



879309 21 2eje.  
**UNIVERSIDAD LASALLISTA BENAVENTE**

FACULTAD DE DERECHO  
CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO**

CLAVE 879309

**"SIMPLIFICACION DEL TRAMITE DE LAS  
INFORMACIONES AD-PERPETUAM, COMO  
MEDIO PARA ACREDITAR EL DOMINIO  
DE UN INMUEBLE"**

**TESIS**

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

**LICENCIADO EN DERECHO**

PRESENTA

**GABRIELA GUTIERREZ GONZALEZ**



CELAYA, GTO.

NOVIEMBRE 1994

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**



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

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

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

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

A DIOS . . .

Por las bendiciones que he recibido

y por la felicidad de que

siempre estés a mi lado.

A MI ESPOSO, ALEJANDRO:

Por su apoyo, comprensión y  
aliento para seguir adelante y por  
compartir conmigo esta Alegría.  
Gracias por tu cariño.

A MIS PADRES:

MA. TERESA y JOSE MA.  
Gracias por su apoyo incondicional, su ejemplo y la confianza que siempre me han brindado, porque Gracias a Ustedes he logrado realizar este trabajo.

A MIS HIJOS:

ALEJANDRO, ANA MARCELA y VALERIA

Por ser la razón de mi  
vida. Este paso tan importante  
es por Ustedes.

A MIS HERMANOS:

Por el apoyo y cariño  
que he recibido de Ustedes.

A MI ASESOR:

Por el apoyo y  
dedicación que me  
brindó, para realizar  
mi Tesis.

# I N D I C E

	PAGINA
INTRODUCCION . . . . .	1
<b>CAPITULO I</b>	
La Propiedad como Derecho Real . . . . .	4
1.- Concepto de Derecho Real . . . . .	4
1.1. Medios de Adquirir la Propiedad . . . . .	6
1.1.1. Adquisiciones a Título Universal y a Título particular . . . . .	7
1.1.2. Adquisiciones Primitivas y Deri- vadas . . . . .	8
1.1.3. Adquisiciones a Título Oneroso y a Título Gratuito . . . . .	9
1.2. La Propiedad en la Legislación Estatal . . . . .	9
2.- POSESION Y PRESCRIPCION . . . . .	12
2.1. Posesión . . . . .	12
2.1.1. Concepto Romano de la Posesión . . . . .	12
2.1.2. Concepto General y Elementos . . . . .	13
2.1.3. La Posesión en la Legislación Estatal . . . . .	16
2.2. La Prescripción. Concepto. . . . .	19
2.2.1. Elementos de la Prescripción . . . . .	20
2.2.2. Condiciones de la Posesión para que opere la Prescripción. . . . .	21

2.2.3. Prescripción Positiva . . . . .	23
2.2.4. Prescripción Negativa . . . . .	24

CAPITULO II

1.- Procedimiento de las Informaciones Ad- perpetuam Ante Juzgados . . . . .	30
1.1.- Forma de Acreditar los Derechos - Posesorios . . . . .	30

CAPITULO III

1.- Figura del Notario como Depositario de la Fé Pública del Estado . . . . .	35
1.1. Antecedentes . . . . .	35
1.2. Actividad del Notario . . . . .	39
1.2.1. Principios Rectores . . . . .	40
1.2.2. Atribuciones, facultades, obli- gaciones y prohibiciones del No- tario . . . . .	48

CAPITULO IV

1.- Procedimiento Ante Notario Público de - las Informaciones Testimoniales Ad- perpetuam . . . . .	54
---	----

PAGINA

1.1. Solicitud presentada por el promovente, Anexando: Certifi- cado del Registro Público de la Propiedad, Domicilio personal de los Colindantes . . . . .	54
1.2. Notificación Personal del Notario a Colindantes por medio de Ins-- tructivos . . . . .	55
1.3. Recepción de Información Testi- monial de 3 Testigos bajo cues- tionario hecho por el Notario .	56
CONCLUSIONES . . . . .	59
BIBLIOGRAFIA . . . . .	76
EJEMPLO . . . . .	78

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

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

Vivimos en un sistema de Derechos en el cual el principio de seguridad jurídica es básico y fundamental para nuestro equilibrio social, aunado a los principios de certeza y legalidad, que los ciudadanos requieren en sus actuaciones de carácter legal.

I.- La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 17, segundo párrafo, ordena: "Toda persona tiene derecho ha que se administre justicia por Tribunales que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiéndolo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial. Su servicio será gratuito, quedando, en consecuencia, prohibidas las costas judiciales."

II.- En el libro Cuarto del Código de Procedimientos Civiles de nuestro Estado, se establece la Vía de Jurisdicción Voluntaria, dentro de la cual en el Capítulo V del Artículo 731 al 735 se nos dan las reglas a observar para tramitar las Informaciones Ad-perpetuum como medio para acreditar el dominio de un Inmueble.

III.- Las Normas del Procedimiento y precisamente el artículo 731 fracción II del Código de

Procedimientos Civiles de nuestro Estado, determina que para tramitar las Informaciones Ad-perpetuam en esencia, nos indican que estas se tramitarán cuando no tenga interés mas que el promovente y se trate de justificar la posesión como medio para acreditar el dominio de un Inmueble; que al dar entrada a la promoción el Juez ordenará que se dé publicidad a la solicitud del promovente, así como obtener el Certificado del Registro Público, del último registro del Inmueble de que se trate. Y se ordenará también que la Información se reciba con citación del Ministerio Público y de los colindantes, y estimada la prueba, en su caso el Juez hará la declaratoria que se menciona en el Artículo 1252 del Código Civil y ordenará la protocolización.

IV.- Tanto el orden constitucional ya mencionado, como las Normas del procedimiento civil que en síntesis he comentado, para cualquier simple lector de estas disposiciones legales le parecería un trámite muy breve, pero la realidad que ya me ha tocado vivir en la práctica, estas disposiciones legales se desenvuelven en un lapso de tiempo demasiado prolongado, ya que ocurren multitud de razones y citaré algunas: Exceso de trabajo en los Tribunales, exceso de trabajo en los Registros Públicos de la Propiedad, desinterés en la intervención del Ministerio Público, desinterés en la intervención de

los Colindantes, tardanza en la publicación de los Avisos en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y a todo ésto le agregamos la intervención Notarial; el resultado viene a contrariar lo dispuesto en el Artículo 17 **Constitucional**, que al principio me he referido, y todo esto siempre con grave daño para el pueblo interesado en obtener un título de propiedad con el cual acreditar el dominio pleno sobre un Inmueble que viene a darle seguridad jurídica a sus bienes; es la razón que me ha movido para exponer la presente Tesis.

# C A P I T U L O I

## LA PROPIEDAD COMO DERECHO REAL

### 1.- Concepto de Derecho Real

#### 1.1. Medios de Adquirir la Propiedad

##### 1.1.1. Adquisiciones a Título Universal y a Título Particular

##### 1.1.2. Adquisiciones Primitivas y Derivadas

##### 1.1.3. Adquisiciones a Título Oneroso y a Título Gratuito

#### 1.2. La Propiedad en la Legislación Estatal

### 2.- Posesión y Prescripción

#### 2.1. Posesión

##### 2.1.1. Concepto Romano de la Posesión

2.1.2. Concepto General y Elementos

2.1.3. La Posesión en la Legislación Estatal

2.2. La Prescripción. Concepto

2.2.1. Elementos de la Prescripción

2.2.2. Condiciones de la Posesión para que  
opere la Prescripción

2.2.3. Prescripción Positiva

2.2.4. Prescripción Negativa

## I LA PROPIEDAD COMO DERECHO REAL

### I CONCEPTO DE DERECHO REAL.

"El Derecho Real se caracteriza por el Poder Jurídico, integrado por un conjunto de posibilidades normativas para realizar Actos de dominio o de administración sobre la cosa, pero sin necesidad de que tales facultades se ejerzan, basta solamente la posibilidad reconocida en el Derecho Objetivo para hacerse valer, aún cuando jamás lleguen a tener ejecución. La propiedad como Derecho Real existe, por el sólo hecho de reconocerle al dueño un conjunto de facultades jurídicas para usar o disponer de la cosa.

El Aspecto Activo, se constituye por el conjunto de facultades jurídicas que tiene el titular para usar, gozar, disponer o afectar un bien en garantía, según se trate de derechos de uso, de disfrute, de disposición o de simple garantía.

El Poder Jurídico que caracteriza a los Derechos Reales, se manifiesta en la posibilidad normativa de crear diferentes tipos de relaciones jurídicas, ya que el titular puede ejecutar válidamente actos jurídicos de dominio o administración y son oponibles a todo el mundo.

(1)

Se reconoce al Pretensor un derecho de Preferencia.

ROJINA VILLEGAS LA DEFINE: "La Propiedad se manifiesta en el Poder Jurídico, que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa, para sacarle el provecho total en un sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto." (2)

En los casos de vecindad y colindancia el Código Civil, impone Obligaciones y concede Derechos correlativos entre los vecinos y colindantes, determinándose así sujetos pasivos especiales.

"Haciendo un análisis comparativo entre Derecho Real y Propiedad, resaltamos los elementos siguientes:

1.- LA PROPIEDAD. Es un poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata, todo Derecho Real también es un Poder Jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata.

2.- En la Propiedad, este Poder Jurídico se ejerce sobre una cosa, es decir, sobre un Bien Corporal.

3.- El Derecho de Propiedad implica un poder jurídico directo sobre la cosa para aprovecharla en su

totalidad, ya que dicho aprovechamiento se ejerce bajo la forma de uso, disfrute, disposición de la cosa, o que se tiene simplemente la posibilidad normativa de ejecutar todos los actos de dominio o de administración, aún y cuando jamás se ejecuten.

4.- El Derecho de Propiedad implica una relación jurídica entre el propietario o sujeto y un sujeto pasivo universal que queda constituido por un conjunto de personas que de manera permanente o transitoria integran una comunidad jurídica, pues se requiere la proximidad material aún de manera instantánea, para que exista la oponibilidad del derecho de propiedad a los terceros y la posibilidad física de su violación. (3)

#### 1.1 MEDIOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD.

Para clasificar los medios de adquirir la propiedad, existen diversos criterios, en el estudio en particular que realizo, me avoco a la clasificación del maestro ROJINA VILLEGAS, ya que en la misma encuentro sustentación para este trabajo:

##### 1.1.1. ADQUISICIONES A TITULO UNIVERSA Y A TITULO PARTICULAR.

1.1.2. ADQUISICIONES PRIMITIVAS Y DERIVADAS.

1.1.3. ADQUISICIONES A TITULO ONEROSO Y A TITULO GRATUITO.

1.1.1. ADQUISICIONES A TITULO UNIVERSAL Y A TITULO PARTICULAR. Se entiende por adquisición a título universal, aquella por la cual se transfiere el patrimonio, como universalidad jurídica, o sea, como conjunto de derechos y obligaciones, constituyendo un activo y un pasivo.

La forma de adquisición a título universal reconocida a nuestro Derecho, es la herencia, ya sea legítima o testamentaria cuando en esta última se instituyen herederos.

Cuando se instituyen legatarios, hay transmisión a título particular. En toda herencia legítima, llamada Sucesión Ab-Intestato, hay una transmisión a título universal, porque únicamente se instituyen herederos.

La forma habitual de transmisión a título particular es el Contrato. También en los legados hay transmisión a título particular, porque el legatario recibe bienes determinados.

Hay ocasiones en que toda la herencia se distribuye

en legados, de tal suerte que aún cuando el testador simplemente transmite bienes determinados a sus legatarios, el pasivo se reparte proporcionalmente entre esos legatarios, ya que no hay herederos responsables y en estos casos hay una equiparación entre legatario y heredero.

En el Contrato se trata de una transmisión a título particular.

1.1.2. ADQUISICIONES PRIMITIVAS Y DERIVADAS. Esta forma es de vital importancia para este estudio; por forma primitiva se entiende aquella en la cual la cosa no ha estado en el patrimonio de determinada persona, de suerte que el adquirente de la misma no la recibe de un título anterior, sino que ha permanecido sin dueño, siendo él, el primer ocupante de la misma.

Las formas primitivas de adquisición se presentan en la ocupación, que constituye históricamente el medio principal de adquirir la propiedad; y la accesión en algunas formas.

La ocupación supone que el adquirente entra en posesión de bienes que no tienen dueño, y que se ejercita esa posesión con el ánimo de adquirir el dominio, por lo cual no hay transmisión de un patrimonio a otro.

Las formas derivadas de la transmisión del dominio, suponen una transmisión de un patrimonio a otro. La cosa ha tenido dueño y ha estado en el patrimonio de una persona que la transmite a otra, por lo que se llama adquisición derivada. Estas formas derivadas de transmitir el dominio son las que tienen mayor trascendencia jurídica. El Contrato, la Herencia, la Adjudicación, son formas que implican siempre que pasa un bien de un patrimonio a otro.

1.1.3. ADQUISICION A TITULO ONEROSO Y A TITULO GRATUITO. En la Primera el adquirente paga un cierto valor en dinero, bienes o servicios, a cambio del Bien que recibe, y como ejemplo tenemos los contratos: La compra-venta, La permuta, en las cuales se transmite el dominio de una cosa a cambio de una contraprestación.

