



462
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
"ARAGON"

FALLA DE ORIGEN

LA INMATRICULACION JUDICIAL COMO MEDIO
DE REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA
TIERRA EN EL DISTRITO FEDERAL.

T E S I S

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



SAN JUAN DE ARAGON, EDO. DE MEX

1995



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

A DIOS: Por haberme dado salud,
dicha y bienestar para poder
ver realizados mis sueños.

AGRADEZCO A: La Universidad por
darme la oportunidad de estu-
diar en sus aulas.

DOY LAS GRACIAS AL Lic. Bernabe
Luna Ramos por su valiosa y ex-
celente asesoria en la presente
investigación.

A MIS PADRES: Por saber guiarme
en la vida de la mejor forma, -
ya que me dieron todo su apoyo
en los momentos mas difíciles, -
asi como por depositar toda su
confianza en mi y darme su cari-
ño, por esto y más, fueron la-
causa alentadora para llevar a
cabo la realización de esta --
gran meta.

LOS QUIERO.

A MIS HERMANOS: Simona, Rufina ,
Fernando, Cristina, Raúl y Mari-
bel.- Por sus votos fe y con --
fianza durante toda mi formación
educativa y con la esperanza de
ver culminado una fase de mi vi-
da de la mejor manera a través -
de este trabajo.

CON CARIÑO

A MIS SOBRINOS: Sughei, Fabiola,
Toñito, María Fernanda y Oscari-
to, y CUÑADOS: Antoñio, Oscar.

A MIS COMPAÑEROS DE ESTUDIOS:

ANGELICA

JOSE

Por su sincera amistad y sus va-
liosos consejos.

Gracias.

A SYLVIA le agradezco eternamente su valiosa colaboración, ya que aparte de ser la novia es una amiga, que con su caracter y voluntad se llegó a la conclusión de este trabajo de investigación, y supo darme apoyo cuando mas lo requería. Gracias.

TE AMO.

LA INMATRICULACIÓN JUDICIAL COMO MEDIO DE REGULARIZACIÓN DE
LA TENENCIA DE LA TIERRA EN EL D.F.

I N D I C E.

INTRODUCCIÓN.	1
---------------	---

CAPITULO I. ANTECEDENTES.

1.- ROMA: FORMAS DE ADQUIRIR Y TRANSMITIR LA PROPIEDAD.	
A. La Mancipatio.	3
B. In jure Cessio.	9
C. Usucapio.	11
D. Adjudicatio	21
E. La Lex.	22
F. La Tradición.	23
G. Ocupatio.	29
2.- EL FEUDALISMO Y LA PROPIEDAD EN LA EDAD MEDIA.	32
3.- LA PROPIEDAD EN EL DERECHO AZTECA.	36
4.- FORMAS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD EN EL DERECHO VIGENTE.	39
A. La prescripción.	39
B. La Expropiación.	44
C. La accesión.	48
a) El Aluvión.	50
b) La Avulsión.	51
c) Nacimiento de una Isla.	53
d) Mutación de un río o cauce.	55

CAPITULO II. PROCEDIMIENTOS PARA ADQUIRIR LA PROPIEDAD.

1.- LA INMATRICULACIÓN JUDICIAL.	57
1.1 Inmatriculación por resolución judicial de información de dominio.	60
I.- Solicitud.	61
II: Notificación por edictos.	61
III. Notificación personal.	61
IV. Etapa probatoria.	62
V. Sentencia.	62
1.2 Inmatriculación por resolución judicial de información posesoria.	63
2.- LA JURISDICCIÓN VOLUNTARIA.	64
A) Naturaleza.	71

B) Características.	74
C) Finalidad.	76
D) Posiciones Teóricas.	79
3.- DE LAS INFORMACIONES AD-PERPETUAM.	86
A) Naturaleza.	87
B) Características.	89
C) Finalidad.	90
D) Las informaciones Ad-Perpetuum en la legislación vigente.	91
4.- LAS INFORMACIONES DE DOMINIO COMO MEDIO DE INMATRICULACIÓN DE FINCAS.	95
A) Naturaleza.	97
B) Características.	98
C) Objeto.	99
D) Efectos.	100
5.- LA INFORMACIÓN DE DOMINIO COMO REQUISITO FUNDAMENTAL PARA LA REALIZACIÓN DE LA INMATRICULACIÓN.	102

CAPITULO III DE LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA.

1.- DEFINICIÓN DE INMATRICULACIÓN.	105
2.- INCORPORACIÓN DE LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE.	111
3.- INMATRICULACIÓN DE FINCAS EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.	117
4.- PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE INMATRICULACIÓN.	120
A) Naturaleza.	121
B) Finalidad.	123
C) Procedencia.	124
D) Efectos.	133
5.- CLASIFICACIÓN DE INMATRICULACIONES.	136
A) Inmatriculación mediante información posesoria.	136
B) Inmatriculación mediante resolución judicial.	137
C) Inmatriculación por decreto.	139

CAPITULO IV. LA INMATRICULACIÓN JUDICIAL COMO MEDIO DE REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA EN EL D.F.

A) Concepto.	141
B) Naturaleza.	143
C) Características.	
1.- Procedimientos de jurisdicción voluntaria.	145
2.- Procedimiento ante tribunales previamente establecidos.	148

3.- Procedimiento formalmente judicial, pero materialmente administrativo.	151
D) Objeto.	152
E) Efectos.	156
CONCLUSIONES.	162
BIBLIOGRAFIA.	166

I N T R O D U C C I Ó N

Los romanos concibieron a la propiedad como la manera más completa de gozar de los beneficios de una cosa. Estos beneficios comprendían el *ius utendi* o *usus*, es decir, la facultad de servirse de la cosa conforme a su naturaleza; el *ius fruendi* o *fructus* que otorga el derecho a percibir el producto de la misma; el *ius abutendi* o *abusus*, que confería incluso el poder de distribuirla y, por último, el *ius vindicandi*; que permitía su reclamo de otros detentadores o poseedores.

No obstante, es claro que -como hoy- este derecho no podía ser, de ninguna manera, absoluto. Por tanto, los romanos establecieron algunas limitaciones en función precisamente del interés social; así, no podía modificarse el curso de las aguas, debía permitirse el paso a terceras personas en caso necesario, se imponían limitaciones a la altura de los edificios, etc.

La propiedad podía adquirirse de diversa manera, que se agrupan en dos grandes áreas: los modos originarios y los derivativos. El primer grupo supone un origen impreciso, en cuyo caso la transmisión no puede atribuirse a nadie en especial. El derecho a la propiedad nace pues, desvinculado de una persona anterior, como sucede en el caso de la *occupatio*, de la *accessión*, de la *specificatio*, *confusio* y *commixtio*, descubrimiento de tesoros y recolección de frutos. Son en general, medios primitivos en que difícilmente pueda establecerse una derivación estrictamente jurídica.

En el segundo grado -modos derivativos- tal relación aparece claramente definida, fundamentalmente porque hay una persona a quien imputar en propiedad la cosa precisamente antes de que se opere la transmisión. Ellos son la mancipatio, la in jure cessio, la traditio, la adjudicatio, la usucapio.

El derecho a la propiedad terminaba cuando sucedía la destrucción de la cosa, cuando ya no podía apropiarse en forma particular, o cuando los animales salvajes recobraban su libertad.

LA INMATRICULACIÓN JUDICIAL COMO MEDIO DE REGULARIZACIÓN DE LA
TENENCIA DE LA TIERRA EN EL D.F.

CAPITULO I. ANTECEDENTES

1.- ROMA: FORMAS DE ADQUIRIR Y TRANSMITIR LA PROPIEDAD.

A. LA MANCIPATIO.

La presente voz reconoce dificultades derivadas de la contradicción entre los diversos autores acerca de las fuentes, mucho más si se tiene en cuenta que el acto jurídico se realizó primitivamente en épocas cuyo derecho, anterior a las XII tablas, no se hallaba condensado en forma precisa, organizada y ni siquiera escrita.

"La mancipatio es, uno de los modos de adquirir el dominio, esto está en el Derecho Romano, lo mismo que en los ordenamientos jurídicos actuales, ya que por vía originaria, ya que por la vía derivada. Así, se adquiría el dominio por vía originaria mediante la ocupación, la especificación, la adquisición de frutos y se hacía mediante la vía derivada por dos conductos distintos: uno voluntario, como en la mancipatio, la in jure cessio, la tradición, y el otro involuntario como es el usucapio, la atribución judicial, el imperativo de la ley, todo ello sin defecto del caso de enajenaciones por parte del propio Estado.

La naturaleza jurídica de la mancipatio puede señalarnos que se trata de un acto jurídico bilateral y solemne. Lo primero desde

que tenía por fin inmediato producir consecuencias jurídicas; lo segundo, porque actuaban dos partes en su estructura jurídica; lo tercero, porque la forma era más esencia que epidermis, de manera que la mínima desviación de ella traía como consecuencia la irreparable anulación del acto jurídico respectivo; de esto podemos decir que el formalismo romano primitivo ya por razones metafísicas o por imperativos prácticos, daba más importancia a la exterioridad que el contenido mismo del acto". (1)

Es de sumo interés analizar los elementos de que se compone este curioso acto jurídico, aún partiendo de la base de las modificaciones que esos elementos experimentaron en su extendida evolución histórica-jurídica: en este aspecto, cabe hacer la mención al sujeto, objeto y forma de la mancipatio.

"El sujeto: la mancipatio era un acto jurídico muy importante en la Roma primitiva y no cualquiera podía celebrarlo. Además de las condiciones propias de todo acto voluntario, el sujeto debía ser ciudadano de Roma sui iuris, es decir, que, a diferencia del aliene iuris, no se encontraba bajo el poder de otra persona, sino a la inversa, pues ejercía el poder sobre otros.

El objeto: La recordada importancia del acto jurídico mencionado explica que no todas las cosas debían o podían ser transmitidas mediante ella. Por eso se exigió la transferencia por

(1) Enciclopedia OMEBA. Tomo XVIII Buenos Aires, Argentina 1976.

mancipatio de las cosas más preciadas para el concepto colectivo de la época, el cual veía, dentro de las expresiones laicas, en los productos del agro y en los elementos dedicados a la guerra sus valores más representativos en el plano laico.

"Así fue como se dividieron las cosas, entre muchas otras clasificaciones, en res Mancipi y res nec Mancipi, siendo las primeras las que se transmitían por mancipatio o, ante el pretor, mediante la in iure cessio.

"Ulpiano dice que son res Mancipi: las casas y los fundos ubicados en Italia o en regiones que estuviesen investidas de ius Italicum, es decir, del derecho que se otorgaba a un territorio para contar en su favor el régimen de dominio romano, con exenciones de contribución territorial y las servidumbres de predios rurales.

"En sí, las características fundamentales de la res Mancipi consistían en ser no consumibles por el primer uso, de algún valor y suficientemente conocidas.

"Eran res nec Mancipi todas las otras: fundos provisionales, animales salvajes y domésticos que no entran en la res Mancipi, los muebles inanimados, las servidumbres urbanas y personales, los derechos de crédito, la herencia, la joyas; todas las anteriores se transmitían por simple tradición, es decir, substancialmente la entrega de la cosa.

La forma: En este aspecto, por el carácter fuertemente solemne del acto, es donde mejor puede apreciarse la modificación del contenido, así como el cambio de la función de la mancipatio a través de los diversos periodos romanos por los que atravesó hasta su desaparición bajo el régimen de Justiniano." (2)

"La mancipatio era una venta ficticia, imaginaria venditio. Se hacía de la siguiente manera: el enajenante y el adquirente se reúnen delante de cinco testigos y un librepens o portabalanza. Todos deben ser púberos y disfrutar del commercium. El adquirente entonces, coge con la mano la cosa objeto de la mancipatio y declara ser su propietario según el Derecho civil, por haberla comprado con ayuda del cobre y de la balanza; es necesario también que la cosa de la cual se trata de transferir la propiedad esté presente, a menos de que fuese un inmueble, en cuyo caso esta condición, que era incómoda e imposible de cumplir no era exigida."

(3). "Sólo en época posterior es posible enajenar las fincas distantes, sustituyendo la forma de posesión por un objeto simbólico: una piedra, un terrón, etc." (4) Finalmente, "el adquirente", golpeaba en la balanza con una pieza pequeña de cobre que entregaba el enajenante, para simular el precio, consumándose de esta manera la transferencia de la propiedad." (5)

(2) Ibidem. p.p. 945 y s.s.

(3) Petit, Eugene. Tratado elemental de Derecho Romano. Editorial Época, S.A. México, 1983. pág. 262

(4) Iglesias, Juan. Derecho Romano. Editorial Ariel. España, 1979, 6a. Edición. pág. 281

(5) Petit, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. Pág. 263

En el período histórico, sin embargo, la mancipatio era una nueva forma; pero si la res Mancipi era transmitida por donación, se acostumbraba declarar que la mancipatio era hecha nummo uno, o sea por mínimo correspondiente, que era como nada.

"El mancipante estaba obligado a garantizar la propiedad de la cosa y respondía el doble del valor, siempre y cuando hubiese vendido una cosa que no fuese suya. Esta garantía se llamaba auctoritas, y la acción relativa actio auctoritatis." (6)

La ley de las XII tablas confirmaba expresamente las cláusulas formuladas en la declaración o nuncupatio del adquirente. En caso necesario, esta traslación puede ser probada por los testigos que asistieron al acto.

Estas formalidades encuentran su explicación en el Derecho primitivo, y por eso, probablemente, los cinco testigos representaban las cinco clases del pueblo, el que estaba llamado a consagrar la adquisición. En cuanto al portabalanza su presencia viene de que en el origen el metal que servía de precio en las ventas se apreciaba por su peso, pues era preciso pesar las piezas de cobre rudas, que eran las únicas que estaban en uso.

De manera que esta operación indispensable en una venta verdadera debía reproducirse en el estado de ficción en una venta imaginaria.

(6) Bonfante, Pedro. Instituciones de Derecho Romano. Editorial Reus. Madrid, 1965. 3a. Edición. Pág. 278

El efecto de la mancipatio era un traspaso inmediato de la propiedad, cuyo efecto no podía suspenderse por ningún término ni condición, porque las palabras pronunciadas por el adquirente aseguraban un derecho actual y verdadero. Pero la mancipatio no da la posesión, y el adquirente posee tan sólo, si la cosa le ha sido entregada. Si el enajenante no ha hecho la tradición en el mismo momento de la mancipación, el adquirente puede forzarle, ejercitando contra él la reivindicatio.

"Ninguna declaración del enajenante era exigida. Sin embargo es frecuente que antes de que el adquirente haga su declaración, pronuncie aquel en tono imperativo, determinadas frases sobre las particulares condiciones en que se encuentra la cosa vendida: vicios o defectos, extensión de la finca, existencia o inexistencia de gravámenes, etc.

"Si el enajenante no declara la verdadera extensión de la finca, el adquirente podía entablar contra él la actio de modo agri, para pedirle el doble de valor de la medida que falta.

"El efecto traslativo del la mancipatio se hace depender de que el enajenante -mancipio accipiens- sea propietario.

"A finales de la República se acostumbró redactar un documento escrito, firmado por las partes y los testigos con la finalidad exclusiva de servir como medio de prueba. En cualquier caso, si se llega a demostrar que ha habido omisión de las palabras o

ceremonias de ritual, el documento en cuestión carece de todo valor. A lo largo de la época clásica la mancipatio conserva su importancia práctica, pero pronto comenzó a caer en desuso. Poco a poco la escritura fue sustituyendo el acto mancipatorio. Utilizada todavía en el siglo IV d.c.; la mancipatio es abolida formalmente por Justiniano." (7)

B. IN JURE CESSIO.

Esta institución era ya conocida en el régimen de las XII tablas, pero posterior a la mancipatio. Consiste en un proceso aparente de reivindicación, en el que sólo toman parte cives romani y se aplica a la constitución o extinción de derechos de señorío sobre personas o cosas.

Mientras que la mancipatio se realiza entre particulares, la in jure cessio, exige la presencia del magistrado.

La in jure cessio se aplica a todos los negocios que versan sobre derechos reales o personales sancionados por la vindicatio.

- a) Transmisión del dominio que tiene por objeto res Mancipi o nec Mancipi, importando poco que se trate de la propiedad íntegra, o de la nuda propietas, o de cuotas de condominio;
- b) Constitución de usufructo y derechos análogos;

(7) Iglesias, Juan. Derecho Romano. Pág. 281

- c) *Constitución de servidumbres rústicas y urbanas;*
- d) *Emancipación;*
- e) *Adopción;*
- f) *Transmisión de la tutela legítima sobre las mujeres;*
- g) *Transmisión de los derechos inherentes a la legítima hereditas;*
- h) *Manumisión -manumissio vindicta-.*

Del mismo modo que la acción reivindicatoria, se requiere de la presencia de tres personas: el adquirente juega el papel de actor, el enajenante como demandado y la magistrado, llamado a conocer de este litigio ficticio. Tanto el adquirente y el enajenante comparecían in jure, es decir, delante del Tribunal del pretor en Roma, y del presidente en las provincias.

La cosa debía estar presente. Siendo un inmueble, era menester transportarse a esos lugares; es posible que en la época clásica no fuera exigida esta condición, contentándose con llevar un fragmento que representase el inmueble. El adquirente, poniendo entonces la mano sobre la cosa, afirmaba ser el propietario según el Derecho Civil, y el magistrado preguntaba después al cedente si oponía alguna pretensión contraria. Si éste consentía en la enajenación y no protestaba de dicha afirmación, el magistrado por la addictio -adjudicación- sancionaba la pretensión del adquirente, pasando a éste la propiedad ipso jure -por propio derecho-.

La in jure cessio no es más que la imagen de un proceso de

reivindicación bajo las acciones de la ley; proceso ficticio, en que las partes están de acuerdo, y donde todo se termine in jure por la adhesión del demandado, es decir, del cedente, a la pretensión del adquirente. Gayo lo llama una legis actio, y las personas en potestad no podían, en justicia, afirmar la existencia de un derecho en beneficio suyo.

La in jure cessio tiene por efecto transferir inmediatamente al adquirente la propiedad de la cosa. Como en la mancipación, el término y la condición no pueden suspender el efecto de esta traslación, porque el adquirente afirma que actualmente es el propietario. En cuanto a la posesión, sólo le pertenece luego que exista la tradición.

Todavía en vigor hacia el fin del siglo III, la in jure cessio, desapareció bajo Justiniano.

C. USUCAPIO.

"Usucapio es la adquisición del dominio por la posesión -usus- continuada de una cosa durante cierto tiempo" (8)

"Usucapio est adjectio domini, per continuationem possessionis temporis lege definiti (la usucapio es la adquisición

(8) *Ibidem*. Pág. 290.

de la propiedad mediante posesión continua durante un plazo fijado en la ley)." (9)

Esta figura y la praescripto longi temporis son necesarias para la seguridad jurídica. Exige ésta que el titular de un derecho lo pierda si, durante cierto tiempo, no se opone a la invasión de su derecho, de manera que, por otra parte, quien ejercita un derecho, aunque no sea su legítimo titular, lo adquiera -en determinadas circunstancias- por el mero transcurso del tiempo.

Este modo de perder y de adquirir derechos se llama prescripción o usucapión; es contrario al principio de que sólo por actos propios se pueden perder los derechos que nos corresponden, pero ésta institución resulta necesaria para evitar que, después de generaciones o siglos, se reclamen todavía algunos vicios en la transmisión de derechos.

Además, era útil la usucapio para corregir las complicaciones nacidas de la coexistencia de la propiedad bonitaria y la quiritaria. Como se trata de un figura perteneciente al ius civile, su resultado es la propiedad quiritaria; por esta razón, la bonitaria no era más que una institución transitoria que, por el mero transcurso del tiempo se convertía en quiritaria. Por otra parte, la usucapio facilita la prueba de la propiedad, bastando con demostrar que hemos poseído por el tiempo que menciona la ley

(9) Floris Margadant., S Guillermo. El Derecho Privado Romano. Editorial Esfinge, S.A. México, 1978. Pág. 267.

-según se trate de muebles o inmuebles-, sin necesidad de acudir a la persona que nos entregó el objeto, y ésta a la anterior y así sucesivamente para probar la propiedad -prueba diabólica-.

Según el régimen de las XII Tablas, la propiedad se adquiere por el estado posesorio continuado durante dos años, si la cosa es inmueble, o de uno, si es mueble. También, remedió el peligro que podía ofrecer este modo de adquirir, prohibiendo la usucapion de las cosas robadas. La lex Atinia, del siglo II a. de C. abunda en la misma norma, si bien establece la posibilidad de usucapir en el caso de la reversio ad dominum, es decir, la vuelta de la cosa furtiva al despojado, aunque sólo sea por un instante. La lex Plautia de vi, del siglo I a. de C., prohíbe la usucapion de las res vi possessae.

Los romanos, desde las XII Tablas, reconocieron que la propiedad podía adquirirse por quien no fuese titular de ella, mediante la usucapio, siempre que se comportara como si fuera el propietario, bajo algunas condiciones que señala el siguiente hexámetro latino:

Res habilis; titulus; fides; possessio; tempus.

Es de observarse, que para las XII Tablas la usucapio nunca puede invocarse por un extranjero contra los intereses de un romano: *adversus hostem aeterna autoritas*, es decir: en todo tiempo podemos afirmar nuestro derecho de propiedad frente a extranjeros (que alegan la usucapio).

Analícemos los precitados requisitos:

I. *RES HABILIS*.— En primer lugar, no es hábil para los efectos de la usucapio la cosa que esté fuera del comercio. Por tanto, la posesión de buena fe, como si fuera un esclavo, de una persona libre, que no sabe que es libre, nunca hace adquirir la dominica potestas sobre ella, ya que no es una *res habilis* para la usucapio.

En segundo lugar, tampoco es hábil —como ya se había mencionado—, a este respecto, desde la ley de las XII Tablas, el objeto robado.

"Se equiparan a objetos robados los inmuebles obtenidos por despojos, las cosas logradas por funcionarios públicos mediante presión ilegal, etc." (10)

Tales objetos no podía usucapirse por algún tercero poseedor de buena fe, solución absurda cuya aspereza se suavizó algo cuando Teodosio II dispuso en 424, que todas las acciones prescribirían a los treinta años; pero estrictamente hablando, esto no implicaba una prescripción de 30 años para cosas robadas, sino únicamente una prescripción extintiva de la reivindicatio.

Finalmente, a la prescripción extintiva de la acción que corresponde al propietario, añadió Justiniano una prescripción adquisitiva, también de 30 años, a favor del poseedor de buena fe de una cosa robada.

(10) *Ibidem*. Pág. 268.

En tercer lugar, es una *res inhabilis* un inmueble fuera de Italia, pero siendo en una región sometida a la soberanía romana. Lo que sucedía aquí, en las provincias, era que el verdadero propietario de los inmuebles era el Estado Romano, y los particulares no podían tener más que una *possessio provincialis*, transmisible por negocio *inter vivos* o *mortis causa*, pero en el fondo siempre revocable y restringible por Roma, si el interés social así lo exigía.

