los derechos y obligaciones a los herederos que el difunto deje, por lo que no se extinguen por la muerte.

INALIENABILIDAD EXCEPCIONAL DE LA PROPIEDAD

La propiedad es enajenable y salvo el efecto de la in capacidad personal del propietario. Pero en ciertas situaciones excepcionales la propiedad es inalienable, cuando su titular pierde la facultad de disponer válidamente de su derecho por vía de enajenación.

Los bienes inalienables adquieren este carácter a veces por virtud de la ley, a veces por la voluntad de los particulares y las cláusulas de inalienabilidad establecidas por éstos, se hallan autorizados en ocasiones por un texto positivo y en otros simplemente por la jurisprudencia.

3.- LIMITES AL DERECHO DE PROPIEDAD

Las limitaciones a la propiedad surgen a través de -- que las exigencias del interés público aumenta, de ello se deriva --

que sea una de las mas antiguas limitaciones que es la explotación - forzosa, así como otras instituciones como son: las relaciones de - vecindad, servidumbres, actos emolutivos , etc.

Para los efectos de este análisis, considero primeramente de mayor importancia a la expropiación, la cual significa el - modo ó forma de adquirir los bienes; es forzosa porque el propietario de determinado predio no le queda otro remedio que venderle al - Estado ya que se considera necesario para los fines de la comunidad.

De acuerdo a lo establecido por el artículo 27 Constitucional, sólo podrá haber expropiación por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

La Ley de Expropiación en su artículo lo. establece - que son causas de utilidad pública.

1.- La ampliación ó alineamiento de calles, la cons-- trucción de calzadas, caminos, túneles, puentes para poder facilitar el tránsito.

2.- La construcción de hospitales, parques, jardines- panteones, deportivos, así como de cualquier obra destinada a pres-- tar servicios de beneficencia colectiva.

3.- La explotación de algún servicio público.

4.- Así como los demás casos previstos por la ley.

La expropiación de la Institución encaminada a lograr el beneficio de los intereses sociales, otorgándose una indemnización al propietario por el valor de su inmueble. Pero esta Institución se encuentra proyectada mas que nada a utilizar y expropiar lo que se requiere mediante la indemnización correspondiente al propietario. - La autoridad ocupará la propiedad particular así como podrá destruir la, deteriorarla si considera que es indispensable para prevenir -- una catástrofe ó si considera que la población se encuentra en peligro ó también para ejercer obras de beneficio colectivo.

En el artículo 833 del Código Civil, se establece que el gobierno podrá expropiar las cosas que pertenezcan a los particulares y que se consideren como notables y características manifestaciones de nuestra cultura nacional, de acuerdo con la ley especial correspondiente.

En el artículo 834 del mismo ordenamiento legal, se establece que quienes actualmente sean propietarios, de los casos -- mencionados en el artículo anterior no podrán enajenarlas ó gravarlas ni alterarlas en tal forma que pierdan sus características sin autorización del C. Presidente de la República, concedida por conducto de la Secretaría de Educación Pública y el Instituto Nacional de Bellas Artes.

En cuanto a las relaciones de vecindad, las cuales son otra forma a las limitaciones de propiedad, contempladas en el Código Civil y tales son:

Artículo 839.- Establece que en un predio no podrán hacerse excavaciones ó construcciones que puedan hacer perder el -- sostén necesario al suelo de una propiedad vecina a no ser que se realicen obras para evitar los daños.

Artículo 843.- Dispone que nadie podrá edificar ó -- plantar cerca de plazas, fuertes, fortalezas y edificios públicos, a menos que se sujeten a las disposiciones exigidas en los reglamentos especiales.

Artículo 845.- dispone que nadie podra construir -- cerca de pared ajena, cloacas, fosas, acueductos, hornos, establos, así como depósitos de sustancias corrosivas, fábricas que sean peli grosas ó nocivas, sin que sean guardadas las distancias establecidas por los reglamentos.

Por lo que respecta a los actos emolutivos, que consisten en los actos que el propietario realiza sobre sus pertenencias ó con ocasión del ejercicio de los derechos que le corresponden y tienen la finalidad de causar un perjuicio ó un mal sin obtener algún beneficio personal, estos actos son considerados como un abuso del derecho.

B.- LA POSESION EN EL DISTRITO FEDERAL

1.- CONCEPTO DE POSESION

"La posesión puede definirse como una relación ó esta-

do de hecho, que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento, animus domini ó como consecuencia de un derecho real ó personal , ó -- sin derecho alguno.... (20)

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

BIENES QUE PUEDEN SER OBJETO DE POSESION

Según Nuestro Código Civil en su artículo 794, dispone que " Solo puede ser objeto de posesión las cosas y derechos que sean susceptibles de apropiación "

Primeramente pueden poseerse los muebles, los inmuebles y los derechos, pero la limitación a los bienes que pueden ser apropiados necesitan estar en el comercio, luego entonces son susceptibles de posesión los bienes de propiedad privada de los particulares, no así los bienes del dominio público, porque éstos son -- inalienables e imprescriptibles.

CUALIDADES DE LA POSESION

Dentro de las cualidades de la posesión encontramos las siguientes:

- a).- Pacífica
- b).- Pública,
- c).- Continua , y
- d).- Cierta.

a).- La posesión pacífica, según nuestro artículo -- 823 del Código Civil, es cuando la posesión se adquiere sin violencia, para el efecto de adquirir la posesión será importante en el momento de que ésta se adquiriera, por lo que si en el futuro se die-ra la violencia, ésta no afectará la posesión.

b).- La posesión pública, según el artículo 825 del citado ordenamiento, es aquel que se goza de tal forma que pueda -- ser conocida por todos, a su vez es también la que se encuentra ingcrita en el Registro Público de la propiedad y de Comercio.

Se requiere que los actos de goce se hagan a la vis-ta de todos y de este modo se manifieste la intención del poseedor-de querer la cosa para sí

c) - La posesión continua, está establecida en el artículo 824 del Código Civil, siendo la que no se interrumpe por -

alguno de los medios que la ley establece en su Título VII.

En este caso el poseedor debe manifestar con sus actos que tiene la intención de ejercitar un derecho sobre la cosa, - de esto se desprende que en ningún momento cesó el ejercicio del - poder de hecho.

d).- La posesión cierta, la señala el artículo 826- del citado ordenamiento, estableciendo que se debe de tener la seguridad de que la posesión se tiene en concepto de dueño.

En cuanto a lo anterior la posesión debe cubrir los requisitos que ya se mencionaron, de lo contrario aparecen los vi--cios de la posesión.

VICIOS DE LA POSESION

Los vicios de la posesión surgen cuando las qualidades que se mencionan con anterioridad no existen.

Esto significa que surge el vicio de la violencia - cuando la posesión no es pacífica; surge el vicio de la interrup--ción cuando la posesión no es continua; surge el vicio de la clan--destinidad, cuando la posesión no es pública; y finalmente aparece el vicio del equívoco, cuando la posesión no es cierta.

2.- POSESION ORIGINARIA Y DERIVADA

Como ya sabemos la posesión es el vínculo que une al sujeto con la cosa y ejerce sobre ella un poder de hecho sin que exista una situación de dependencia.

Ahora bien, la posesión según el Código Civil, se divide en Originaria y Derivada. La posesión originaria es la que tiene el propietario de la cosa. Cuando por medio de un acto jurídico el propietario la entrega a otra persona, dándole la facultad de que la retenga en forma temporal en su poder bajo el título de acreedor pignoraticio, depositario ó usufructuario, según el artículo 791 del código Civil, la posesión será derivada.