Existen contratos a título gratuito traslativos de dominio, como la donación, en los cuales el adquirente recibe un Bien sin tener que cubrir una contraprestación.  
(4.)

1.2. LA PROPIEDAD EN LA LEGISLACION ESTATAL.

En el Derecho Romano, se podía usar, disponer y hasta abusar de la propiedad, era realmente un poder absoluto el que se ejercía, actualmente este Derecho

cuenta con limitaciones y es regulado en nuestra legislación estatal que acoge la postura doctrinaria de que el propietario puede gozar y disponer de su derecho con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes, en las que podemos señalar: La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización; de acuerdo al Artículo 831 y 832 del Código Civil, vigente para nuestro Estado de Guanajuato, señala que No puede hacerse mal uso de la propiedad pues en el caso si se requiere, el vecino podrá ejercer la acción procedente para impedirlo; no se puede ejercitar el Derecho de Propiedad con el único fin de causar perjuicio a un tercero sin utilidad para el propietario; el Código del cual ya hemos hecho mención en su Artículo 837 establece limitaciones al Derecho de Propiedad en el caso de vecindad, en lo que se refiere a plantación de árboles, construcción de cloacas, fosas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos, instalación de depósitos de materia corrosivas, máquinas de vapor o fábricas destinados a usos que pueden ser peligrosos o nocivos, aberturas de huecos o ventanas, construcción de balcones entre otros.

Como se dijo anteriormente, al igual que la doctrina, nuestra Legislación considera la Propiedad como un Derecho Real sobre un determinado Bien, el cual le da Derecho

al titular de usar y disponer de la cosa, oponible a terceros pero con las limitaciones y modalidades tanto de interés público, como con los particulares o vecinos.

## 2 POSESION Y PRESCRIPCION

### 2.1. POSESION

#### 2.1.1. CONCEPTO ROMANO DE LA POSESION.

"Los Romanos consideraban la posesión como una relación o estado de hecho que permitía ejercer un poder físico exclusivo, para ejecutar actos materiales sobre una ANIMUS DOMINI."(5)

Se hizo una distinción fundamental entre la posesión de la cosa y la cuasi posesión de los Derechos. Los Romanos sólo admitían como verdadera posesión, la de las cosas. En cuanto a los Derechos decían que el goce de los mismos, para ostentarse como titular, con fundamento o sin él, demostraba una situación semejante al goce de las cosas, pero de naturaleza distinta y por ello la denominaron cuasi--posesión.(6)

Lo que se ha llamado en Derecho de posesión de las cosas, es una modalidad del Derecho Real por excelencia, la propiedad; pero propiamente debe hablarse de posesión de derechos reales o personales. En los Derechos reales si se puede hacer la distinción de poseer el Derecho de propiedad para distinguir este caso de la posesión de otros Derechos.

Los Romanos no afirmaron que el que tenga la posesión de una cosa sea propietario, simplemente afirmaban que se conduce como propietario y ejecuta esos actos, y esto, según PLANIOL No quiere decir otra cosa sino que posee el Derecho de Propiedad pero que tenga ese Derecho de Propiedad.

"En cuanto al goce de los otros Derechos, la situación idéntica, pues para gozar del Derecho de usufructo es necesario conducirse como usufructuario, ejecutando actos materiales que demuestren el deseo de apropiarse de los frutos de una cosa, como lo haría un usufructuario. Para gozar del Derecho de Arrendamiento, es necesario conducirse como Arrendatario Luego entonces, la posesión de los Derechos abarca la posesión de los otros Derechos reales o personales cuando ejecuta actos como si fuera titulares de esos Derechos." ( 7 )

2.1.2. CONCEPTO GENERAL. Trataremos de resaltar los elementos que configuran para uno el hecho de la posesión y para otros el Derecho de la Posesión, nuestro objetivo es analizarlo únicamente para efecto de proponer una vía alterna en cuanto al acreditamiento, ya sea de este hecho o derecho de posesión. Nos avocaremos a señalar elementos doctrinarios y la tendencia de nuestro legislador.

De acuerdo con SAVIGNY: "La posesión puede definirse

como una relación o estado de hecho que da a una persona la posibilidad física, actual, inmediata y exclusiva de ejercer actos materiales de aprovechamiento sobre una cosa con el ANIMUS DOMINI o REM SIBI HABENDI.

En base a esta definición los elementos de la posesión son:

A) La posesión es una relación o estado de hecho, sin determinar si el mismo se funde en un derecho o si puede llegar a ser un Derecho y por lo tanto si este engendra consecuencias jurídicas.

B) Por virtud de este estado de hecho, una persona retiene en su poder exclusivamente una cosa.

C) Como manifestación de ese poder, el sujeto ejecuta un conjunto de actos materiales que se refieren, de ordinario, al aprovechamiento de la cosa.

D) Este poder físico puede derivar de un derecho real o de un derecho personal, o bien no reconocer la existencia de derecho alguno.

La posesión de los Derechos Reales siempre traen en forma indirecta la posesión de las cosas, porque si alguien

se ostenta como usufructuario, como propietario es con relación a una cosa, respecto de la cual ejecuta actos como si fuera usufructuario o bien propietario." (8)

"De acuerdo con ROJINA VILLEGAS la Posesión es: Un poder físico que se ejerce en forma directa y exclusiva sobre una cosa para su aprovechamiento total o parcial, o para su custodia, como consecuencia del goce efectivo de un derecho real o personal o de una situación contraria a Derecho.

La posesión es un poder físico, es decir, no es un poder jurídico aún cuando puede serlo, pero no necesita esa calificación para existir. El Poder físico constituye el Corpus posesorio, es decir el conjunto de actos que revelan una potestad sobre la cosa para su aprovechamiento e su custodia. El poder físico de la posesión, generalmente es un poder jurídico, es decir, sancionado y reconocido por el Derecho, pero puede ser un poder de hecho, simplemente económico o ilícito, nacido de un delito como el robo o el despojo.

El segundo elemento de la posesión implica la ejecución de actos materiales con el propósito de aprovechamiento o de custodia.

Finalmente en el tercer elemento se precisa la causa

eficiente que origina la posesión, que puede ser consecuencia de un derecho o de una situación contraria a derecho y no obstante esto llega a ser apta para producir la prescripción." (9 )

### 2.1.3. LA POSESION EN LA LEGISLACION ESTATAL.

Nuestro código plasma en su articulado las corrientes doctrinarias que se analizaron, en el Artículo 1037 define la posesión como: "El poder que se ejerce sobre una cosa mediante actos que corresponden al ejercicio de la propiedad. La posesión de un derecho consiste en gozar de él". En los Artículos 1038 y 1039 nuestra legislación habla de quienes pueden adquirir la posesión manifestando que el que posee debe poseer a título de propietario. Lo que se conoce como posesión civil, por el contrario el que posee a nombre de otro en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario y otro título análogo tendrá una posesión precaria.

Los artículos 1045, 1051, 1053 y 1054, señalan igualmente los derechos que tienen los poseedores en caso de pérdida de la posesión, si hay controversia con otros poseedores, -- se respetará aquella que tenga títulos legítimos, a falta de título o siendo iguales, se preferirá la posesión más antigua; se distinguen en la posesión la buena y la mala fé, siendo

poseedor de buena fé, el que tiene ó fundadamente cree tener título bastante para darle derecho a poseer, entendiéndose por esto la causa generadora de la posesión, la buena fé se presume siempre. Se considera poseedor de mala fé, el que entra a la posesión y posee sabiendo que no tiene títulos- y el que sabe que su título es insuficiente o vicioso, al que afirma la mala fé del poseedor le corresponde probarla.

Los elementos de la posesión son regulados por el 1071, 1072, 1073 y 1074, dispositivos legales que señalan que la posesión debe ser pacífica o sea adquirida sin violencia, continúa lo que significa que no ha sido interrumpida por algún medio legal, pública, que es la que se disfruta de manera que puede ser reconocida de todos, también lo es la que está inscrita en el Registro Público de la Propiedad. Solo la posesión que se adquiere a título de dueño de la cosa o derechos poseídos, que se disfruta con ese fundamento puede producir la prescripción adquisitiva.

Una vez analizadas las posturas doctrinarias y la posición de nuestro legislador, consideramos que la definición del Maestro ROJINA VILLEGAS es objetiva pues abarca las posturas doctrinarias de los Europeos, pero adecuadas y encuadradas a nuestro Derecho Civil, ya que efectivamente, la posesión es un poder físico no necesariamente jurídico y el mismo existe aún sin tener un reconocimiento legal que permita el aprovechamiento de la cosa, mediante actos materiales, dicho poder

puede derivar de un Derecho Real o personal o bien de una situación ilícita que, transcurrido el término señalado por nuestra legislación puede ser reconocido por nuestro Derecho.- Es necesario aclarar que por lo general este poder físico de aprovechamiento o custodia de la cosa, se da en virtud de una situación de Derecho, pero es justamente el elemento de ilicitud que el maestro Rojina, incorpora en su definición, lo que en nuestra opinión la hace más objetiva, y por ello compartimos su criterio.

#### 2.1.4. POSESION PACIFICA.

Tal como lo explica el Civilista Rafael Rojina Villegas,- en nuestro Derecho basta que se entre a la posesión pacífica para dejar satisfecho el requisito de "posesión pacífica", pues aunque después se hagan actos de violencia para defender la posesión o para recuperarla, tales actos no la vician haciéndola inepta para prescribir.

En los casos de abandono de la posesión, si bien es cierto que es una de las causas de la pérdida de la posesión, también lo es que este modo de perderla debe ser demostrado por hechos indubitables como lo comprueba el contenido del artículo 1076 de nuestro ordenamiento Civil que se refiere a los modos de perder la posesión.

## 2.2. LA PRESCRIPCIÓN. Concepto.

Por Prescripción debemos entender la consolidación de una situación jurídica por efecto del transcurso del tiempo, ya sea convirtiéndose un hecho en derecho, como la posesión o propiedad.

Por su parte nuestro Código Civil vigente en el Estado, refiriéndose a la prescripción señala:

Artículo 1231.- "Prescripción es un medio de adquirir bienes o de liberarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley".

Agrega nuestro Código Civil, en sus disposiciones siguientes, que a la adquisición de bienes en virtud de la posesión se llama **Prescripción Positiva**; y la liberación de obligaciones por no extinguirse su cumplimiento, se llama **Prescripción Negativa**.

Desprendiéndose, además, de las mismas disposiciones que sólo las cosas que están en el comercio pueden prescribir, salvo las excepciones establecidas por la ley; como por ejemplo: los bienes de dominio público que están destinados a un servicio público o son de uso común.

pertenecientes a la Federación, Estado o Municipio.

#### 2.2.1. ELEMENTOS DE LA PRESCRIPCIÓN.

En los requisitos de la posesión originaria para prescribir, es necesario poseer en concepto de propietario. Además de este requisito, la posesión debe de tener determinadas cualidades y que son:

Nuestro Código Civil señala: ARTICULOS 1246.- "La posesión necesaria para prescribir debe ser:

- I.- Civil;
- II.- Pacífica;
- III.- Contínua, y
- IV.- Pública.

A) POSESION CIVIL o JUSTO TITULO.- Esto es, en aquel que sea o fundadamente se crea bastante para transferir el dominio, y cuya existencia debe ser probada por quien alega la prescripción.

B) POSESION PACIFICA.- La posesión debe ser pacífica.- Cuando no reúne esta cualidad, padece el vicio de la violencia. Se considera que la posesión es pacífica cuando no se adquiere por violencia. En nuestro Derecho sólo en momento de la adquisición, exige esta cualidad; es

decir, debe entrarse a la posesión pacíficamente. Si después se hacen actos de violencia para defesderse la posesión o para recuperarla, estos actos no vician la posesión.

C) POSESION CONTINUA. La Posesión debe de ser continúa, si no lo es adolece del vicio de interrupción. La permanencia o continuidad no exige que de momento a momento, día a día, se ejecuten esos actos, sino que debe haber una reiteración de los mismos que demuestren siempre el deseo de ejercer la posesión constantemente.

D) POSESION PUBLICA. La Posesión debe de ser pública. El vicio que afecta la posesión pública se denomina clandestinidad. La posesión es clandestina u oculta, cuando no se tiene a la vista de todos aquellos que tengan interés de interrumpirla, cuando no se tenga a la vista de todo el mundo. Conforme a este requisito la posesión pública debe ejercitarse de modo que tenga conocimiento de ella no sólo los que tengan interés de interrumpirla, sino también todo mundo.

E) POSESION CIERTA. La Posesión debe de ser cierta, debe existir absoluta seguridad, por razón del título, de que la posesión se tiene en concepto de deüño. Cuando no se presenta esta característica, se dice que esta viciada.

la posesión de equivocidad o que es equívoca; es decir, que se trata de una posesión dudosa respecto al concepto por el cual se tiene. (11)

2.2.2 CONDICIONES DE LA POSESION PARA QUE OPERE LA PRESCRIPCION. "Las condiciones de la posesión ya no implican cualidades de la misma y, por consiguiente, su ausencia no vicia la posesión, ni la hace inútil para adquirir el dominio, pero influye para aumentar o disminuir el término de prescripción. Son dos condiciones que pueden influir desde el punto de vista temporal en la prescripción: A) La buena o mala fé; B) El abandono de los inmuebles.