Como cosas inhábiles para el efecto de la *usucapio*, también se mencionan, a veces, los bienes privados del Estado u objetos de *impúberes* sin tutor.

II. *TITULUS*.- El título es aquel que justifica la posesión; en otras palabras, esto quiere decir que la posesión debe estar fundada en una justa adquisición. Estas causas son: *pro emptore*, *pro donato*, *pro dote*, *pro legato*, *pro soluto*, *pro derelicto*; es decir, que se debe poseer como comprador, donatario, en virtud de la dote; como legatario, por haber recibido un pago o por haber ocupado una cosa que se pensó estaba abandonada.

En todos estos casos existió un título que debió haber sido suficiente para justificar la adquisición y, en su caso, la propiedad, pero por un vicio de fondo -que el transmitente no fuera el propietario de la cosa- o de la forma -no haber realizado la *mancipatio* o la *in iure cessio*- no se adquirió la propiedad y sólo se justificó el comienzo de la posesión.

III. Sólo la posesión de buena fe se convierte por la usucapio en propiedad. Lo contrario sucede en el derecho moderno, que permite la prescripción adquisitiva también al poseedor de mala fe, aunque con términos más largos.

Esta buena fe, debe ser la creencia positiva de que la posesión es justa. El poseedor es de buena fe cuando cree haber recibido tradición del verdadero propietario, o al menos de una persona que tenga el poder y la capacidad de enajenar. Una persona que erróneamente crea haber comprado algo a un ladrón, aunque, en realidad, lo haya comprado de un honrado no -propietario, no podrá aprovechar la usucapio, por tanto.

La buena fe descansa, pues, sobre un error; según esto, son posibles dos clases de errores: se puede ignorar un hecho, o equivocarse sobre algún punto de derecho. Eugene Petit explica ese error, a través del siguiente ejemplo; "después de haber comprado una cosa y haber recibido tradición de un pupilo sin la auctoritas del tutor, se puede creer uno propietario, porque se ha engañado sobre su edad, creyéndole púberto; éste es un error de hecho; o por haber creído que el pupilo podía enajenar sus bienes sin la auctoritas del autor; este es el error de derecho." (11)

La buena fe es sólo necesaria cuando comienza la posesión: mala fides superveniens son nocet: la mala fe que sobreviene no hace daño.

(11) Petit, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano pág. 268.

En un principio, la buena fe no es exigida desde el momento del acto jurídico que constituye la causa justa, sino solamente en el momento de la entrada en posesión.

La persistencia de la buena fe durante todo el tiempo de la posesión no era necesaria para usucapir, porque la posesión exigida forma un todo único y es apreciada en su principio. Algunos jurisconsultos de la época clásica, parece ser que, sólo admitían esta solución en el caso en que el poseedor es un adquirente a título oneroso, habiéndose mostrado más severos de la buena fe durante todo el término requerido para la usucapión.

IV. POSSESSIO.- El usucapiente debe tener la posesión del objeto que quiere usucapir, sin embargo la mera possessio naturalis no basta, ni tampoco la posesión sine ánimo; se requiere una possessio ad usucapio nem. Esta posesión debe prolongarse durante un plazo que la ley de las XII Tablas fijó en dos años para los inmuebles y un año para las otras cosas, y, por consiguiente, para las muebles.

V. TEMPUS.- Como se hizo mención, la posesión debe durar, cuando menos, un año para muebles y dos para inmuebles.

La posesión debe ser continua durante todo este tiempo sin ser interrumpida -la interrupción de la usucapio se llama usurpatio.-

Para usucapir una cosa hay que poseer la corpore et animo. Poco importa por otra parte, que el poseedor haya entregado a un tercero la detentación material, pues continúa la misma, usucapiendo, porque se puede poseer corpore alieno. Aquí se añade el tiempo de la posesión del predecesor al tiempo del poseedor actual. Para el derecho es indiferente que durante el plazo de la prescripción, el objeto haya cambiado varias veces de poseedor.

El plazo previsto para la prescripción puede interrumpirse -y entonces la usucapio debe volver a partir de la "hora cero"- o suspenderse.

La interrupción de la prescripción puede ser consecuencia de la pérdida de la posesión por parte de la persona a cuyo favor corre la prescripción, o del reconocimiento del mejor derecho que tiene el propietario respecto del objeto en cuestión.

El Derecho Clásico no admite la interrupción natural de la usucapio, es decir, la que resulta de la pérdida de la posesión, sea que el poseedor la haya abandonado voluntariamente, o que, en caso de fuerza mayor, se le haya hecho perder, bien que haya sido desposeído por un tercero.

Estrictamente hablando, el derecho romano no conoce el principio de que la usucapio se interrumpe por la presentación de una demanda; todavía durante un proceso reivindicatorio, puede el demandado convertirse en propietario por medio de la usucapio, pero

el principio de que la sentencia debe basarse en la situación existente en el momento de la fijación de la litis (litis contestatio) nos lleva, grosso modo, al principio consagrado en el artículo 1168 del Código Civil Vigente, fracción segunda.

La suspensión procede durante el tiempo en que el propietario sea incapaz de ejercer una acción para recuperar el objeto en cuestión sin tener un tutor o curador, o durante la ausencia del propietario, esta ausencia se relaciona con una función pública o con el servicio militar. También se suspende la prescripción durante el tiempo en que el Estado es titular del derecho de propiedad sobre el objeto en cuestión.

Solución contraria al art. 1148 del Código Civil Vigente, por lo que se refiere a bienes pertenecientes a organismos públicos, pero no afectados a un fin público.

No siempre es necesario para usucapir haber poseído uno mismo durante todo el término fijado. El poseedor puede a veces unir a su posesión la de su autor, es decir, de aquel a quien ha sucedido en la posesión, y entonces se dice que hay *accessior possessionum*. Los principios sobre esto varían, según que se trate de una sucesión universal o a título particular.

a) Sucesión Universal.- Después de muerto el poseedor, su patrimonio es recogido por un sucesor universal. La regla es que el heredero continúa la persona del difunto, continuando de esta

manera su posesión, buena o mala. Si ésta posesión era de mala fe, el heredero no puede empezar a usucapir, aún siendo de buena fe. Pero si el difunto estaba en vías de usucapir, el heredero continúa aún siendo de mala fe. Esta idea está admitida de una manera tan completa, que importa poco que pase un intervalo entre el fallecimiento o la toma de la posesión por el heredero: la usucapión no se interrumpe, y puede hasta cumplirse en dicho intervalo en beneficio del heredero.

b) Sucesión a título particular.- El poseedor de la cosa de otro la cede a título particular a otra persona ya sea a través de una venta o una donación. La regla es diferente. El sucesor a título particular empieza para él una nueva posesión, independientemente a la de su autor. Por consecuencia, siendo de mala fe, no puede prevalecerse de la usucapión empezada por este último. Pero teniendo justo título y buena fe, puede empezar una nueva usucapio. Además, si estuviese su autor en vía de usucapir, puede también unir la posesión de su autor a la suya; por eso, si el vendedor de un mueble lo ha poseído durante seis meses, el comprador termina la usucapión al final de otros seis meses.

EFFECTOS DE LA USUCAPIÓN.

Cumplida la prescripción, si el antiguo propietario pierde ipso iure su derecho de propiedad junto con la acción reivindicatoria; se hace propietario quiritario el que antes sólo poseía, borrándose el vicio de la enajenación, pero adquiere la

cosa tal como estaba en el patrimonio del antiguo propietario, con las ventajas que les estaban unidas y también con sus cargas, hipotecas, servidumbres. La usucapión consolida el justo título que sirvió de base a la posesión, de suerte que el adquirente es considerado como trayendo causa de aquél que le ha entregado la cosa; por consiguiente, queda sometido a las obligaciones de un comprador si poseía pro emptore, de un donatario si poseía pro donato, etc.

Se puede concluir que, la usucapio, es un modo de adquisición iuris civilis. Como tal, sólo beneficia a los cives romani -y a los latinos-, y recae exclusivamente sobre cosas susceptibles de propiedad quirataria. La usucapio no se aplica, por tanto, a los fundos situados en las provincias. En éstas, y durante la época imperial, hay otro medio jurídico -de origen griego- para proteger la larga posesión de un fundo. Se trata de la praescriptio longae possessionis, o longi temporis que atribuye al poseedor de largo tiempo la facultad de oponerse mediante un procedimiento semejo al de la exceptio romana, a la reivindicación del propietario.

D. ADJUDICATIO.

Esta forma de adquirir la propiedad se distingue de la in iure cessio, en la que la propiedad, en ésta se transfiere a través del magistrado, y en aquélla es el juez quien opera esta traslación con el proceso de participación y deslinde. En efecto, sólo hay tres acciones por medio de las cuales la fórmula le confiere este poder:

la acción familiae erciscundae, para la participación de una sucesión entre coherederos, la acción communi dividundo, la participación de cosas indivisas entre copropietarios, y la acción finium regundorum, para reglar los límites de las propiedades contiguas, cuando uno de los propietarios quiere separarlas materialmente por haberse perdido o movido las mojoneiras.

E. LA LEX

El vocablo *lex*, proviene del griego *lego*, tiene una significación de "proposición", ley, derecho escrito.

En un sentido primario se entiende por ley una norma o más usualmente, un conjunto de normas obligatorias que pueden ser morales o jurídicas o, al mismo tiempo, estar fundamentadas sea en la voluntad del legislador, sea en el consenso de una sociedad, sea en las exigencias de la razón, que se supone eterna e idéntica en todos los órdenes.

En un sentido restringido, la ley romana era la norma sancionada por las asambleas populares llamadas comicios o plebiscitos que abarcaron una extensa gama de disposiciones relativas al derecho público y derecho privado.

Gayo define el término *lex* como " lo que autoriza y establece el pueblo".

"Ahora bien, por lo que se refiere a bienes inmuebles, toda adquisición de la propiedad se hace en virtud de la ley, pues de ella toman su sanción los distintos modos de adquisición, pero los romanos decían que se adquirían lege en todos los casos donde la causa de la adquisición no estaba clasificada como modo de adquirir distinto y donde, por tanto, la adquisición está expresamente reconocida, bien por una ley verdadera, bien por un acto legislativo equivalente.

"Como ejemplos de adquisición lege, Ulpiano cita el legado per vindicem, consagrado por las XII Tablas; las partes caducas o liberalidades testamentarias de las cuales declara decaídos a ciertos herederos y legatarios y las atribuye la ley paia poppaea del pleno derecho a ciertas personas; finalmente, la adquisición de la mitad del tesoro lo hacía el propietario del predio donde éste era encontrado, por disposición de Adriano." (12)

F. LA TRADICIÓN.

La tradición o entrega es el más importante de los modos derivados de adquirir la propiedad y pertenece al derecho de gentes.

"Ulpiano define la traditio como propia alienatio verum nec mancipi -la enajenación adecuada de las cosas no mancipables-".

(13)

(12) Bravo González, Agustín y Bravo Valdez, Beatriz. Derecho Romano. Editorial Pax-México, 1976. Pág. 197 y s.s.

(13) Ibidem. pág. 246.

En el Derecho justinianeo la tradición es un modo general para efectuar la traslación voluntaria de la propiedad.

La tradición descansa sobre una idea muy sencilla. Tratándose de una cosa nullius, el que toma posesión se hace propietario, y esto es la ocupación. Pero cuando se trata de una cosa de la cual tiene ya alguno la propiedad, es necesario, para adquirirla, que a la toma de la posesión se una el abandono por parte del propietario. Por eso, si el propietario entrega una cosa con intención de transferir la propiedad a una persona que tenga intención de adquirirla es conforme al derecho natural que haya traslación de propiedad en beneficio del adquirente: esto es la tradición. Mientras que en la ocupación sólo interviene una persona, aquí, en cambio, se encuentran dos: el tradens, que se deshace de la posesión, y el accipiens, que al recibirla, se hace propietario.

Eugene Petit señala que "al entregar la cosa a un tercero, el propietario no pierde por necesidad la propiedad; esto es cuestión de intención. Por eso, dejándosela a un locatario o a un depositario no es que quiera ceder, ni cede, en efecto, nada más que la detención, por lo cual queda propietario y poseedor: entonces se dice que hay nuda traditio." (14)

Es el hecho sin la intención; así que es necesario que estos dos elementos vayan reunidos para constituir la tradición

(14) Petit, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. pág. 247

considerada como manera de adquirir la propiedad, pero si se renuncia al animus -intención-, la traditio tiene por efecto hacer adquirir al accipiens la justa possessio -posesión legal-.

"La traditio se compone de los siguientes elementos:

"1.- De la intención de enajenar y adquirir.- Es el elemento esencial sin el cual la tradición no transfiere la propiedad. Consiste en la conformidad de las dos partes: una, el tradens, tiene la voluntad de ceder la propiedad; y la otra, el accipiens, tiene la voluntad de adquirirla. La transferencia con ayuda de la tradición es únicamente un modo de realizar una operación que tenga entre manos; por ejemplo, un pago o una venta, una donación o un cambio. Es por este acto, y con motivo del cual se manifiesta la voluntad de las partes, lo que los textos llaman causa de la tradición, justa causa traditionis, y

"2.- La remisión de la propiedad.- En Derecho Romano no es suficiente la voluntad de las partes para transferir la propiedad. Es necesario que se manifieste por alguna señal exterior; y aquí es la remisión de la posesión, que es una señal de propiedad. Para realizar una traslación de propiedad, según el derecho natural, el tradens tiene que entregar al accipiens la posesión de la cosa, esto es, el elemento material de la tradición. Resulta también que la tradición sólo se aplica a las cosas corporales, que son las únicas susceptibles de ser poseídas.

La remisión de la posesión se efectúa poniendo la cosa a disposición del adquirente, de manera que pueda realizar sobre ella los actos de propietario." (15)

Cuando la traditio se trate de dinero o alguna cosa mueble, el tradens puede hacer entrega al accipiens mano a mano. Si es un inmueble, es suficiente con conducir allí al accipiens, o enseñárselo desde un lugar elevado, diciendo que se lo entrega. Tratándose de mercancías encerradas en un almacén, basta también con entregar las llaves al adquirente, delante del mismo almacén, para que pueda entrar a su gusto.

Casi siempre el acuerdo de las partes sobre la transferencia de propiedad precede al hecho de la tradición; por ejemplo, se vende una cosa, y se entrega en seguida. Pero también puede ocurrir que el adquirente sea ya detentador de la cosa por alguna otra causa, y entonces, el propietario le hace donación del objeto que le había prestado o que había puesto en sus manos. En este caso, la traslación de propiedad tiene lugar en el preciso momento que las partes estén acordes sobre ello, pero no es decir que en este caso sea suficiente la voluntad para transferir la propiedad. Es de recordar que, el hecho y la intención deben estar siempre reunidos. Más en el caso anterior la remisión material estaba hecha por adelantado.

(15) *Ibidem*. Pág. 249

"La entrega tiene en la época antigua una pura expresión material: si la cosa es mueble, ha de pasar de una a otra mano; si se trata de un fundo, precisase entrar en él. Ya en la época clásica, según parece probable, se inicia una tendencia que, afianzándose luego en el Derecho post-clásico y justiniano, viene a echar por tierra la rigidez de semejante principio." (16)

"El tratadista Juan Iglesias nos menciona que "el tradens puede ser: el propietario de la cosa; el acreedor pignoraticio no pagado, cuando media pacto -ex pactio-; el tutor del impúber, el curator del loco y el procurator, administrador o representante estable del propietario -procurator omnium bonorum-; el Fisco, el emperador y la emperatriz respecto de cosas pertenecientes a otro; el mandatario asistido de poder especial; el filius o el servus a quien se le ha concedido la administración del peculio -administratio peculii-.

"Aunque sean propietarios, no pueden enajenar: los infantes, los locos y los pródigos; los pupilos, si no cuentan con el concurso del tutor -auctoritas tutoris-." (17)

Por una parte, se espiritualizan ciertos modos de tradición; de otra, se regulan situaciones en las que la exigencia de la entrega efectiva no tendría sentido. Esto ocurrió en los casos que

(16) Iglesias, Juan. Derecho Romano. Pág. 286.

(17) Ibidem. pág. 285

los intérpretes medievales agrupan bajo el denominador común de *traditio ficta*, con lo que se expresa que la tradición se hace sin la entrega de la cosa, para producir los mismos efectos que la tradición verdadera. "Estos casos de *traditio ficta* son los siguientes:

"1) La *traditio symbolica*, que consiste en la entrega de un símbolo o en la realización de un acto simbólico: a) entrega de las llaves de un almacén de mercancías, que sirve como entrega de las mercancías mismas -*traditio clavium*-; b) entrega del instrumento o escrito justificativo de la propiedad del enajenante -*traditio instrumentorum*-; c) señalamiento de la cosa con signos convencionales; d) encargo de la custodia de la cosa a un guarda -*appositio custodis*-.

"2) La *traditio longa manu*, o entrega de la cosa situada a distancia por su indicación o señalamiento *in conspectu*.

"3) La *traditio brevi manu*, por la cual el que se halla deteniendo la cosa, como arrendatario, depositario, comodatario, etc., se convierte, con el consentimiento de la otra parte, en poseedor jurídico.

"4) El *constitutum possessorium*, que tiene lugar en el caso contrario, es decir, cuando el que posee la cosa en nombre propio la enajena a otro, pero conservándola en su poder como usufructuario, arrendatario, etc." (18)

(18) *Ibidem*. pág. 287

EFFECTOS DE LA TRADICIÓN.- En la época clásica, la tradición de una *res nec mancipi* transfiere inmediatamente la propiedad plena y entera al *accipiens*. Aplicada a una *res mancipi*, es un Derecho civil insuficiente para hacer perder al *tradens* la cualidad de propietario, conserva el *nudum jus quiritum* y el *accipiens* posee la cosa *in bonis*, hasta que la usucapión le haya dado la propiedad ex *utroque jure*. Bajo Justiniano, ya no hubo *res mancipi*. La tradición, a cualquier cosa que se aplique es suficiente para transferir la propiedad cuando reúne los elementos que ya se han estudiado.

G. OCUPATIO.

La ocupación es la toma de la posesión, *ánimo domini*, de una cosa susceptible de propiedad privada y que no pertenezca a nadie.

La ocupación es la adquisición de la propiedad mediante la toma de posesión de una cosa que no tiene dueño: *RES NULLIUS CEDIT OCCUPANTI*.

Guillermo Floris Margadant nos señala que por medio de la ocupación "hacemos nuestra una cosa que está dentro del comercio, pero que en este caso concreto, no pertenece de hecho a nadie o pertenece a un enemigo, en caso de guerra". (18 bis)

La ocupación se realiza sobre cosas que no pertenecen a nadie; implica adquisición sin venta o transmisión; no se sucede a nadie

en la propiedad, de donde se sigue que obtenemos una propiedad franca, libre de todo gravamen. En un sentido amplio, habrá ocupación todas las veces que espontáneamente y sin el hecho o la voluntad de un tercero, tomemos un objeto cualquiera *ánimo domini* y éste sea aplicado a una cosa susceptible de propiedad privada que no tenga dueño.

En el Derecho romano muéstrase imperante el principio de la ocupación. Aplícase la *ocupatio*, durante largo tiempo a un amplio círculo de *RES NULLIUS*, y su importancia es tal, que llega a verse en la misma fuente de la que surge la propiedad. Este modo de adquisición conservó una gran importancia entre los romanos, que se ha perdido en nuestros días, porque tenían por *RES NULLIUS* susceptibles de ocupación los bienes de sus enemigos y de los pueblos con los cuales no habían hecho contrato de alianza y amistad. Esta forma de adquisición se advierte la propensión de la jurisprudencia a elaborar un Derecho de raíz natural.

Las principales cosas que bajo Justineano y en la época clásica que podían ser adquiridas por ocupación son las siguientes:

A) LOS ANIMALES SALVAJES CAPTURADOS POR LA CAZA Y LA PESCA.-

Todo esto no pertenece a alguien; así que el primero que llega puede apropiárselo y hacerse propietario. Poco importa que el cazador cace en su terreno o en el de otro; no sería menor propietario por ocupación, puesto que la caza es *RES NULLIS*. El dueño del fundo, lo único que puede hacer es prohibir el acceso.

Se discutió mucho en qué momento el cazador se hacía propietario de la caza. Según Trebacio, desde que un animal ha recibido una herida tal que se le pueda tomar y apoderarse de él, y también si el cazador le persigue largo tiempo a él pertenece, y si algún tercero viene y se apropia del mismo comete un robo. El animal no se hace *NULLIUS* hasta que deja de ser perseguido.

La legislación justiniana, sostuvo la opinión en la cual exponía que no basta que el cazador hiera o persiga al animal, sino que es necesario también la aprehensión: *quia multa accidere possunt ut eum (feram bestiam) non capiamus.*

B) EL BOTÍN HECHO SOBRE EL ENEMIGO: *RES HOSTILES*.— Todo lo perteneciente a los pueblos con los cuales Roma estaba en guerra regular, o a los bárbaros, aún en tiempo de paz, se consideraba como *RES NULLIUS*. Los romanos podían por ocupación, apoderarse de sus bienes, lo mismo que de las personas. Los territorios conquistados, perteneciendo al pueblo romano, se hacían cosa pública.

Lo que se arrebató al enemigo se hace inmediatamente, por derecho de gentes, de quien lo toma. Las cosas del enemigo que se hallan en nuestro poder no se hacen públicas, sino de la propiedad privada de quienes las ocupan.

Según Gayo, los antiguos consideraban como la propiedad más legítima la de las cosas cogidas al enemigo: *máxime sua esse*

credebant, quae ex hastibus cepissent. En época histórica, el botín propiamente dicho pertenece al Estado, en tanto que las cosas concretas u objetos singulares entran en el dominio del que los ocupe.

C) RES DERELICTAE: Cosas voluntariamente abandonadas, arrojadas. No se considera como tales cosas, la mercancía arrojada voluntariamente al mar para aligerar un barco que se encuentre en peligro, y el resto de naufragios.

D) Las piedras preciosas, las perlas y el coral encontrados en el mar o en sus orillas, y aún la isla que se forma en el seno del mar y que todavía no pertenece a nadie

2.- EL FEUDALISMO Y LA PROPIEDAD EN LA EDAD MEDIA

"Señalan los autores que el régimen feudal existió en la mayoría de los países. En los países de Europa Occidental, se extendió desde la caída del Imperio Romano hasta las revoluciones industriales de Inglaterra y Francia; es decir, desde el siglo V hasta el S. XVII y XVIII, respectivamente. En Rusia desde el siglo IX hasta la reforma campesina de 1861.

"El imperio Romano había caído, en la lucha tremenda que los plebeyos, despojados de todo bien terrenal, llevaron contra los privilegiados del régimen, los patricios, que poseyendo todos los bienes se apoyaban en el trabajo de los esclavos, pretendiendo

competir y vanamente con la laboriosidad de los colonos. A la larga el triunfo fue de éstos; puede decirse que en la entraña misma del imperio se fueron gestando los instrumentos para su perdición.