En el caso de que se suscitara un despojo, el dueño de la cosa, ó sea el que tiene la posesión originaria puede pedir que le sea restituida a la persona que tenía la posesión derivada, pero para el caso de que el que tenía la posesión derivada no quiera recobrarla ó no pueda, el poseedor originario, en este caso el dueño, podrá pedir que se le dé la posesión a él.

En cuanto a la posesión derivada, como su nombre lo indica, es la que tiene el que recibe la cosa ya sea con un título de usufructuario, acreedor pignoraticio ó depositario.

3.- POSESION COMO UN HECHO Y UN DERECHO

Con respecto a la naturaleza de la posesión se han debatido diversas teorías y opiniones, ya que algunos tratadistas consideran que la posesión es un hecho, otros dicen y afirman que es un derecho.

" Planiol y Ripert, han definido a la posesión como un estado de hecho, la cual consiste en retener una cosa de modo exclusivo y en realizar en ella los mismos actos materiales de uso y disfrute como si fuera propietario de ella , el que los realiza (21)

Pero no olvidemos las teorías eclécticas, las cuales definen " Que la posesión es la facultad de goce en nombre propio de una cosa ó derecho legitimada por una situación de hecho que establece una presunción legal favorable al que lo ejerce.... (21)

4.- EFECTOS DE LA POSESION

Existen tres efectos de la posesión; a).- la protec-

(21) De Pina Rafael, Elementos de Derecho Civil Mexicano, Bienes y Sucesiones, Editorial Porrúa. México 1987 pág 44

(22) Ibid, Pág 45

ción mediante las acciones posesorias, b).- la presunción de la propiedad, c).- la adquisición de la propiedad.

a).- Las acciones posesorias.- El poseedor ya sea de buena ó mala fe se encuentra protegido por las acciones posesorias, - contra toda perturbación que se origine a causa de su posesión. Las acciones posesorias tienen como finalidad la protección de la posesión permitiendo al poseedor que obtenga a través del Juez la supresión de la perturbación, por lo cual dichas acciones no protegían el derecho en sí, las acciones recaen sobre el hecho de la posesión y no se refieren al derecho de propiedad; las acciones deberán ejercitarse dentro del año en que fue la perturbación de la posesión.

Dentro de las mencionadas acciones posesorias encontramos las siguientes:

1.- Interdictos de retener, el cual se le concede únicamente al poseedor para protegerlo de las perturbaciones que puedan surgir con motivo de su posesión. Estas perturbaciones son de hecho y de derecho, las de hecho consisten en el acto material, Vgr. un despojo total; las de derecho se refieren a la negación de la posesión. Según el artículo 16 del Código de Procedimiento Civiles, el que establece que "al perturbado en la posesión jurídica ó derivada de un bien inmueble compete al interdicto de retener la posesión -- contra el perturbador, el que mandó tal perturbación ó contra el que a sabiendas y directamente se aproveche de ella y contra el sucesor del despojante. El objeto de esta acción es poner término a la perturbación, indemnizar al poseedor y que el demandado afiance no vol

ver a perturbar y sea conminado con multa ó arresto para el caso de reincidencia.

2.- Interdicto de obra nueva, esta se concede en caso de perturbación a futuro, teniendo como resultado la suspensión de obras ya iniciadas. Según el artículo 19 del Código de Procedimientos Civiles establece que " al poseedor de predio ó derecho real sobre el que compete la acción para suspender la conclusión de una obra perjudicial a sus posesiones, su demolición ó modificación en su caso y la restitución de las cosas al estado anterior a la obra nueva. Compete también al vecino del lugar cuando la obra nueva se constituye en bienes de uso común.

Se da contra quien la mandó contruir, sea poseedor ó detentador de la heredad donde se construye.

Para los efectos de esta acción por obra nueva, se entiende por tal no solo la construcción de nueva planta, sino también la que se realiza sobre edificio antiguo, añadiéndole, quitándole ó dándole forma distinta.

El juez que conozca del negocio podrá, mediante fianza que otorgue el actor para responder de los daños y perjuicios -- que se causen al demandado, ordena la suspensión de la construcción hasta que el juicio se resuelva. La suspensión quedará sin efecto -- si el propietario de la obra nueva da a su vez contrafianza bastante para restituir las cosas al estado que guardaban antes , y pagar los daños y perjuicios que sobrevengan al actor, en caso de que se

declare procedente su acción, salvo que la restitución se haga físicamente imposible con la conclusión de la obra ó con ésta se siga perjuicio al interés social ó contravengan disposiciones de orden público.

3.- Interdicto de recuperar, mediante éste se castiga el despojo y se requiere que el despojo sea por medio de actos violentos. Según el artículo 17 del Código de Procedimientos Civiles, establece que "que es despojado de la posesión jurídica ó derivada de un inmueble, debe ser ante todo restituido y le compete la acción de recobrar contra el despojado, contra el que ha mandado el despojo, contra el que a sabiendas y directamente se aprovecha del despojo y contra el sucesor del despojante. Tiene por objeto responder al despojado en la posesión, indemnizarlo de los daños y perjuicios, obtener del demandado que afiance su abstención y a la vez -- condenarlo con multa y arresto para el caso de reincidencia ".

b).- La presunción de la propiedad.- Con respecto a este punto tenemos que casi siempre el propietario es quien posee -- por lo tanto la posesión hace presumir la propiedad en el que es poseedor.

Pero esta presunción es destruida fácilmente cuando existe prueba en contrario. La presunción convierte al poseedor en el demandado, exigiendo al propietario que pruebe su derecho y esta prueba (carga de la prueba, onus probandi), es muy difícil, ya que muchos pleitos se han perdido por falta de prueba adecuada de los derechos y en tal caso la posesión asigna el papel del demandado --

en la acción reivindicatoria, por ejemplo cuando dos personas pretenden ser propietarias de un mismo bien, pero ni una ni otra pueden -- probarlo, ya que dichas pruebas son difíciles, por lo cual si el propietario no probara su propiedad, la posesión le quedará al poseedor pero no porque se le reconozca como propietario sino porque el propietario no probó ó no pudo probar su derecho.

c).- La adquisición de la propiedad.- Por lo que res-
pecta a esta figura, ya he hablado de ella al referirme a los modos
de adquirir la propiedad.

5.- POSESION Y DETENTACION

La posesión es un simple poder de hecho, se opone a -
la propiedad y a los otros derechos reales que confieren a su titu--
las un poder de hecho,

Por lo general es el propietario de la cosa el que --
tiene la posesión de ella, pero puede suceder de modo diferente Vgr.
" Un ladrón es un poseedor. "

La posesión debe distinguirse de la detentación por -
que el detentador como lo es un arrendatario, inquilino, depositario
no es propietario ni titular de un derecho real, pero tiene sobre la
cosa un poder de derecho y éste poder se le ha conferido por el pro-
pietario ó por la ley, mientras que al poseedor cuando no es propie-
tario desconoce los derechos del dueño y el detentador llamese arren

datario, inquilino, depositario, reconoce esos derechos.

PRESUNCIONES QUE NACEN DE LA POSESION

La presunción hace presumir que quien posee es titular de un derecho que casi siempre es de propiedad lo que quiere decir que la posesión ofrece una presunción de propiedad en beneficio de su titular.