A) La mala fé no es un vicio en la posesión, ni consiguientemente la buena fé es una cualidad de la misma. Se puede adquirir el dominio por prescripción aún cuando se posea de mala fé. Si fuera un vicio haría inútil la posesión misma. Simplemente la mala fé influye para aumentar el término de prescripción, que generalmente implica; para los Bienes Inmuebles el término, con buena fé es de 5 años, y con mala fé de 10 años, para los muebles, con buena fé es de 3 años, y con mala fé de 5 años.

B) Otra condición que afecta el término de

prescripción, es el uso o el abandono de los Bienes Inmuebles. Para los rústicos o urbanos destinados a habitación, se crea esta condición para aumentar el término de prescripción, según que el Inmueble se abandone por falta de cultivo, si es rústico, o por falta de reparaciones, si no puede ser habitado siendo urbano.

(12)

### 2.2.3. PRESCRIPCIÓN POSITIVA:

La prescripción positiva es la forma de adquirir la propiedad por el simple transcurso. En efecto, con relación a ello el Código Civil vigente en el Estado de Guanajuato, en su Artículo 1246.- "Que la posesión necesaria para prescribir debe reunir los siguientes requisitos: que la posesión sea civil, pacífica, continua y pública.

Especificando el artículo 1247 de la mencionada ley sustantiva Civil; que cuando la posesión se da con las cualidades mencionadas, los bienes inmuebles prescriben, como ya lo mencionamos anteriormente en cinco años cuando además se poseen con justo título y de buena fé; y en diez años cuando se poseen con justo título y de mala fé.

Previéndose que aún en el caso de que la posesión

sobre un inmueble lo sea sin justo título y de mala fé; pero desde luego que dicha posesión sea civil, pacífica, continua y pública, operará la prescripción, requiriéndose en tales casos que dicha posesión lo sea por espacio de 20 años.

Agrega nuestro Código Civil vigente en el Estado, que quien alega la prescripción se encuentra obligado a probar la existencia del título en que funda su derecho.

En consecuencia, de lo anterior deducimos que la persona que ha poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones explicadas en líneas anteriores tiene derecho a adquirir la propiedad por prescripción positiva. Para ello deberá promover juicio en contra de la persona que aparezca como propietario en el Registro Público de la Propiedad.

Comprobada debidamente la posesión, el Juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de haber operado la prescripción y tal resolución se tendrá como título de propiedad debiendo ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad, previa su protocolización ante Notario Público.

#### 2.2.4. PRESCRIPCION NEGATIVA:

La Prescripción Negativa o Liberatoria, es un medio de extinguir obligaciones o derechos por el transcurso del tiempo, en virtud de que el acreedor no exiga el pago en los plazos señalados por la ley o el titular no ejerza su derecho real.

Siguiendo nuestro ordenamiento Civil, nos dice en su Artículo 1255 "La prescripción negativa se verifica por el sólo transcurso del tiempo fijado por la ley, contado desde que una obligación pudo exigirse".

Desprendiéndose de este precepto la siguiente observación: Que se requiere la inacción del acreedor y del transcurso del plazo que la ley establece para que el deudor se libere del cumplimiento de su obligación.

Siendo propiamente el efecto de la prescripción negativa la extinción de la facultad del acreedor para exigir del deudor el pago, perdiendo la obligación su carácter de exigibilidad.

La deuda, por efecto de la prescripción negativa no será coercible, pero subsiste como obligación natural.

Así en el Artículo 1256 del Código Civil, señala como regla general 10 años para que una obligación se

extinga, sin que el acreedor exiga el cumplimiento al deudor, plazo que debe contarse, a partir del momento en que la obligación pudo haberse exigido conforme a Derecho, teniendo que ser esto probado en juicio por el demandado, ya sea que se trate de una obligación pura y simple, sujeta al término inicial o a condición suspensiva.

Nuestro Código Civil señala los casos de excepción a la regla general de la prescripción, así en el artículo 1257 señala como obligación imprescriptible o irrenunciable que es la de dar alimentos.

Siendo ambos caracteres, imprescriptibilidad e irrenunciabilidad unidos a la prohibición de transigir sobre la deuda alimenticia, se fundan en que el deber de proporcionar alimentos tiene como causa las necesidades de quien debe pedirlos, de manera que permitir la prescripción de dar alimentos es lo mismo que autorizar que se prive al indigente de la existencia, quitándole el único medio con que cuenta para conservarla.

En términos generales, entendemos por Prescripción Negativa o Liberatoria.- El Modo de extinguirse los Derechos Patrimoniales por no ejercerlos su titular durante el lapso determinado por la ley. Libertad que

tiene el deudor para no cumplir su obligación por no haberse exigido el cumplimiento de ésta, a su debido tiempo, por el acreedor. "Por el sólo silencio o inacción del acreedor, por el tiempo designado por la ley, queda el deudor libre de toda obligación. Para esta Prescripción no es preciso justo título, ni buena fé".

C I T A S   B I B L I O G R A F I C A S

- 1.- BONNECASE JULIEN.  
ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL T. II, págs. 55, 56.  
De la traducción del Lic. José M. Cajica Jr.  
Puebla, México.
  
- 2.- ROJINA VILLEGAS RAFAEL.  
COMPENDIO DE DERECHO CIVIL II, págs. 78, 79.  
Editorial Porrúa, S.A. de C.V.  
México, 1984.
  
- 3.- LAFAILLE.  
DERECHO CIVIL T. III.  
págs. 372, 373.
  
- 4.- ROJINA VILLEGAS RAFAEL.  
OB. CIT., T. III, págs. 87, 88, 89.
  
- 5.- ORTOLAN.  
EXPLICACION HISTORICA DE LAS INSTITUCIONES DEL  
EMPERADOR JUSTINIANO, T. I, pág. 302.  
Traducción de Francisco Pérez de Anaya y Melquias-  
des Pérez Ramos.  
Madrid, 1884.

- 6.- VALVERDE Y VALVERDE CALIXTO.  
TRATADO DE DERECHO CIVIL ESPAÑOL, T. II, págs. 296  
y 297.  
2da. Edición, Valladolid 1920.
- 7.- PLANIOL Y RIPERT.  
TRATADO PRACTICO DE DERECHO CIVIL FRANCES, T. II,  
"LOS BIENES".  
Editorial J. M. Cajica, Jr. Puebla, Pue., pág. 146.  
México.
- 8.- LAFAILLE.  
OB. CIT. T. III, págs. 109, 110, 111, 120, 121.
- 9.- ROJINA VILLEGAS RAFAEL.  
OB. CIT. T. II, págs. 214, 215, 216.
- 10.- SANCHEZ ROMAN FELIPE.  
ESTUDIOS DE DERECHO CIVIL, T. III, págs. 250, 251.  
Madrid 1906.
- 11.- PLANIOL Y RIPERT.  
OB. CIT. T. III, págs. 155, 156, 157, 158, 159.
- 12.- SANCHEZ ROMAN FELIPE.  
OB. CIT. T. III, págs. 257 y 258.

## C A P I T U L O   I I

### 1.    Procedimiento de las Informaciones       Ad-perpetuam Ante Juzgados

#### 1.1. Forma de Acreditar los Derechos -       Poseorios

## CAPITULO II

I.- PROCEDIMIENTO DE LAS INFORMACIONES AD-PERPETUAM ANTE LOS JUZGADOS.

II. FORMA DE ACREDITAR LOS DERECHOS POSESORIOS.

En nuestro Derecho la manera de acreditar la adquisición, transmisión, modificación, gravámen, o extinción de la propiedad, la posesión o los demás Derechos Reales sobre Inmuebles deberán ser mediante Escritura Pública, Artículo 1815 del Código Civil, esto si se tiene un título que justifique la posesión, considero que esta exigencia que data de la época del Gobierno del Licenciado Juan José Torres Landa, en la que toda transmisión de la propiedad se hiciera en Escritura Pública, exigiéndose la Ratificación ante Notario Público de la Escritura Privada con objeto de poder lograr su inscripción en el Registro Público de la Propiedad en virtud de que el Notario Público es el depositario de la fé pública y por ello se requiere su presencia para darle formalidad a ese tipo de Contratos.

El poseedor tenga o no tenga documento alguno podrá intentar el juicio de prescripción en contra del propietario que se encuentre Inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

Si el Bien no se encuentra Inscrito a nombre de persona alguna, el poseedor deberá promover una Información Ad-perpetuam, actualmente ante el Juez de Primera Instancia de lo Civil en turno, con el objeto de justificar la posesión como medio para acreditar el dominio pleno del Inmueble.

En el caso de tramitar una Información Ad-perpetuam, el procedimiento a seguir es el siguiente:

El promovente presenta una solicitud Ante el Juez Civil de Primera Instancia en turno competente para conocer del Negocio, esta solicitud deberá llevar los Generales del solicitante, la Vía en que promueve y el objeto de su promoción. Deberá hacer una descripción detallada del Inmueble sobre el cual pretende acreditar derechos posesorios señalando medidas y colindancias, haciendo mención del lugar donde pueden ser citados los colindantes con el fin de que se presenten a manifestar lo que en Derecho les convenga.

En su solicitud el promovente deberá manifestar el tiempo que ha transcurrido desde su posesión o bien de quien la recibió, así mismo si dicha posesión ha sido en forma pacífica, continua, pública, de buena fé y a título de dueños, ya que ésta

básicamente es lo que deberá acreditar con los testigos que en su oportunidad presente.

A la solicitud se acompaña el Certificado de No Inscripción expedido por el C. Registrador Público de la Localidad.

Al darse entrada a la promoción, el Juez ordena que se dé publicidad a la solicitud del promovente por medio de dos avisos que se publicarán en el periódico oficial del Gobierno del Estado, de 8 en 8 días, y en los lugares públicos; dice la Ley que se ordenará se pida a cargo del promovente un Certificado del Registro Público, del último registro del Inmueble de que se trate, pero en la práctica esto no se hace, ya que por lo general a la solicitud inicial se agrega el Certificado de No Inscripción.

La Información se recibirá con citación del Ministerio Público y de los Colindantes, dichas citaciones se hacen de manera personal y en caso de que no hayan sido Notificados se difiere la fecha de la Información Testimonial. Los Testigos deberán ser por lo menos 3 de notorio arraigo o del lugar de ubicación de los bienes a que la Información se refiere.

Los testigos son examinados por el Juez en

base a un cuestionario que presenta el promovente y en el que se les formulan preguntas tendientes a que el testigo describa el Inmueble con sus colindancias y medidas y que manifieste si el poseedor lo ha sido de manera pacífica, continua, pública, de buena fé, a título de dueño y por un cierto tiempo y se le pide que diga la razón de su dicho.

Estimada la prueba en su caso, el Juez hará la declaratoria que menciona el Artículo 1252 del Código Civil y ordena su protocolización, esta Declaratoria es básicamente una Sentencia, donde el Juez revisa la promoción inicial, que la Notificación a los Colindantes se hayan hecho conforme a Derecho, que el dicho de los testigos sea verdadero y las preguntas estén relacionadas con el acreditamiento de la posesión del Bien de que se trate, hecho esto resuelve y se tiene por acreditada la posesión, se Notifica la resolución al promovente y al Ministerio Público, y una vez que transcurre el término para declarar ejecutoriada la resolución, el promovente solicita se envíen los Autos a la Notaria de su elección para que los mismos sean protocolizados.

Es necesario acreditar que la posesión ha sido de carácter civil, pacífica, continua, pública y de

buena fé.

La protocolización consiste en que una vez que la resolución ha causado ejecutoria, o remiten los Autos al Notario elegido, y éste hace un extracto con el nombre del promovente, datos del Bien Inmueble con medidas y colindancias, número de expediente, fecha de la Sentencia y número del Oficio mediante el cual se ordenó protocolizar dichas Diligencias de Información Testimonial Ad-perpetuam, ordenando se agregue al apéndice el expediente y el oficio. Ya en el Testimonio el Notario transcribe este extracto, la sentencia de manera íntegra y los avisos fiscales para autorizarla definitivamente, ordenando su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

## C A P I T U L O   I I I

### FIGURA DEL NOTARIO COMO DEPOSITARIO DE LA FE PUBLICA DEL ESTADO.

1.1. Antecedentes

1.2. Actividad del Notario

1.2.1. Principios Rectores

1.2.2. Atribuciones, facultades, obligaciones  
y prohibiciones del Notario

## CAPITULO III

### I. FIGURA DEL NOTARIO COMO DEPOSITARIO DE LA FE PUBLICA DEL ESTADO.

#### I.I. ANTECEDENTES.

"El Notariado como todas las Instituciones de Derecho, es producto de una evolución. En un principio los Notarios eran prácticos en la redacción de Contratos y Actos Jurídicos, posteriormente se desarrolló su oficio y adquirió la fé pública, al inicio en forma endeble, más tarde, consolidada y legislativamente aceptada."

Sin embargo, no es posible ubicar en tiempo y lugar, el nacimiento de la fé pública, se puede argumentar que tal o cual legislación empieza a dar valor probatorio a lo redactado y hecho constar por algunos artesanos de la Escritura.