"Los colonos crearon un nuevo sistema de producción más eficaz y noble que el de los aristócratas, que aprovechaban solamente la actividad ruda de los esclavos. Así se fue engendrando también el feudalismo. Germanos, galos y esclavos, que habitaban diversas comarcas de Europa, se arrojaron sobre el cuerpo inerte del que anteriormente fuera centro del mundo y los grandes latifundios, juntos con sus amos, fueron derribados para dar nacimiento a un nuevo orden de cosas, no sabemos si más justo, pero distinto fundamentalmente.

"Frente al crudo y egoísta individualismo romano de la decadencia, que desplazó a la comunidad familiar de los primeros tiempos apareció un nuevo tipo de comunidad rural, que los germanos habían importado, luego de perfeccionarlo en sus anteriores residencias.

"En efecto, en la Edad Media se produce una profunda transformación del concepto y características de la propiedad, que la hacen aparecer como fundamentalmente distinta de la anterior; obedeció ello a las costumbres de los pueblos germánicos y a las necesidades surgidas de la invasión del Imperio, ya que los sistemas sociales muy de moda, de patronato por una parte, y la concesión para su cultivo de la enorme cantidad de tierra de que se

apoderaron, de otra, hizo nacer efectivamente un nuevo orden de cosas, una nueva concepción de la vida, y, por tanto, una nueva consideración de la propiedad.

"La institución del beneficio precedía esta época que más que nunca exigió la protección del débil por el fuerte. Esta idea de protección, de subordinación y de jerarquía, se acentúa conforme pasan los tiempos, y vuelve, la poderosa corriente que arrastra a los hombres, las cosas y las instituciones hacia el feudalismo. El problema político de la desmembración del poder lo resolvió la monarquía centralizando como en España y en otras naciones, la autoridad en manos de los reyes y dando un golpe de muerte a las autoridades feudales. Pero el otro problema económico-social, consistente en destruir la jerarquía de propietarios que al amparo del feudalismo se había producido, no pudo resolverse hasta que se produjo la conmoción social más grande que ha sufrido la humanidad: la Revolución Francesa.

"En esta época, una multitud de contratos transferían al detentador de la cosa ajena un derecho ilimitado de su duración, de manera que la mayor parte de los inmuebles no eran poseídos por sus propietarios, sino por otras personas, que por diversos títulos habían recibido de él una concesión. Más tarde, los dos principales géneros de esos dominios feudales fueron el feudo y el censo. En virtud de esas concesiones, el propietario o cedente llamado señor, conservaba su propiedad, pero no tenía la posesión de la tierra y el otro, el vasallo, o detentador, tenía la posesión, pero no la

propiedad." (19)

De aquí resultaba que dos personas, el señor y su vasallo tenían al mismo tiempo y sobre la misma tierra, derechos perpetuos de naturaleza diversa.

"Pero con el correr del tiempo, a causa de la extensión y aún perpetuidad de su derecho de goce sobre la tierra ajena, el poseedor se convirtió casi automáticamente, en otra suerte de propietario de la tierra y para distinguirlos, se acudió a la fórmula romana de la propiedad del señor, dominium directum, y la del vasallo dominium utile. Más tarde, cuando el derecho del vasallo se hubo transformado así en propiedad, el del señor sufrió una transformación inversa, haciéndosela objeto de una especie de expropiación y se consideró al vasallo como el único propietario verdadero porque tenía todas las ventajas reales de la propiedad; y el directum señorial no se consideró ya sino una simple servidumbre, una carga sobre la propiedad ajena de que debía librarse a la tierra.

"La Reforma religiosa del siglo XVI fue la que dio indirectamente el primer golpe decisivo a la organización feudal y trajo una nueva constitución de la propiedad, unida a la recepción

(19) Enciclopedia Jurídica OMEGA. Tomo IX. Buenos Aires, Argentina 1976.

del Derecho Romano. La Reforma debía destruir también el sistema jerárquico de los bienes, rechazando los intermediarios y hacer la propiedad tan libre como la persona." (20)

3.- LA PROPIEDAD EN EL DERECHO AZTECA.

"En México existió una gran variedad de culturas, cada una con rasgos y matices diferentes, lo que haría imposible el estudio de cada una de ellas. Es por ello que, en el presente trabajo hemos elegido a la cultura azteca como común denominador de las demás culturas, por ser la civilización que más datos aporta para nuestro estudio, siendo ésta por lo consiguiente de lo más sobresaliente según cronistas y tratadistas de la historia y el derecho." (21)

"El régimen de la propiedad raíz pertenecía al derecho público y no al derecho, ya que era la base del poder público y sólo dentro de un círculo limitado había una forma de tenencia que se parecía a nuestra propiedad actual." (22)

"La organización política y social del pueblo azteca está relacionada con la distribución de la tierra; tres son las normas básicas de la tenencia de la tierra:

(20) Ibidem. Págs. 347 y s.s.

(21) Orozco y Berra. Anales del Ministerio de Fomento de la República Mexicana. Tomo VI. México, 1981. Pág. 171.

(22) Floris Margadant, S. Guillermo. Introducción a la Historia del Derecho Mexicano. Editorial Esfinge. México, 1980. Pág. 20

- I. Tierras comunales;
- II. Tierras públicas; y
- III. Tierra de los señores.

" De las tres formas de la tenencia de la tierra, la comunal es la que mayor importancia tiene para nuestro estudio correspondiendo a los núcleos de población este tipo de tenencia de la tierra, en ella distinguimos dos tipos fundamentales:

- a) El Calpullalli;
- b) El Altepetlalli.

" El Calpullalli.- Eran tierras del Calpulli; que se dividían en parcelas cuyo usufructo correspondía a los familiares que lo detentaban y las que eran transmitidas por herencia entre los miembros de una misma familia.

" El Altepetlalli, eran las tierras de los señores.

" El Calpulli, en plural Calpullec, era una unidad socio-política que originalmente, significó Barrio de Gente Conocida o Linaje Antiguo, teniendo sus tierras y términos conocidos desde su pasado antiguo.

" Las tierras del Calpulli se dividían en parcelas llamadas Tlalmilli, cuya posesión y dominio se otorgaba a las familias

pertenecientes al barrio." (23)

Haciendo una breve referencia de la propiedad en la época colonial podemos decir, que las propiedades establecidas por los españoles en la época de la Colonia, son: la individual; ésta surge con los primeros repartos de tierra realizados por Hernán Cortés y los posteriores efectuados por la Corona.

Entre las instituciones que dieron origen a la propiedad individual y las que más nos interesan para nuestro estudio son las que a continuación mencionamos:

"Confirmación, es aquélla institución jurídica, en virtud de la cual una persona física o moral podía obtener confirmación de sus derechos sobre la tierra poseída, esgrimiendo título legítimo y si carecía de él comprobando justa prescripción, estando en la obligación de devolver a la Corona Real las tierras que no poseía en tales condiciones.

"Prescripción, ésta es otra de las instituciones mediante la cual los españoles lograron aumentar la propiedad individual. El término para que operase la prescripción variaba de diez a cuarenta años atendiendo a la mala fe del poseedor.

"Composición, es una institución legal en virtud de la cual una persona física o moral que está en posesión de tierras,

(23) Lemus García, Raúl. Derecho Agrario Mexicano. Editorial Limusa, S.A. Págs. 87 y s.s.

podrá lograr la titulación correspondiente, previa información de testigos que acreditasen su posesión y siempre que no fuera en perjuicio de las Indias." (24)

El régimen de la propiedad en los tiempos presentes, no deja de ser, la piedra de toque de diversas ideologías que dividen las sociedades y las naciones, pues que, pese a la racionalización y abono de sus bases fundamentales, a través de la mentalidad y de los enfoques de la democracia republicana que aún dominan buena parte del globo, sigue constituyendo la esencia de la tan discutida cuestión social.

4.- FORMAS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD EN EL DERECHO VIGENTE

El Código Civil de 1928 se ha abstenido de indicar cuáles son los modos de adquirir la propiedad, soslayando así el problema. Teniendo en cuenta el lugar que éstas ocupan y las definiciones legales, se puede establecer que los modos de adquirir la propiedad en nuestra legislación vigente son las siguientes:

A) LA PRESCRIPCIÓN

El Código Civil vigente para el Distrito Federal considera la prescripción como un medio de adquirir bienes y de librarse de obligaciones por el transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley -dice el art. 1135-.

(24) *Ibidem.* págs. 114 y s.s.

La prescripción tiene un doble efecto; por una parte, convierte al poseedor en propietario y en este caso se llama usucapio, o prescripción adquisitiva; en cambio, la prescripción también puede ser liberatoria, o sea, extintiva de obligaciones por el mero transcurso del tiempo; a ésta se le llama prescripción negativa.

Ahora bien, no basta la mera posesión para adquirir el dominio mediante el transcurso del tiempo, sino que es menester que concurran los requisitos o "condiciones establecidas por la ley."

Estas condiciones están contenidas en el artículo 1151:

"La posesión necesaria para prescribir debe ser: 1º En concepto de propietario; 2º Pacífica; 3º Continua; 4º Pública."

Estos requisitos se consideran esenciales y la falta de cualquiera de ellos impide los efectos prescriptivos de la posesión.

Tres son los elementos o requisitos de la prescripción: un elemento personal formado por el prescribiente y por el dueño de la cosa prescrita; un elemento real constituido por la cosa que se prescribe; y un elemento formal compuesto por el hecho de la posesión y por el tiempo que ésta debe durar para perfeccionar la usucapión.

Analizando brevemente los mencionados requisitos para que pueda darse la figura de la usucapión, tenemos la primera consideración respecto a los dos sujetos es la de su capacidad; capacidad adquisitiva en el prescribiente -persona que adquiere la cosa por la prescripción-, y condiciones en el dueño de la cosa prescrita, para que válidamente pierda el dominio o una facultad de éste si el prescribiente adquiere una servidumbre.

Al respecto el artículo 1138 del Código de 1928, nos señala lo siguiente: "Pueden adquirir por prescripción positiva todos los que son capaces de adquirir por cualquier otro título; los menores y demás incapacitados pueden hacerlo por medio de sus legítimos representantes".

En cuanto al dueño de la cosa prescripta, señala Luis Muñoz, que "éste no debe tener ninguna capacidad determinada para ser el sujeto pasivo de la usucapión: basta con que sea propietario de la cosa." (25)

Continuando con los elementos de la prescripción, pasaremos a estudiar el elemento real, segundo de su orden.

Diramos entonces que el elemento real está constituido por la cosa que se prescribe y la idoneidad en la misma para ello.

(25) Muñoz, Luis. Derecho Civil Mexicano, tomo II. Editorial Modelo. 1971. Pág. 171.

Actualmente el artículo 1137 del Código Civil dice: "Sólo pueden prescribirse los bienes y obligaciones que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas por la ley." Es decir, no se pueden prescribir las cosas que están fuera del comercio, bien por su naturaleza o por disposición de la ley.

El hecho de la posesión es el requisito esencial para que pueda producirse la usucapión, y, de ahí que los códigos la reglamenten de manera minuciosa al referirla a la prescripción adquisitiva. Hay que tener siempre en cuenta que se trata en todo caso de la posesión y no de la mera detentación, es decir, el hecho de tener alguien una cosa con la intención de ser propietario de la misma y de no detentarla en nombre de otro.

En los códigos derogados sólo reglamentaban la posesión *ánimus domini*, o sea, a título de dueño, no existía problema, puesto que todo poseedor podía adquirir la propiedad por prescripción; pero como en el Código Civil vigente se reglamenta también la posesión derivada, que no es a título de dueño, esta posesión nunca convertirá al poseedor en propietario; consecuentemente sólo la posesión a título de dueño, o sea la originaria, puede originar la prescripción adquisitiva.

Al respecto nos dice el artículo 790 que: "Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo dispuesto en el artículo 793. Posee un derecho el que goza de él."

La disposición del artículo 793 nos dice que: "Cuando se demuestre que una persona tiene en su poder una cosa en virtud de la situación de dependencia en que se encuentra respecto del propietario de esa cosa, y que la retiene en provecho de éste en cumplimiento de las órdenes e instrucciones que de él ha recibido, no se le considera poseedor."

En cuanto a la fracción II del artículo 1151 de la citada ley, nos señala que la posesión para prescribir debe ser también pacífica.

Poseción pacífica es aquella que se adquiere sin violencias y se goza también sin coacciones de terceros.

También la posesión debe ser continua de hecho o "de jure" para que pueda existir la usucapión.

"Poseción continua -dice el artículo 824- es la que no se ha interrumpido por alguno de los medios enumerados en el capítulo V, Título VII, de este libro." Es decir: "La prescripción se interrumpe: I. Si el poseedor es privado de la posesión de la cosa o del goce del derecho por más de un año; II. Por demanda u otro cualquier género de interpelación judicial notificada al poseedor o al deudor en su caso; III. Porque la persona a cuyo favor corre la prescripción reconozca expresamente, de palabra o por escrito, o tácitamente por hecho indudables, el derecho de la persona contra quien prescribe."

Los bienes muebles se prescriben en tres años, con buena fe, pacífica y continuamente, y en caso de mala fe, en cinco años.

En cuanto a los bienes inmuebles, el artículo 1152 reduce en forma extraordinario los plazos exigidos por el Código derogado. En efecto, se prescriben en cinco años cuando la posesión, además de ser en concepto de propietario, sea de buena fe, pacífica, continua y pública. También en cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión. En diez años, cuando se posea de mala fe, siempre que haya sido en concepto de propietario, en forma pacífica, continua y pública.

Ya para terminar la figura jurídica, se menciona que la prescripción consumada, tiene efectos muy interesantes; el principal es que convierte al poseedor en propietario del bien y nuestro Derecho le confiere una acción declarativa; pero queda a cargo del adquirente una obligación natural de restitución.

B) LA EXPROPIACIÓN

La figura de la expropiación constituye el más importante de los modos de adquirir bienes que tiene el Estado dentro del derecho público. Así lo es en la actualidad y así lo fue en el pasado, lo es en nuestro derecho y lo es en numerosos casos de derecho comparado.

La propiedad es jurídicamente inviolable, tal cualidad no llega al extremo de evitar que, por razón de interés público, no se

haya de sacrificar el interés particular de un propietario. Cuando por una utilidad pública sea necesario disponer de bienes pertenecientes al dominio privado -incluyendo a los bienes privados de las corporaciones públicas y del Estado-. el derecho particular debe ceder ante el derecho de la colectividad, mediante la observancia de las formas legales establecidas para ello.

La institución que para el efecto consagran las leyes es la de expropiación por causa de utilidad pública.

"La expropiación forzosa es el acto administrativo por medio del cual el órgano competente del Estado dispone del dominio de una persona determinada para transmitirlo a otra, o para establecer a favor de ésta un derecho de ocupación temporal o de limitación dominical perpetua o momentánea sobre la cosa, mediante la justa indemnización que corresponde al titular del dominio afectado."
(26)

Andrés Serra Rojas nos define a la expropiación como: "un procedimiento administrativo de derecho público, en virtud del cual el Estado -y en ocasiones un particular subrogado en sus derechos-, unilateralmente y en ejercicio de su soberanía, procede legalmente en forma concreta, en contra de un propietario o poseedor para la adquisición forzada o traspaso de un bien por causa de utilidad pública y mediante justa indemnización." (27)

(26) Muñoz, Luis. Derecho Civil Mexicano, Tomo II. Pág. 100

(27) Serra Rojas, Andrés. Derecho Administrativo. Tomo II. Porrúa. México 1985. 12ª Ed. Pág. 305

La expropiación se justifica por los elevados fines que el Estado tiene a su cargo, por las urgentes e ineludibles necesidades sociales.

"Para que la propiedad privada pueda expropiarse, se necesitan dos condiciones: primera, que la utilidad pública así lo exija; segunda, que medie indemnización. El artículo 27, al decretar que las expropiaciones sólo pueden hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnizaciones, ha querido que ésta no quede incierta y las leyes que ordenen la expropiación en otra forma, importan una violación de garantías." (Tesis Jurisprudencial. Núm. 91, Jur. 1917-1965, 2a. sala).

Andrés Serra Rojas define a la utilidad de la siguiente manera: "La utilidad pública consiste en el derecho que tiene el Estado para satisfacer una necesidad colectiva y en general la conveniencia o el interés de la generalidad de los individuos del Estado." (28)

Un principio elemental de justicia, la igualdad de los particulares ante las cargas públicas, se quebrantará si el particular sufriera un gravamen exclusivo. Para éstos casos el interés social que se satisface debe simultáneamente amparar a quien sufre un perjuicio, otorgándole una justa y necesaria compensación, indemnización o justo precio.

(28) Serra Rojas, Andrés. Derecho Administrativo, Tomo II. Pág. 317.

La indemnización, junto con la utilidad pública, es el eje central de la expropiación.

"La indemnización es el resarcimiento de los daños causados, que se cubren principalmente con dinero. La indemnización en materia de expropiación es la suma de dinero que el Estado cubre a la persona afectada con un procedimiento de expropiación." (29)

También nuestra Ley Suprema establece como garantía individual la de que la expropiación sólo puede hacerse mediante indemnización.

"El precio que se fijará como indemnización a la cosa expropiada se basará en la cantidad que como valor fiscal de ella figure en las oficinas catastrales o recaudadoras, ya sea que este valor haya sido manifestado por el propietario o simplemente aceptado por él de un modo tácito por haber pagado sus contribuciones con ésta base. El exceso de valor o el demérito que haya tenido la propiedad particular por las mejoras o deterioros ocurridos con posterioridad a la fecha de la asignación del valor fiscal será lo único que deberá quedar sujeto a juicio pericial y a resolución judicial." (Artículo 27 Constitucional, Fracción VI. Párrafo 2º, Parte 2a.)

En la práctica, opera la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, la que auxiliándose de instituciones bancarias

(29) Idem. Pág. 320.

determina el monto o las bases para fijar el monto de la indemnización, usualmente muy superior al valor catastral de que habla la Ley Suprema.

C) LA ACCESIÓN

"El Derecho que compete al dueño de una cosa sobre lo que ella produzca o se le incorpore a una, más o menos inmediatamente en calidad de accesorio se denomina *accesión discreta* cuando consiste en percibir los frutos que las cosas producen, y continúa cuando por ella el propietario hace suyas las incorporaciones o agregaciones a los bienes que le pertenecen." (30)

Al respecto Luis Muñoz nos señala que "la *accesión continua* es una modificación del dominio que afecta al objeto en éste cuando es considerado por el derecho como principal y se le agrega otra materia de ajeno dueño o "res nullius", dando origen a que aumente de volumen o de valor, o a que sufra transformación por el trabajo ajeno." (31)

Leopoldo Aguilar Carbajal nos señala que la definición más aceptada es la siguiente: "Se llama *accesión* el derecho en virtud del cual el propietario de una cosa adquiere la propiedad de todo lo que se le une o incorpora, sea natural o artificialmente." (32)

(30) De Pina, Rafael. *Elementos del Derecho Civil Mexicano*, Vol. 2º Porrúa México, 1977 pág. 96.

(31) Muñoz, Luis. *Derecho Civil Mexicano*, Tomo II. pág. 191

(32) Aguilar Carbajal, Leopoldo. *Segundo Curso de Derecho Civil*.

Nuestro Código Civil vigente estatuye este principio general en el artículo 886.

Como el objeto del dominio puede ser un mueble o un inmueble, la agregación o modificación será de acuerdo con esa cualidad: un mueble que se une a otro mueble; un inmueble que se agrega a otro; o un mueble que se agrega a un inmueble; y también, un objeto que cambia de forma por razón del trabajo que en él realice persona que no es su dueño. El principio que domina en todos estos casos de accesión es el de que el dominio de la cosa principal absorbe el dominio de la cosa accesoria si no es posible separar los dos objetos unidos o no sea útil social y económicamente hacerlo.

Los romanos distinguieron tres clases de accesión: 1a. de inmueble a inmueble, representada por los aumentos fluviales en sus cuatro figuras típicas de aluvión, avulsión, formación de isla y mutación de cauce, 2a. de mueble o inmueble, caracterizada por la siembra, plantación y construcción en fundo ajeno; 3a. de mueble a mueble con sus múltiples variantes de adjunción (pintura, inclusión, etc.), a las cuales por extensión se agregan la especificación o conjunción de trabajo y materia, y las diversas mezclas que pueden concurrir en el objeto. Esta tripartición, salvo excepciones de poca relevancia, es universalmente admitida por los códigos civiles actuales.

Ahora bien, de lo expuesto podemos darnos cuenta que la accesión puede provenir bien de un hecho de la naturaleza, bien de

un acto de la voluntad humana, deben tenerse en cuenta estas dos posibilidades para hacer la clasificación racional que dimana de los textos legales. Tres son los grupos de accesión: 1º. Accesión natural en bienes inmuebles; 2º. Accesión industrial en bienes inmuebles; y 3º. Accesión en bienes muebles, la cual sólo puede darse por el ingenio del hombre.

En la presente investigación sólo abordaremos la accesión natural en bienes inmuebles, por la naturaleza misma del trabajo.

A) EL ALUVIÓN.

Definían los romanos el alluvio diciendo que era "incrementum la tens, quod ita paulatim adicitur ut intellegere non passis, quantum quoquo momento temporis adisiatur" -el acrecentamiento paulatino que las heredades confinantes con corrientes de agua reciben debido a la aportación de partículas de tierra arrastradas y depositadas de las riveras, sin que se pueda saber de quién son-. En cuanto al Código Civil, éste no hace una definición de esta figura de accesión y se limita a decir en su artículo 908: "El acrecentamiento que por aluvión reciben las heredades confinantes con corriente de agua pertenece a los dueños de las riveras en que el aluvión se deposita."

"El acrecentamiento que sufren los predios por los cuales pasa una corriente de agua, en virtud del aumento que produce el decantamiento de materias en suspensión que van depositando las

aguas, se llama aluvión; éste acrecentamiento es natural y paulatino y generalmente de cortas proporciones." (33)

En el Derecho comparado hay unanimidad en conferir la propiedad del aluvión al dueño del fundo ribereño. Pero el artículo 909 de nuestro Código hace una excepción: "Los dueños de las heredades confinantes con las lagunas o estanques no adquieren el terreno descubierto por la disminución natural de las aguas, ni pierden el que éstas inundan con las crecidas extraordinarias." Esto es debido, según los romanistas, a que las lagunas o estanques no pierden nunca sus límites.

En cuanto al fundamento jurídico del aluvión, "se asienta en el interés de la industria agrícola y en la compensación que los sedimentos depositados por las aguas suponen para el dueño ribereño que ve a menudo que dichas aguas le arrebatan partículas de sus tierras." (34)

B) LA AVULSIÓN.

"Los aumentos que aporta el predio ribereño la acción violenta y transitoria de las aguas de un río, recibe el nombre de avulsión." (35)

(33) *Ibidem.* pág. 134.

(34) Muñóz, Luis. *Derecho Civil Mexicano*, Tomo II. pág. 193

(35) De Pina, Rafael. *Elementos del Derecho Civil Mexicano*, Vol. 2. pág. 99

Sin dar una definición de la avulsión nuestra ley sustantiva en su artículo 910 la describe así: "Cuando la fuerza del río arranca una porción considerable y reconocible de un campo ribereño y la lleva a otro inferior, o a la ribera opuesta, el propietario de la porción arrancada puede reclamar su propiedad, haciéndolo dentro de dos años contados desde el acaecimiento; pasado este plazo perderá su derecho de propiedad, a menos que el propietario del campo a que se unió la porción arrancada no haya aún tomado posesión de ella."