PERDIDA DE LA POSESION

Por lo que respecta a la pérdida de la posesión, ésta se da cuando faltan los dos elementos, el corpus y el animus, pero también se puede perder cuando falta alguno de los dos elementos ya sea el corpus ó el animus.

Dicha pérdida surge en los siguientes casos:

- a).- Ausencia del corpus y animus, Vgr. el abandono de cosas, en tal caso se renuncia a los dos elementos necesarios.
- b).- Cuando falta el animus, Vgr. en los contratos traslativos de dominio en que se retiene la cosa, transfiriéndose la propiedad.
- c).- Cuando falta el corpus: eso sucede en casos especiales, Vgr. cuando se ha perdido la cosa, la persona que la tenía perdió el corpus pero aún tiene la esperanza de recobrarla por lo tanto tiene el animus, de ésta manera no renuncia a su propiedad.

C.- LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA EN EL DISTRITO FEDERAL

1.- CONCEPTO DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA.

" El maestro Edgardo Peniche da un concepto de lo - que significa la prescripción diciendo que es un modo de adquirir el dominio y propiedad de una cosa, mediante el transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley. Por lo tanto la adquisición de cosas y derechos en virtud de la posesión se llama prescripción positiva."

De igual manera la posesión que se adquiere por el simple hecho de tener la cosa con el ánimo de hacerla propia produce la prescripción positiva.

Dentro de nuestro derecho, existen dos clases de -- prescripción: la negativa ó extintiva y la positiva ó adquisitiva ó también llamada por los romanos como la Usucapión.

El Código Civil en su artículo 1135, define a la -- prescripción en general, diciendo que es un medio de adquirir bienes ó de librarse de obligaciones mediante el transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.

Prescripción.- "Modo de adquirir el dominio de un bien mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones

señaladas por la ley.... (23)

En razón de que este análisis versa sobre la Inmatriculación, la prescripción que guarda relación con el tema es la prescripción positiva, por lo que me avocaré al desarrollo de la misma.

2.- CONDICIONES LEGALES DE LA POSESION PARA LA PROCEDENCIA
DE LA PRESCRIPCION

Para que pueda darse la prescripción, la ley exige - el cumplimiento de ciertas condiciones como son: que la posesión -- sea en concepto de dueño, pública, pacífica, continua, según el artículo 1151, del Código Civil.

Estos requisitos son indispensables y la falta de alguno de ellos impide los efectos prescriptivos de la posesión.

a).- La posesión es continua; cuando no se ha suspendido por alguna causa legal como el abandono, a esta cualidad se le opone el vicio de interrupción, conforme al artículo 824 del Código Civil y que a la letra dice:

Artículo 824.- Posesión Continua es la que no se ha interrumpido por alguno de los medios enumerados en el capítulo V,- Titulo VII, de este libro.

(23) Pallares Eduardo, Diccionario de Derecho Procesal Civil.
Editorial Porrúa, S.A. México, 1970, Sexta edición, pág.887

b).- La posesión es pública, y es la que se disfruta de modo que pueda ser conocida por todos ó bien, es aquella en la cual no se oculte de manera maliciosa a fin de evitar que la recupere quien tenga mejor derecho de poseerla, también será posesión pública aquella que se encuentre inscrita en el Registro Público de la Propiedad, a esta cualidad se le opone el vicio de clandestinidad ó posesión oculta, como lo establece el artículo 825 del Código Civil.

c).- La posesión pacífica, es aquella que se adquiere sin violencia y se sigue conservando durante todo el tiempo que la Ley establezca, a esta cualidad se le opone el vicio de la violencia, según lo establece el artículo 823 del Código Civil.

d).- La posesión en concepto de propietario, ésta se refiere a que se debe de poseer en concepto de propietario según lo establece el Código Civil en su artículo 826, que establece que "so lo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseida puede producir la prescripción" , lo que significa que se debe de poseer con el ánimo de dominio, en concepto de propietario, como lo establecía el Código Civil anterior , con justo título.

Aparte de los requisitos indispensables tenemos a la buena fe, aunque no es precisamente una cualidad, más bien podría tratarse de una condición, la cual influye sólo con respecto al tiempo.

Esta buena fe influirá únicamente para la reducción del tiempo de prescripción ya que la mala fe influirá para aumentar la y ésta no será un vicio que haga que la posesión sea inútil.

La Ley establece plazos para prescribir y señala que los bienes inmuebles se prescriben en :

a).- En cinco años cuando son poseidos en concepto de dueño, con buena fe, pública, pacífica y continua.

b).- En cinco años cuando son inmuebles que hayan sido objeto de inscripción de posesión.

c).- En diez años cuando se poseen de mala fe, pública; pacífica, continua, en concepto de propietario.

d).- Se aumentará el tiempo en los dos primeros casos en una tercera parte cuando se demuestre por quien tenga interés que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído ó que no se haya hecho las reparaciones adecuadas ó se encuentre deshabitada la mayor parte del tiempo por el poseedor de la finca urbana.

SUSPENSION DE LA PRESCRIPCION

El artículo 1165 del Código Civil, establece que la prescripción comenzará a correr contra cualquier persona, pero no podrá correr ó comenzar contra incapacitados, solamente cuando se haya disuelto la tutela conforme a las leyes; los incapacitados podrán exigir responsabilidad de sus tutores cuando por culpa de éstos

no se hubiere interrumpido la prescripción.

El artículo 1167, establece que la prescripción no comenzará ni correrá entre:

- 1.- Los ascendientes y descendientes durante la patria potestad, respecto de los bienes a que los segundos tengan derecho - conforme a la ley.
- 2.- Entre los consortes,
- 3.- Cuando dure la tutela entre los incapacitados y - sus tutores ó curadores.
- 4.- Entre copropietarios ó coposeedores con respecto al bien común.
- 5.- Contra los ausentes del Distrito Federal que se - encuentren en servicio público.
- 6.- Contra militares en servicio, en tiempo de guerra

INTERRUPCION DE LA PRESCRIPCIÓN

De acuerdo al artículo 1168 del Código Civil la prescripción se interrumpe :..

- 1.- Si el poseedor es privado de la posesión de la cosa ó del goce del derecho por más de un año.
- 2.- Por demanda u otro género de interpelación judicial.
- 3.- Porque la persona a cuyo favor corre la prescripción, reconozca expresamente, de palabra, tácitamente , ó por escri-

to, por hechos indudables, el derecho de la persona contra quien -- prescribe.

EL TIEMPO DE LA PRESCRIPCION

El tiempo de la prescripción se cuenta por años y -- nunca de momento a momento, asimismo los meses se regulán por el número de días que le correspondan.

Cuando la prescripción se cuente por días se entenderan éstos de 24 horas naturales, contando de las 24 a las 24.

El día en que comienza la prescripción, se cuenta -- siempre entero, aunque no lo sea, pero aquel en que la prescrip- -- ción termina debe ser completo. Cuando el último día sea feriado -- (inhabil, sábadó, domingo, ó festivo), no se tendrá por completa la prescripción, sino hasta que se cumpla el primero que siga si fuera hábil.

CAPITULO III

LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA Y JUDICIAL EN EL DISTRITO FEDERAL

A.- EL PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVO

En un procedimiento registral sui generis, en que el Registro Público deja de ser sólo un receptor de documentos y pasa a convertirse en un organismo importante en los programas de derecho urbano.