La primera regulación se dá en el siglo VI de la Era Cristiana con Justiniano, quien en su enorme obra de Compilación y Legislación, regula la actividad del Notario conocido como Tabellio, al Protocolo le otorga el carácter de fidedigno con pleno valor

probatorio al documento por él redactado. El Tabellio era un conocedor de las leyes, redactaba en un protocolo, leía, autorizaba y entregaba copia del documento a las partes, su actuación era obligatoria y respondía ante las Autoridades, si el documento por él confeccionado era nulificado por ilicitud.

El Tabellio tenía plaza reconocida por el Estado, se prevenía fórmulas para iniciar y redactar los instrumentos, el documento tenía valor probatorio y se estatúan reglas especiales para realizar el protocolo.(13)

En el Siglo IX Carlos Magno legisla en las "Capitulares", sobre la Actividad Notarial y establece entre otras disposiciones legales, que el Instrumento Notarial tiene el valor pleno de una sentencia ejecutoriada. Mas tarde, los Longobardos acogen la legislación Carolignia en el desarrollo de la actividad del Notarii.

En la segunda mitad del siglo IX el Emperador de Oriente León VI, el filósofo, continúa la obra de Compilación de su padre Basilio I, y escribe la Constitución XXV en la que hace un estudio sistemático de los Tabularis, ahora Notario.

Este ordenamiento destaca: A) La importancia del exámen para el que pretende ingresar como Tabulari; B) Fija las cualidades físicas, jurídicas y morales de estos funcionarios; C) Establece su colegiación obligatoria; D) Fija un numerus clausus; E) A cada uno le da plaza y F) Impone aranceles.

En el siglo XIII dentro de la Escuela Boloñesa, destacó la figura de Rolandino, ya que hace incapié en la importancia de la sistematización de los conocimientos notariales, principalmente con sus obras "La Aurora, La Summa Artis Notarie, Tractatus Notularum y Flos Testamentprum o Flos Ultimarum Voluntatum." En esta época se le dá gran importancia a las cualidades físicas y morales del Notario. Con Alfonso X el Sabio se regula en forma sistemática la actividad del escribano, la facultad de nombrar a los federatarios le corresponde al Rey, y se señalan las cualidades morales que los escribanos deberían tener.

En los inicios de la época contemporánea, la Revolución Francesa que hace desaparecer los Estados Generales: La nobleza, el clero y el Estado llano, regula el Notariado con la Ley XXV Ventoso del año XI. Esta legislación contribuye históricamente entre otras

aportaciones con: A) Conferir al Notario la calidad de funcionario público; B) Exigir la transcripción del título que acredite el Derecho del enajenante; C) Establecer el requisito para ser Notario de una práctica ininterrumpida de seis años.

En México, antes de la conquista no se puede constatar la existencia de Notarios escribanos en el sentido de funcionarios públicos que dieran fé de los acontecimientos y de los actos jurídicos en nombre del Estado, de tal manera que todo lo asentado por ello, se considerará legal. Sin embargo había un funcionario, el Tlacuilo, que de alguna manera se parecía al escriba egipcio, personaje hábil para escribir, su práctica en la redacción y en la relación de hechos, y sus conocimientos legales, los habilitaron para confeccionar documentos y asesorar a los contratantes cuando se necesitaba concertar una operación, si tenían el carácter de funcionarios público y de fedatarios. Así el Tlacuilo, por la actividad que desempeñaba, es el antepasado del Escribano, coincidían por su ocupación con los Escriba, Tabularii, Chartucarii y Tabeliones de otras épocas.

El Tlacuilo era el artesano azteca que dejaba constancia de los acontecimientos por medio de

signos ideográficos y pinturas, con lo que se guardaba memoria de ellos de una manera creíble.

En España, en el año de 1862, se expide en forma codificada la Primera Ley Orgánica del Notariado Español, que sistemáticamente regula al Notario la función notarial, el Instrumento Público y la Organización Notarial. Gran importancia tuvo para América Latina y en especial para México, esta Ley que fué seguida y adaptada por el legislador. El término Notario, sustituye al escribano, le dá categoría de funcionario público y separa la actividad judicial de la notarial. Acaba con la prolifera y complicada numeración de los escribanos que existían en la tradición Española. Para ser Notario, se exige haber triunfado en el exámen de oposición, en el cual participaban los aspirantes que tuvieran una preparación técnica y especializada. Esta legislación sirvió de base a la mayoría de las Leyes Notariales de los países Latinoamericanos.(14)

## I.2. ACTIVIDAD DEL NOTARIO.

El Notario Latino es el profesional del Derecho encargado de una función pública consistente en recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes, redactando los instrumentos adecuados a ese

fín y confiriéndole autenticidad, conservar los originales de éstos y expedir copia que den fé de su contenido.

#### 1.2.1. PRINCIPIOS RECTORES.

La Actividad del Notario esta regida por ciertos principios rectores que sin analizar detalladamente, si señalaremos en que consiste cada una:

1.- PRINCIPIO DE AUTONOMIA. Es el principio básico imprescindible sin el cual difícilmente la función Notarial puede justificarse y visualizarse integralmente, significa que el Notario no puede ni debe depender de ninguna Institución, sea pública o privada, porque la sumisión del Notario a cualquier Institución incluso Gubernamental, desacreditaria toda idea de imparcialidad a la cual se debe el Notariado. Este principio es muy importante, pues en el caso de proceso electoral difícilmente podría confiarse en el Notario, si éste dependiera del Gobierno. Los partidos políticos tienen confianza en el Notariado para que ejerza su poder certificante, verifique los hechos y acredite la verdad de los mismos.

Es por ello que es necesario recordar que el Notario no es un funcionario público, pues la función notarial no se regula en la Ley de responsabilidad de servidores públicos, ya que el Notario no actúa a nombre o por cuenta del Estado, no obliga al Estado como consecuencia de actuación, no está sujeto a un jefe jerárquico; no recibe remuneración del Estado.

Su naturaleza jurídica es diversa, se ubica dentro de la profesión libre y está reglamentada por la Ley del Notariado. El Notariado por ser autónomo, no es ni puede ser Notario de una sola de las partes, ya que por definición el Notario es un tercero imparcial a éstas.

2. PRINCIPIO DE IMPARCIALIDAD. El Notario es y debe ser siempre, un tercero imparcial frente a las partes, puesto que no está involucrado en los hechos ni en los actos jurídicos de los que deben dar fé, a los que debe revestir con las formalidades o solemnidades legales, según sea el caso o a los que debe configurar dentro del marco de la legalidad, haciendo posibles las finalidades de las partes. El Notario es un tercero, porque no participa, ni está integrado ni mezclado, en los actos ni en los hechos jurídicos, a los que se refiere al ejercer la fé pública. Es un tercero porque

no está implicado en el negocio jurídico que le plantean, es un extraño a los hechos y sólo toma parte para darle forma y validez.

Por ello en la mayoría de la legislaciones se prohíbe su intervención en: A) Actuar en asuntos en los que alguna circunstancia les impida atenderlos con imparcialidad; B) Actuar como Notario en asuntos en que intervengan por sí o en representación de tercera persona, su cónyuge, sus parientes, consanguíneos y afines en línea recta, sin limitación de grados; C) Ejercer funciones si el acto o el hecho interesa al Notario, al cónyuge o a sus parientes consanguíneos hasta el cuarto grado en la colateral y los afines hasta el segundo grado.

Este principio significa que el Notario debe ser justo en la apreciación de los hechos, objetivo, no favorecer a una parte en detrimento de otra, tomar partido ni inclinarse en favorecer a alguno en perjuicio del otro. Debe autorizar el instrumento público sin mezclarse ni implicarse.

3. PRINCIPIO DE PERMANENCIA. El principio de permanencia o inamovilidad, significa arraigar al Notario en una comunidad, en donde debe conocer a los

ciudadanos que la componen. El Notario debe instalar sus oficinas precisamente dentro de la circunscripción territorial de donde es Notario, establecer su domicilio particular en el mismo lugar sin poder separarse sin previo aviso o licencia. Este principio obliga al Notario a prestar sus servicios en las mejores condiciones posibles, ajustando a todos los canones, a efecto de buscar a través del prestigio personal la confiabilidad y credibilidad, pues la población sabe que el Notario siempre estará ahí para responder a sus actos y sabe que siempre tendrá un Notario a la mano. Es un puesto de cargo vitalicio.

4. PRINCIPIO DE PROFESIONALIDAD. El Notario como se dijo en páginas anteriores no es un funcionario público, es un profesional del Derecho ya que su título de Licenciado en Derecho es indispensable para tener acceso a la función notarial, pues es un consejero jurídico de las partes que debe tener un extenso conocimiento de las Leyes.

5. PRINCIPIO DE ROGACION. En la función notarial se combina la prestación del servicio profesional del servicio público de la fé. Del Servicio Público ya que debe ser solicitado por el requirente y una vez solicitado el Notario, esta obligado a prestar

pronta y eficazmente de una manera regular, continúa, uniforme, para satisfacer una necesidad colectiva, que en este caso es de carácter jurídico y además de carácter eminentemente técnico, como lo es la necesidad de la fé pública, de la certeza y de la seguridad jurídica.

#### 6. PRINCIPIO DE LEGALIDAD Y LEGITIMACION.

Este principio se analiza desde dos puntos de vista: Es la Ley el único soporte del Notariado. En consecuencia el Notariado no tiene como origen al poder ejecutivo local. La fé pública le corresponde al Estado no al ejecutivo y su único fundamento es la Ley. En un segundo plano el principio de la legalidad se interpreta porque la función notarial debe ejercerse con apego estricto a la Ley.

El principio de legitimación es aquel mediante el cual el Notario determina la relación en que se encuentra un sujeto respecto de una persona o de una cosa, o sea que las partes realmente son titulares de los derechos objeto de los Contratos.

#### 7. PRINCIPIO DE FE PUBLICA.

Es en nuestra opinión uno de los principios más importantes que distinguen la función notarial de cualquier otro tipo de

profesión, pues como atributo del Estado es ejercida por el Notario Público, ya que el Notario es un fedatario, por lo tanto la fé pública es esencial.

La Fé pública es un atributo del Estado que tiene virtud del Ius Imperium y es ejercida a través de los órganos estatales y del Notario.

En el sistema jurídico mexicano, el Notariado, sin formar parte de la Organización del Poder Ejecutivo, es vigilado y disciplinado por él. Por disposición de la Ley recibe la Fé Pública del Estado por medio del titular del mencionado Poder Ejecutivo.

Y, hablar de Fé Pública, nos lleva queramos o no, al concepto de la Fé. Fé significa creer en aquello que no se ha percibido directamente por los sentidos: "Acepto lo que el otro dice; acepto que tal acontecimiento es cierto; creo que tal acto efectivamente se realizó". Si los acontecimientos se hubiesen percibido directamente por los sentidos, estaríamos en presencia de una evidencia y no de un Acto de Fé.

La doctrina se plantea que debe entenderse por fe pública, Giménez Aranau, por ejemplo, dice que la

aceptación vulgar de la idea de la fé pública no coincide con el sentimiento jurídico que la expresión tiene.<sup>15</sup>

Jurídicamente la Fé pública supone la existencia de una verdad oficial, cuya creencia se impone en el sentido de que no se llega a ella por un proceso espontáneo cuya resolución queda a nuestro albedrío, sino por ciertos determinados hechos o acontecimientos, sin que podamos decidir autóctonamente sobre su objetiva verdad cada uno de los que formamos el ente social. Así pues, dice, el concepto jurídico de la fé pública es: "La necesidad de carácter público, cuya misión es robustecer con una presunción en verdad los hechos o actos sometidos a su amparo, queramos o no queramos creer en ellos".

La Fé Pública del Notario no es más que una especie de la fé pública estatal, así se habla de la fé pública notarial.<sup>(16)</sup>

"Fé pública notarial. La fé pública notarial es una facultad del Estado otorgada por la Ley. La fé del Notario es pública porque proviene del Estado y porque tienen consecuencias que repercuten en la Sociedad".<sup>17</sup>

La fé pública del notario significa la capacidad para que aquello que certifica sea creíble.

Esta función del notario contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que actúa, y da certeza que es una finalidad del Derecho.

Los autores A. Bollini y J. Gardey, transcriben la opinión de Couture, quien dice: "El concepto de la fe pública se asocia a la función notarial de una manera más directa que a cualquier otra actividad humana".

Así la fe notarial tiene la cualidad de ser pública, pero su diferencia específica es que es notarial. De la fe pública notarial "numerosas definiciones consideran que lo propio, lo específico de la fe pública, lo constituye su emanación notarial". "Es, se dice, certificar los escribanos por escrito alguna cosa que ha pasado entre ellos". Con mayor rigor se habla de fe pública notarial para referirse a esta acepción del concepto; y entonces se acostumbra definirla como "La exactitud de lo que el Notario ve, oye y percibe por sus sentidos".

Si párrafos atrás se dijo que la fe pública es la garantía que dá el Estado, consideramos que la fe notarial es la garantía que da el Notario al Estado y al particular al determinar que el acto se otorgó conforme a

Derecho y que lo relacionado en él es cierto, proporcionando así seguridad jurídica.