A diferencia del aluvión, la adquisición de la propiedad no es instantánea, sino que es necesario que existan estas condiciones: un abandono del antiguo propietario, y b) la toma de posesión del nuevo; es decir una combinación de la prescripción extintiva con la adquisitiva, como lo señalan el artículo 910 ya mencionado anteriormente, y el artículo 911 de nuestro Código Civil que a la letra dice: "Los árboles arrancados y transportados por la corriente de las aguas pertenecen al propietario del terreno a donde vayan a parar, si no los reclaman dentro de dos meses los antiguos dueños. Si éstos los reclaman, deberán abandonar los gastos ocasionados en recogerlos y ponerlos en lugar seguro."

Si por hipótesis la propiedad desprendida es reconocible, el antiguo propietario sigue siendo dueño, a menos que existan las condiciones antes dichas.

En cuanto al fundamento de la avulsión, el tratadista Luis Muñóz, señala que es clarísimo, a través de lo siguiente: "como quiera que la parte del terreno arrancada y llevada a la orilla opuesta o inferior no pierde su identidad, sigue siendo de su propietario y lo mismo sucede con los árboles. No puede hablarse de accesión; y si el terreno o el árbol pasan al dominio del predio recipiente es en razón de una "usucapio" sumamente breve. Conviene -continúa diciendo- tener en cuenta que en cuanto a la primera de esas accesiones debe tratarse de "porciones considerables"; es decir, de un pedazo de predio utilizable para la agricultura o para el fin a que estaba destinado, ya que si la porción es pequeña no es avulsión sino aluvión y sigue la regla de este último." (36)

C) NACIMIENTO DE UNA ISLA.

"Se dice que hay formación de isla cuando por una fuerza plutónica o por la aportación o acarreo de tierras y piedras surge una porción de terrenos en medio de un curso de agua, en las costas marítimas o en los lagos y lagunas." (37)

Leopoldo Aguilar Carbajal nos señala que "el nacimiento de isla puede formarse de dos maneras: por aluvión, o bien porque la corriente forme un nuevo cauce, dejando en medio una isla. En ambos casos hay acción.

(36) Muñóz, Luis. Derecho Civil Mexicano, Tomo II. pág. 194

(37) Idem. pág. 195

"En el primer caso los propietarios ribereños adquieren la propiedad en proporción al frente de sus propiedades, a partir de una línea imaginaria que deberá trazarse en medio del cauce del río. En el segundo caso, los propietarios si pierden el terreno ocupado por la corriente y en compensación se les permite usar el terreno de la isla, en proporción al frente de su propiedad, y ocupar el cauce abandonado." (38)

El Derecho entiende, por modo genérico que todas las islas que se formen en aguas de propiedad nacional pertenecen a la Nación; luego, por exclusión, solamente las islas que surgen en aguas de propiedad privada pertenecen al dueño de ésta. "Son del dominio del poder público -dice el artículo 913 del Código Civil de 1928- las islas que se formen en los mares adyacentes al territorio nacional, así como las que se formen en los ríos que pertenecen a la Federación."

El Derecho mexicano parece inclinarse en parte más bien por el criterio de las Partidas, que, en lo relativo al nacimiento de islas, disientan del Derecho Romano. La Partida 3a. ley 25, título 28- consideraba la formación de isla como una "res nullius" de carácter especial, y que decía que la isla nueva que apareciere en el mar, entrase en el patrimonio del que primeramente la poblase, pero bajo el señorío de quien fuese soberano del lugar donde la isla apareciese. Por donde el poblador solamente adquiriría un

(38) Aguilar Carbajal, Leopoldo. Segundo Curso de Derecho Civil. pág. 135

derecho de uso o de aprovechamiento, ya que el dominio pertenecía al soberano, es decir, a la Nación. Este criterio es el que prevaleció durante la época virreynal. Al ocuparse del nacimiento de islas, los autores extranjeros, discuten cuál es la naturaleza jurídica de las mismas, es decir, si son bienes privativos de la Nación o son bienes públicos propiamente dichos. El derecho mexicano ha resuelto la cuestión estimando que las islas son bienes de patrimonio nacional o bienes privados de la Federación, ya que ésta puede enajenarlas; sin embargo hay un temperamento especial que altera esta cualidad o naturaleza jurídica, y es la disposición de la ley que hace imprescriptibles las islas nacidas en aguas nacionales, marítimas o fluviales, y que sólo confiere a su ocupante un derecho de preferencia para comprarlas.

D) MUTACIÓN DE UN RÍO O CAUCE.

La mutación de cauce tiene una doble reglamentación jurídica: de derecho privado y de derecho público. El Código Civil atiende a la primera y la Ley de Aguas de Propiedad Nacional ordena a la segunda, así como su reglamento. La mutación de cauce ofrece dos modalidades: una que consiste en que la corriente de agua abandona su lecho dejándolo en seco; y otra que ocurre cuando la corriente se desvía e invade un fundo de dominio privado.

"Los cauces abandonados por corrientes de agua que no sean de la Federación -dice el artículo 914 del Código Civil-. pertenecen a los dueños de los terrenos por donde corren esas aguas. Si la

corriente era limitrofe de varios predios, el cauce abandonado pertenece a los propietarios de ambas riberas proporcionalmente a la extensión del frente de cada heredad, a lo largo de la corriente, tirando una línea divisoria por en medio del álveo."

"La Ley sobre Aguas de Jurisdicción Federal -ordena el artículo 912- determinará a quién pertenecen los cauces abandonados de los ríos federales que varien de curso."

"Cuando la corriente del río se divide en dos brazos o ramales, dejando aislada una heredad o parte de ella, el dueño no pierde su propiedad sino en la parte ocupada por las aguas, salvo lo que sobre el particular disponga la Ley sobre Aguas de Jurisdicción Federal." (artículo 915).

CAPITULO II. PROCEDIMIENTOS PARA ADQUIRIR LA PROPIEDAD.**1.- LA INMATRICULACIÓN JUDICIAL.**

La inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales.

Los procedimientos establecidos para obtener la propiedad deben ser uniformes, es decir, contar los pasos similares y comprobar lo siguiente:

- a) Que el inmueble es susceptible de reducirse a propiedad privada;
- b) Que la posesión cumple los requisitos necesarios para adquirir el inmueble por prescripción;
- c) Que los terceros perjudicados tuvieron oportunidad de oponerse.

LOS PROCEDIMIENTOS DE INMATRICULACIÓN**A) EL CERTIFICADO DE NO INSCRIPCIÓN.**

El artículo 3046 del Código Civil establece como requisito previo al procedimiento de inmatriculación, que el Registro Público de la Propiedad emita un certificado que el inmueble no está inscrito, en los términos de las disposiciones administrativas que

para el efecto se expidan.

El mismo artículo faculta al Director del Registro Público de la Propiedad de allegarse información de otras autoridades administrativas.

La expedición del certificado de no inscripción está regulada por el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, publicado en el Diario Oficial el día 5 de agosto de 1988, que en su artículo 107 dispone que su solicitud debe contener lo siguiente:

- I.- Nombre y domicilio del solicitante.
- II.- Ubicación, superficie, medidas y colindancias del inmueble de que se trate.
- III.- Denominación del predio en caso de que lo tenga.
- IV.- Plano catastral expedido por el Departamento o, en su defecto, plano autorizado por profesionista legalmente acreditado.
- V.- En su caso, la última boleta predial que señale la superficie del inmueble de que se trate.

Cuando la solicitud o documentos presentados tengan omisiones o deficiencias el Registro Público lo hará saber al solicitante por medio del boletín registral, para que en un término de 10 días hábiles las subsane, apercibiéndolo que de no hacerlo se tendrá por no presentada la solicitud. (artículo 108 del Reglamento del Registro Público).

El reglamento no prevé un formato especial para la solicitud, por lo tanto, el solicitante deberá formularla libremente, siempre y cuando se satisfagan los requisitos ya expresados.

Una vez recibida la solicitud el Director del Registro dispondrá de un plazo de 5 días hábiles para iniciar la búsqueda de los antecedentes registrales y de considerarlo pertinente solicitar informes de otras autoridades administrativas, todo conforme al artículo 109 del Reglamento.

El artículo 110 establece:

"Una vez recabados los datos y la información necesaria, el Registro Público dentro de los 10 días hábiles siguientes deberá expedir el certificado de no inscripción que deberá contener cuando menos:

I.- La expresión de que el inmueble carece de antecedentes registrales desde 1871 a la fecha de expedición del certificado;

II.- La mención de que el inmueble de que se trata no está afecto al régimen de propiedad ejidal o comunal;

III.- El señalamiento de que el inmueble no forma parte de los patrimonios inmobiliarios de la Federación ni del Departamento; y

IV.-El uso del suelo autorizado del inmueble de que se trate."

1.1 INMATRICULACIÓN POR RESOLUCIÓN JUDICIAL DE INFORMACIÓN DE DOMINIO.

Para obtener la inmatriculación mediante información del dominio el interesado, de conformidad con el artículo 3047 del Código Civil debe satisfacer los siguientes requisitos:

a) Que haya poseído el bien con las condiciones exigidas para prescribirlos, esto es, de manera pacífica, continua, pública en concepto de dueño y por el transcurso de 5 o 10 años según exista buena o mala fe.

b) Que no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea susceptible de inscripción por defectuoso.

c) Que ocurra ante el juez competente para acreditar la posesión rindiendo la información de dominio en los términos del Código de Procedimientos Civiles.

d) Que el juez declare que el poseedor se ha convertido en propietario, tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

El procedimiento judicial de inmatriculación puede dividirse en las siguientes fases:

I.- SOLICITUD

La solicitud deberá señalar el origen de la posesión, el nombre de la persona de quien, en su caso, la obtuviera el peticionario, del causahabiente de aquella si fuere conocido; la ubicación precisa del bien y sus colindancias, un plano autorizado por ingeniero titulado si fuere predio rústico o urbano sin construir; el nombre y dominio de los colindantes (artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles), además acompañará el certificado de no inscripción y el documento que acredite la posesión en su caso.

II.- NOTIFICACIÓN POR EDICTOS.

La notificación se realiza por edictos para citar a las personas que puedan considerarse perjudicadas.

Si el predio fuere urbano los edictos se publicarán por tres veces en tres días en el boletín judicial, en el boletín registral y en un periódico de los de mayor circulación.

Si el predio fuere rústico los edictos además se publicarán en la misma forma y términos en el Diario Oficial de la Federación.

III. NOTIFICACIÓN PERSONAL.

Una vez publicados los edictos, se notificará personalmente a la persona de quien obtuviera la posesión el solicitante o de su

causahabiente, si fuera conocido, al Ministerio Público, a los colindantes y al Registro Público de la Propiedad por el término de nueve días.

IV. ETAPA PROBATORIA.

Realizada la notificación personal y vencido el plazo de nueve días el juez abrirá una dilación probatoria por treinta días, en la que el solicitante, además de las pruebas que tuviere, estará obligado a probar su posesión en concepto de dueño por medios legales y además por la información de tres testigos que tengan raíces en el lugar de ubicación del predio de que se trata.

V. SENTENCIA.

La sentencia se pronunciará después del término de alegar, dentro de ocho días.

De acuerdo con el citado artículo 3047 del Código Civil, la declaración que el juez emita en el sentido de que el poseedor se ha convertido en propietario, en virtud de la prescripción, se tendrá por título de propiedad y será inscrita en el Registro Público de la Propiedad, sin embargo el artículo 930 del Código de Procedimientos Civiles dispone que las informaciones se protocolizarán por el notario que designe el promovente y aquel extenderá testimonio al interesado para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

1.2 INMATRICULACIÓN POR RESOLUCIÓN JUDICIAL DE INFORMACIÓN
POSESORIA.

Para obtener la inmatriculación mediante información posesoria el interesado debe tener posesión de buena fe apta para prescribir. Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. (artículo 806 del Código Civil).

El artículo 1151 del Código Civil estipula que la posesión necesaria para prescribir debe ser: en concepto de propietario, pacífica, continua y pública.

Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia (artículo 823 del Código Civil vigente).

Posesión continua es la que no ha sido interrumpida por privación de la cosa por más de un año; por demanda u otro cualquiera género de interpelación judicial notificada o por reconocimiento expreso o tácito del derecho de la persona contra quien prescribe. (artículos 824 y 1168 del ordenamiento jurídico arriba mencionado).

Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser reconocida por todos.

Respecto del procedimiento judicial que el interesado debe promover es el mismo que para la información de dominio apuntado anteriormente.

2.- LA JURISDICCIÓN VOLUNTARIA

Antes de entrar al estudio de la jurisdicción voluntaria, es conveniente dar una noción de la voz jurisdicción, para ello la primera dificultad que es necesario superar, la opone el distinto significado de ese vocablo. "La jurisdicción deriva de la locución latina iuris dictio, que se traduce por decir o mostrar el derecho." Por consiguiente, decir o mostrar el derecho, presupone que éste ya ha sido dado. En rigor, el derecho latu sensu ley, preexiste al acto de demostrarlo, decirlo o declararlo. Esto supone distinguir, por lo pronto, que hay órganos encargados de elaborar la ley y otros a quienes se ha encomendado su aplicación y ejecución.

Ya desde Cervantes, en un sentido amplio, se define a la jurisdicción como la potestad pública de conocer y fallar los asuntos conforme a la ley, o sea la facultad atribuida al poder judicial para administrar justicia.

"La noción de jurisdicción ha sido desarrollada por muchos autores considerando sumariamente sus elementos integrantes, a saber: potio, que es la facultad de conocer en todos los asuntos atribuidos a los órganos judiciales y que presupone, desde luego,

la de citar a la parte para que comparezca a defenderse y la de realizar las notificaciones propias a esos fines; *iudicium*, que es la decisión o fallo que pone fin al litigio o causa y, el *IMPERIUM*, consistente en la potestad de usar la fuerza pública para hacer efectivas las decisiones judiciales." (39)

Gómez Lara define a la jurisdicción como "... una función soberana del Estado, realizada a través de una serie de actos que están proyectados o encaminados a la solución de un litigio o controversia, mediante la aplicación de una ley general a ese caso concreto controvertido para solucionarlo o dirimirlo." (40)

No habiendo aún la doctrina hallado el concepto unívoco de jurisdicción, y no habiéndose también alcanzado a fijar los precisos límites separativos que permitan distinguir sin dudas la actividad jurisdiccional de la administrativa o ejecutiva, debemos aceptar; desde un comienzo, que la tarea es ardua para determinar con algún acierto el sentido y alcance de aquella función del Estado que desde tiempo antiguo se conoce como la denominación de jurisdicción voluntaria y también algunas veces con el peculiar calificativo de graciosa u honoraria.

En el *Digesto*, Libro primero, Título Décimo Sexto, 2, se dice:

(39) Enciclopedia Jurídica OMEBA, Buenos Aires, 1963, Tomo XVII.

(40) Gómez Lara, Cipriano. *Teoría General del Proceso*. Textos Universitarios. México 1976. Pág. 101.

"Omnes proconsules statim quam urbem agressi fuerint, habent jurisdictionem sed non contentiosam, sed, voluntariam; ut ecce, manumiti apud eos possunt tan liberi, quam servi; et adoptiones fieri." Es decir, "todos los procónsules, tan pronto como hubieran salido de la ciudad, tienen jurisdicción; pero no contenciosa, sino voluntaria; para que ante ellos puedan ser manumitidos tanto los libres como los esclavos y puedan hacerse adopciones."

En la glosa de este pasaje puede leerse: "Jurisdictio alia contentiosa, alia voluntaria... voluntaria extra territorium exercere potest... jurisdictionis voluntariae est manumissio, emancipatio et adoptio, o sea: la jurisdicción una es contenciosa y otra es voluntaria... la voluntaria puede ejercerse fuera del territorio... pertenece a la jurisdicción voluntaria la manumisión, la emancipación y la llamada adopción. " (41)

Tratándose de jurisdicción voluntaria todo, a partir del nombre que la distingue está a discusión. Chiovenda afirma que ésta, "... deriva del precepto italiano de la Edad Media, en el que se usó un nombre romano para designar aquél complejo de actos que los órganos de la jurisdicción realizan frente a un solo interesado en virtud de acuerdo entre varios, in volentes; y el nombre sirvió también para designar entre esos actos, aquellos que con el tiempo pasaron de la competencia de los jueces ordinarios a la de los notarios." (42)

(41) Becerra Bautista, José. El Proceso Civil en México. Editorial Porrúa, S.A. México 1980. Pág. 444

(42) Medina Lima, Ignacio. Revista de la Facultad de Derecho de México, UNAM (Cuestión terminológica de la jurisdicción Voluntaria). Números 105-106. Enero 1977. Pág. 117.

José Ovalle Favela citando a Eduardo J. Couture, nos dice que la expresión jurisdicción voluntaria tiene sus orígenes en el Derecho Romano y proviene de un texto Marciano en el que indicaba que los procónsules tenían, fuera de la ciudad, jurisdicción, pero no contenciosa, sino voluntaria; para que ante ellos pudiesen ser manumitidos tanto los libres como los esclavos y hacerse adopciones "... Desde entonces, y a pesar de las numerosas y constantes críticas en su contra, dicha expresión se ha utilizado para designar un conjunto variado de actos y procedimientos que se realizan ante funcionarios judiciales, las cuales tienen como característica común la ausencia de conflicto entre partes." (43)

El magistrado romano no estaba facultado para realizar actos de jurisdicción contenciosa sino sólo dentro del perímetro de su competencia territorial y en su tribunal; pero en cambio podía realizar en cualquier lugar que fuere, actos de jurisdicción voluntaria.

El desenvolvimiento del derecho fue acentuando la diferencia entre ambas especies de actividades judiciales, las que, a través del período intermedio, del estadio canónico y de la edad moderna, fueron tomando sus rasgos distintivos actuales.

Después de la somera noción de la jurisdicción voluntaria en el Derecho Romano y en la Edad Media, consideramos oportuno dar las definiciones que dan algunos autores del tema que nos ocupa, siguiendo a De Pina y Castillo Larrañaga.

(43) Ovalle Favela, José. Derecho Procesal Civil. Editorial Harla. México 1980. Págs. 346 y sigs.

Se verá a través de las mismas que cada una de ellas contempla un distinto ángulo del asunto y que sólo en algunos de ellos existe un mínimo de coincidencia.

Así tenemos que, Don José de Vicente y Caravantes, expresa que jurisdicción voluntaria "... es la que ejerce el juez en actos o asuntos que, o por su naturaleza o por el estado en que se hallan, no admiten contradicción de parte, emanando su parte intrínseca de los mismos interesados, que acuden ante la autoridad judicial, la cual se limita a dar fuerza y valor legal a aquellos actos por medio de su intervención o de sus providencias, procediendo sin las formalidades esenciales de los juicios." (44)

Por su parte Chiovena, dice que la jurisdicción voluntaria es "... una forma particular de actividad del Estado, ejercida en parte por los órganos judiciales, en parte por los administrativos y que pertenece a la función administrativa, diferenciándose sin embargo, de la generalidad de los actos administrativos por ciertas características particulares." (45)

Para Carnelutti, en los asuntos de jurisdicción voluntaria, el juez lo hace "... para la satisfacción de un interés público que tiene por objeto la buena administración de los intereses privados." (46)

(44) De Pina, Rafael y Castillo Larrañaga, José. *Derecho Procesal Civil*. Editorial Porrúa, S.A. México, 1984. Págs. 78 y sigs.

(45) IDEM. Pág. 80

(46) IDEM. Pág. 80 y sigs.

Alsina afirma que la intervención del juez en la jurisdicción voluntaria "... sólo tiene por objeto dar autenticidad al acto o verificar el cumplimiento de una formalidad, añadiendo que se trata de uno de los supuestos en que el juez ejerce funciones administrativas." (47)

Sabido es que la función primordial conferida al poder judicial es la de discernir en nombre del Estado, dirimiendo los conflictos de intereses o aplicando sanciones cuando se altera la paz social mediante la violación del derecho. La forma de su actuación es el proceso y uno de los fines reconocido de éste es el de la justa composición de la litis. Todo esto supone un estado de litigio, ya sea entre particulares o con el poder público, ya entre un individuo y la sociedad.

La justicia actúa entonces investida del poder jurisdiccional que según Chioyenda, "... es la función del Estado que tiene por fin la actuación de la voluntad concreta de la ley mediante la sustitución, por la actividad de los órganos públicos, de las actividades de los particulares o de los órganos públicos, sea al afirmar la existencia de la voluntad de la ley, sea al hacerla prácticamente efectiva." (48)

(47) Enciclopedia Jurídica OMEBA. Buenos Aires 1963. Tomo XVII.

(48) IDEM: Pág. 538 y sigs.

La enorme variedad de actos y su tan distinta fisonomía es una de las causas que más dificulta la conceptualización teórica de esta actividad que por estar en manos de los jueces se ha calificado de jurisdicción; y por la falta de partes en conflicto se ha adjetivado de voluntaria.

En cuanto al término jurisdicción voluntaria, casi todos los estudiosos dicen que el nombre es inadecuado por no tratarse propiamente de jurisdicción y no ser en modo alguno voluntaria su intervención.

Lo que más se discute es que sea realmente jurisdicción, los autores no suponen conflicto ni litigio alguno; no existen partes con intereses contrapuestos, en la que una de las cuales quiera someter a la otra a su pretensión; la resolución que se pida no solo no compone ninguna litis sino que tampoco pasará en autoridad de cosa juzgada.

En cuanto a que sea voluntaria, la coincidencia es casi absoluta entre los autores en que no lo es de modo alguno.

"El desajuste entre el contenido y el nombre de estos procedimientos, se pone de manifiesto en la misma definición que de ellos han dado algunos códigos como la Ley de Enjuiciamiento Civil Española, cuyo artículo 1811 expresa: se consideran actos de jurisdicción voluntaria todos aquellos en que sea necesario o se solicite la intervención del juez, sin estar empeñada ni promoverse

cuestión alguna entre partes conocidas y determinadas." (49)

Como se ve en el texto anterior, se explica que es de tipo voluntario, aquello que es necesario.

Se decía que esta jurisdicción es voluntaria, porque se ejerce inter volentes, es decir, entre personas que están de acuerdo sobre el acto que se ejecuta; y en cambio la contenciosa es inter nolentes porque las partes concurren al juicio contra su voluntad y con motivo de su litigio que los enfrenta.

La redacción del artículo antes citado es muy parecida a la que nos da nuestro Código de Procedimientos Civiles en su numeral 893 y que a la letra dice: "La jurisdicción voluntaria comprende todos los actos en que por disposición de la ley o por solicitud de los interesados se requiere la intervención del juez, sin que esté promovida ni se promueva cuestión alguna entre partes determinadas."