Primeramente hay que tener presente la definición de lo que significa la Inmatriculación y esta surge precisamente en el siglo pasado, aproximadamente en el año de 1859, con la idea de Sir Robert Torrens a partir de la matricula de los barcos, pero en un -- sentido más arcaico la Inmatriculación significa la inscripción en -- un catálogo.

En cambio la Inmatriculación en su sentido más amplio significa " la inscripción por vez primera de un terreno en el Registro Público ".

Para el Maestro Sánchez Medel, la Inmatriculación es la incorporación al Registro Público de la Propiedad de un determinado

do inmueble que no tiene en él antecedentes registrales por no estar inscrito dicho bien a favor de persona alguna en el Registro Público de la Propiedad, según certificación que al efecto expida este mismo.

1.- PROCEDIMIENTO ANTE EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL

En nuestro actual Código Civil, en su artículo 3046, se define a la Inmatriculación en forma general no haciendo diferencia el legislador entre una y otra con respecto a su concepto, únicamente establece que la Inmatriculación es la inscripción de la propiedad ó de la posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad que carece de antecedentes registrales.

Pero para cualquiera de los dos procedimientos de Inmatriculación es requisito previo que el Registro Público emita un certificado que acredite que el bien de que se trata no este inscrito, en los términos que se precisen en las disposiciones administrativas que para el efecto se expidan.

El artículo 3046 del citado ordenamiento legal establece que el interesado en la Inmatriculación de la propiedad ó posesión de un inmueble, podrá optar por obtenerla en el caso de que sea mediante resolución administrativa en los términos de las siguientes disposiciones que a la letra dicen:

a).- Mediante la inscripción del decreto por el que -

se incorpora al dominio público Federal ó Local un inmueble.

b).- Mediante la inscripción del decreto por el que se desincorpore del dominio público un inmueble ó el título expedido con base en ese decreto.

c).- Mediante la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble, en los términos del artículo 3051 de éste Código.

d).- Mediante la inscripción de la propiedad de un inmueble adquirido por prescripción positiva, en los términos del artículo 3052 del presente Código.

e).- Mediante la inscripción de la posesión de buena fe de un inmueble que reúna los requisitos de aptitud para prescribir, en los términos del artículo 3053 del este Código.

Para los casos de los incisos a), y b).- el artículo 3050 dispone que la Inmatriculación Administrativa se realizará por resolución del Director del Registro Público de la Propiedad, quien la ordenará de plano.

Para el caso del inciso c).- el artículo 3051 del Código Civil establece que se podrá ocurrir directamente ante el Registro Público de la Propiedad, la cual será ordenada si se satisfacen los siguientes requisitos: que se acredite la propiedad del in-

mueble, mediante un título fehaciente y suficiente para adquirirla, que acredite que su título tiene una antigüedad de 5 años anteriores a la fecha de su solicitud ó que exhiba el ó los títulos de sus causantes con la antigüedad citada; títulos que deberán ser fehacientes y suficientes para adquirir la propiedad; que manifieste bajo protesta de decir verdad que está poseyendo el predio ó el nombre del poseedor en este caso y que acompañe las constancias relativas al estado catastral y predial del inmueble, si los hubiere.

2.-ALCANCE JURIDICO DE LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA

En nuestro sistema el procedimiento de Inmatriculación Administrativa, fue puesto en vigor en enero de 1979, suspendido repentinamente por el Poder Ejecutivo en el año de 1983, sin tener consideración alguna ó realizando modificación ó derogación.

Este procedimiento tuvo mayor auge en los años de 1970 a 1982, estando en la presidencia de la República el Licenciado José Lopéz Portillo, siendo Director del Registro Público el Licenciado Guillermo Colin Sánchez, era la etapa en que el país vivía el auge petrolero.

La Inmatriculación Administrativa fue una medida populista, porque através de esta política gano el gobierno adeptos, mediante la protocolización de la resolución Administrativa ante Notario Público.

**ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

Al respecto considero que el estar ó no protocolizada la Resolución Administrativa su valor es el mismo, pero psicológicamente los promoventes de la Inmatriculación Administrativa, creen que por el sólo hecho de que esa resolución constara en un Testimonio Notarial le daba mayor eficacia jurídica, lo cual es falso; pero dicha medida logró el propósito de que se hicieran las reformas al Código Civil.

La creación del procedimiento de Inmatriculación Administrativa fue justificado ya que había la necesidad de regular la tenencia de la tierra, así como de controlarla por medio de medidas administrativas, económicas y sociales.

Para el año de 1983 , la crisis que en aquel tiempo experimentaba el pueblo de México, era la peor, comprobándose que en el gobierno del licenciado Miguel de la Madrid el procedimiento en cuestión no resolvió el problema de la irregularidad territorial por lo tanto la Inmatriculación Administrativa no garantizó la tenencia de la tierra, pero sí generó múltiples problemas, entre los cuales se caracterizan los fraudes, fue por lo cual el Procedimiento de Inmatriculación Administrativa se suspendió optando por tomar -- otras medidas y programas para dar solución.

Actualmente puede considerarse que ya no funciona, - porque el Registro Público de la Propiedad y de Comercio no puede convertirse en Tribunal para emitir fallos, como los que se pronunciaron en el pasado, sobre todo con el añadido de que " NO PREJUZGA SOBRE DERECHOS DE PROPIEDAD O POSESION A FAVOR DEL SOLICITANTE" , -

porque en tal caso lo único que se genera es incertidumbre, por lo que se consideró que fuera una autoridad judicial la que revisará - las condiciones de posesión del solicitante y emitiera su fallo, en el sentido de que por el transcurso del tiempo ha operado la prescripción positiva en favor del solicitante respecto del inmueble al que se refiere la Inmatriculación Administrativa, ordenando al C. Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio en el Distrito Federal que se inscriba el dominio correspondiente en el mismo Folio Real en que se inscribió la Resolución que se dictó en la Inmatriculación Administrativa. Así como de que por haber operado la - - prescripción positiva en favor del solicitante, se deje sin efecto la mención que dice: " ESTA RESOLUCION NO PREJUZGA SOBRE DERECHOS DE PROPIEDAD O POSESION QUE PUEDA EXISTIR EN FAVOR DEL SOLICITANTE O DE TERCEROS" , y que la sentencia constituya su TITULO DE PROPIEDAD.

De ahí que en el Boletín Judicial de fecha diez de mayo de 1991, se hizo la publicación del acuerdo Plenario del ocho de mayo del mismo año que a la letra dice:

México, Distrito Federal, a ocho de mayo de mil novecientos noventa y uno.... El Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, a fin de expeditar los términos del decreto de reformas publicado en el Diario Oficial correspondiente al viernes 4 de enero del año en curso, referentes -- al artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, por así permitirlo ya las posibilidades presupuestales, y-

con el propósito de otorgar a los núcleos sociales que así lo requieran una atención especializada en relación con el procedimiento judicial de Inmatriculación de inmuebles en el Distrito Federal.....

ACUERDA.

PRIMERO.- De conformidad con las facultades que a este Cuerpo Colegiado concede el artículo 28-- fracción I parte final de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, se establece que con efectos al 13-- de mayo en curso, comenzarán a funcionar en la-- sede oficial que estará ubicada en la calle de-- Lucas Alemán No. 45, Colonia Obrera de esta Capital, cinco Juzgados Civiles de nueva creación, especializados en la Inmatriculación Judicial de - Inmuebles, que conocerán de los asuntos de esa - materia, que a partir de la fecha indicada les - sean turnados.....