En virtud de esta delegación de fe pública del Estado, se considera la Actividad Notarial como una actividad de orden público, ya que el que puede investir de la fe pública al Notario le corresponde al titular del poder ejecutivo, siempre y cuando el Notario designado haya satisfecho los requisitos legales, el Notario presta un servicio público pues satisface las necesidades de interés social, de autenticidad, certeza y seguridad jurídica. Es justamente esta particularidad de otorgar seguridad jurídica por el Notario lo que nos ha llevado a plantear que se le autorice a fin de que de trámite de principio a fin a las informaciones ad-perpetuum.

1.2.2. Atribuciones, facultades, obligaciones y prohibiciones del Notario.

Atribuciones y facultades. Además de dar fe, el Notario es un asesor de los otorgantes y de los comparecientes. Está facultado para expedir testimonios, copias o certificaciones a los interesados conforme lo establezcan las leyes.

Dentro de sus obligaciones podemos señalar

entre otras, la de prestar sus servicios cuando se trate de satisfacer demandas inaplazables de interés social, así como los casos y términos que establece el Código Federal de Instituciones y procedimientos electorales; cuando inicia sus funciones el Notario debe dar aviso a la Secretaría General de Gobierno, y al consejo de Notarios; está obligado a guardar reserva de los actos otorgados o de los hechos que consten ante su fe. Sin embargo puede dar informes cuando se lo pidan las Leyes y cuando se traten de actos increíbles en el Registro Público de la Propiedad; deben orientar y explicar a las partes el contenido y las consecuencias legales del Acto que ante él se otorga; debe dar aviso al Registro Público de la Propiedad, cuando se otorgue un testamento público abierto o cerrado. Este aviso debe ser dentro de los cinco días siguientes, con excepción de la fecha del otorgamiento, nombre y generales del testador; tiene la obligación de tramitar la inscripción de los testimonios en el Registro Público de la Propiedad, de Escrituras Públicas y de Actas Notariales cuando procedan, esta obligación de tramitar se realiza cuando los clientes se lo pidan y cubran el importe, sin ser todas las obligaciones que tiene el Notario, consideramos que son de las más importantes.

Dentro del renglón de prohibiciones el

Notario tiene estrictamente prohibido actuar fuera del protocolo; actuar en asuntos en los cuales no pueden ser imparciales; actuar en asuntos en los que intervengan por sí o en intervención de terceras personas, su conyuge, parientes consanguíneos o afines en línea recta o de segundo grado, los consanguíneos en la colateral hasta el cuarto grado y los afines en la colateral hasta el segundo grado; intervenir en asuntos en donde él, su conyuge o parientes señalados tengan interés.

En este mi estudio he hecho un somero análisis de los principios rectores fundamentales del Notario Público, he subrayado la importancia de la función de orden público que ejerce el Notario revestido de fé pública que utiliza para fedatar los hechos y actos a los que los sujetos deben a quienes dar autenticidad conforme a las leyes, su cargo es vitalicio, solamente pueden actuar en el lugar de adscripción y la Ley señala como requisitos para tener el "FIAT" de Notario:

1.- Ser mexicano por nacimiento y haber cumplido 21 años de edad;

2.- Acreditar haber tenido y tener buena conducta;

3.- No tener incapacidad ni impedimento

físico permanente que impidan el ejercicio del Notariado;

4.- Tener título de abogado y Notario legalmente expedido, y

5.- Haber practicado durante un año por lo menos en alguna de las Notarias del Estado de Guanajuato.

En virtud de la solvencia moral que necesitan poseer los Notarios Públicos para ejercer la función, y toda vez que a falta de Notario en un partido judicial será el juez del lugar el que haga las veces de Notario, sin intentar colocar al Notario y al Juez en jerarquías diferentes, si consideramos que legal y procesalmente el Notario no tiene ningún impedimento para realizar en su totalidad el trámite de Información Ad-perpetuam, en base al procedimiento que en el siguiente capítulos me permito proponer.

Por el contrario, estoy convencida que se respetaría el principio de seguridad jurídica indispensable en todo sistema que posea las características jurídicas del nuestro, y definitivamente significaría una economía procesal para los juzgados, que la mayoría de las veces se encuentran sobrecargados con juicios de tipo contencioso y por atender jurisdicciones

voluntarias, retrasan la salida de sentencias, y actualmente en caso de suscitarse una controversia sobre la titularidad del Derecho Real de posesión, debe de cualquier manera acudir al juez competente a fin de que dirima la controversia, por lo que estas Informaciones ante el Juez o Ante Notario mantendrán su oponibilidad en todo el tiempo.

C I T A S   B I B L I O G R A F I C A S

- 13.- BONO JOSE  
HISTORIA DEL DERECHO ESPAÑOL, T. I, pág. 1  
Junta de Decanos de los Colegios Notariales de  
España, Madrid.
- 14.- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO BERNARDO  
DERECHO NOTARIAL, págs. 6, 7, 8, 9.  
Editorial Porrúa.  
México, 1989.
- 15.- GIMENEZ ARNAU ENRIQUE  
DERECHO NOTARIAL, pág. 86  
Editorial Porrúa, S.A. México.
- 16.- BOLLINI A., JORGE u GRDEY, JUAN A.,  
FE DE CONOCIMIENTO, pág. 22  
Buenos Aires, 1969.
- 17.- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO BERNARDO  
OB. CIT. pág. 161.

## C A P I T U L O   I V

### PROCEDIMIENTO ANTE NOTARIO PUBLICO DE LAS INFORMACIONES TESTIMONIALES AD-PERPETUAM.

- 1.1. Solicitud presentada por el Promovente, Anexando:  
Certificado del Registro Público de la Propiedad,  
Domicilio personal de los Colindantes
  
- 1.2. Notificación Personal del Notario a Colindantes  
por medio de Instructivos
  
- 1.3. Recepción de Información Testimonial de 3 Testi-  
gos bajo Cuestionario hecho por el Notario

## CAPITULO IV

### 1.- PROCEDIMIENTO ANTE NOTARIO PUBLICO DE LAS INFORMACIONES TESTIMONIALES AD-PERPETUAM.

#### 11. SOLICITUD PRESENTADA POR EL PROMOVENTE

El Interesado deberá presentar Ante el Notario Público de su elección, una solicitud de acreditamiento del Derecho de Posesión sobre el Bien Inmueble de que se trate y con las cualidades que exige la Ley para protocolizar, ya que es sobre el conocimiento del Bien Inmueble que el mismo se ha poseído de manera pública, pacífica, continúa, de buena fe y por cierto tiempo, lo que permitirá al Notario declarar acreditado el derecho de posesión, dicha solicitud deberá ser acompañada de un Certificado de No inscripción expedido por el Registro Público de la Propiedad, en el que conste que el inmueble materia de la información testimonial no se encuentra inscrito a nombre de persona alguna en un período de 20 años a la fecha, así como un croquis en que se describa dicho inmueble.

El Notario Público recibirá la solicitud dando con ello inicio al primer acto notarial, en el que tendrá por recibida la solicitud, haciendo un extracto

para pasarlo al protocolo y ordenando que se le de publicidad a la solicitud del interesado por medio de dos avisos que se publicarán en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, de ocho en ocho días; así como un diario de los de mayor circulación en el lugar en que se encuentre ubicado el Inmueble. Dichas publicaciones contendrán:

- A) Nombre, número y domicilio del Notario.
- B) Nombre del solicitante.
- C) Ubicación y descripción del Inmueble materia de la Información Testimonial.
- D) Número de años que el solicitante manifiesta haber poseído, y
- E) Lugar y fecha de la solicitud.

En el mismo Acto del Notario ordenará se Notifique de manera personal a los colindantes, fijando fecha y hora para recibir la Información Testimonial, concluyendo así el primer acto Notarial.

#### 1.2. NOTIFICACION PERSONAL A LOS COLINDANTES.

La Notificación a los colindantes se hará de manera personal de acuerdo a lo que establece el Código de Procedimientos Civiles, por lo que el Notario deberá

presentarse en el domicilio indicado, asegurarse de que es el domicilio del colindante, requerir la presencia del mismo, notificarle que la solicitud recibida, en caso de que no se le dejará citatorio para que espere al día siguiente, si al día siguiente no se encuentra se le dejará Instructivo Notarial conteniendo la descripción del inmueble, el nombre del promovente, el número de años que ha poseído y la fecha en que tendrá lugar la recepción de la información testimonial, para que alegue lo que en Derecho convenga.

#### C I T A T O R I O

- 1.- Nombre y domicilio del Colindante.
- 2.- Nombre y número del Notario Público.
- 3.- Nombre del solicitante de la Información Testimonial.
- 4.- Descripción del Inmueble materia de la Información Testimonial.
- 5.- Fecha y hora de la recepción de la Información Testimonial, haciéndoles saber que si se les afecta en sus derechos se pueden oponer a la Información Testimonial Ad-perpetuum.
- 6.- Lugar y fecha de la citación.
- 7.- Sello y firma del Notario.

1.3. RECEPCION DE INFORMACION TESTIMONIAL. En el

segundo Acto notarial se hace constar que se ha llevado a cabo las publicaciones, que las citaciones a los colindantes se realizaron de manera personal, anexando al apéndice las publicaciones. Se procede a examinar a los testigos en su calidad de perito en Derecho valorando el dicho de los mismos y analizando si con ello se prueba lo afirmado por el solicitante. Si existe oposición fundada por alguno de los colindantes se remite lo actuado Ante Juez competente, si no hay oposición el Notario informará al solicitante que hará un análisis de lo actuado para aprobar o desaprobar el acreditamiento de la posesión.

Una vez recibida la información testimonial que acredite los extremos requeridos por el Código Civil y siempre que no hubiere habido oposición de terceros con Derecho Justificado, el Notario declarará, en un tercer Acto Notarial, por acreditado con la Información Testimonial el Derecho de Posesión y recibirá la valuación del Inmueble para dar sus avisos correspondientes tanto al fisco federal como al estatal, una vez enterados los impuestos, se expedirá el testimonio para su inscripción. Dicho testimonio contendrá un extracto de los dos actos notariales y los análisis del Notario en cuanto y porque se tiene por acreditado los extremos del Código respecto al Derecho de Posesión, esto es si las probanzas aportadas son

conducentes aprueba o bien desaprueba. Si aprueba solicita la valuación del inmueble, si desaprueba y con la oposición del solicitante remite los Autos al Juez competente.

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

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

I.- Por necesidad pública, por no afectar Derechos ni causar perjuicios a terceros, considero oportuna la intervención Notarial Directa en el trámite de las Informaciones Ad-perpetuum en lo que corresponde exclusivamente al dominio de Bienes Inmuebles y que esta reglamentado por el Artículo 731 fracción II del Código de Procedimientos Civiles de nuestro Estado, separándose así esta observancia de los Tribunales.

II.- BAÑUELOS SANCHEZ, en su tratado sobre "TEORIA DE LA ACCION" al comentar sobre la Naturaleza Jurídica de la Jurisdicción Voluntaria, analiza la orientación histórica, doctrinal y legislativa sobre este tema, precisando el criterio diferenciador de la jurisdicción, que ha sido revalorizado y discutido en orden al carácter jurisdiccional o nó de la jurisdicción voluntaria, habiéndolo como en todos los temas de Derecho por ser éste obra de humanos, unas opiniones en pro y otras en contra.

III.- De las múltiples doctrinas aportadas por tratadistas del Derecho, en la obra de Bañuelos y que sirve de apoyo a mi Tesis, me permito transcribir lo que opina De Marini: Define la Jurisdicción Voluntaria como

"la actuación del Derecho al caso concreto con el fin de tutelar un interés privado insatisfecho por el imposible ejercicio de facultades o poderes por parte de su titular, por obra de un juez imparcial, mediante pronunciamientos constitutivos, discrecionales y modificables que hagan posible o sustituyan tal ejercicio. Parte De Marini de la diversidad de los intereses protegidos por la jurisdicción y por la administración en la jurisdicción sólo hay un interés mediato del Estado, los intereses inmediatos pertenecen a los individuos; mientras la Administración es portadora de un concreto interés estatal, la jurisdicción es una actividad imparcial, desinteresada. La distinción entre la Administración y la Jurisdicción Voluntaria, y entre éstas y la contenciosa, halládo en estas últimas como caracteres comunes la naturaleza de los intereses tutelados y la imparcialidad del Juez, por lo que De Marini cree necesario optar entre dos soluciones: atribuir al concepto de administración un significado más amplio u observar si existen notas comunes entre la jurisdicción contenciosa y la voluntaria, que permiten su identificación. Para comprobar ambas hipótesis analiza De Marini las características de la jurisdicción voluntaria, considerando como presupuesto esencial la insatisfacción de un interés privado por la imposibilidad legal o

material de determinar la voluntad de su titular. Normalmente la actuación del Derecho es pasiva, siendo cumplido por los propios interesados; pero en numerosas ocasiones éstos no pueden actuar el Derecho Objetivo por sí mismos, como ocurre especialmente en los estados jurídicos donde no existen propiamente relaciones entre sujetos; es preciso para que el ordenamiento jurídico se concrete que intervenga el mismo ordenamiento, encarnado en su titular, para determinar si el acto puede o no realizarse; esta intervención del ordenamiento jurídico es actuación de Derecho.