A) NATURALEZA

Los procesalistas no están de acuerdo en cuanto a la naturaleza jurídica de la jurisdicción voluntaria, pues cada uno la

(49) Gómez Lara, Cipriano. Derecho Procesal Civil. Editorial Trillas. México 1985. Pág. 240 y sigs.

entiende, la comprende y pretende explicarla de diversa manera. Para unos, la jurisdicción voluntaria forma parte de la actividad administrativa del Estado, ya que se limita a tutelar ciertos intereses de particulares o a conceder eficacia legal a la voluntad privada, sin que para estas actividades se requiera del imperio o de la jurisdicción del juez, como en la jurisdicción contenciosa; entre ésta y la voluntaria existe, dicen, una diferencia fundamental: en la primera se han de resolver situaciones jurídicas ya existentes, en tanto que en la segunda, el Estado interviene precisamente para la formación o creación de nuevas situaciones de derecho, para darle eficacia, pero no resuelve nada y por ello no requiere de la autoridad del juez.

De aquí que otros consideran a la jurisdicción voluntaria como una institución de fines meramente constitutivos, pues argumentan que tiende siempre a la constitución de nuevas situaciones jurídicas o al desenvolvimiento de las ya existentes, dándole autenticidad y eficacia, en tanto que en la contenciosa, el juez actúa en relaciones existentes, para decidir las y pronunciar una resolución. Estas doctrinas han conducido al extremo de considerar que la jurisdicción voluntaria es de carácter preventivo y que realiza una función de policía jurídica, en contraposición a la contenciosa, que califican de represiva o de justicia compensativa.

Y no ha faltado quien asegura, que no hay tal jurisdicción voluntaria, pues lo que bajo tal denominación se comprende, no es más que un proceso voluntario, con intervención del órgano

jurisdiccional, pero con fines distintos a la composición del litigio; falta la pugna de voluntades, faltan las partes que intervienen en la contienda, no hay conflicto de intereses y consecuentemente no hay litigio y no habiendo litigio y controversia, el proceso voluntario comprende solamente derechos subjetivos, en los que el órgano jurisdiccional realiza solamente una función de vigilancia de la actividad jurídica de los particulares, en aquellos casos en que la calidad del sujeto, o la estructura o función del acto, hagan más grave el peligro, por el mal uso que de él se pueda hacer.

De Pina y Castillo Larrañaga, hacen un amplio estudio sobre la naturaleza de este fenómeno procesal refiriéndose a tratadistas como "...Vicente y Caravantes, Guasp, Prieto Castro, Wach, Cuché y Vicent, Chioventa, Carnelutti, Calamandrei, Prose, Rocco y Kuisch, así como Rosenberg; estos autores después de su profundo análisis llegan a la siguiente conclusión: A nuestro entender la tendencia que ha de prevalecer acerca de la naturaleza de la llamada jurisdicción voluntaria, es seguramente la que afirma que es verdadera y propia jurisdicción y no meramente actividad administrativa o cuasiadministrativa. Aún los que sostienen este criterio reconocen en los actos de la jurisdicción voluntaria caracteres específicos que los distinguen de los administrativos aún prescindiendo del órgano que los produce. La actividad contenciosa entraña siempre una actividad con relación a un conflicto de intereses; la voluntaria no supone esta oposición, sino la necesidad de documentar, tutelar y garantizar una especial

situación jurídica. En realidad los intentos de distinguir entre la jurisdicción contenciosa y la voluntaria han conducido al fracaso, precisamente porque no hay manera de separar actividades que tienen idéntica naturaleza." (50)

Gómez Lara no comparte las ideas de los tratadistas mencionados con respecto a la naturaleza jurídica; para él, la única y genuina jurisdicción es la contenciosa, porque el contenido de todo proceso es siempre un litigio y como consecuencia en toda tramitación en que no tenga como contenido un litigio, no habrá una auténtica y genuina jurisdicción.

B) CARACTERÍSTICAS

Las características de los procesos que como voluntarios regula el Código de Procedimientos Civiles, consiste en que la intervención del juez no tiene simple calidad de documentación, es decir, el juez no es un simple fedatario, sino que debe resolver la petición respectiva, mediante una tramitación similar a la contenciosa en que reciben pruebas y se dicta una resolución.

La resolución que se dicta tiene fuerza constitutiva de tal manera crea derechos y obligaciones en favor del promovente y de terceros.

(50) De Pina, Rafael y Castillo Larrañaga, José. Derecho Procesal Civil. Pág. 82 y sigs.

En jurisdicción voluntaria, los órganos jurisdiccionales actúan con frecuencia otorgando la tutela jurídica con motivo de situaciones que no suponen conflicto de intereses ni litigio de ninguna clase, pero en las cuales la necesidad o la ley imponen la intervención del juez para dar eficacia a ciertos actos que es necesario integrar, autorizar u homologar; para agregar a todos el sello de autenticidad o publicidad; para proteger a las personas e intereses de los incapaces mediante la designación de representantes, tutores, curadores, etcétera, y la fiscalización de sus actos; para asegurar la seriedad y legalidad de los negocios y la conservación de ciertos derechos.

De lo anterior se pueden mencionar las actuaciones de jurisdicción voluntaria que se cumplen ante los jueces y algunas de las cuales son: rectificación de partidas del Registro Civil; autorización para que menores puedan contraer matrimonio; adopción de menores; discernimiento de tutelas y curatelas; autorización para enajenar bienes de menores e incapacitados; inscripción de sociedades; declaraciones supletorias de las partidas de nacimiento o matrimonio; declaratoria de herederos; entrega de bienes; registros de contratos en el Registro Público de la Propiedad; cartas de ciudadanía, etc.

La jurisdicción voluntaria termina si se opone a ella parte legítima, como lo menciona el artículo 896 del Código Procesal, que a la letra dice: "Si a la solicitud presentada se opusiere parte legítima, el negocio se continuará conforme al procedimiento

contencioso, de acuerdo con la naturaleza del asunto."

Otra de las características de la jurisdicción voluntaria es que el juez podrá variar o modificar las providencias que dicte sin apegarse a las formas que establece la jurisdicción contenciosa; artículo 897 del Código de Procedimientos Civiles.

En cuanto a las apelaciones en jurisdicción voluntaria, el artículo 898, nos dice que estas providencias son apelables en ambos efectos cuando lo solicite el promovente de las diligencias y sólo en el efecto devolutivo cuando el que recurre hubiere llegado al expediente, o bien, sea llamado por el juez o para su oposición a las providencias.

Como se ve, no se trata de un acto aislado ni puramente administrativo; sino que el juez crea situaciones jurídicas nuevas a través de las resoluciones que pronuncia, sin las cuales no puede considerarse integrada determinada situación jurídica.

C) FINALIDAD

Como ya se había mencionado dentro de la jurisdicción voluntaria tiene cabida y por ende se desarrollan actuaciones que por su naturaleza le concierne. Así tenemos que el artículo 893 de la ley procesal del Distrito Federal, nos dice: "La jurisdicción voluntaria comprende todos los actos en que por disposición de la ley o por solicitud de los interesados se requiere la intervención

del juez, sin que esté promovida ni se promueva cuestión alguna entre partes determinadas."

Entonces la jurisdicción voluntaria puede tener lugar en dos casos; el primero: aquél en que por disposición de la ley es necesaria la intervención del juez y el segundo cuando a solicitud de algunos de los interesados se hace necesario esa intervención, pero con la condición en ambos casos de que no esté promovida, ni se promueva cuestión alguna entre partes determinadas.

El título décimo quinto del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se divide en siete capítulos y los temas que están dentro del mismo son aquellos en que por disposición de la ley se requiere de la intervención de un juez, y que son los que a continuación se mencionan:

- I. Disposiciones generales.
- II. Del nombramiento de tutores y curadores y discernimiento de cargos;
- III. De la enajenación de bienes de menores o incapacitados y transacción acerca de sus derechos;
- IV. Adopción;
- V. De las informaciones ad-perpetuum;
- VI. Apeo y deslinde; y
- VII. Disposiciones relativas a otros actos de jurisdicción voluntaria.

Según Ovalle Fabela, pueden ubicarse dentro de la jurisdicción voluntaria otro tipo de procedimientos, que son los que a continuación se señalan:

1.- Las medidas necesarias para evitar que por mala administración se derrochen o disminuyan los bienes de los hijos;

2.- Las medidas provisionales en caso de ausencia, la declaración de ausencia y presunción de muerte;

3.- La constitución, la modificación y la extinción del patrimonio familiar; y

4.- La comunicación del aviso de terminación del contrato de arrendamiento celebrado por tiempo indeterminado." (51)

Respecto a los casos en que proceda la jurisdicción voluntaria a solicitud de los interesados, la ley no establece límite alguno; por lo tanto, podrán tramitarse certificaciones de hecho, ratificaciones de firmas, las diligencias que tiendan a dar autenticidad a todos aquellos actos, omisiones o pérdidas, a las que se quiera hacer constar, con carácter de indubitable; procede igualmente para recibir informaciones testimoniales o pruebas periciales para diversos fines.

Lo expuesto es solamente para mencionar la diversidad de procedimientos que se pueden llevar a cabo dentro de la jurisdicción voluntaria, pues lo que para nuestro estudio interesa

(51) Ovalle Fabela, José. Derecho Procesal Civil. Pág. 349 y sigs.

es el capítulo quinto del título décimo quinto del Código Procesal, referente a las informaciones ad-perpetuum.

Dentro de la jurisdicción voluntaria, no puede hablarse de partes en conflicto, puesto que no existen intereses opuestos o partes en conflicto como lo menciona la legislación procesal.

La finalidad de la jurisdicción voluntaria según lo sanciona la ley, consiste en que diversos actos y hechos de trascendencia jurídica, sean sometidos al conocimiento de la autoridad judicial, para que ésta de fe de los mismos, los comuniqué a otras personas y, en algunos casos los sancione, apruebe o verifique.

La jurisdicción voluntaria se ejerce entre personas que se hallan de acuerdo sobre el acto que se ejecuta o a la solicitud de una sola persona a quien importa la práctica de algún acto. En ésta sólo se pide al juez la intervención de su autoridad para dar fuerza y eficacia a aquel acto; en sí, éste último, constituye la finalidad de la jurisdicción voluntaria.

D) POSICIONES TEÓRICAS.

Por influjo inmediato de la ley española de 1855 y en forma remota del discutido pasaje de Marciano en el Digesto, probablemente interpolado, los códigos procesales civiles mexicanos, como tantos otros de Hispanoamérica, regulan diferentes procedimientos de jurisdicción voluntaria, unos bajo tal rúbrica y otros mezclados con los de carácter contencioso.

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

No existe una definición de jurisdicción voluntaria aceptada unánimemente, ni siquiera una determinación dogmática proveniente del legislador, es necesario obtenerla de las definiciones que dan algunos autores.

Alcalá-Zamora y Castillo, sin polemizar acerca de su índole jurídica, sostiene lo siguiente:

"1.- conforme a la doctrina dominante, dicha pseudojurisdicción no tendría naturaleza jurisdiccional sino administrativa, y, en todo caso, muy distinta del verdadero proceso, o sea el contencioso;

"2.- Que desde el punto de vista legislativo, los expedientes que la integran deben, en principio, causar bajas en los códigos procesales y ser altas en las leyes especiales aparte; y

"3.- Que de los correspondientes negocios convendría conociesen funcionarios diversos de los jueces como lo son los notarios, registradores, corredores de comercio, a fin de disminuir el rezago en juzgados y tribunales. Los procedimientos de jurisdicción voluntaria vinculados con eventualidades procesales, como sucede con la conciliación anterior a la demanda o con las habilitaciones para comparecer a juicio, y que revestirían en vigor, la cualidad de los procesos preliminares y aquellos otros en que la homologación judicial sea preferible a cualquier otra por la trascendencia del asunto, quedarían, no obstante, en el código

procesal único, dentro de un título final a manera de apéndice y hasta, si se requiere, con numeración propia para su articulado, como hoy en día sucede en algunos códigos locales con los preceptos sobre la justicia de paz. En cuanto a los restantes, cabrían dos soluciones:

"a) la de partir de su carácter administrativo y dejarlo en manos de las entidades federativas, que legislarían acerca de ellos, y

"b) la de aprovechar la coyuntura unificadora y la identidad esencial que en la actualidad muestran, para incluirlos en la ley federal única, pero distinta del también único código procesal."

(52)

Niceto Alcalá-Zamora y Castillo se inclina por la segunda alternativa.

"Goldschmith dice que la jurisdicción voluntaria se distingue de la contenciosa en que aquélla es preventiva y realiza una función de policía jurídica, mientras que la contenciosa es de represión o justicia compensativa." (53)

(52) Revista de la Facultad de Derecho de México. (El Problema de la Jurisdicción Voluntaria). Número 37-40. Enero-Diciembre de 1960. UNAM. Pág. 87 y sigs.

(53) Pallares, Eduardo. Derecho Procesal Civil. Editorial Porrúa, S.A. México, 1985. pág. 646.

"Según Chioyenda, la jurisdicción voluntaria es distinta de la contenciosa, no porque en una haya controversia y en la otra no, sino porque en la jurisdicción voluntaria falta el elemento esencial del juicio, o sea, la cuestión entre las partes. Más aún, no hay partes aunque sean varias las personas que promuevan. En la jurisdicción voluntaria, dice, que existen uno o más solicitantes, pero no partes; porque entre ellos no hay cuestión jurídica a resolver." (54)

"Calamandrei coloca a la jurisdicción voluntaria en la zona fronteriza entre la función jurisdiccional y la administrativa; dice que la llamada jurisdicción voluntaria constituye uno de los casos más típicos del fenómeno por el cual órganos constituidos para ejercer una de las tres funciones de la soberanía ejercen, por excepción, las funciones que sustancialmente pertenecerían a una de las otras dos funciones existentes; pero en el caso de la jurisdicción voluntaria, los actos realizados por el órgano judicial, que por razones subjetivas deberían calificarse de jurisdiccionales, son administrativos por su fin y por sus efectos.

"Así pues, tenemos que la contraposición entre la jurisdicción voluntaria y la jurisdicción contenciosa tiene el siguiente significado: que la jurisdicción llamada voluntaria no es jurisdicción, sino que es administración ejercida por órganos judiciales." (55)

(54) IDEM. Pág. 647

(55) De Pina, Rafael y Castillo Larrañaga, José. Derecho Procesal Civil. pág. 81

"Carnelutti reconoce en la jurisdicción voluntaria una finalidad encaminada a vigilar o controlar la actividad jurídica de los particulares en algunos casos en que la calidad del sujeto o la estructura o la función del negocio hacen más grave el peligro de un mal uso de ella. El mismo autor dice que no hay propiamente jurisdicción voluntaria, sino proceso voluntario, porque la intervención del órgano procesal con fines distintos de la composición de litigio, no tiene lugar sólo por parte del juez, sino también del oficio ejecutivo." (56)

"Según Alfredo Rocco, la jurisdicción voluntaria forma parte de la actividad administrativa del Estado, porque una de las maneras de proveer a la tutela de los intereses humanos, es conceder eficacia jurídica a la voluntad privada: dicha eficacia puede estar subordinada a determinadas condiciones de forma o de tiempo, y especialmente a una confirmación de parte del Estado sobre lo conveniente o bien sobre la legalidad del acto. La jurisdicción voluntaria tiene como fin llevar a cabo esa confirmación, que en algunos casos se confía al órgano jurisdiccional, pero que no por ello deja de ser actividad administrativa.

"La jurisdicción contenciosa tiene por objeto remover los obstáculos para la satisfacción de los intereses particulares y presupone una relación jurídica concreta ya formada, en la voluntaria sucede lo contrario, el Estado interviene para la

formación de las relaciones jurídicas concretas, acreditando en forma solemne la conveniencia o legalidad del acto que se va a realizar o se ha realizado ya." (57)

EL Lic. Gómez Lara señala que "la única y genuina jurisdicción, es la contenciosa, para él el contenido de todo proceso es siempre un litigio, no habrá una genuina jurisdicción, además sostiene que la llamada jurisdicción voluntaria, no es ni jurisdicción ni tampoco voluntaria.

También sostiene que: "las diligencias de jurisdicción voluntaria pueden y deben reubicarse para que funcionarios administrativos y notarios tengan conocimiento de ellos y así sustraer ésta del ámbito judicial." (58)

Las leyes pueden intentar evadir la hipótesis necesaria del conflicto, estableciendo que en caso de oposición el negocio se seguirá por los trámites de un proceso; pero con ello se lleva a cabo una salida por la tangente, no una demostración de que el negocio carece de litigio. Es necesario remarcar que en jurisdicción voluntaria no pueden declararse ni constituirse relaciones, porque ello implicaría una violación al Artículo 14 constitucional que prohíbe que alguien sea privado de sus bienes, posesiones y derechos sin previo juicio.

(57) Pallares, Eduardo. Derecho Procesal Civil. Pág. 648

(58) Gómez Lara, Cipriano. Derecho Procesal Civil. Editorial Trillas. México 1984. Pág. 241.

Las diligencias de jurisdicción voluntaria pueden concluir en actos declarativos o constitutivos; los primeros consisten en la producción de certeza jurídica por la legalidad de una situación, la condición de ciertos objetos o la posición del sujeto, y los segundos, en la resolución que conjunta los factores imprescindibles para que la novedad jurídica se produzca.

Resulta evidente que el mayor número de negocios de jurisdicción voluntaria están regulados por las disposiciones del derecho procesal civil, pues es en esta rama jurídica donde surgió la institución que nos ocupa y en la que se ha desarrollado vigorosamente.

Cabe mencionar que, pese a lo objetado a la denominación, se seguirá usando la tradicional expresión de jurisdicción voluntaria, ya que por la diversidad de actos que comprende no es posible ubicarla con exactitud, es más, ni en la doctrina ni en la legislación hay acuerdo al respecto para considerarla voluntaria o contenciosa.

Una gran variedad de figuras se encuentran insertadas dentro de los procedimientos de jurisdicción voluntaria, pero para efectos del presente estudio, las que interesan en forma particular son las informaciones ad-perpetuum, las cuales se estudiarán aunque en una forma somera en el siguiente punto de este trabajo.

3.- DE LAS INFORMACIONES AD-PERPETUAM.

Dentro del orden jurídico frecuentemente se acude a la información, ésta consiste en una prueba testimonial o documental, practicada ante juez o tribunal con o sin la presencia de ambas partes contendientes, o que puedan llegar a ser adversarias, con o sin la actuación del Ministerio Público y que pueden tener por objeto la preparación de un juicio, el aseguramiento y anticipación de una prueba que será utilizada en juicio o será reservada para su oportunidad, mediando o no controversia.

"El vocablo información siempre traduce un procedimiento o una serie de procedimientos que tienden a configurar una situación precisa y cierta, con asistencia judicial y con miras más o menos disimuladas, en el sentido de que no se cuestionen asuntos de fondo, sino de mero procedimiento, reconocidos como expresiones de valor legal, aunque no sean destinados a esclarecer negocios jurídicos." (59)

Así pues, el nombre de información, en el sentido procesal se conoce como toda especie de prueba que suele consistir en la presentación de documentos o testigos, practicada ante un juez o tribunal, sin suscitar cuestión de competencia, esta información se lleva a cabo en un procedimiento de jurisdicción voluntaria.

(59) Enciclopedia Jurídica OMEBA. Tomo XV. Buenos Aires 1963.

Se entiende por información ad-perpetuam o para perpetuar memoria. La investigación judicial que tiene por objeto acreditar judicialmente la existencia de determinados hechos, en cuya prueba está interesado quien promueve la información, sin perjuicio de tercero y así se hace constar en las resoluciones con que se terminan dichas informaciones.

"Caravantes la define como averiguación previa que se hace judicialmente, para hacer constar hechos que pudieran afectar en lo sucesivo el interés o el derecho de los que lo promueven..." (60)

Eduardo Pallares considera que la información ad-perpetuam o para perpetuar memoria, "... es la investigación judicial que tiene por objeto acreditar judicialmente la existencia de determinados hechos." (61)

Las informaciones denominadas ad-perpetuam, forman parte del procedimiento de jurisdicción voluntaria, como lo menciona el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en su artículo 927.

A) NATURALEZA

En las leyes procesales antiguas existía y aún en las modernas

(60) Pallares, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil. Editorial Porrúa, S.A. México 1977.

(61) Pallares, Eduardo. Derecho Procesal Civil. Editorial Porrúa, S.A. México, 1985, Pág. 650

existen algunas instituciones que guardan autonomía con relación a los procesos, pero que tienden a asegurar los resultados de un juicio más o menos próximo. En cierto modo la información ad-perpetuam o como se le conocía en el derecho antiguo ad-perpetuam rei memoriam, constituye un anticipo de las medidas preparatorias de juicio, admitidas por las legislaciones procesales modernas, entre las que se encuentran la de la República Mexicana.

Cabe mencionar que la información ad-perpetuam parte de la jurisdicción voluntaria, ya que el o los interesados que la promueven acuden ante la presencia judicial para hacer constar ciertos actos que les son favorables.

Actualmente las leyes facultan a funcionarios y a autoridades administrativas, como son los Notarios, Corredores Públicos, a los Registradores, Tribunales de lo Familiar y Contencioso Administrativo, para que puedan conocer de asuntos que se encuentran enclavados en el rubro de jurisdicción voluntaria, y más concretamente dentro de las informaciones ad-perpetuam, con esto se ve claramente la descentralización que existe en cuanto a la materia que nos ocupa.

Con lo anterior se hace notoria la indecisión por parte de la doctrina y de la legislación en cuanto a la ubicación de la materia que es objeto de estudio, ya que por la gran variedad de actos que comprende ésta, se han ido separando algunas del órgano judicial para que en lo sucesivo conozcan los órganos administrativos.

B) CARACTERÍSTICAS

En las informaciones ad-perpetuum o para perpetuar memoria que se promuevan y que la misma ley señala, debe haber una característica fundamental, ésta consiste en que nadie podrá promover las informaciones; pues solamente las puede hacer la o las personas que tengan interés en ellas, como lo menciona el artículo 927 del Código de Procedimientos Civiles, ya que si un tercero que llegare o sea llamado por el juez se opone a las informaciones que se están llevando a cabo, ya no solamente el que las promueve tiene interés sino que existe otra u otras personas con igual o mejor derecho, entonces éstas ya no podrán llevarse a cabo dentro del rubro de informaciones ad-perpetuum y dentro del marco de la jurisdicción voluntaria, ya que desde que hay oposición de un tercero, desde ese momento el juez deja de conocer en jurisdicción voluntaria y pasa a ser un juicio litigioso y a partir de entonces existen intereses opuestos y la autoridad correspondiente actuará de acuerdo a las circunstancias que priven en el momento de tener conocimiento del asunto y conforme a éstas dará su dictamen final.

El juez no tiene que ajustar las providencias que dicte a los términos y formas establecidas respecto a la jurisdicción contenciosa; puede variarlas o modificarlas, salvo que se trate de autos que tengan fuerza de definitivos y contra los que no se hubiere interpuesto recurso alguno; en este supuesto también puede variarlos, si se demuestra que cambiaron las circunstancias que afecten el ejercicio de la acción.