En esa forma fueron creados los Juzgados Civiles de - Inmatriculación Judicial en el Distrito Federal y los procedimientos se analizarán en los siguientes apartados.

B.- EL PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACION JUDICIAL

Para conocer lo que significa inmatricular ó inmatriculación, tenemos el concepto que señala el Código Civil vigente que a la letra dice:

Artículo 3046.- La Inmatriculación es la inscripción de la propiedad ó la posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales.

Según el mencionado artículo la Inmatriculación por resolución judicial se obtiene:

a).- Mediante información de dominio: esto es que el haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones -- exigidas para prescribirlos establecidas en el Libro Segundo Título séptimo, Capítulo II del Código Civil y no tenga título de propiedad ó teniéndolo no sea susceptible de inscripción por defectuoso, podrá ocurrir 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 declarara que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y tal declaración se tendra como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público de la Propiedad (artículo 3047 del, C.C.)

b).- Mediante información posesoria: Se refiere a que 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, (artículo 3048 del C.C.), si siguiendo el mismo procedimiento que establece el Código de Procedimientos Civiles para las informaciones de dominio.

El problema que representan los 70.000 inmuebles que se encuentran irregulares por carecer de inscripción ante el Registro publico de la Propiedad y las reformas establecidas al artículo 122 fracción III, en el Código de Procedimientos Civiles para el -- Distrito Federal publicadas el 4 de enero de 1991 en el Diario Oficial de la Federación, se adoptaron los siguientes criterios:

El procedimiento de Inmatriculación Judicial es un juicio sencillo que surge para facilitar trámites ante la exigencia de la sociedad que tiene grandes problemas con la propiedad por carecer de antecedentes registrales y de acuerdo a las reformas del Código de Procedimientos Civiles en su artículo 122 fracción III publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 4 de enero de 1991, - con el único propósito de otorgar a los núcleos de población que - requieran atención especial en relación con los juicios de Inmatriculación Judicial de inmuebles en el Distrito Federal y para tales - efectos se crearon los juzgados de Inmatriculación Judicial los que comenzaron a funcionar el 13 de mayo de 1991.

JUICIO DE INMATRICULACION JUDICIAL

El procedimiento también es sui-generis, es un juicio tan especial que su trámite está regulado en la fracción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles que se refiere a las notificaciones y no en un capítulo aparte como es el caso del juicio hipotecario ó el especial de desahucio, que están regulados en el Título Séptimo del Código de Procedimientos Civiles, que a mi juicio--eso sería lo correcto ya que en la práctica me he podido percatar -- que algunos abogados ignoran que el procedimiento de Inmatriculación Judicial se encuentre regulado en el Título Segundo , Capítulo V de las Notificaciones.

Es un procedimiento sencillo que tratare de explicarlo paso a paso:

Primeramente comenzaremos con la demanda:

1.- LA DEMANDA.- Aunque en este juicio hablamos no de una demanda sino de una solicitud, la que sigue los mismos requisitos de una demanda, a la que definimos como "El acto procesal introductivo de instancia, por virtud del cual el actor somete su pretensión al juez con las formas requeridas por la ley, pidiendo una sentencia favorable a su interés....(24)

(24) Ovalle Favela José, Derecho Procesal Civil, Editorial Harla, México, 1980, pág. 47

Para tal situación se aclara que esta demanda ó mejor dicho la solicitud es con lo que se inicia el procedimiento en su -- unica instancia como en otros procedimientos, siendo acorde a lo que establece nuestro actual código de Procedimientos Civiles Vigente pa ra el Distrito Federal, en su artículo 255.

Dicha solicitud deberá contener los requisitos estable cidos en el artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Ci viles los cuales consisten en:

a).- El origen de la posesión, se refiere a que debe- ra narrar mediante que acto y de quien se obtuvo la posesión, que - debe ser en concepto de dueño.

b).- En su caso, el nombre de la persona de quien se- obtuvo la posesión.

c).-El nombre y domicilio del causahabiente de aque- lla si fuere conocido.

d).- La ubicación precisa del bien y sus medidas y co lindancias.

e).- El nombre y domicilio de los colindantes.

Es indispensable para la integración de la solicitud de Inmatriculación Judicial ante el Juzgado que conozca del procedi- miento que se acompañen:

a).- Un plano autorizado por la Tesoreria del Distri- to Federal.

b).- Certificado de no inscripción del inmueble expe- dido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio. En el - -

escrito en que se solicite dicho certificado, se deberán proporcionar los datos que identifiquen con precisión el predio de que se trate y manifestar que el certificado será exhibido en el procedimiento de Inmatriculación Judicial.

A dicha solicitud se acompaña el documento ó documentos por el cual se adquirió la posesión, así como las copias de traslado correspondientes.

2.- PARTES EN EL JUICIO.- En este procedimiento intervienen:

- a).- La parte actora ó el peticionario,
- b).- La persona de quien se obtuvo la posesión, si fuere conocido,
- c).- El C. Agente del Ministerio Público adscrito al Juzgado,
- d).- Los colindantes,
- e).- El Delegado de la Secretaria de la Reforma Agraria en el Distrito Federal,
- f).- El representante Legal de la Secretaria de Desarrollo Social,
- g).- El C. Representante Legal del Departamento del Distrito Federal.

3.- LOS EDICTOS.- Lo edictos tienen su origen en la Antigua Roma y significaban la orden que unicamente tenían validez mientras permaneciera en el cargo el Magistrado que hubiere promulgado la orden.

Pero el edicto significaba el mandato publicado por las autoridades administrativas ó judiciales a efecto de generar conocimiento y mediante escrito que se fije en lugares públicos ó que se publiquen en periódicos oficiales, para conocimiento de las personas interesadas que carezcan de representación en los autos ó cuyo domicilio se ignore.

En este caso y de acuerdo con las reformas a la fracción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles, se establece que cuando se trate de inmatricular un inmueble en el Registro Público de la Propiedad y conforme a lo establecido por el 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 los de mayor circulación.

Pero además se deberá fijar un ANUNCIO DE PROPORCIONES VISIBLES, en la parte externa del inmueble de que se trate, en el que se informe a las personas que puedan considerarse perjudicadas, a los vecinos y al público en general la existencia del procedimiento de Inmatriculación Judicial respecto de ese inmueble ..

Este anuncio deberá contener el nombre del promovente y permanecer en el inmueble durante todo el trámite judicial.

4.- EMPLAZAMIENTO.- Significa conceder un plazo para la realización de determinada actividad procesal.

" Sin embargo la palabra emplazamiento se reserva generalmente para el acto procesal ejecutado por el Secretario Actuario, en virtud del cual el juzgador notifica al demandado de la existencia de una demanda en su contra y del auto que la admitió y concede un plazo para que la conteste.... (25)

De lo anterior deducimos que el emplazamiento consta de dos elementos:

1.- La notificación, que su finalidad es para que el demandado sepa de la existencia de la demanda en su contra, la cual ha sido admitida por el juez.

2.- El emplazamiento, con éste se otorga al demandado un plazo para que conteste la demanda... El emplazamiento cuenta con una serie de formalidades, empezando porque constituye una garantía de audiencia, la cual se establece en el artículo 14 Constitucional.