El gran mérito de esta teoría es haber centrado la atención en las formas constitutivas de la jurisdicción voluntaria en aquellos supuestos en que sólo mediante la actuación del juez pueden producirse determinados efectos jurídicos. Evidentemente, mientras en los supuestos de simple homologación o de documentación resulta en principio indiferente que la actividad sea realizada por el juez o por otro funcionario público, y tanto Satta, como De Marini, excluyen tales supuestos de la verdadera jurisdicción; existen hipótesis en que normalmente la simple voluntad de los particulares es irrelevante para la obtención del efecto jurídico.

Han sido simplemente motivos de política legislativa los

que han movido al legislador a confiar al juez los actos de jurisdicción voluntaria, sin que exista razón sustancial para ello. Podrían perfectamente suprimirse los actos de jurisdicción voluntaria o confiarse a órgano distinto del judicial sin que sufriera con ello la esencia de la jurisdicción por muy nefastos que fueran los resultados en el total cuadro del ordenamiento jurídico.

IV.- Jurisprudencia.- Las resoluciones dictadas en Jurisdicción Voluntaria, son actos fuera de juicio y contra ellas cabe el Amparo. Quinta época: Tomo VII, pág. 1294. Alvarez Herminia y otras. Luego entonces si la jurisprudencia de la Suprema Corte ha establecido que las resoluciones dictadas en Jurisdicción Voluntaria, son actos fuera de juicio, mi Tesis tiene consistencia jurídica y moral para que la simplificación de las Informaciones Ad-perpetuam sean realidad por el conducto que propongo en forma extrajudicial Ante Notario Público; teniendo buen cuidado el Notario, de que el promovente cumpla con lo dispuesto en los Artículos 1246, 1247, 1248, 1249, 1250 y 1251 del Código Civil vigente en nuestro Estado, que establecen como primer requisito para prescribir, que la posesión este fundada en justo título, esto es, en aquel que sea o fundadamente se crea bastante para transferir el dominio.

V.- Al igual que la Doctrina y la Jurisprudencia, nuestra legislación considera la Propiedad como un Derecho Real sobre un determinado Bien, el cual le da Derecho al titular de usar, disponer y disfrutar de la cosa, es un Derecho oponible a terceros pero con las limitaciones y modalidades tanto de interés público como con los particulares y vecinos.

VI.- Existen diferentes criterios doctrinarios, ya desde la Antigua Roma, aseguran unos que la posesión es un hecho, y otros, que es un Derecho, la posesión otorgaba Derechos a sus titulares. Actualmente en nuestra legislación sin que se defina como Derecho Real, si se encuadra en el capítulo relativo a éstos, el que para ser acreditado necesita justificar los siguientes elementos que son: pacífica, continúa, pública, de buena fé, a título de dueño y por cierto tiempo, Ante Juez competente y por información testimonial Ad-perpetuam, la definición que considero la más adecuada es la del Maestro ROJINA VILLEGAS, que afirma: "La Posesión puede definirse como una relación o estado de hecho, que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento, animus dominus, o como consecuencia de un Derecho Real o personal, o sin derecho alguno."

VII.- El procedimiento actual corresponde a la

llamda jurisdicción voluntaria, con términos muy cortos, se inicia con la presentación de una solicitud de acreditamiento del Derecho de Posesión ante el Juez competente y se anexa un certificado de no inscripción del Registro Público de la Propiedad relativo al Bien Inmueble de que se trate; el Juez da entrada y ordena dos publicaciones de 8 en 8 días en el Periódico Oficial del Estado, se cite a los colindantes de manera personal y se fija fecha para la recepción de la prueba testimonial; desahogada la prueba y anexadas las publicaciones; se dicta sentencia haciendo la declaratoria del Artículo 1252 del Código Civil y se ordena se envíen los Autos a la Notaria señalada para su protocolización. Visto así es sencillo y rápido, pero en la práctica esto se vuelve largo y tedioso, pues para que se dé entrada a la Demanda hay que esperar una o dos o hasta más semanas de cuerdo al trabajo del Juzgado; hacer las citaciones a los colindantes significa esperar nuevamente a que la actuaría tenga lugar en su agenda y si no hay tiempo de hacerlas antes de la fecha fijada para la testimonial, se debe pedir nuevamente se fije nuevo día y hora, pues de lo contrario la Juez difiere la testimonial hasta una vez notificados los colindantes, hecho esto hay que esperar la sentencia que puede significar aveces hasta 2 meses. Por lo que este procedimientos sencillo y rápido se convierte en algo sumamente largo y complicado.

VIII.- El Notario es y ha sido desde sus inicios una figura estrechamente ligada a la sociedad, al Estado y a las cuestiones jurídicas. Representa la sobriedad y la honestidad de toda sociedad, se necesitan requisitos de tipo jurídico y sobre todo moral para poder ser designado depositario de la Fé Pública del Estado, la cual otorga a sus actuaciones seguridad jurídica, por sus atribuciones y por su espíritu en Derecho.

Sin entrar al análisis de la fé del Juez, si diré que no es la fé pública del Notario pues sus enfoques son diferentes, aunque en comunidades donde el número de habitantes no justifica la creación de una Notaria, es el Juez menor el que funge como Notario Público. Consideramos que la figura y el actuar Notarial, otorga seguridad jurídica en el tráfico de bienes inmuebles y otros actos de la sociedad de los cuales da fe el Notario, en base a esto la tramitación de las Informaciones Ad-perpetuum podría ser realizada en su totalidad Ante la Fé del Notario Público, ya que el trámite mantendría los lineamientos actuales y la validez del Actos subsistiría, ya que de existir oposición por parte de otro poseedor o propietario, el trámite se suspende y de desidirlos las partes se resuelve la cuestión en un procedimiento contencioso, remitiéndo lo actuado al Juez competente.

IX.- El Notario Público es perito en Derecho, depositario de la fé pública del Estado, su actuar garantiza la seguridad jurídica de nuestro sistema judicial, él protocoliza lo actuado por el Juez quien recibe la solicitud, ordena la publicación, cita para la información, califica el cuestionario y acreditados los elementos de la posesión realiza la declaratoria o sentencia y remite los Autos al Notario de la elección del solicitante. Esta actuación puede ser realizada en su totalidad por el Notario Público quien por sus conocimientos jurídicos y cualidades morales, esta capacitado para llevar en su totalidad el trámite de Informaciones Ad-perpetuam, pues si las actuaciones judiciales hacen prueba plena, igualmente lo hace el actuar del Notario quien además posee la fé pública. Este trámite Ante Notario permitiría una descarga de trabajo en los Juzgados de Primera Instancia y de esta manera los jueces se avocarían a los juicios contenciosos, y la vía interna permitiría más fluidez en este tipo de trámites, pues el Notario organiza su trabajo de manera que se despache día con día.

Por ello propongo la vía alterna, permitiéndolo de esta manera, que el solicitante decida si hace su trámite de Información Testimonial Ad-perpetuam, a fin de

acreditar su derecho posesorio sobre un bien inmueble, ante el Juez, o bien ante el Notario Público.

X.- Mi modesta propuesta consiste en reformar el artículo 1252 del Código Civil en el párrafo último, cuya redacción actual es: Para el Estado de Guanajuato, Artículo 1252, "El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicios contra el que aparezca como propietario de esos Bienes en el Registro Público de la Propiedad a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.

Comprobada debidamente la posesión, el juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrito en el registro Público previa su protocolización.

Cuando no se esté en el caso de deducir la acción que se menciona en el párrafo primero, por no estar inscrita en el Registro Público de la Propiedad de los bienes en favor de persona alguna, se podrá demostrar Ante el Juez competente, que se ha tenido la posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que

establezca el Código de Procedimientos Civiles."

PARA QUEDAR ASI:

**REFORMA.-** ... Cuando no se esté en el caso de deducir la acción que se menciona en el párrafo primero, por no estar Inscrita en el Registro Público de la Propiedad de los bienes en favor de persona alguna, se podrá demostrar Ante Notario Público, que se ha tenido la posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles.

La redacción actual del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato, Artículo 731 fracción II.- Las Informaciones Ad-perpetuum podrán recibirse cuando no tenga interés más que el promovente y se trate:

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

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

Al darse entrada a la promoción el Juez ordenará: Que se dé publicidad a la solicitud del

promovente por medio de dos avisos que se publicarán en el periódico oficial del Gobierno del Estado, de ocho en ocho días, y en los lugares públicos; y que se pida a cargo del promovente, un certificado del Registro Público, del último registro del Inmueble de que se trate.

La Información se recibirá con citación del Ministerio Público y de los Colindantes; los testigos deben ser por lo menos tres de notorio arraigo en el lugar de la ubicación de los bienes a que la Información se refiera.

Estimada la prueba, en su caso, el Juez hará la declaratoria que se menciona en el artículo 1252 del Código Civil y ordenará la protocolización.

III.- De comprobar la posesión de un Derecho Real.

En este supuesto la Información se recibirá con citación del propietario o de los demás partícipes del derecho real; y en el caso de la fracción I, con la del Ministerio Público.

El Ministerio Público y las personas con cuya

citación se reciba la Información, pueden tachar a los testigos por circunstancias que afecten su credibilidad.

La propuesta sería reformar la fracción II del Artículo 732 que diría:

**REFORMA A LA FRACCION II.** De justificar la posesión como medio para acreditar el dominio pleno de un Inmueble.

Al darse entrada o recibirse la promoción del Notario Público ordenará: Que se dé publicidad a la solicitud del promovente por medio de dos avisos que se publicarán en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, de ocho en ocho días, y en los lugares públicos; y que se pida a cargo del promovente un Certificado del Registro Público, del último registro del Inmueble de que se trate.

La Información se recibirá con citación de los colindantes; los testigos deben ser por lo menos tres de notorio arraigo del lugar de ubicación de los bienes a que la información se refiera.

Estimada la prueba, en su caso, el Notario Público hará la declaratoria que se menciona en el Artículo 1252 del Código Civil y ordenará su

protocolización, "si el trámite fué ante el Notario, este envía para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad el testimonio de la Declaratoria de acreditado el Derecho de Posesión.

En lo que se refiere a la citación del Ministerio Público el que se suprime es otra de mis proposiciones en esta Reforma a este precepto legal en el sentido de que se suprime su intervención, ya que en la práctica nunca interviene.

Por lo que respecta al Artículo 734 del Código Procesal, actualmente dice:

"En el caso de la fracción II del Artículo 731, si el promovente, demuestra que ha tenido la posesión del Inmueble, con los requisitos que exige el Código Civil para adquirirlo por prescripción, el Juez dictará resolución en tal sentido, pero dicha resolución no surtirá efectos contra persona ajena al procedimiento, ni la información testimonial rendida en jurisdicción voluntaria podrá ser estimada como tal en juicio contradictorio.

En los casos de las fracciones I y III del precepto legal mencionado, el Juez dictará resolución

declarando acreditado o no el hecho o el derecho materia de la Información, o por comprobada o no la posesión de un derecho real con las salvedades apuntadas en el párrafo anterior.

Las informaciones en que haya recaído resolución favorable al promovente, se mandarían protocolizar en el protocolo que aquél designe.

**REFORMA:** La propuesta es en relación con el primer y tercer párrafo del dispositivo legal citado:

ARTICULO 734 "En el caso de la fracción II del Artículo 731 si el promovente demuestra que ha tenido la posesión del Inmueble, con los requisitos que exige el Código Civil para adquirirlo por prescripción, el Notario dictará la resolución en tal sentido; pero dicha resolución Notarial no surtirá efectos contra persona ajena al procedimiento, ni la Información Testimonial rendida en jurisdicción voluntaria podrá ser estimada como tal en juicio contradictorio.

Las Informaciones en que haya recaído resolución favorable al promovente, el Notario envía para su Inscripción en el Registro Público de la Propiedad el Testimonio de la Declaratoria de acreditado el Derecho de

Posesión.

El Artículo 710 que estipula lo relativo a los recursos dice:

"Las providencias de jurisdicción voluntaria serán apelables en ambos efectos, si el recurso lo interpusiere el promovente de las diligencias, y sólo en el devolutivo, cuando el que recurre hubiere venido al expediente voluntariamente, o llamado por el Juez.

La substanciación de las apelaciones en jurisdicción voluntaria se ajustará a los trámites establecidos para los incidentes, no siendo necesaria la expresión de agravios.

La Reforma que propone quedaría en los términos siguientes:

REFORMA Artículo 710 "Las Providencias de jurisdicción voluntaria serán apelables en ambos efectos, si el recurso lo interpusiere el promovente de las Diligencias, y sólo en el devolutivo, cuando el que recurre hubiere venido al expediente voluntariamente, o llamado por el Juez."

En el caso de las Informaciones Testimoniales

Testimoniales Ad-perpetuam ante Notario Público, si el Notario declara no acreditado el derecho de posesión y a solicitud del promovente, se enviará lo actuado ante Juez competente para la interposición del Recurso.

Consideramos que estas reformas pueden traer celeridad jurídica y no mengua la seguridad jurídica que este tipo de actos requieren, pues esta vía permitirá más fluidez en este tipo de trámite, ya que el Notario organiza su trabajo de manera que el mismo se despache día con día.

El Notario Público representa para el Estado y para el Ciudadano, el depositario de la fe pública, como se señaló anteriormente, y por ello su presencia en actos en los cuales se adquiere, transmite, modifique, se grave o se extinga el dominio de la propiedad deberán ser efectuados con la intervención notarial, pues esto es un factor primordial del principio de Seguridad Jurídica que todo sistema debe respetar.