C) FINALIDAD

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en su artículo 927 nos habla de las informaciones ad-perpetuum de la siguiente manera:

"La información ad-perpetuum podrá decretarse cuando no tenga interés mas que el promovente y se trate:

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

En los casos de las dos primeras fracciones, la información se recibirá con citación del Ministerio Público, y en el de la tercera, con la del propietario o de los demás partícipes del derecho real.

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

"Las informaciones ad-perpetuam se llevan a cabo para justificar, generalmente mediante prueba testimonial, la existencia de algún hecho, para que conste de manera fehaciente y a perpetuidad, tanto por lo actuado ante el órgano jurisdiccional, como por la protocolización que de lo actuado se haga." (62)

Relacionadas con las fracciones I y II del artículo 927 del Código de Procedimientos Civiles, el Código Civil para el Distrito Federal prevé dos clases de informaciones ad-perpetuam, las de dominio y las de inscripción de posesión, reguladas en los artículos 3046 a 3058 del mencionado ordenamiento jurídico.

Así pues, tenemos que las informaciones ad-perpetuam son la especie y la jurisdicción voluntaria es el género y tiene como fin suplir documentos judiciales u oficiales y gozan de igual fuerza o autenticidad, pues se trata de instrumentos públicos.

D) LAS INFORMACIONES AD-PERPETUAM
EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE.

El Diario Oficial de la Federación del día 31 de enero de 1964 publicó el "Decreto sobre reformas y adiciones al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito y Territorios Federales", que entró en vigor desde el día siguiente de su publicación, o sea el primero de febrero, según el artículo tercero del mismo.

(62) Pérez Palma, Rafael. Guía de Derecho Procesal Civil. Editorial Cárdenas, Editor y Distribuidor. México 1976. pág. 873.

El dictamen de la Segunda Comisión de la Cámara de Diputados en cuanto a la reforma del artículo 122 del citado código procesal, referente a la fracción III que regula la notificación por edictos, versa de la siguiente manera:

"Las razones que imponen el establecimiento de la caducidad en los procesos, evidentemente no impera en las diligencias de jurisdicción voluntaria y en consecuencia éstas deben quedar excluidas del alcance de aquélla. Pero aquí surge el caso propuesto por el artículo 3023 del Código Civil que constituye el contenido único del capítulo IV del título sobre el Registro Público y que ocupándose como se ocupa de la inmatriculación de los inmuebles en el Registro, por no haber sido inscritos antes, dicho capítulo lleva como epígrafe del Registro de las informaciones de Dominio. El precepto citado dice: actualmente art. 3047, el que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas para prescribirlos, y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sean inscribibles por defectuosos, si no está en el caso de deducir la acción que le concede el artículo 1156 por no estar inscrita en el Registro Público de la Propiedad de los bienes en favor de persona alguna, podrá demostrar ante el juez competente que ha tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos civiles. A su solicitud acompañará precisamente certificado del Registro Público que demuestre que los bienes no están inscritos. Señala el citado artículo otras cuatro reglas más: primero, la solicitud de información antes de practicarse se publicará ampliamente en

periódicos y avisos fijados; segundo, la información se recibirá con citación del Ministerio Público, el registrador de la Propiedad y colindantes; tercero, los testigos deben ser por lo menos tres de notorio arraigo en el lugar de ubicación del bien; y cuarto, comprobada la posesión, el juez declarará que el promovente se convirtió en dueño por prescripción y tal declaración se tendrá por título de dominio y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad."

Sobre lo antes descrito es conveniente hacer algunas observaciones al respecto:

El Código Procesal no contiene el procedimiento especial a que se refieren los artículos 3047 y 3048 y se ha creado la práctica de estimar el asunto de jurisdicción voluntaria para que en esta vía se llegue a dictar sentencia declarativa de usucapión a todo el mundo y se registre. Para apoyar que es de jurisdicción voluntaria el negocio, se invoca el artículo 927 del Código de Procedimientos Civiles, que se refiere a las informaciones ad-perpetuum para justificar algún hecho o acreditar un derecho, como lo menciona este artículo; pero se ha olvidado el presupuesto procesal de toda información de este tipo, presupuesto que también contiene el artículo 927, según el cual sólo se podrá decretar la información cuando no tenga interés más que el promovente.

Ahora bien, volviendo a las notificaciones a que nos referimos anteriormente, la fracción III del artículo 122 del Código Procesal señala:

Cuando se trate de inmatricular un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, conforme al artículo 3047 y 3048 del Código Civil vigente, para citar a las personas que puedan considerarse perjudicadas, los edictos se publicarán por tres veces consecutivas, de diez en diez días, en el Boletín Judicial y en dos periódicos de los de mayor circulación si se tratare de inmuebles urbanos situados en el Distrito Federal. Si los predios fueren rústicos se publicarán además en el Diario Oficial de la Federación en la misma forma y términos indicados. Los edictos se fijarán en lugares públicos. En la solicitud se mencionará el origen de la posesión, el nombre de la persona de quien en su caso la obtuviera el peticionario, del causahabiente de aquélla si fuere conocido, al Ministerio Público, a los colindantes, al registrador de la propiedad por el término de nueve días. Contesten o no y sin necesidad de acuse de rebeldía, el juez, al vencerse el último término del traslado, abrirá una dilatación probatoria por treinta días. Además de las pruebas que tuviere, el solicitante está en la obligación de probar su posesión en concepto de dueño por medios legales y además por la información de tres testigos que tengan bienes raíces en el lugar de ubicación del predio de que se trata. La sentencia se pronunciará después del término de alegar, dentro de ocho días. En este juicio no se entregarán los autos originales para formular alegatos.

La sentencia es apelable en ambos efectos y el recurso se substancia como en los juicios ordinarios."

4.- LAS INFORMACIONES DE DOMINIO COMO MEDIO DE INMATRICULACIÓN
DE FINCAS

"La mayoría de los tratadistas, sin distinción de escuelas o países a que pertenecen, pretenden derivar etimológicamente, la raíz del vocablo dominio, de la palabra latina dominium, que como la de dominus, procede de domus, casa, morada; así que los romanos denominaban con la palabra dominium a todo lo que correspondía al dueño de la casa. Aunque algunos textos antiguos usaban ya dichas locuciones, es conveniente advertir que en su origen únicamente se conocía en Roma el dominium ex jure quiritium, siendo calificado de poseedor el que tenía la cosa, aunque fuera como suya, pero en virtud de un derecho no consagrado por el derecho civil romano..."

(63)

Existe otra explicación acerca del origen de la palabra dominio, y es la que la hace provenir del verbo latino domo, as, are, que significa sujetar, dominar o domar. Pero no es ésta la única cuestión de que trataban los autores, sino que también fijan su atención para emitir sus opiniones en cuanto a que se refiere a dominio y a otra palabra que se usa comúnmente como sinónima, y que ha desplazado a la primera en la mayor parte de los códigos de la tierra. No hacemos referencia a la propiedad; y si admitimos la naturaleza del derecho de dominio -dominium romano, que significa superioridad del dueño de casa o señor sobre los bienes o personas

(63) Goldstein, Mateo. Enciclopedia Jurídica OMEBA. Tomo IX Buenos Aires 1958.

resulta obvio que dominio y propiedad no han de conceptuarse como una sola cosa, sino como diferentes acepciones y que entre ellas no existe estrechamente relación alguna.

La ley autoriza a todo propietario que carezca de un título a iniciar el correspondiente procedimiento para justificar su dominio ante el tribunal correspondiente. Mediante tal procedimiento, el promovente obtiene un título declarativo inscribible con todas las formalidades exigidas por la ley. Este título declarativo inscribible abre las puertas del registro a la finca, la cual obtiene folio y número por primera vez.

A las fincas que se inscriben por primera vez en el Registro Público de la Propiedad se les señala un número diferente y correlativo. El acto de abrir un folio en el Registro de una finca y señalarle un número, se conoce como inmatriculación de fincas.

Por regla general, la información de dominio sólo procede cuando la finca no consta inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

La información de dominio como medio de inmatriculación, ha de referirse necesariamente a fincas y no a derechos reales limitados o desmembrados.

A) NATURALEZA

La naturaleza jurídica de la información de dominio se deriva o deduce de las características que a continuación mencionaremos:

La información de dominio tiene por objeto la declaración judicial de haberse justificado o acreditado la adquisición del dominio de una finca, por parte de la persona que lo promueve, lo anterior según el artículo 927 fracción II del Código de Procedimientos Civiles vigente.

La información de dominio es para acreditar o justificar el dominio sobre un bien inmueble, ya que esto envuelve una declaración de derechos, ya que ésta se dirige a declarar probado o demostrado que una persona adquirió el dominio de una finca, o sea, que se ha producido un acto, modo o causa idónea para tal adquisición.

Cabe mencionar que la justificación de la adquisición del dominio tiene lugar dentro de la información del dominio de una manera controvertida, pero no en cuanto al derecho de dominio en sí, sino en lo que respecta al modo adquisitivo.

La discusión se concreta a si debe estimarse justificada la adquisición y no, si realmente es dueño el que instó el procedimiento; por esto, la resolución que ponga fin al mismo no declarará el dominio, sino que simplemente declarará que se ha

justificado la existencia de un acto o hecho idóneo para adquirirlo.

En las informaciones de dominio no se hace declaratoria del derecho de dominio, sino que es un medio para justificar la existencia del hecho.

B) CARACTERÍSTICAS

Es característica procesal de la información de dominio consistir en un acto de jurisdicción voluntaria, en ésta no debe existir en lo más mínimo controversia alguna, ya que si existe conflicto el asunto no podrá llevarse dentro del rubro de jurisdicción voluntaria, ya que se cambia en contenciosa por el desacuerdo que existe entre las partes.

Viéndolo desde este punto de vista debe resolverse la discusión que tienen muchos tratadistas acerca de si las informaciones de dominio son actos de jurisdicción voluntaria o contenciosa.

"Al respecto Morell sostiene que la información de dominio es un acto de jurisdicción voluntaria, salvo cuando se suscite contienda entre partes determinadas y conocidas." (64)

(64) Roca Sastre, Ramón Ma. y Roca Sastre Muncunill, Luis. Derecho Hipotecario. Tomo III. Bosch, Editorial, S.A. Barcelona 1979. Pág. 149

A nuestro entender, las informaciones de dominio, son actos de jurisdicción voluntaria porque independientemente de que muchos estudiosos del derecho procesal las consideren como juicios, también es cierto que las mismas carecen de los requisitos esenciales para que sean consideradas como tales y solamente cabe afirmar que son actos de jurisdicción voluntaria, porque mientras no se formule oposición hay un acto de jurisdicción voluntaria; cuando aquélla se produzca, si se limita a la pretendida justificación de la adquisición del dominio, la información se convierte en contenciosa, o sea, en un juicio, si bien ventilable dentro del mismo procedimiento, o bien fuera del mismo, según lo ordene la legislación aplicable al caso.

C) OBJETO

La información de dominio adaptada a la finalidad de iniciación del tracto registral, tiene por objeto la declaración judicial de haberse justificado o acreditado la adquisición del dominio de una finca por el que promueve la información, para la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de la finca a nombre del promovente.

Al respecto, el artículo 3047 del Código Civil vigente señala lo siguiente: "el que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso, si no está en el caso de deducir la acción que concede el artículo 1156,

por no estar inscritos en el Registro Público los bienes en favor de persona alguna, podrá demostrar ante juez competente que ha tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que establece el Código de Procedimientos Civiles..."; y el artículo 927 de la ley procesal nos dice que: "la información ad-perpetuam podrá decretarse cuando no tenga interés mas que el promovente y se trate:

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

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

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

Así es que, si el promovente desea inscribir su propiedad en el Registro Público de la Propiedad, primeramente debe obtener la declaración judicial para probar legalmente su posesión del inmueble de que se trate.

D) EFECTOS

Conforme lo establece el Código de Procedimientos Civiles en su artículo 930 que a la letra dice: "Las informaciones se protocolizarán por el notario que designe el promovente y aquel extenderá testimonio al interesado para inscripción en el Registro

Público de la Propiedad, si así procediere."

Esto quiere decir que las providencias que dicte el juez, no serán inscribibles directamente en el Registro Público de la Propiedad, sino que previamente deben ser protocolizadas ante notario público, pero en sí, la inscripción se solicita al registrador, pues el juez únicamente habilita al interesado a través del notario para que pueda ser inscrito.

El registrador procederá a la inscripción o inmatriculación de la finca o fincas objeto de la información de dominio, siempre, naturalmente, que no figuren ya inscritas.

Así pues, los efectos de la información de dominio, son los ya indicados y que son los de proporcionar un medio de inmatriculación de finca, ya que con la inscripción del testimonio que contenga las providencias que dicte el juez, se extiende en el Registro Público una inscripción de inmatriculación, que hace ingresar a la finca objeto de la información en el régimen registral y surte los efectos de las inmatriculaciones de este tipo.

La resolución de la información de dominio no produce los efectos de cosa juzgada, ya que la declaración de estar o no justificado el dominio no impedirá la tramitación posterior del juicio declarativo contradictorio por quien se considere perjudicado.

5.- LA INFORMACIÓN DE DOMINIO COMO REQUISITO FUNDAMENTAL
PARA LA REALIZACIÓN DE LA INMATRICULACIÓN.

La inmatriculación supone el registro de una finca en los libros registrales.

Esa primera inscripción puede ser de dominio o de posesión.

En cuanto a las informaciones de dominio, sabemos que la prescripción es un modo de adquirir el dominio, acreditada ésta, puede suceder que exista otro titular inscrito o que no exista.

En el primer supuesto como lo señala el artículo 1156 del Código Civil vigente, el interesado habrá de promover juicio contra el que aparezca como propietario en el Registro Público, a fin de que se declare consumada la prescripción y obtenga la inscripción correspondiente. Aquí no podemos hablar de inmatriculación, ya que la finca aparece inscrita en el Registro Público.

En el segundo supuesto, es decir, cuando no hay titular registral, nos encontramos ante un caso típico de inmatriculación. Su regulación se encuentra en el artículo 3047 del Código Civil vigente que señala lo siguiente: "En el caso de la información de dominio, el que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas para prescribirlos establecidas en el libro segundo, título séptimo, capítulo II del Código Civil, y no en el título de propiedad o, teniéndolo no sea susceptible de inscripción

por defectuoso, podrá ocurrir ante el juez competente para acreditar la prescripción rindiendo la información respectiva, en los términos de las disposiciones aplicables del Código de Procedimientos Civiles."

Comprobados debidamente los requisitos de la prescripción, el juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

El artículo 3048 del mismo ordenamiento nos dice: En el caso de información posesoria, el que tenga una posesión de buena fe apta para prescribir, de bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad en favor de persona alguna, aún antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el juez competente.

Para lo anterior, se deberá seguir el procedimiento que establece el Código de Procedimientos Civiles para las informaciones a que se refiere el artículo 3047.

El efecto de la inscripción será tener la posesión inscrita como apta para producir la prescripción, al concluir el plazo de cinco años, contados desde la fecha de la inscripción.

Las inscripciones de posesión expresarán circunstancias exigidas para las inscripciones previstas en el Reglamento del Registro Público.

El artículo 3049 del mencionado Código Civil nos indica que cualquiera que se considere con derecho a los bienes cuya propiedad o posesión se solicite inscribir por resolución judicial, podrá hacerlo valer ante el juez competente.

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

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

CAPITULO III

DE LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA

1.- DEFINICIÓN DE INMATRICULACIÓN.

Otro de los aspectos importantes, que por su trascendencia merecen ser tratados en nuestro estudio es el relativo a la inmatriculación administrativa.

El principal desarrollo de la institución de la inmatriculación se observa en los pueblos de origen germánico donde, al igual que en Roma, la transferencia del dominio guardaba una estrecha relación con el objeto, basándose por regla general en la entrega física del bien. Posteriormente surgió la intervención de los jueces, constituyendo la transferencia en un verdadero litigio -como ya se mencionó- entre las partes, que fue paso a paso transformándose en un acto de jurisdicción voluntaria por medio del cual los que intervenían en el negocio acudían, de común acuerdo, ante el magistrado a fin de legitimar el traspaso que se hacía de la propiedad, lo que dio origen a que se otorgaran títulos, y aún llegaron a constituirse registros en los cuales se anotaban tales transferencias.

A partir de la segunda mitad del siglo XIX aparece ya perfectamente estructurada la institución de la inmatriculación con sus características propias, como una formalidad diferente del

registro, siendo poco a poco acogida por las diferentes legislaciones que introducen algunas variaciones en cuanto a su forma, pero conservando todo su significado y fin que se persigue.

"Debemos tratar de poner en claro, un punto que ha constituido una gran controversia, esto es, el concepto de inmatriculación; si nos atenemos a la definición etimológica, diremos que, inmatricular, viene de dos palabras latinas: in y matrices; in es una preposición privativa, que equivale a non, es decir, no. Matrícula es una palabra derivada de matrix, que significa matriz y ésta a su vez, viene de mater igual a madre, con esto vemos que la palabra inmatriculación significa no matriculación, es decir, una cosa que no está matriculada." (65)

La definición real de inmatriculación es aquel hecho, por el cual un bien mueble o inmueble no está matriculado, o sea no tiene una matrícula. Cuando se dice que una cosa no está registrada equivale a decir esa cosa no está registrada en un documento oficial que se denomina catastro y el cual constituye una lista de matrículas de cosas; el Registro Catastral es una lista madre donde están anotadas las cosas que son propiedad privada o pública y señala con sus nombres a sus verdaderos dueños.

Algunos tratadistas en Derecho Registral opinan que la palabra inmatriculación es un barbarismo y que, por tanto, el término

(65) Colín Sánchez, Guillermo. Circulares de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad. México 1975. Pág. 84 y sigs.

correcto es matriculación.

Otros señalan que el término inmatriculación es un neologismo jurídico que fue introducido por la Ley Hipotecaria Española. Esto quiere decir que el legislador español de aquel tiempo no fue afortunado y ha provocado hasta la fecha muchos problemas semánticos.

"Con el vocablo matrícula derivado del latín se entiende la lista o catálogo de las personas que se asientan para un fin, determinado por las leyes o reglamentos, pero en sentido estrictamente jurídico puede entenderse que matrícula es la inscripción que en un registro se hace de personas, cosas, actos o circunstancias que asignan a lo que se matricula una eficacia determinada que habrá de producir efectos posteriores." (66)

"Algunos autores y varias legislaciones han acogido el vocablo inmatriculación -entre ellos se encuentra México- para referirse con él a la matrícula de inmueble como el registro de una finca en el Registro y, con ello la iniciación de la historia tabular del inmueble." (67)

A pesar de todo esto, este término erróneo o barbarismo se ha consagrado y adoptado y teniendo un significado lato sensu, diremos

(66) Ochoa Restrepo, Guillermo. Enciclopedia Jurídica OMEBA. Tomo XIX. Buenos Aires, 1964.

(67) IDEM. Pág. 131.

que se ha de entender por inmatriculación, el acto por el cual se inscriben en el Registro Público perteneciente a cualquier entidad federativa, a las personas, cosas, actos y derechos haciendo pública la existencia de los mismos, a fin de que produzcan determinados efectos. En stricto sensu, la inmatriculación es el proceso inscripcional por el cual una finca se incorpora al sistema registral en el Registro Público de la Propiedad.

La franca aceptación de este barbarismo dentro de la terminología jurídica, ha dado lugar a un inveterado equivoco de gran trascendencia, porque comúnmente se confunde el simple acto de matricular o inscribir un bien o un derecho, con la secuela de formalidades procesales.

La inmatriculación o primera inscripción se puede dar de dos maneras diferentes:

PRIMERA; puede iniciarse la vida registral de una finca que se forma por modificación de otras que constaban ya inscritas en el Registro Público de la Propiedad.

SEGUNDA; puede iniciarse la vida registral de una finca no inscrita en el Registro Público de la Propiedad, incorporando al régimen del mismo la finca que existía extraregistralmente o sea, fuera del Registro Público de la Propiedad.

Lo que nos interesa para el estudio en cuestión es la segunda,

puesto que nos hallamos frente a la inmatriculación, en virtud de la cual ingresa una finca en el Registro Público de la Propiedad por primera vez, sin conexión ni relación alguna con asientos realizados con anterioridad.

Pérez Lasala considera que "la diferencia entre inmatriculación y primera inscripción, consiste en que la primera es la apertura del folio registral ocasionada por el ingreso al Registro de una finca, en virtud de la inscripción de su dominio; y la segunda es la apertura de un folio registral provocada por la modificación física de fincas ya inscritas, como ocurre en los casos de segregación, división, fusión o cualquier otra modificación." (68)

Roca-Sastre hace algunas consideraciones, por lo que respecta a la inmatriculación y primera inscripción:

"la.- La esencia o resultado fundamental de la inmatriculación de fincas en el Registro Público de la Propiedad es el ingreso, entrada o incorporación de una finca en el régimen o vida registral. Mediante su inmatriculación, la finca intabulada queda sujeta en lo sucesivo al régimen del Registro Público de la Propiedad, inaugurando su historial registral, se desenvolverán los posteriores asientos con sujeción al tracto sucesivo.

(68) Pérez Lasala, José Luis. Derecho Inmobiliario Registral. Ediciones Depalma. Buenos Aires 1965. Págs. 125 y sigs.

2a.- El ingreso de una finca en el régimen registral tiene lugar mediante la práctica de una primera inscripción del dominio de dicha finca a favor del inmatriculante, por consiguiente, la inmatriculación opera en virtud de una primera inscripción.

El asiento inmatriculador ha de ser, una primera inscripción de dominio.

3a.- La inmatriculación registral de fincas se consigue con la presentación e inscripción de los medios o títulos inmatriculadores taxativamente previsto para ello.

4a.- Dicha inscripción inmatriculadora abre hoja, folio o registro particular a la finca correspondiente. El registrador dará a la finca el número que le corresponda, y destinará para dicho registro particular el número de hojas que estime necesario del libro de inscripciones correspondientes; y

5a. Por último, la inmatriculación registral surte los efectos jurídicos específicos que procedan, los cuales en relación a la fe pública registral principalmente se producen a veces con ciertos condicionamientos." (69)

En párrafos anteriores definimos a la inmatriculación como la apertura de un folio registral ocasionado por el ingreso al

(69) Roca Sastre, Ramón Ma. y Roca Sastre, Luis. Derecho Hipotecario. Tomo III. Barcelona 1979. Pág. 128 y sigs.

Registro de una finca, en virtud de la inscripción de su dominio.

Del análisis de la definición surgen los siguientes caracteres:

Primero: La inmatriculación abre un folio registral;

Segundo: La apertura del folio se produce por el ingreso de la finca en el Registro. Al decir que la finca ingresa al registro estamos desechando la posibilidad de la conexión con otras fincas ya inscritas. Ingresar es tanto como incorporar la finca por primera vez a la vida registral; y

Tercero: Ingreso de la finca al Registro se produce mediante la inscripción de su dominio.

2.- INCORPORACIÓN DE LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE.