Artículo 122.- procede la Notificación por edictos:

I.- Cuando se trata de personas inciertas,

II.- Cuando se trata de personas cuyo domicilio se ignora previo informe de la policia Preventiva: en este caso el ju

cio debiera seguirse con los trámites y solemnidades a que se refiere el Título Noveno del Código.

En los casos de las fracciones que preceden, los edictos se publicarán por 3 veces de 3 en 3 días, en el Boletín Judicial y en el periodico local que indique el Juez haciéndose saber que debe presentarse el citado dentro de un término que no será inferior a 15 días ni exceda de 60 días.

III,- Cuando se trate de Inmatricular un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, conforme al artículo 3047 del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal, para citar a las personas que puedan considerarse perjudicadas.....

Con respecto a éste artículo ya se mencionó con anterioridad el contenido del mencionado precepto.

5.- PRECLUSION.- Se entiende por ésta , " La pérdida de los derechos procesales por no haberse ejercitado en su oportunidad que la ley da para ello. Para que la preclusión se produzca es menester que se haya considerado integramente el plazo dado por la ley para la realización del acto pendiente.... (26)

Por lo tanto precluirá un derecho cuando no se contesta la demanda, al no ofrecer pruebas, al no impugnarse una resolución dentro de los plazos y con la oportunidad que la ley procesal da para ello.

6.- DILACION PROBATORIA.- En los juicios de la Inmatriculación Judicial a que se refiere el artículo 122 fracción III-reformado del Código de Procedimientos Civiles, establece en el párrafo III del inciso b) que producida ó no la contestación y sin necesidad de acuse de rebeldía, el juez al vencerse el último término de traslado abrirá una dilación probatoria por 15 días, la cual se podrá ampliar a solicitud del interesado hasta por 30 días, da esta concesión a los interesados ó promoventes el artículo invocado a diferencia de los juicios Ordinarios Civiles, donde el artículo 277 dice que a petición de parte interesada ó bien por acuerdo del juzgador, se abre una dilación probatoria por el término de 10-días dentro del cual las partes deberán ofrecer sus pruebas, debiendo las mismas prepararse para que estén listas para su desahogo en la audiencia respectiva llamada de ley, y en el caso de la Inmatriculación Judicial el desahogo de la testimonial, es decir la Información testimonial deberá realizarse en la fecha que señala para -- tal efecto la que será dentro de la dilación probatoria ordinaria- ó bien de la ampliación de la misma.

7.- INFORMACION TESTIMONIAL.- Esta es una de las -- pruebas fundamentales en el Procedimiento de Inmatriculación Judicial, ya que se considera que los que conocen las condiciones de pp

sesión del solicitante ó demandantes, son los vecinos del lugar de ubicación del predio a inmatricular, de ahí que la fracción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles establezca que se requiere la Información de tres testigos, preferentemente colindantes del inmueble a Inmatricular ó en su caso, que tenga bienes raíces en el lugar de ubicación del predio de que se trata.

8.- ALEGATOS.- Los alegatos son "Las argumentaciones que formulan las partes una vez realizadas las fases expositiva y probatoria, con el fin de tratar de demostrar al juzgado que las pruebas aportadas han confirmado los hechos y que son aplicables -- los fundamentos de derecho aducidos por cada una de ellas, por lo cual, aquel debiera acoger sus respectivas pretenciones al pronunciar la sentencia.... (27)

CONTENIDO DE LOS ALEGATOS

Los alegatos deben estar contenidos por una breve relación de hechos controvertidos ó un análisis minucioso de las pruebas aportadas para poder probarlos.

Con esta narración de hechos se pretende demostrar al juzgador que los medios de prueba presentados por la parte que promueve los alegatos se tengan debidamente probados los hechos -

afirmados y que los medios de prueba promovidos por la parte contraria, no son adecuados y que carecen de fuerza para corroborar los - hechos afirmados por la contraparte. Lo alegatos podrán ser orales- ó escritos.

CITACION PARA SENTENCIA

Es el acto procesal por el cual el Juez una vez con- cluidos los alegatos, da por terminada la actividad procesal de las partes en el juicio, citándo a las partes para oír sentencia. El plazo que el juzgador tiene para dictar la sentencia es de 15 días, asi lo señala el artículo 87 del Código de Procedimientos Civiles, igual en el juicio de Inmatriculación Judicial, la sentencia se dictará - dentro de los 15 días posteriores a la fecha en que se citó para sentencia, esta citación se efectuará en la misma audiencia sino quedan pruebas pendientes por desahogar.

9.- LA SENTENCIA.- Es el acto procesal ó la resolu- - ción que surge del juez, para resolver una controversia, significando la terminación normal del proceso.

REQUISITOS DE LA SENTENCIA

En cuanto a los requisitos se distinguen dos tipos: - los externos y los internos:

Los requisitos externos son las exigencias que la ley

establece sobre la forma que debe tener una sentencia, estos requisitos se refieren a la sentencia como documento.

En nuestro Código de Procedimientos Civiles en el -- artículo 86 , se señalan requisitos formales ó externos que la sentencia debe contener como son: lugar, fecha y juez ó tribunal que -- las pronuncie, los nombres de las partes contendientes y el carác-- ter con que litiguen, así como el objeto del pleito.

Los requisitos internos son aquellos que pertenecen al acto de la sentencia y el artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles señala que deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y con las contestaciones, así como con las demás pr-- estaciones deducidas oportunamente en el pleito, condenando ó absol-- viendo al demandado y decidiendo todos los puntos litigiosos que ha -- yan sido objeto del debate.

Cuando éstos hubieren sido varios se hará el pronuñ-- ciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

Asimismo el artículo 82 del mismo ordenamiento dice: que quedan abolidas las antiguas formulas de las sentencias y basta con que el juez apoye sus puntos resolutivos en preceptos legales ó principios jurídicos, de acuerdo con el artículo 14 Constitucional

COSA JUZGADA

Cuando una sentencia ha causado ejecutoria toma la -- categoria de que ya es una verdad legal entre las partes y frente a los terceros.

Por lo anterior se señala que los efectos de una sentencia son tres: la cosa juzgada, las costas procesales, y el derecho de una de las partes que ha venido para exigir que la sentencia sea declarada ejecutoriada.

Por lo que se refiere a que la sentencia ha causado ejecutoria tenemos que consiste en que dicha sentencia "ya no puede ser legalmente atacada por ningun recurso ordinario " (28)

Por lo tanto ejecutoriar significa: "La copia certificada de las sentencias que no admiten ya recurso ordinario y deben ser ejecutoriadas, así como la sentencia misma que ha alcanzado el caracter de ejecutoria " (29)

10.- OPOSICION AL PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACION JUDICIAL

Con respecto a este punto establecido en el artículo 3049 del Código Civil tñn polémico y discutido se establece lo siguiente:

El artículo 3049 dice: Cualquiera que se considere con derecho a los bienes cuya propiedad ó posesión se solicite inscribir por resolución judicial, podrá hacerlo valer ante el juez competente.

(28) Pallares Eduardo, Diccionario de Derecho Procesal Civil, Sexta Edición, Editorial Porrúa S.A. México 1970 Pág 877

(29) Escriche Joaquin, Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia Tomo I y II, pág. 1551 y 1552

La presentación del escrito de oposición suspenderá el curso del procedimiento de Información, si este estuviese ya concluido y aprobado, deberá el juez poner la demanda en conocimiento del Director del Registro Público de la Propiedad para que suspenda la inscripción y si ya estuviese hecha para que anote dicha demanda.