Por estas características consideramos que la posesión, que actualmente se acredita ante el juez podría ser objeto de un trámite Notarial exclusivamente, pues por sus características personales y profesionales, los actos notariales otorgan la misma seguridad jurídica que

en estos casos da el actuar judicial, ya que una vez dictada la sentencia donde se acredita la posesión, deberán enviarse los Autos al Notario Público para protocolización, y no los envía directamente al Registro Público de la Propiedad, ya que el Juez no posee la fe pública y su actuar debe estar autorizado con la fe del Notario, por lo que concluimos que es más conveniente crear una vía donde el trámite se realice en su totalidad Ante el Notario Público.

Es necesario manifestar que de cualquier manera y por Ley, esta información testimonial, como lo es en la actualidad Ante el Juez, mantendría su carácter de oponibilidad en cualquier tiempo, pero consideramos que por cuestión de economía procesal y dada la importancia de la Institución del Notario Público este trámite puede ser realizado en su totalidad Ante el Notario.

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

- 1.- BERNARDO PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, DERECHO NOTARIAL, ED. PORRUA, México, 1989.
- 2.- BONO JOSE, HISTORIA DEL DERECHO ESPAÑOL T. I, Junta de Decáanos de los Colegios Notariales de España, Madrid.
- 3.- BOLLINI A., JORGE u GRDEY, JUAN A., FE DE Conocimiento, Buenos Aires 1969.
- 4.- CALIXTO VALVERDE Y VALVERDE, TRTADO DE DERECHO CIVIL ESPAÑOL, T. II, 2da. Edición Valladolid 1920.
- 5.- CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO.
- 6.- CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO.
- 7.- CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.
- 8.- EDUARDO PALLARES, TRATADO DE LAS ACCIONES CIVILES, Cuarta Edición, Editorial Porrúa, S.A. Av. República Argentina, 15. México, 1981.

- 9.- F. BAÑUELOS SANCHEZ, LA TEORIA DE LA ACCION y otros Estudios, Primera Edición, México, D. F., 1983.
- 10.- FELIPE SANCHEZ ROMAN, ESTUDIOS DE DERECHO CIVIL, - Madrid 1906, T. III.
- 11.- GIMENEZ ARNAU ENRIQUE, DERECHO NOTARIAL.
- 12.- JULIEN BONNECASE. ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL, Tomo II. De la Traducción del Lic. José M. Cajica Jr. - Puebla, México.
- 13.- LAFAILLE. DERECHO CIVIL Tomo III.
- 14.- LEY DEL NOTARIADO PUBLICO PARA EL ESTADO DE GUANAJUA TO.
- 15.- ORTOLAN. EXPLICACION HISTORICA DE LAS INSTITUCIONES- DEL EMPERADOR JUSTINIANO, TRADUCCION DE FRANCISCO - PEREZ DE ANAYA Y MELQUIADES PEREZ RAMOS, Madrid 1884.
- 16.- PLANIOL Y RIPERT, TRATADO PRACTICO DE DERECHO CIVIL- FRANCES, T. II "LOS BIENES".
- 17.- RAFAEL ROJINA VILLEGAS. COMPENDIO DE DERECHO II, Edi torial Porrúa, México 1984.

**E J E M P L O S**

VOLUMEN XII DECIMO SEGUNDO

NUMERO 2250 DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA

--En la Ciudad de Dolores Hidalgo, Cuna de la Independencia Nacional, Estado de Guanajuato, siendo las 11:00 once horas del día 10 diez de Abril de 1994 mil novecientos noventa y cuatro, Ante Mí, Licenciado ALEJANDRO RUIZ SAINZ, Notario Público Número 3 tres, en legal ejercicio en esta Ciudad, FUE PRESENTE: El señor LUIS PEREZ LOPEZ, y me dice que solicita mis servicios notariales, a fin de que tramite Diligencias de Información Testimonial Ad-perpetuam, para acreditar hechos relativos a la posesión y pleno dominio de que he tenido respecto de un solar urbano, basándome en los siguientes:-

H E C H O S

1).-Desde el día 24 de Abril de 1968, adquirí por donación que me hizo el señor Desiderio Pérez Sánchez el solar urbano ubicado en Calle Sonora Número 2 de esta Ciudad, que cuenta con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte mide 20.00 metros y linda con SALVADOR SANCHEZ quien tiene su domicilio en Calle México número 19 de esta Ciudad; Al Sur mide 20.00 metros y linda con Calle de su ubicación; Al Oriente mide 10.00 metros y linda con Calle Sinaloa y Al Poniente mide 10.00 metros y linda con Demetrio Gutiérrez Medellín quien tiene su domicilio en Calle

Sonora número 4 de esta Ciudad.-----

2).-Que la donación a que me refiero en el punto anterior me fué hecha en forma verbal, por mi padre el señor DESIDERIO PEREZ SANCHEZ.-----

3).- Que desde el día 24 de Abril de 1968, en que mi padre el señor DESIDERIO PEREZ SANCHEZ me hizo donación de dicho inmueble, lo he poseído en forma pacífica, continua, pública de buena fé y a título de dueño.-----

4).- Que por las razones señaladas en los puntos anteriores, solicita se tramite la Información Testimonial Ad-perpetuam conforme a Derecho, y una vez agotado en trámite y no impugnadas que sean las presentes Diligencias de Información Testimonial, solicita se giren los Avisos a las Oficinas fiscales correspondientes.-----

5.- Que para efectos del presente trámite de Información Testimonial Ad-perpetuam, acompaña un Certificado de No inscripción en el Registro Público de la Propiedad.-----

-- Accediendo a lo solicitado, El Suscrito Notario Público determina:-----

1.- Tener al señor LUIS PEREZ LOPEZ solicitando la tramitación de Diligencias de Información Testimonial Ad-perpetuam, para acreditar hechos relativos a la posesión y dominio pleno que ha tenido respecto del bien inmueble en mención como medio de acreditar la prescripción positiva del inmueble a que se refiere en

su solicitud.- - - - -

II.- Notificar a los colindantes del Inmueble materia de las presentes Diligencias y publicar en el periódico oficial del Gobierno del Estado la tramitación de las presentes Diligencias de Información Testimonial.- - -

III.- Se señalan las 10:00 diez horas del próximo día 25 veinticinco de Mayo para el desahogo de la Prueba Testimonial, previa citación en forma de los Colindantes del Inmueble materia de las presentes Diligencias.- - -

-- YO, EL NOTARIO, DOY FE Y CERTIFICO:- I).- De que el señor LUIS PEREZ LOPEZ por sus generales manifestó: ser mexicano, mayor de edad, originario y vecino de esta Ciudad, con domicilio en Calle Veracruz número 7 siete, de 60 sesenta años de edad, casado, agricultor, quien se identifica con su licencia de manejar número 09879, expedida por la Dirección General de Tránsito del Estado; II).- De que mandó agregar el Certificado de No Inscripción expedido por el Registro Público de la Propiedad de este Partido Judicial al apéndice de mi protocolo; y, III).- De que habiéndole leído la presente Escritura y explicado el valor y fuerza legal firma la misma en compañía del Suscrito Notario que da fé.- DOY FE.- - - - -

- - - - - VOLUMEN XII DECIMO SEGUNDO - - - - -

- - NUMERO 2289 DOS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE - -

-En la Ciudad de Dolores Hidalgo, Cuna de la Independencia Nacional, Estado de Guanajuato, siendo las 11:00 once horas del día 12 doce de Mayo de 1994 mil novecientos noventa y cuatro, Ante Mí, Licenciado ALEJANDRO RUIZ SAINZ, Notario Público Número 3 tres, en legal ejercicio en esta Ciudad, FUE PRESENTE: El señor LUIS PEREZ LOPEZ y Me Dice que solicita mis Servicios Notariales, a fin de llevar a cabo Notificación a los Colindantes del Solar Urbano ubicado en la Calle Sonora número 2 dos de esta Ciudad, para hacerles saber que el propio señor LUIS PEREZ LOPEZ, esta llevando a cabo la tramitación de Diligencias de Información Testimonial Ad-perpetuam, de dicho inmueble, y que se recibirá la Testimonial de personas que presentará el señor LUIS PEREZ LOPEZ en la Notaria Pública Número 3 tres a mi cargo, ubicada en Calle Campeche Número 1 uno de esta Ciudad, el próximo día 28 veintiocho de Mayo del año en curso, a fin de que si tiene algún derecho Real que hacer valer sobre dicho inmueble, lo hagan saber y se opongán a las presentes Diligencias antes de la ya citada fecha 28 veintiocho de Mayo del presente año; Acto continuo, El Suscrito Notario se constituye en la finca urbana marcada con el número 4 cuatro de la Calle Sonora de esta Ciudad, y procedo a tocar la puerta y sale una

persona del sexo Masculino, a quien le pregunto por el señor DEMETRIO GUTIERREZ MEDELLIN y me dice que es él y esta a la orden; Acto Continuo, el Suscrito Notario le hago saber que el señor LUIS PEREZ LOPEZ, esta promoviendo Diligencias de Información Testimonial respecto del solar urbano marcado con el número 2 dos de la Calle Sonora de esta Ciudad, el cual linda con Usted y que el desahogo de la Prueba Testimonial que ofrece presentar se llevará a cabo el próximo día 28 veintiocho de Mayo del año en curso, para que si tiene algún derecho real sobre dicho inmueble lo haga saber antes de la ya citada fecha; a lo cual el señor DEMETRIO GUTIERREZ MEDELLIN, me contesta que él ya tiene su propiedad debidamente deslindada y como vecino del señor LUIS PEREZ LOPEZ, no tiene ningún derecho real que hacer valer sobre el inmueble en cuestión y que se da por Notificado.- - -

--YO, EL NOTARIO° DOY FE Y CERTIFICO:- De que lo relacionado e incerto es verdad; II).- De que el señor DEMETRIO GUTIERREZ MEDELLIN son de mi conocimiento personal; III) De que el señor LUIS PEREZ LOPEZ por sus generales manifestó ser mexicano, de 60 sesenta años de edad, casado, agricultor, con domicilio en Calle Veracruz Número 7 siete de esta Ciudad y quien es de mi conocimiento personal; IV) De que le leí íntegramente la presente Acta al señor LUIS PEREZ LOPEZ y le hice saber el valor y fuerza legal de la misma, quien firma en compañía del Suscrito Notario que da fé.- DOY FE.- - -

VOLUMEN XII DECIMO SEGUNDO

NUMERO 2312 DOS MIL TRESCIENTOS DOCE

-En la Ciudad de Dolores Hidalgo, Cuna de la Independencia Nacional, Estado de Guanajuato, siendo las 11:00 once horas del día 28 veintiocho de Mayo de 1994 mil novecientos noventa y cuatro, Ante Mí, Licenciado ALEJANDRO RUIZ SAINZ, Notario Público Número 3 tres, en legal ejercicio en esta Ciudad, FUE PRESENTE: El señor LUIS PEREZ LOPEZ mexicano, mayor de edad, casado, agricultor, con domicilio en calle Veracruz Número 7 siete de esta Ciudad, de mi conocimiento personal, y ME DICE:- Que comparece Ante el Suscrito Notario para agregar la publicación de Edictos en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y de la Recepción de tres testigos de hechos; Acto contínuo El suscrito Notario da fé de lo siguiente:-

1).- Del Acta Número 2250 DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA, de fecha 10 diez de Abril de 1994 mil novecientos noventa y cuatro, llevada a cabo en esta propia Notaria a mi cargo, y en la cual se hace constar que el señor LUIS PEREZ LOPEZ solicita la tramitación de Diligencias de Información Testimonial Ad-perpetuam, respecto del solar urbano ubica en la Calle Sonora número 2 dos de esta Ciudad, con las siguientes medidas y colindancias:- Al Norte mide 20.00 veinte metros y linda con SALVADOR SANCHEZ; Al Sur mide 20.00 veinte metros y linda con

Calle de su ubicación; Al Oriente mide 10.00 diez metros y linda con Calle Sinaloa y Al Poniente mide 10.00 diez metros y linda con DEMETRIO GUTIERREZ MEDELLIN.-- - - - -

II).- De que en la misma Acta Notarial Número 2250 dos mil doscientos cincuenta de fecha 10 diez de Abril del año en curso, se ordenó se Notificara a los colindantes del bien inmueble materia de la tramitación de esta Información Testimonial Ad-perpetuum; así como de que se ordenó la publicación de edictos en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.-- - - - -

III).- Del Acta Notarial número 2289 dos mil doscientos ochenta y nueve efectuada en fecha 12 de Mayo de 1994 mil novecientos noventa y cuatro por esta propia Notaria, que contiene la Notificación personal de los Colindantes del solar urbano número 2 dos de la Calle Sonora de esta Ciudad, Señores SALVADOR SANCHEZ y DEMETRIO GUTIERREZ MEDELLIN.-- - - - -

IV).- De los Periódicos Oficiales del Gobierno del Estado Número 64 y 66 de fecha 2 y 18 de Mayo respectivamente contienen los Edictos ordenados por el Suscrito Notario, en los cuales se hace saber la tramitación de la Información Testimonial Ad-perpetuum promovidas por el señor LUIS PEREZ LOPEZ.-- - - - -