El Registro Público fue organizado, al decir de la Exposición de Motivos del Código Civil para el Distrito Federal, sobre nuevas bases para permitir que las inscripciones produjeran diferentes efectos jurídicos, según la naturaleza del acto o contrato, al grado de que la falta de inscripciones de aquellos que transmiten, modifican, gravan o extinguen el dominio de los demás derechos reales sobre inmuebles, conduce a que no se produzcan efectos jurídicos y, esa falta de registro hace que no produzcan efectos

contra terceros.

En principio, se ha sostenido en el derecho mexicano, que cuando se trata de bienes raíces y de actos jurídicos cuya historia debe constar en el Registro Público de la Propiedad, (aunque sean plenamente válidos entre las partes) no surten efectos frente a terceros de buena fe, sino desde su inscripción.

Todo ello ha hecho pensar que las disposiciones que regulan al Registro Público de la Propiedad son de interés público, por cuanto a que el Registro vela por el interés general a través de la publicidad que se logra mediante cualquiera de los libros relacionados con una misma inscripción. De ahí que se sostenga que las inscripciones hechas en el Registro tienen efectos declarativos y no constitutivos, lo que es razonable dado que los derechos provienen de los actos jurídicos que se declaran y no del hecho de la inscripción cuya finalidad se limita a la publicidad y sus consecuencias jurídicas.

A principios del año de 1979, el Código Civil para el Distrito Federal fue objeto de una serie de reformas que traían como innovación la incorporación de la figura de la inmatriculación administrativa, la cual obedece principalmente a la problemática que sobre los asentamientos humanos se han presentado en la ciudad de México.

Por ello, fue necesario que las autoridades correspondientes,

se preocuparan por darle una solución a dicha problemática, creando un procedimiento administrativo, en donde se le diera participación al Registro Público de la Propiedad como una institución de derecho público que conserva en sus archivos todo el historial registral de las fincas inscritas, y así contar con un instrumento de fácil manejo y de un menor costo que facilite los programas de regularización de la tenencia de la tierra y por la otra reducir de alguna forma el constante congestionamiento de promociones que sobre esta materia se ventilaban en los tribunales judiciales, dando así a los interesados la decisión sobre la instancia que más favorezca a sus intereses.

El 3 de enero de 1979, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el Decreto que reforma, adiciona y deroga diversos artículos del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal, en vigor por lo que hace al Registro Público de la Propiedad, al tercer día de su publicación.

Conforme a las modificaciones expuestas correspondió a nuestra legislación el tratamiento normativo de la inmatriculación, estableciéndose en el artículo 3045 lo siguiente:

"La inmatriculación se practicará:

- I.- Mediante información de dominio;
- II.- Mediante información posesoria;

III.- Mediante resolución judicial que la ordene y que se haya dictado como consecuencia de la presentación de titulación fehaciente que abarque sin interrupción un periodo, por lo menos de cinco años;

IV.- Mediante la inscripción del Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación que convierta en bien de dominio privado un inmueble que no tenga tal carácter, o del título o títulos que se expidan con fundamento en aquel Decreto; y

V.- Mediante la inscripción del contrato privado de compraventa autenticado en los términos del artículo 3005, fracción III acompañado del certificado de no inscripción de la finca y de un plano de la misma."

Analizadas las disposiciones que regulaban cada una de las hipótesis enlistadas se desprendían que en todos los casos era necesaria la intervención de la autoridad judicial y respetar los términos que establece el Código de Procedimientos Civiles, así lo señala el artículo 3047 respecto a la información de dominio, el artículo 3048 con relación a la información posesoria.

Por otra parte, independientemente de las críticas que en su oportunidad se hicieron, lo novedoso de la reforma se hallaba en la fracción V del artículo 3046, 3052 y siguientes, en donde se encontraba lo que se conoce como "Inmatriculación Administrativa."

Conforme a estas disposiciones si se careciere de antecedentes registrales, los interesados podrían ocurrir ante el Registro Público de la Propiedad a solicitar la inmatriculación mediante el procedimiento que establecía el reglamento respectivo. Afortunadamente en el artículo 3055 se aclaró que la resolución del Director del Registro Público de la Propiedad, nada prejuzgaba sobre los derechos de propiedad o posesión que pudiera existir en favor de los solicitantes o terceros y obligaba a incluir esta advertencia en la correspondiente resolución.

La antijuricidad evidente del sistema provocó que el Registro Público suspendiera la aplicación de dichas disposiciones cuyas violaciones legales más sobresalientes eran: remitir el procedimiento de inmatriculación a un reglamento, siendo que debería corresponder a una ley, por ser la materia del orden público y de atribución del órgano legislativo, la violación de la esfera del poder al atribuírsele al Director del Registro Público la decisión sobre la propiedad y la ausencia de garantía de audiencia para el tercer perjudicado.

Es innegable que la titulación de la propiedad y la regularización de la tenencia de la tierra es un problema que con el tiempo se ha agravado y exige soluciones apropiadas, pero siempre dentro del marco de la ley. La reforma del 80 es evidentemente un primer intento de afrontar el problema.

En el año de 1980 la exigencia social de llevar a cabo en forma masiva la regularización de la propiedad, y ante lo inapropiado de la legislación se instrumentó una nueva reforma al Código Civil introduciéndole disposiciones que aparentemente salvaron las objeciones que se le habían hecho a la reforma anterior.

De esta manera se modificaron los artículos relativos a la inmatriculación administrativa estableciendo un procedimiento que anteriormente se encontraba en el reglamento y que había sido objeto de críticas por su ubicación, y permitiendo que el Director del Registro Público, a petición de una parte, una resolución administrativa que declara, en su caso, que el poseedor de un inmueble ha hecho constar los antecedentes y circunstancias que conforme al Código se requieren para adquirir por virtud de la prescripción. Y se suprime la advertencia que anteriormente se ordenaba respecto a que no se juzgaba sobre los derechos de propiedad o posesión.

En nuestra legislación siguiendo la tradición española se ha adherido al sistema de inscripción registral declarativa a diferencia de otros países, en donde la inscripción en sí misma es requisito necesario o sine que non, para que la transmisión del dominio de inmuebles o la constitución de un derecho real inmobiliario se produzca. Así lo demuestra el artículo 3008 del Código Civil vigente.

Nuestro sistema jurídico permite que determinadas situaciones sean definidas por dependencias del Poder Ejecutivo, sin embargo, para que esta posibilidad exista no debe de ir en contra de las disposiciones constitucionales ni de la sistemática del orden jurídico.

La reforma introducida a nuestro Código Civil en el año de 1980 pretende dar un espacio para solucionar un problema social como lo es de la regularización de la tenencia de la tierra, pretendiendo autorizar a un ente administrativo para que mediante la inmatriculación defina la titularidad del derecho de propiedad, sin embargo, las disposiciones recientemente modificadas son violatorias del artículo 14 constitucional pues, es posible mediante el sistema descrito se prive de sus derechos a una persona sin haber sido oída en un juicio ante un tribunal y mediante un procedimiento apropiado.

3.- INMATRICULACIÓN DE FINCAS EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

La inmatriculación en el Registro Público de la Propiedad es el ingreso o acceso de una finca en la vida registral de los libros del Registro, efectuando por una primera inscripción del dominio de la misma a favor del inmatriculante, mediante la presentación de los títulos o medios inmatriculadores legalmente admitidos por el cual se le señala folio, hoja o registro particular, a la finca correspondiente para los efectos jurídicos

correspondientes.

La palabra *inmatriculación* relativa a las fincas a ingresar en el Registro Público de la Propiedad, es de introducción relativamente moderna en nuestro sistema inmobiliario registral.

La *inmatriculación* de fincas a diferencia del sistema alemán, suizo y australiano, no se produce de oficio, porque todavía estamos en la fase de voluntariedad de la inscripción registral; pero en rigor, la nuestra constituye una verdadera *inmatriculación* a pesar de faltarle alguno de los requisitos que en legislaciones diversas se han alcanzado.

Hay autores que consideran que la *inmatriculación* y primera inscripción son la misma cosa, y existen otros, entre ellos Roca Sastre, que considera que es más amplio el concepto de la primera inscripción que el de *inmatriculación*, pues la primera inscripción de una finca puede ser consecuencia de una segregación de fincas o de una agregación, y entonces, no es exactamente la *inmatriculación*, sino que es la primera inscripción de una finca nueva, porque ya estaba inscrita en el Registro y, por eso, dicho autor entiende que *inmatriculación* es una cosa más concreta que la primera inscripción.

Creemos que el concepto de inmatriculación debe tener una aplicación estricta al ser referido solamente al supuesto de ingreso de una finca en el Registro y que, por tanto, no cabe darle aplicación amplia extendiendo el concepto a los casos de modificación de entidad registral.

Según Roca Sastre, puede darse de la inmatriculación el concepto siguiente: "... es el ingreso de una finca en la vida registral realizando en virtud de una primera inscripción de su dominio a favor del inmatriculante, la cual abre folio de registro particular, es obtenida por medios peculiares y surte los efectos específicos..." (70)

Para que proceda la inmatriculación, se requiere que la finca no este inmatriculada, es decir, que no figure en el Registro Público de la Propiedad.

La entrada o el ingreso de una finca en el Registro Público de la Propiedad, se realiza mediante la práctica de una primera inscripción a favor del inmatriculante. Al practicarse esta primera inscripción, se abrirá una hoja registral, es decir, de una nueva finca se inaugurará su historia registral, que en el futuro se desenvolverá mediante los asientos posteriores.

(70) Mascareñas, Carlos E. Revista de Derecho Puertorriqueño. Puerto Rico, 1968, Pág. 50

4.- PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE INMATRICULACIÓN.

Es obvio que toda reforma tendiente a promover un máximo de eficacia de la función encomendada al Registro Público de la Propiedad, debe partir de una base fundamental: la correcta titulación de la tierra.

Un alto porcentaje de los habitantes no tienen título que acredite su propiedad sobre un inmueble, y si lo tienen, éste está defectuoso, en estos casos se hace muy difícil o simplemente nula la función registral, aunque la institución encargada de llevar a cabo el registro se encuentre bien ordenada.

Conscientes de esta problemática, los promotores de la reforma del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal, se aplicaron, por principio, a la elaboración de un vasto y ambicioso programa tendiente a lograr, en lo posible, que los predios, ya fuesen del dominio público o privado, quedaran debidamente titulados, como primer paso para su incorporación al sistema registral.

El camino para ello parecía fácil con sólo ajustarse a las disposiciones del Código Civil, que englobó, bajo el término genérico de inmatriculación, lo que en los ordenamientos de algunas Entidades Federativas fue previsto como registro de informaciones posesorias y de dominio.

A) NATURALEZA.

Las actividades de inmatriculación administrativa pertenecen al grupo de los procedimientos denominados de jurisdicción voluntaria.

La razón por la que se ha formado el capítulo correspondiente en los códigos procesales aparece concretada en el artículo 893 del ordenamiento procesal para el Distrito Federal, al señalar que comprende todos los actos en que por disposición de la ley o por la solicitud de los interesados se requiere la intervención del juez, sin que esté promovida ni se promueva cuestión alguna entre partes determinadas.

Sobresale en ésta caracterización la circunstancia de la ausencia de cuestión como le llama la ley, o conflicto, como metodológicamente resulta más apropiado designarle. Para que pueda tramitarse el procedimiento respectivo, no debe existir, ni siquiera potencialmente el conflicto, o sea, el posible choque de intereses jurídicos entre el solicitante y terceros afectables para bien o para mal por la intervención de la autoridad, ni mucho menos entre los solicitantes en el caso de que su número sea plural. Esta circunstancia explica el porqué de diversas relaciones o situaciones jurídicas han salido del campo judicial y se ha encomendado, o a la autoridad administrativa, o a sus auxiliares como en el caso de los notarios y los corredores públicos, pues en todo caso lo importante es la necesaria intervención de terceros a

quienes se les hayan conferido facultades públicas para realizar determinadas funciones que, inclusive, puede ser sencillamente de dación de fe, de certificación, de autenticidad o de registro.

Queda de manifiesto que se necesita, primero una instancia de petición y, en seguida, una relación jurídica que constituir, o una situación jurídica que declarar y, en seguida, un acto vicariu proveniente de un tercero, autorizado por la ley para dar eficacia a las manifestaciones de los gobernados. Se diría que estos últimos expresan algo, que para surtir efectos válidamente debe ser complementado autoritariamente, por lo que cabe hablar de un negocio jurídico, recordando las raíces latinas del vocablo, que dan la idea de que colma o llena un vicio, precisamente el que resulta de que no baste la voluntad del particular para que la relación o situación alcance su plena eficacia, y este extremo viene a ser el vicio que negocialmente se llena con la intervención del tercero legalmente facultado para dar a los actos su mayor eficacia.

En realidad, las exigencias de la práctica cotidiana están dirigidas hacia una forma legal que comience por distribuir las figuras contenidas en el Título Decimoquinto del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal entre las diversas autoridades administrativas y las profesiones auxiliares, pues lo determinante es que en ninguna circunstancia se substancia un proceso y, por lo mismo, tampoco se ejerce jurisdicción.

Algunos autores consideran que es recomendable sustraer de la judicatura su intervención, como simples informaciones testimoniales, reconocimiento de objetos o personas, en que no hay contienda entre partes determinadas. Al lado de estos supuestos cabe mencionar los apeos y deslindes, los levantamientos de plano y, naturalmente, las inscripciones en el Registro Público de la Propiedad, también llamadas inmatriculaciones administrativas.

B) FINALIDAD.

Dentro de la actividad registral, corresponde al rubro de los procedimientos negociables las relaciones que por su íntima conexión con la inmatriculación son propias del servicio público de la inscripción. Es simplemente lógico que una información de dominio se tramite ante aquella dependencia de la administración estatal que tiene los antecedentes necesarios para determinar su procedencia.

Si se observa detenidamente la función registral, se advertirá que su objetivo publicitario consiste en una información universal por medio de la consulta incondicionada de los instrumentos protocolarios.

Ahora bien, la inscripción en los libros del Registro es una actividad jurídicamente declarativa, en virtud de la cual se acredita la existencia del documento transcrito o referido, sin penetrar en su valoración legal.

La inmatriculación por sí misma, produce esa eficacia publicitaria a la que se destina la institución, pero para ello es preciso que se elabore negocialmente, a través del procedimiento de instancia del gobernado, que pretenda la intervención del funcionario para que realice la inscripción, autenticando la existencia del documento presentado y la satisfacción de las condiciones circunstanciales impuestas por la ley.

Como registrar es el antecedente necesario de la publicidad, no basta la pretensión del gobernado para lograr la inscripción, ya que no se está en el caso de la total eficacia de la unilateral declaración de voluntad, sino que es preciso que la autoridad verifique la registrabilidad del documento, tanto en su aspecto formal cuanto por su contenido.

C) PROCEDENCIA.

La intención del legislador al haber incluido en la legislación civil, la inmatriculación administrativa, (cuyo seguimiento procedimental se encarga al Registro Público de la Propiedad) se encuentra en lo dispuesto en la fracción II del artículo 3046 del Código Civil vigente, que señala:

"Fracción II.- La inmatriculación por resolución administrativa se obtiene:

- a) Mediante la inscripción del decreto por el que se incorpora

al dominio público federal o local de inmueble;

b) Mediante la inscripción del decreto por el que se desincorpore el dominio público un inmueble, o el título expedido con base en ese decreto;

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

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

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

A este respecto debemos citar los artículos del 3050 al 3054 del Código Civil Vigente.

Artículo 3050.- "La inmatriculación administrativa se realizará por resolución del Director del Registro Público de la Propiedad quien la ordenará de plano en los casos previstos por los incisos a) y b) de la fracción II del artículo 3046."

Artículo 3051.- "Quien se encuentre en el caso previsto por el inciso c) de la fracción II del artículo 3046, podrá ocurrir directamente ante el Registro Público de la Propiedad para solicitar la inmatriculación, la cual será ordenada si se satisfacen los siguientes requisitos:

I.- Que acredite la propiedad del inmueble mediante un título fehaciente y suficiente para adquirirla.

II.- Que acredite que su título tiene una antigüedad mayor de cinco años anteriores a la fecha de su solicitud, o que exhiba el o los títulos de sus causantes con la antigüedad citada, títulos que deberán ser fehacientes y suficientes para adquirir la propiedad.

III.- Que manifiesta bajo protesta de decir verdad si esta poseyendo el predio o el nombre del poseedor en su caso, y

IV.- Que acompañe las constancias relativas al estado catastral y predial del inmueble si las hubiere."

Artículo 3052. Quien se encuentre en el caso del inciso d), de la fracción II del artículo 3046, podrá ocurrir directamente ante el Registro Público de la Propiedad para acreditar que ha operado la prescripción conforme al siguiente procedimiento:

I.- El interesado presentará solicitud que exprese:

- a) Su nombre completo y domicilio
- b) La ubicación precisa del bien, su superficie, colindancias y medidas,
- c) La fecha y causa de su posesión, que consiste en el hecho o acto generador de la misma,
- d) Que la posesión que invoca es de buena fe,
- e) El nombre y domicilio de la persona de quien la obtuvo el peticionario en su caso, y los del causante de aquella si fuere conocido y,
- f) El nombre y domicilio de los colindantes.

II.- A la solicitud a que se refiere la fracción anterior, el interesado deberá acompañar:

- a) El documento con el que se acredita el origen de la posesión, si tal documento existe;
- b) Un plano autorizado por Ingeniero titulado en el que se identifique en forma indubitable el inmueble; y
- c) Constancias relativas al estado catastral y predial del inmueble, si existieren.

III.- Recibida la solicitud el Director del Registro Público de la Propiedad la hará del conocimiento, por correo certificado y con acuse de recibo, de la persona de quien se obtuvo la posesión y de su causante, si fuere conocido, así como de los colindantes, señalándose un plazo de nueve días hábiles para que manifiesten lo que a sus derechos convenga.

El Director del Registro Público de la Propiedad, además, mandará publicar adictos para notificar a las personas que pudieren considerarse perjudicadas, a costa del interesado por una sola vez en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, y en un periódico de los de mayor circulación, si se tratare de bienes inmuebles urbanos. Si los predios fuesen rústicos, se publicarán además por una sola vez en el Diario Oficial de la Federación.

IV.- Si existiere oposición de las personas mencionadas en la fracción anterior, el Director del Registro Público dará por terminado el procedimiento, a efecto de que la controversia sea resuelta por el juez competente;

V:- Si no existiere oposición, el Director del Registro Público señalará día y hora para una audiencia, en la cual el solicitante deberá probar su posesión, en concepto de propietario y por el tiempo exigido por este Código para prescribir, por medios que le produzcan convicción, entre los cuales será indispensable el testimonio de tres testigos que sean vecinos del inmueble cuya inmatriculación se solicita.

El Director del Registro Público podrá ampliar el examen de los testigos con las preguntas que estime pertinentes para asegurarse de la veracidad de su dicho; y

VI.- La resolución administrativa del Director del Registro Público de la propiedad será dictada dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia a la que se refiere la fracción anterior concediendo o denegando la inmatriculación y declarando en el primer caso que el poseedor ha hecho constar los antecedentes y circunstancias que conforme a este Código se requieren para adquirir por virtud de la prescripción; dicha resolución deberá expresar los fundamentos en que se apoya."

Artículo 3053.- "Quien se encuentre en el caso del inciso e) de la fracción II del artículo 3046, podría ocurrir directamente ante el Registro Público de la Propiedad para acreditar la posesión de un inmueble, apta para prescribirlo, conforme al procedimiento establecido en el artículo anterior, con excepción de que en la audiencia a que se refiere su fracción V, el solicitante deberá probar su posesión presente, por los medios que produzcan convicción al Director del Registro Público, entre los cuales será indispensable el testimonio de tres testigos que sean vecinos del inmueble cuya inmatriculación se solicita."

Artículo 3054.- " Si la oposición a que se refiere la fracción IV del artículo 3052 se presentará una vez concluido el procedimiento y aprobada la inmatriculación, el Director del

Registro Público suspenderá la inscripción, si aún no la hubiese practicado, y si ya estuviese hecha, anotará la citada oposición en la inscripción respectiva.

Si el opositor deja transcurrir seis meses sin promover el juicio que en su caso proceda, la oposición quedará sin efecto, se cancelará la anotación relativa."

Artículo 3056.- " Una vez ordenada administrativamente la inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble y cubierto el pago de los derechos respectivos, se hará la inscripción en el folio correspondiente."

Artículo 3057.- " La inmatriculación realizada mediante resolución administrativa, no podrá modificarse o cancelarse, sino en virtud de mandato judicial contenido en sentencia irrevocable, dictada en juicio en que haya sido parte el Director del Registro Público de la Propiedad."

Los elementos necesarios para llevar a cabo la inmatriculación administrativa, se encuentran enmarcados en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, cuyo capítulo séptimo reglamenta los artículos 3046 al 3058 del Código Civil y establece que la inmatriculación se llevará a cabo de acuerdo con las disposiciones siguientes:

Artículo 107.- " Para la expedición del certificado de no

inscripción al que se refiere el artículo 3046 del Código Civil, el interesado presentará solicitud que contenga los siguientes datos y documentos:

I.- Nombre y domicilio del solicitante

II.- Ubicación, superficie, medidas y colindancias del inmueble de que se trate;

III.- Denominación del predio en caso de que tenga;

IV.- Plano catastral expedido por el departamento o, en su defecto, plano autorizado por profesionista legalmente acreditado,
y

V.- En su caso, la última boleta predial que señale la superficie del inmueble de que se trate."

Artículo 108.- " En el caso de que la solicitud o los documentos presentados tengan omisiones o deficiencias, el Registro Público a través de la sección de la Gaceta, destinada al Boletín registral, lo hará saber el interesado , a fin de que, dentro de un término de diez días hábiles, las subsane apercibido que de no hacerlo se tendrá por no presentada la solicitud."

Artículo 109.- " Una vez recibida la solicitud debidamente integrada, el Director General dispondrá de cinco días hábiles, para iniciar la búsqueda de los antecedentes registrales y para

considerarlo pertinente, solicitar a las autoridades administrativas competentes la información respectiva."

Artículo 110.- " Una vez recabados los datos y la información necesaria, el Registro Público, dentro de los diez días hábiles siguientes deberá expedir el certificado de no inscripción, que deberá contener cuando menos;

I.- La expedición de que el inmueble carece de antecedentes registrales desde 1871 a la fecha de la expedición del certificado;

II.- La mención de que el inmueble de que se trata, no está afecto al régimen de propiedad ejidal o comunal;

III.- El señalamiento de que el inmueble no forma parte de los patrimonios inmobiliarios de la Federación ni del Departamento, y

IV.- El uso del suelo autorizado del inmueble de que se trate."

Artículo 111.- " El Director General ordenará que se cancele la anotación a que se refiere el segundo párrafo del artículo 3054 del Código Civil, cuando el solicitante de la inmatriculación acredite ante el Registro Público que el opositor ha dejado de promover en el juicio correspondiente durante un lapso de 6 meses."

Artículo 112.- " Para los efectos del artículo 3055 del Código Civil, el interesado deberá acreditar fehacientemente haber continuado en la posesión del inmueble mediante la declaración de dos testigos vecinos del lugar donde se encuentre ubicado el propio inmueble, debiendo el Director General cerciorarse que no exista asiento alguno que contradiga la posesión inscrita."