Si el opositor deja transcurrir seis meses sin promover en el procedimiento de oposición quedará éste sin efecto, -- asentándose en su caso la cancelación que proceda."

Esta oposición también puede hacerse en el procedimiento de Información Ad perpetuum a que se refiere el artículo -- 927 fracción II del Código de Procedimiento Civiles, ya que se dispone que se podrá oponer la persona que se considere con derecho al bien cuya propiedad ó posesión se solicite inscribir por resolución judicial.

El procedimiento de oposición debe realizarse conforme a las reglas que establece el artículo 3049 del Código Civil.

Al respecto existen diferentes criterios de quien debe conocer de esa oposición.

Algunas Salas del Tribunal Superior de Justicia opinan que el juez que conozca de los juicios ante quien se tramita el procedimiento de Inmatriculación de Dominio ó de Posesión son los competentes para conocer de esa oposición. Otras Salas del mismo Tribunal Superior de Justicia opinan que quien debe conocer de esa oposición lo sea un juez distinto al del procedimiento de Inmatriculación.

En lo personal considero que por economía procesal quien debe conocer de la oposición lo sea también quien conozca del juicio principal.

C.- NECESIDAD DE REFORMAR LAS DISPOSICIONES QUE RIGEN EL PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACION JUDICIAL EN EL DISTRITO FEDERAL

El artículo 3049 dispone lo siguiente: "Cualquiera que se considere con derecho a los bienes cuya propiedad ó posesión se solicite inscribir por resolución judicial, podrá hacerlo valer ante el juez competente.

La presentación del escrito de oposición suspenderá el curso del procedimiento de información si este estuviese ya con cluído y aprobado, deberá el juez poner la demanda en conocimiento del Director del Registro Público de la Propiedad para que suspenda la inscripción, y si ya estuviese hecha, para que anote dicha demanda.

Si el opositor deja transcurrir seis meses sin promover en el procedimiento de oposición quedará este sin efecto, -- asentándose en su caso, la cancelación que proceda."

Una vez que se ha realizado el analisis del artículo transcrito, propongo que quede redactado de la siguiente manera:

Artículo 3049.- "Cualquiera que se considere con de recho a los bienes cuya propiedad ó posesión se solicite inscribir

por resolución judicial podrá hacerlo valer ante el juez competente.

La presentación de escrito de oposición suspenderá el curso del procedimiento de Información, dándose vista con éste a la contraria por el término de cinco días para que manifieste lo que a su derecho convenga, una vez hecho lo anterior ó transcurrido el tiempo que se concedio para ello, el juez decidirá sobre la procedencia ó improcedencia de la oposición.

Si el procedimiento de Información estuviese ya -- concluído y aprobado, deberá el juez poner la demanda en conocimiento del Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio para que suspenda la inscripción, y si ya estuviese hecha para que anote dicha demanda, siendo admisible el escrito de oposición sólo hasta antes que la sentencia dictada en el procedimiento cause estado.

Si el opositor deja transcurrir seis meses sin promover en el procedimiento de oposición quedará éste sin efecto, -- asentándose en su caso, la cancelación que proceda. "

**REFORMAS AL ARTICULO 3055 DEL CODIGO CIVIL PARA EL
DISTRITO FEDERAL.**

El artículo 3055 dispone lo siguiente: "Quien haya obtenido judicial ó administrativamente la inscripción de la posesión de un inmueble, una vez que hayan transcurrido cinco años, si la posesión es de buena fe, podra ocurrir ante el Director del Registro Público de la Propiedad para que ordene la inscripción de la propiedad adquirida por Prescripción Positiva, quien la ordenara siempre y cuando el interesado acredite fehacientemente haber continuado en la posesión del inmueble con las condiciones para --prescribir, sin que exista asiento alguno que contradiga la posesión inscrita."

La propuesta es que el precepto legal quede de la siguiente manera:

Artículo 3055.- "Quien haya obtendio judicial ó administrativamente la inscripción de la posesión de un inmueble, una vez que hayan transcurrido cinco años, si la posesión es de buena fe, podrá ocurrir ante el Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio para que ordene la inscripción de la propiedad adquirida por prescripción positiva, en el folio correspondiente a la inscripción de la posesión, quien la ordenará siempre y cuando el interesado acredite fehacientemente haber continuado en la posesión del inmueble con las condiciones para prescribir, sinque exista asiento alguno que contradigo la posesión inscrita.

Siendo la propiedad adquirida oponible a terceros y concediendo al que la adquiere, todos los derechos y prerrogativas que la obtenida por otro medio ."

**PROPUESTA AL TRATAMIENTO QUE SE DEBE DAR AL
JUICIO DE INMATRICULACION JUDICIAL**

Esta propuesta consiste en que se forme un Capítulo especial para el procedimiento de Inmatriculación Judicial , como es el caso del Juicio Especial Hipotecario y del Juicio Especial de Desahucio, toda vez, que en la actualidad el Procedimiento está contenido en el Título Segundo, Capítulo V del Código de Procedimientos Civiles que se refiere a las Notificaciones, y se da el caso de que con frecuencia los litigantes ignoran los pasos a seguir en tal procedimiento.

Aún más, existe cierta confusión en las diligencias de Información Ad Perpetuam a que se refiere el Capítulo V del Código de Procedimientos en cita.

Al respecto a juicio de la sustentante, en la actualidad las diligencias de Información Ad Perpetuam resultan obsoletas con la existencia del Juicio de Inmatriculación Judicial. Por lo tanto considero que también sobre esto último deberá legislarse.

**PROPUESTA DE REFORMA AL ARTICULO 122 FRACCION III, PARRAFO SEGUNDO
DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES**

El mencionado párrafo establece lo siguiente:

Artículo 122.- Procede la notificación por edictos:

I.-

II.-

III.-

..... El edicto se publicará por una sola vez en el Diario Oficial de la federación, en el Boletín Judicial, en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, Sección Boletín Registral y en un periódico de los mayor circulación. Además se deberá fijar un anuncio de proporciones visibles en la parte externa del inmueble de que se trate en el que informe a las personas que puedan considerarse perjudicadas, a los vecinos y al público en general, la existencia del procedimiento de inmatriculación judicial respecto de ese inmueble. El anuncio deberá contener el nombre del promovente y permanecer en él inmueble durante todo el trámite judicial.

Ahora bien la propuesta que manifiesto a dicho párrafo es en relación al Anuncio que debe ser de proporciones visibles, considero que la Ley debía señalar de que medidas mínimas debe ser ese anuncio para evitar confusiones en cuanto a su interpretación.

La propuesta es que el precepto legal quede de la siguiente manera:

Artículo 122.- Procede la notificación por edictos:

I.-

II.-

III.-

. . . El edicto se publicará por una sola vez en el Diario Oficial de la Federación, en el Boletín Judicial, en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, Sección Boletín - Registral, y en un Periódico de los de mayor circulación. Además se debe fijar un anuncio de ochenta centímetros de largo por cincuenta centímetros de ancho como mínimo, el cual deberá ser fijado en la parte externa del inmueble de que se trate, en el que informe a las personas que puedan considerarse perjudicadas, a los vecinos y al público en general, la existencia del procedimiento de inmatriculación judicial respecto de ese inmueble. Dicho anuncio deberá contener todos los datos del inmueble como lo son : nombre del promovente, juicio, expediente, juzgado, superficie , medidas y colindancias. El anuncio deberá permanecer en el inmueble durante todo el trámite judicial.