V).- Acto continuo, Doy fé de que el señor LUIS PEREZ LOPEZ, me presenta a tres personas, como testigos de hechos, mismas que son de mi conocimiento personal y que

son los señores ANTONIO PADRON VEGA, mexicano, mayor de edad, de 58 cincuenta y ocho años de edad, casado, originario y vecino de esta Ciudad con domicilio en Calle Campeche número 20 veinte de esta Ciudad, comerciante; MIGUEL SERRANO MARCO mexicano, de 49 cuarenta y nueve años de edad, casado, agricultor, con domicilio en Avenida Sur número 8 ocho de esta Ciudad; VICENTE ACOSTA GODINEZ mexicano, de 60 sesenta años de edad, casado, agricultor, con domicilio en Calle Puebla número 12 doce de esta Ciudad.- Acto continuo el Suscrito Notario les protesto a los tres testigos para que se conduzcan con verdad y procedo a interrogarlos en forma separada, dando inicio con el interrogatorio que formulo al señor ANTONIO PADRON VEGA.- - - - -

A LA PRIMERA.- ¿Dirá el testigo si conoce al señor LUIS PEREZ LOPEZ y en su caso desde cuándo ?- - - - -  
--Que sí lo conoce desde hace aproximadamente 30 treinta años.- - - - -

A LA SEGUNDA.- ¿Dirá el Testigo si conoce al señor DESIDERIO PEREZ SANCHEZ y en su caso desde cuándo ? - - -  
-- Que sí lo conoció desde hace más de 40 años.- - - - -

A LA TERCERA.- ¿ Dirá el testigo si conoce el solar ubicado en la Calle Sonora número 2 dos de esta Ciudad ?  
-- Que si lo conoce y mide aproximadamente 20 veinte metros de frente por 10 diez metros de fondo.- - - - -

A LA CUARTA.- ¿ Que diga si sabe y le consta quien esta

en posesión del solar urbano a que se refiere la pregunta anterior ? - - - - -

-- Que si lo sabe, que desde antes de fallecer el señor DESIDERIO PEREZ SANCHEZ lo posee su hijo LUIS PEREZ LOPEZ. - - - - -

A LA QUINTA.- ¿ Que diga el testigo si sabe di quien adquirió la posesión el señor LUIS PEREZ LOPEZ respecto del solar urbano ubica en la Calle Sonora número 2 dos de esta Ciudad ? - - - - -

-- De su padre el señor DESIDERIO PEREZ SANCHEZ, quien se lo regaló. - - - - -

A LA SEXTA.- ¿ Que diga si sabe y le consta de cuantos años data la posesión que ha tenido el señor LUIS PEREZ LOPEZ del solar urbano en mención ? - - - - -

-- De más de 20 veinte años aproximadamente. - - - - -

A LA SEPTIMA.- ¿ Que diga si sabe que la posesión que ha tenido el señor LUIS PEREZ LOPEZ ha sido en forma pacífica, continua, pública, de buena fé y a título de dueño ? - - - - -

-- Que sí. - - - - -

A LA OCTAVA.- ¿ Dirá el testigo la razón de su dicho ?

-- Que lo anterior lo sabe y le consta porque son vecinos del mismo lugar y él mismo señor LUIS PEREZ se lo ha platicado. - - - - -

CON LO ANTERIOR SE DA POR TERMINADO EL PRESENTE INTERROGATORIO PROCEDIENDO A INTERROGAR AL SEÑOR MIGUEL SERRANO MARCO.- - - - -

A LA PRIMERA.- ¿ Dirá el testigo si conoce al señor LUIS PEREZ LOPEZ y en su caso desde cuándo? - - - - -

--Que si lo conoce desde hace aproximadamente 20 veinte años.- - - - -

A LA SEGUNDA.- ¿ Que diga si conoció al señor DESIDERIO PEREZ SANCHEZ y en su caso desde cuándo ?

-- Que sí lo conoció hace aproximadamente 20 veinte años. - - - - -

A LA TERCERA.- ¿ Que diga si conoce el solar urbano ubicado en la Calle Sonora número 2 dos de esta Ciudad ?-- Que sí lo conoce, pues está a la vuelta de su casa. - - - - -

A LA CUARTA.- ¿ Que diga si sabe y le consta quien está en posesión del solar urbano a que se refiere la pregunta anterior ? - - - - -

-- Que lo tiene el señor LUIS PEREZ LOPEZ. - - - - -

A LA QUINTA.- ¿ Que diga si sabe de quién recibió la posesión el señor LUIS PEREZ LOPEZ del solar referido en las preguntas anteriores ? - - - - -

-- Que la recibió de su padre el señor DESIDERIO PEREZ SANCHEZ, pues este se la donó. - - - - -

A LA SEXTA.- ¿ Que diga si sabe de cuántos años data la posesión que ha tenido el señor LUIS PEREZ LOPEZ ? - - - - -

-- Pues él la tiene en posesión desde hace más de veinte años, porque cuando yó lo conocí él ya la

tenia. - - - - -

A LA SEPTIMA.- ¿ Que diga si sabe que la posesión a que se refiere la pregunta anterior ha sido enformapacifica, continua, pública, de buena fé y a título de dueño ? - - - - -

-- Que si, pues nadie lo molesta en su posesión. - - - - -

A LA OCTAVA.- ¿ Que diga el testigo la razón de su dicho ? - - - - -

-- Que sabe porque desde que tengo uso de razón somos vecinos del mismo lugar.- - - - -

ACTO CONTINUO PROCEDO A INTERROGAR AL ULTIMO DE LOS TESTIGOS DE NOMBRE VICENTE ACOSTA GODINEZ.- - - - -

A LA PRIMERA.- ¿ Que diga si conoce al señor LUIS PEREZ LOPEZ y en su caso desde cuándo ? - - - - -

-- Que sí lo conoce desde hace más de 30 treinta años.- -

A LA SEGUNDA.- ¿ Que diga si conoció al señor DESIDERIO PEREZ SANCHEZ y en su caso desde cuándo ? - - - - -

-- Que sí conoció a Don DESIDERIO PEREZ SANCHEZ desde que él estaba chiquito.- - - - -

A LA TERCERA.- ¿ Que si conoce el solar urbano marcado con el número 2 dos de la Calle Sonora de esta Ciudad ?

-- Que si lo conoce, que está a una cuadra de su casa.

A LA CUARTA.- ¿ Que diga si sabe quien está en posesión del solar urbano a que se refiere la pregunta anterior ?

-- Que lo poseé LUIS PEREZ LOPEZ desde hace ya más de 20 veinte años. - - - - -

A LA QUINTA.- ¿ Que diga el testigo si sabe de quién recibió la posesión LUIS PEREZ LOPEZ del solar urbano ya mencionado ? - - - - -

-- Que la recibió de DESIDERIO PEREZ SANCHEZ, quien fué quien se la donó. - - - - -

A LA SEXTA.- ¿ Que diga si sabe que la posesión que ha tenido LUIS PEREZ LOPEZ ha sido en forma pacífica, continua, pública, de buena fé y a título de dueño ? - -

-- Que sí.- - - - -

A LA SEPTIMA.-¿ Que diga la razón de su dicho ? - - - - -

-- Porque son vecinos y se dió cuenta cuando DESIDERIO PEREZ se la entregó a su hijo LUIS PEREZ LOPEZ. - - - - -

-- Con lo anterior se da por concluído el presente interrogatorio y el presente Acto.- - - - -

YO, EL NOTARIO, DOY FE Y CERTIFICO: I) De que lo relacionado e incerto concuerda con sus originales a los que me remito; II) De conocer a los comparecientes, a quienes le considero capacidad legal para la celebración del presente Acto; III) De que una vez leída que fué la presente acta y explicado el valor y fuerza legal de la misma, estuvieron conformes con ella, firmando para constancia el solicitante LUIS PEREZ LOPEZ; los testigos ANTONIO PADRON VEGA, MIGUEL SERRANO MARCO y VICENTE ACOSTA GODINEZ en compañía y ante el Suscrito Notario que dá fe.- DOY FE.- - - - -

- - - - - VOLUMEN XII DECIMO SEGUNDO - - - - -

- - NUMERO 2348 DOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO - - -

- En la Ciudad de Dolores Hidalgo, Cuna de la Independencia Nacional, Estado de Guanajuato, siendo las 12:00 doce horas del día 18 diesiocho de Junio de 1994 mil novecientos noventa y cuatro, El Suscrito Licenciado ALEJANDRO RUIZ SAINZ, Notario Público Número 3 tres, en legal ejercicio en esta Ciudad, la Declaratoria a que se refiere el Artículo 734 setecientos treinta y cuatro del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, de conformidad con los Antecedentes y Cláusulas siguientes:- - - - -

- - - - - A N T E C E D E N T E S - - - - -

I.- En Acta número 2250 dos mil doscientos cincuenta de fecha 10 diez de Abril de 1994 mil novecientos noventa y cuatro, de esta propia Notaria, obra la petición que hace el señor LUIS PEREZ LOPEZ sobre acreditamiento de hechos relativos a la posesión y pleno dominio de un solar urbano ubicado en la Calle Sonora número 2.dos de esta Ciudad, que cuenta con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte mide 20.00 veinte metros y linda con SALVADOR SANCHEZ; Al Sur mide 20.00 veinte metros y linda con Calle Sonora que es la de su ubicación; Al Oriente mide 10.00 diez metros y linda con Calle Sinaloa y Al Poniente mide 10.00 diez metros y linda

con el señor DEMETRIO GUTIERREZ MEDELLIN; dicha petición me la hace acompañando un Certificado de No Inscripción en el Registro Público de la Propiedad de este Partido Judicial.-- - - - -

II.- En la misma Acta se ordenó la Notificación personal a los colindantes de dicho inmueble, así como la publicación de Edictos en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato y se señalaron las 10:00 diez horas del día 25 veinticinco de Mayo de 1994 mil novecientos noventa y cuatro, para la recepción del dicho de testigos; previa citación a los colindantes.-- - - - -

III.- En Acta número 2289 dos mil doscientos ochenta y nueve, de fecha 12 doce de Mayo de 1994 mil novecientos noventa y cuatro, de esta propia Notaria a mi cargo, se llevó a cabo la Notificación en forma personal a los colindantes, de la pretensión de acreditamiento del Derecho de posesión del señor LUIS PEREZ LOPEZ, así como la fecha y hora de recepción de la prueba testimonial, siendo notificados el señor SALVADOR SANCHEZ y DEMETRIO GUTIERREZ MEDELLIN.-- - - - -

IV.- En Acta número 2312 dos mil trescientos doce, de fecha 28 veintiocho de Mayo de 1994 mil novecientos noventa y cuatro, de la propia Notaria, se llevó a cabo la presentación de los Edictos efectuados en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, así como la

recepción de tres testigos que fueron examinados conforme a Derecho por el Suscrito Notario, emitiendo la presente Declaratoria de posesión conforme a las siguientes:- - - - -

- - - - - C L A U S U L A S - - - - -

PRIMERA.- Con la solicitud del señor LUIS PEREZ LOPEZ y presentado el Certificado de No Inscripción en el Registro Público de la Propiedad de este Partido Judicial y hechas que fueron las publicaciones en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, así como la Notificación y citación personal de los Colindantes del Inmueble de la presente Información Testimonial, se tuvo al señor LUIS PEREZ LOPEZ solicitando el trámite de Información Testimonial Ad-perpetuam.- - - - -

SEGUNDA.- Con el testimonio de los señores ANTONIO PADRON VEGA, MIGUEL SERRANO MARCO y VICENTE ACOSTA GODINEZ, se acreditó que la posesión ha sido en forma pacífica, continua, pública, de buena fé, por cierto tiempo y a título de dueño, se declara que ha operado la posesión por prescripción de dicho predio.- - - - -

TERCERA.- Toda vez que no hubo oposición de persona alguna con interés legítimo al trámite Ante Notario de esta Información Testimonial Ad-perpetuam y acreditados los elementos de la posesión por prescripción, el Suscrito Notario procede a Dar Fe, que el Derecho de Posesión ha sido debidamente acreditado conforme a lo

dispuesto por los Artículos 1246 mil doscientos cuarenta y seis, 1247 mil doscientos cuarenta y siete, 1252 mil doscientos cincuenta y dos y demás relativos del Código Civil, y los Artículo 207 doscientos siete, 220 doscientos veinte, 731 setecientos treinta y uno, 734 setecientos treinta y cuatro y relativos del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato.- - - - -

YO, EL NOTARIO, DOY FE Y CERTIFICO: I) De que lo relacionado e incerto concuerda fielmente con sus originales a los que me remito; II) Que una vez analizada la documental pública y el dicho de los testigos declaro la posesión por prescripción del solar urbano ubicado en la Calle Sonora número 2 dos de esta Ciudad; III) De que le hago saber al señor LUIS PEREZ LOPEZ, la obligación que tiene de inscribir el presente testimonio en el Registro Público de la Propiedad de este Partido Judicial.- Con lo anterior se da por terminada la presente Acta.- DOY FE.- - - - -

NOTA.- Los nombres de las personas que fueron utilizados en los Ejemplos de las páginas anteriores, así como los número de protocolo son ficticios.