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

PRIMERA.- Definitivamente creo que en lo que respecta a la propiedad, los romanos tenían diferentes acepciones para llamarla; de las cuales eran el dominium, mancipatio y propietas, pero nunca aportaron un concepto de la propiedad.

SEGUNDA.- En el pueblo azteca existieron diferentes principios, los cuales consistían en la ocupación total del territorio aprovechable económicamente, por tal motivo se estableció el sistema del Calpulli (Agrupación de cosas y familias dedicadas a una actividad exclusiva) .

TERCERA.- En la que respecta al concepto de Calpulli tenemos que proviene de Cali que significa casa y Pulli que significa linaje antiguo; barrio de gentes conocidas a los núcleos de población para que se les entregue una porción de tierras del Calpulli se dividen en parcelas llamadas tlalmilli cuya posesión y dominio se otorgaba a las familias pertenecientes del barrio; cada familia tenía derecho a una parcela que se le otorgaba por conducto del Jefe de familia.

CUARTA.- Nuestro Código Civil vigente no establece un concepto claro de lo que la propiedad significa, simplemente establece que el propietario de una cosa puede gozar y disponer de --

ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.

QUINTA.- Nuestro actual Código Civil, al hablar de la posesión tampoco establece un concepto claro de lo que la posesión significa, unicamente establece lo que es el poseedor.

SEXTA.- La Inmatriculación por Resolución Judicial, se obtiene mediante Información de dominio e Información posesoria, en este aspecto no varía mucho en cuanto a la anterior legislación, sin embargo se consagra un orden un poco mas adecuado a las disposiciones.

SEPTIMA.- Las reformas y adiciones al Código Civil, tienen un claro propósito en lo que respecta a la regularización de la tierra, a través de un procedimiento ágil, que proporcione la seguridad y la confianza para la incorporación de inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

OCTAVA.- En el Juicio de Inmatriculación Judicial no existen los alegatos, en virtud de que no existe una contraparte.

NOVENA.- Las reformas y adiciones al Código Civil para el Distrito Federal publicadas en el Diario Oficial de la Fe-

deración el 7 de enero de 1988, regulan en forma sistemática la Inmatriculación Judicial y Administrativa.

DECIMA.- En cuanto a la propuesta de reforma a los artículo 3049 y 3055 que propongo, considero que con éstas se aligeraría, simplificaría y se haría más preciso el Procedimiento de Inmatriculación Judicial.

DECIMA PRIMERA.- Que el Juicio de Inmatriculación Judicial , debe tener un apartado especial, como es el caso del Juicio Especial Hipotecario, dado que al estar contenido en el capítulo de las Notificaciones de nuestro Código Adjetivo Civil, se presta a confusiones , ya que algunos litigantes desconocen el procedimiento respectivo.

DECIMA SEGUNDA.- Que con la reforma que propongo al artículo 122 fracción III, párrafo segundo del Código de Procedimientos Civiles, en lo que respecta al Anuncio de proporciones visibles que se debe fijar en el inmueble a inmatricular , éste cumplirá más con la función, para la cual el legislador lo estableció.

B I B L I O G R A F I A

- 1.- Arce y Cervantes José, De los Bienes, (Prologo de Bernardo Pérez del Castillo), Editorial Porrúa, S.A. 1a. Edición México 1990.
- 2.- Araujo Valdivia Antonio, Derecho de las Cosas y Derecho de las Secesiones, Editorial Cajica 2a. Edición, México 1985.
- 3.- Bialostosky Sara, Panorama de Derecho Romano, Editorial -- UNAM, 2a. Edición, México 1985.
- 4.- Bravo González Agustín y Bravo valdéz Beatriz, Primer Curso de Derecho Romano, Editorial Pax-México, 10a. Edición , México 1984.
- 5.- Becerra Bautista José, El proceso Civil en México, Editorial Porrúa S.A. 9a. Edición , México 1981.
- 6.- Chioventa Giuseppe, Instituciones de Derecho Procesal Civil, Volúmen III, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1954.
- 7.- Dominguez Martínez Jorge Alfredo, Derecho Civil, Personas, Cosas, Negocio Jurídico, Parte General, Editorial Porrúa, México 1984
- 8.- Dominguez del Río alfredo, Compendio Teórico Practico de Derecho Procesal Civil, Editorial Porrúa, México 1977.

- 9.- De Pina Rafael, Elementos de Derecho Civil Mexicano, (Bienes- Sucesiones), Volúmen II, Editorial Porrúa, 7a. Edición, México 1977.
- 10.- De Ibarrola Antonio, Cosas y Sucesiones, Editorial Porrúa, S.A. 5a. Edición, México 1981.
- 11.- Flores Gómez Fernando, Introducción al Estudio del Derecho, y Derecho Civil, Editorial Esfinge S.A. , México 1981.
- 12.- Floris Margadant S. Guillermo, Derecho Romano, Editorial - Esfinge, 10a. Edición, México 1981
- 13.- Gomez Lara Cipriano, Teoria General del Proceso, Editorial UNAM, México 1981.
- 14.- Iglesias Juan, Derecho Romano, Editorial Ariel, Barcelona-1978.
- 15.- Morineau Iduarte Martha, Roman Iglesias González, Derecho-Romano, Editorial Colección Textos jurídicos Universitarios México 1989.
- 16.- Moto Salazar Efrain, Elementos de Derecho , Editorial Porrúa S.A. 24a. Edición, México 1978.
- 17.- Muñoz Luis, Derecho Civil Mexicano, Derechos Reales y Derechos Sucesorios, Editorial Cardenas, Iera. Edición, México 1971
- 18.- Ovalle Favela José, Derecho Procesal Civil, Editorial Co- lección textos Jurídicos Universitarios, México 1980.

- 19.- Peniche López edgardo, Derecho Civil Mexicano, Editorial-Porrúa, S.A. 17a. Edición, México 1983.
- 20.- Lemus García Raúl, Derecho Agrario Mexicano , Editorial - Limsa, 2a. Edición México 1978
- 21.- Rojina Villegas Rafael, Compendio de Derecho Civil, Bienes, Derechos Reales y Sucesiones, Editorial Porrúa, 16a. Edición, México 1984.
- 22.- Rojina Villegas Rafael, Derechos Reales y Posesión, Tomo - 3ero., Volúmen II, editorial cardenas, 4a. Edición, México 1969.
- 23.- Rojina Villegas Rafael, Derecho Civil Mexicano, Tomo 3ero. Editorial Porrúa, 6a. edición, México 1985.
- 24.- Sánchez Colin Guillermo, Procedimiento Registral de la Propiedad, Editorial Porrúa, S.A. 2a. Edición, México 1979.

L E G I S L A C I O N

- 1.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Editorial Porrúa , 58a. Edición, México 1992.
- 2.- Código Civil, para el Distrito Federal, Editorial Porrúa - s.a. 59a. Edición, México 1992.
- 3.- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, Editorial Porrúa S.A. 41a. Edición, México 1992.
- 4.- Ley Federal de la Reforma Agraria, Editorial Porrúa S.A. - 33a. Edición , México 1991.
- 5.- Ley General de Asentamientos Humanos, Editorial Porrúa S.A 34a. Edición, México 1991.
- 6.- Ley de Expropiación, Editorial Porrúa S.A. 32a. Edición, - México 1990.