Artículo 113.- " La resolución del Director General que deniegue la inmatriculación administrativa, podrá ser impugnada ante el tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, si no hubiere mediado oposición de tercero."

El procedimiento de la inmatriculación de inmuebles establecido en el Código Civil, es una oportunidad que en la vía administrativa tienen los interesados para ocurrir ante el Director del Registro de la Propiedad, para que se le reconozcan sus derechos en propiedad o posesión sobre un inmueble. Este procedimiento administrativo, es por demás simple y sencillo, a diferencia de otros trámites legales que por su propia naturaleza está regida por copiosos requisitos que no hacen expedita su resolución.

D) EFECTOS.

El Código Civil señala que una vez de que se requisita y se firma una escritura en donde se adquiriera, transmita, modifica o extinga la propiedad o posesión de bienes inmuebles, el notario que

dé su autorización tendrá que proporcionar un aviso en el que se haga constar que la finca a que se refiere, se ha transmitido, modificado en su dominio, o se ha constituido, transmitido, modificado o extinguido el derecho real sobre ella. Además se indicarán los nombres de los interesados en la operación, la fecha de la escritura y la de su firma, la indicación del número tomo, sección en que se encuentra inscrita en el Registro. Luego el Registrador al tener el aviso del notario, hará la anotación preventiva al margen de la inscripción. Si dentro del mes siguiente a la fecha en que se hubiere firmado la escritura se presenta ésta, su inscripción surtirá efectos contra terceros desde la fecha de la anotación, efectuada en forma preventiva, la cuál ya estará en el Registro definitivo. Si el testimonio se presenta después, su registro sólo surtirá efectos desde la fecha de presentación.

Ahora bien, si el documento en que consta alguna de las situaciones o circunstancias que se han señalado con anterioridad, tuviere un carácter privado deberá darse aviso a las autoridades (Registrador, Autoridad Municipal o el Juez de paz, para dar fe de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes) a fin de que el susodicho aviso surta los mismos efectos que el dado por el notario público.

Como se podrá observar, se ha hablado en los párrafos anteriores de títulos y documentos que ya tienen un asiento registral, en donde se asienta la nota preventiva indicando a todo el mundo o a terceros, que se va a celebrar o se celebró un acto

jurídico, precisamente para evitar las dobles ventas u otro tipo de actos fraudulentos. Sin embargo, podrá darse publicidad de la celebración de un contrato privado sin antecedentes de registro mediante la inmatriculación. El Código Civil y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad no señalan la manera de hacer del conocimiento de los terceros la futura celebración de dicho acto.

También encontramos una regla o principio muy importante que por supuesto también es aplicable al capítulo de la inmatriculación y es el artículo 3009 del Código Civil vigente, que a la letra dice:

" El Registro protege los derechos adquiridos por terceros de buena fe, una vez inscritos aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulte claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley."

Del artículo transcrito podemos determinar que:

1) Que todo acto celebrado ente las partes siempre y cuando no sea nulo surtirá efectos frente a terceros.

2) Que un tercero de buena fe que adquiera algún derecho real, este surtirá efectos frente a terceros.

5.- CLASIFICACIÓN DE INMATRICULACIONES.

A) INMATRICULACIÓN MEDIANTE INFORMACION POSESORIA.

La parte esencial del artículo 3048 del Código Civil vigente, dice que: El que tenga una posesión apta para prescribir, de bienes inmuebles no inscrito en el Registro Público en favor de persona alguna, aún antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el juez competente, ante quien la acredite del modo que fije el Código de Procedimientos Civiles vigente.

Este artículo trata de crear situaciones peculiares que obren como excepción a lo establecido y señalado en el artículo anterior, dado que refleja situaciones más comunes y corrientes que suelen acontecer. El resto de los párrafos del artículo 3048 no son mas que explicaciones del párrafo principal. En el caso de que alguien se opusiera a la información de dominio o posesoria, el artículo 3049 señala que: "cualquiera que se considere con derecho a los bienes cuya inscripción se solicite mediante información de dominio o posesión, podrá alegarlo ante la autoridad competente."

La presentación del escrito de oposición, en la forma que establece el Código de Procedimientos civiles suspenderá el curso del expediente de información; si éste estuviere ya concluido y aprobado, deberá el juez poner la demanda en conocimiento del

registrador para que suspenda la inscripción y si ya estuviese hecha, para que anote dicha demanda.

Esto está evidenciando las providencias apelantes que un dueño anterior al prescribiente puede interponer al curso ya efectuado o por efectuar de un derecho registral de un bien inmueble poseído por la vía de la prescripción positiva. El artículo 3050 del Código Civil vigente, es complementario del anterior.

Si hubiera oposición se suspenderá el procedimiento. Esta se substanciará conforme al Código de Procedimientos Civiles.

B) INMATRICULACIÓN MEDIANTE RESOLUCIÓN JUDICIAL.

Toca mencionar el procedimiento que para la inmatriculación se consigna en la fracción primera inciso a) y b) del artículo 3046 del Código Civil vigente, referente a la que se lleva a cabo mediante resolución judicial que la ordene y que se haya dictado como consecuencia de la presentación de título fehaciente o abarque sin interrupción un período por lo menos de cinco años.

A este respecto la jurisprudencia existe acerca del justo título, considera que éste es la causa generadora de la posesión y entiende por título fehaciente, el documento probatorio de dicha posesión.

Como vemos, en esta disposición se habla igualmente que en los

artículos 3047 y 3048 del ordenamiento jurídico antes mencionado, de la existencia de un título de propiedad, que no sea inscribible por defectuoso, para estar en el caso de solicitar la inmatriculación del predio amparado por el mismo, rindiendo la información respectiva ante el juez competente; en el primer caso existe título, en el segundo caso se prevé que el poseedor no tenga el tiempo necesario para prescribirlo.

De lo anterior se desprende que la información de posesión es una resolución judicial previa a la declaración de un derecho, que se surtirá cuando transcurra el término de cinco años, el poseedor solicita al juez lo declare propietario en virtud de que la posesión inscrita a su favor no ha sido contradicha como lo justificará con el certificado que al efecto exhiba del Registro Público de la Propiedad.

En este análisis, encontramos también que es requisito indispensable para obtener la inmatriculación, la presentación del certificado de no inscripción expedido por el propio Registro Público para acreditar que el inmueble respectivo no se encuentra inscrito a nombre de persona alguna desde la fundación de la institución, que está al corriente en el pago del impuesto predial, que está a nombre del que lo posee, que se publique en el Boletín del Registro Público y en otro periódico, que se cite a los colindantes, que transcurra un plazo de treinta días sin que haya oposición.

La vía será en jurisdicción voluntaria, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 893 del Código de Procedimientos Civiles, dado que no existe cuestión alguna entre partes determinadas y solamente surte efectos con relación a quien la promueve.

C) INMATRICULACIÓN POR DECRETO.

Respecto de esta forma de inmatriculación prevista en nuestra ley sustantiva, cabe señalar que la única previsión es la manifestada por el texto de la fracción segunda incisos a) y b) del artículo 3046 del Código Civil vigente, que hemos venido comentando; no sucede como en los otros casos, que además de la enunciación que se hace en este numeral, más adelante existen preceptos que establecen de manera específica, la forma y modo de tramitación.

Explicemos esta figura en los siguientes términos:

En primer lugar, el decreto es, por antonomasia, un acto de autoridad por el que faculta expresamente la ley a los órganos correspondientes, en este caso el Poder Ejecutivo; razón por la cual resultaría inadecuada la determinación de cualquier otra autoridad para sancionar o dar formalidad a dicho decreto, cuya expedición motivó a su vez, el cumplimiento de diversas formalidades previstas por la ley de expropiación.

En segundo lugar, el legislador debe atender también a la

naturaleza que tenían hasta el momento de emitirse el decreto, los bienes que se pretenden ingresar al registro; esto es, que obligadamente debe tratarse de bienes de dominio del Poder Público. Por esta razón, (el dominio que ha tenido el poder público) compete a éste realizar el cambio de destino, y en consecuencia, su ingreso al dominio privado de los propios órganos del Estado.

Tratándose de los bienes de uso común, el tratamiento de los mismos no reviste mayor problema, pues la propia ley los declara inalienables e imprescriptibles, por cuya virtud el Estado no los puede transmitir ni los particulares hacerlos objeto de prescripción, ya que todos ellos pueden aprovecharse de los mismos, y en consecuencia, dichos bienes se encuentran fuera del comercio o de la apropiación derivada y resulta remoto, si no imposible, que ingresen al Registro Público.

Otra cuestión también vinculada con la naturaleza de los bienes sujetos a inmatriculación por esta vía, surge cuando nos referimos a los bienes ejidales o comunales. Es indudable que por sus características jurídico-constitucionales estos inmuebles no son susceptibles de dominio privado, por lo que al producirse una expropiación de los mismos, se realizan todos los supuestos del precepto legal ya comentado, esto es, la expedición de un decreto, su publicación y su inscripción, como consecuencia de su cambio de uso y de naturaleza jurídica.

CAPITULO IV
LA INMATRICULACION JUDICIAL COMO MEDIO
DE REGULARIZACION DE LA TENENCIA
DE LA TIERRA EN EL D.F.

A) CONCEPTO.

Para poder dar un concepto de lo que es la inmatriculación judicial, resulta un tanto complicado, en virtud de que esta figura jurídica es de reciente creación y por ende no hay tratadistas que se avoquen a estudiarla muy a fondo, es decir, no hay quien de un panorama amplio para poder entender con exactitud a lo que la inmatriculación judicial se refiere, lo que se entiende como tal.

Como se señaló, algunos autores en Derecho registral opinan que la palabra inmatriculación es un barbarismo y que, por lo tanto, el término correcto debería ser matriculación.

Otros tratadistas señalan que el término inmatriculación es un neologismo jurídico que fue introducido por la Ley Hipotecaria Española y ha provocado hasta la fecha muchos problemas semánticos.

La franca aceptación de este barbarismo dentro de la terminología jurídica, ha dado lugar a que se confunda el simple acto de matricular o inscribir un derecho con la secuela de formalidades procesales.

Algunos doctrinarios y varias legislaciones han acogido el vocablo *inmatriculación* para referirse con él a la matrícula de la propiedad inmueble.

"Con éste vocablo *-matricula-* derivado del latín *matricula*, se entiende la lista o catálogo de las personas que se asientan para un fin determinado por las leyes o reglamentos, pero en sentido estrictamente jurídico puede decirse que *matricula* es la primera inscripción que en un registro se hace de personas, cosas, actos o circunstancias que asignan a lo que se *matricula*, una eficiencia determinada que habrá de producir efectos ulteriores." (71)

Como es de observarse, es común que se maneje el término *inmatriculación* y también aunque menos, el vocablo *matricula*; independientemente del uso que se le de a la palabra, ésta no cambia el sentido de lo que se trata de explicar, con dicha acepción; pero desde un punto de vista objetivo lo correcto sería llamarse *matricula*, ya que el prefijo *in* significa, según el diccionario de la lengua española, "negación" muy usado en castellano en adjetivos, verbos y sustantivos abstractos.

Por lo tanto, si tomamos de referencia lo anterior tenemos que, *inmatriculación* vendría a ser la no *matriculación* de un inmueble.

(71) Enciclopedia Jurídica OMEBA. Tomo XIX. Buenos Aires, Argentina. 1976.

Tenemos que el concepto general de inmatriculación que nos dan los especialistas en la materia es el que dice que: la inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales.

Como es de hacer notar sólo se habla de lo que es inmatriculación a secas y no una composición de dos palabras y que esa otra mitad de la acepción que falta es lo referente a judicial.

Los diccionarios jurídicos hablan solamente que judicial es lo perteneciente al juicio; a la administración de justicia o judicatura.

Tomando en cuenta tanto la definición de inmatriculación y la de judicial, se llega al siguiente concepto de lo que es la inmatriculación judicial, lo cual es "la inscripción de la propiedad en el Registro Público de la Propiedad, de un inmueble que carece de antecedentes registrales ordenada por la resolución dictada por el juez competente en la materia."

B) NATURALEZA

La inmatriculación judicial nace o se desprende de la prescripción positiva esto a raíz de que no todos los predios desocupados se encuentran con un propietario registral, y en consecuencia no tenía caso llevar a cabo un procedimiento

contencioso sin tener a quien demandar ante los juzgados establecidos para dichos casos.

Tenemos que la prescripción era conocida desde la época del Derecho romano, a la cuál llamaban usucapión, la que era utilizada para proteger a los ciudadanos romanos de los extranjeros; también fue conocida la prescripción por los glosadores de la Edad Media.

Nuestro Derecho acogió igualmente esta figura jurídica a la que le da el nombre de prescripción y a la que considera como un medio de adquirir bienes y liberarse de obligaciones por el transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley, las cuales son en concepto de propietario, en forma pacífica, continua y pública.

En ésta figura el predio en cuestión si tiene un titular registral y por lo tanto el procedimiento judicial a seguir es el de un juicio contencioso, ordinario civil, para que se le declare propietario al que lo promueve, así como la cancelación de la inscripción anterior.

Y es a partir de la anterior cuando surge la inmatriculación judicial como una necesidad o forma de resolver el problema que se generaba cuando el predio en conflicto no llegaba a tener un antecedente registral que pudiera respaldar la legítima propiedad por no estar inscrita en el Registro Público de la Propiedad, ya sea por ignorancia o negligencia por parte de sus poseedores, lo

cual se ha hecho presente a través de generaciones y sin que hasta el momento puedan regularizar dicha situación, para proteger sus derechos ante terceros.

Es de observar que aquí no se tiene un conflicto de intereses respecto del predio, y por lo tanto tampoco a quién demandar, y es por ello que nació ésta figura para darle mayor agilidad y rapidez al procedimiento y no hacerlo tan tardado, lo cuál no tenía razón de ser.

Para concluir diremos que la inmatriculación judicial es una especie de la prescripción positiva, para darle una mayor prontitud a la regularización de los predios por medio de un juicio de jurisdicción voluntaria que no requiere de tantas formalidades y que es muy ágil en sus etapas procedimentales, así como de confiable y seguro, dado que intervienen profesionistas en el estudio del predio para levantar un plano y saber que el predio cumple con las disposiciones legales para ser destinados a la habitación.

C) CARACTERÍSTICAS

1.- PROCEDIMIENTOS DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA

En todo acto jurisdiccional estamos en presencia de un conflicto de intereses que amerita la intervención del juez para mantener o declarar el derecho o la naturaleza del mismo, siendo la

sentencia la culminación del proceso.

El acto jurisdiccional es imparcial, hace cierto y estable el derecho dudoso.

Al poder judicial, la ley, le ha atribuido la facultad de intervenir en actos sin litigio o conflicto, esto permite la intervención judicial en un procedimiento especial cuya característica sobresaliente es que no se promueve conflicto alguno entre las partes, es un procedimiento sin partes. A estos actos se les conoce como de jurisdicción voluntaria; y es en este rubro donde encontramos inmersa a la inmatriculación judicial.

Para una parte de la doctrina, la jurisdicción voluntaria es un acto formalmente jurisdiccional, pero materialmente administrativo. Sin embargo entre los procesalistas se habla usualmente de jurisdicción voluntaria para contradistinguir los procedimientos más variados, inclusive aquellos que no se desarrollan ante o con el concurso del juez civil, sino en relación a actividades que pertenecen a la esfera de la autonomía privada, cuando para la producción de determinados efectos jurídicos la ley impone la participación del juez, del notario, del oficial del registro civil o del registrador de los bienes inmuebles.

Ante esta variedad de opiniones surge una corriente ecléctica que distingue en nuestro derecho positivo los actos de jurisdicción voluntaria típica de los procesos atípicos. Forman parte de los

primeros la información ad-perpetuam, y la inmatriculación de inmuebles que si son de contenidos materialmente administrativos pero formalmente jurisdiccionales.

La enorme variedad de actos y su tan distinta fisonomía es una de las causas que más dificulta la concepción teórica de esta actividad que por estar en manos de los jueces se ha calificado de jurisdicción; y por la falta de partes en conflicto se ha adjetivado de voluntaria.

Se dice ésta jurisdicción es voluntaria, porque se ejerce inter volentes, es decir, entre personas que están de acuerdo sobre el acto que se ejecuta; y en cambio la contenciosa es inter no volentes, porque las partes concurren al juicio contra su voluntad y con motivo de un litigio que los enfrenta.

Como es de observarse, en la jurisdicción voluntaria no hay controversia alguna, ya que las partes de común acuerdo acuden ante el órgano jurisdiccional para que vigile que se lleve a cabo, mediante su actuación, lo que las partes han convenido respecto de algún problema que debe ser llevado a cabo ante el juez.

También puede darse el caso, dentro de la jurisdicción voluntaria, que haya una sola parte, la interesada, para probar ante el juzgador que se le reconozca su derecho a través del mencionado procedimiento.

Aquí, en este rubro es donde entra la inmatriculación judicial, ya que sólo hay una parte, la que tiene la posesión del predio, además por el hecho de que no hay antecedentes registrales de éste, y por lo tanto no hay a quién demandar, así el procedimiento solo se lleva con la participación de la parte interesada en que el inmueble materia de la inmatriculación pase a ser de poseedor a propietario.

2.- PROCEDIMIENTO ANTE TRIBUNALES PREVIAMENTE ESTABLECIDOS.

Nuestro régimen constitucional se apoya en la doctrina universalmente famosa del Señor Brede, Carlos de Secondat, Barón de Montesquieu, el que señaló en su conocida obra "El espíritu de las leyes", la existencia en el Estado de tres especies de poderes: el legislativo, el ejecutivo de las cosas que dependen del Derecho de gentes y el ejecutivo de las que dependen del Derecho Civil. El primero hace las leyes, las reforma y las deroga; el segundo hace la paz o la guerra, recibe embajadas, afianza la seguridad y previene las invasiones, el tercero castiga los crímenes o juzga los litigios de los particulares. Se llamará a este último poder de juzgar y el otro sencillamente, el poder ejecutivo del Estado. (72)

"El artículo cuarenta y nueve de nuestra Carta Magna sostiene la tesis de la indivisibilidad del poder y éste únicamente lo divide para su ejercicio en tres órganos: Legislativo, Ejecutivo y

(72) CRF.

Judicial. Por eso, aunque se hable de tres poderes prevalece la tesis acerca de la unidad del poder, lo único que se distingue es su ejercicio.

Por lo tanto la idea primordial consiste en el reparto del poder entre diferentes órganos, no tanto para aislarlos, sino para permitir un control recíproco de los unos sobre otros; esto no sólo para impedir la concentración de un poder excesivo en las manos de un solo órgano, concentración que resulta peligrosa para la democracia, sino para garantizar la regularidad del funcionamiento de diferentes órganos, consecuentemente, la "división de poderes" no es sino la forma clásica de expresar la necesidad de distribuir y controlar respectivamente el ejercicio del poder político a efecto de impedir el abuso del poder en beneficio de la libertad." (73).

Para satisfacer la necesidad ineludible de procurar el orden y la armonía social, el Estado crea la organización judicial. La función jurisdiccional corresponde al tercer poder del Estado y su actividad se manifiesta en el acto fundamental que es la sentencia, como la ley lo es de la función legislativa y la decisión de la función ejecutiva. "La función jurisdiccional es la función que normalmente se encarga al poder judicial y se define como la acción jurídica encaminada a la declaración del derecho, en ocasión de un

(73) Orozco Enríquez, J. Jesús. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos Comentada. Instituto de Investigaciones Jurídicas de la U.N.A.M., México 1985. Pág. 128

caso determinado, contencioso o no y con fuerza de cosa juzgada."

(74)

Resulta trascendente para nuestro estudio la expresión "Tribunales previamente establecidos", ya que el artículo 54 de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común en el Distrito Federal, señala que: "Los jueces de lo Civil conocerán:

I.- De los negocios de jurisdicción voluntaria, cuyo conocimiento no corresponde específicamente a los jueces de lo familiar, del Arrendamiento Inmobiliario y de lo concursal;

II.- De los juicios contenciosos que versen sobre la propiedad o demás derechos reales sobre inmuebles... excepto si se contravirtieren cuestiones relacionadas con el patrimonio de familia, en que la competencia corresponde a los jueces de lo familiar..."

Pero por el notable incremento en las cargas de trabajo que se habían registrado y reportado en los juzgados civiles de primera instancia en el Distrito Federal, para la pronta y expedita marcha de la administración de justicia del fuero común y por acuerdo plenario del ocho de mayo de mil novecientos noventa y uno, se amplió la competencia de los cinco C.C. Jueces Civiles que fueron especializados para la inmatriculación judicial de inmuebles, para que conozcan también de los juicios en que se ejerciten acciones

(74) Serra Rojas, Andrés Derecho Administrativo, 4a. edición. Editorial Porrúa S.A. México 1985. P. 135.

de prescripción en relación con bienes inmuebles sitos en el Distrito Federal a que se refiere el capítulo segundo del Título Séptimo. Libro Segundo del Código Civil.

Por eso señalamos que el procedimiento de inmatriculación judicial, se lleva a cabo ante tribunales previamente establecidos y que es una característica de dicho procedimiento.

3.- Es un procedimiento formalmente judicial, pero materialmente administrativo; en virtud de que la inmatriculación judicial se lleve a cabo, primeramente, en un juzgado especializado en inmatriculación y prescripción positiva cumpliendo todos y cada uno de los requisitos que le señala la ley a los poseedores que quieran regularizar sus predios por medio de un juicio voluntario.

Es materialmente administrativa la inmatriculación judicial, en razón de que la sentencia dictada por el juez que llevó a cabo dicho juicio, por sí sola no surte efectos plenos, dado que sólo resuelve a favor del poseedor, pero no queda inscrita en el Registro Público de la Propiedad, para que surta sus efectos contra terceros, es en esa institución pública en donde la resolución ahora sí tiene mayor fuerza una vez que llega a manos del servidor público competente, en este caso es el registrador, porque de ella se desprenderá que es lo que se debe de hacer, esto es si se abre folio, una vez calificada la sentencia por el registrador, para llevar a cabo la primera inscripción en dicho folio, y así comenzar la historia registral del predio en cuestión.

D) OBJETO.

En el mundo de nuestros días, saturado de violencia, en lo ideológico, en lo material y además, en franca crisis axiológica, se advierte, entre la multiplicidad de problemas que afronta, uno más, que parece ser característica incontenible de las grandes urbes: la inmigración de la gente del campo o de la provincia a las ciudades capitales de los países o a otras que, sin serlo, dentro del mismo ámbito territorial, por su ubicación e importancia, revisten el atractivo suficiente que, aunado a otros factores, es causa de gran concentración humana.

La República Mexicana no es ajena a dicho fenómeno, Monterrey, Guadalajara, Puebla, Torreón y algunas otras, son ejemplo cotidiano de ello; empero, en donde mayores repercusiones se advierten, en el orden anotado, es en el Distrito Federal, ciudad capital del país que, parece ser la Meca o tierra de promisión hacia la cual, de manera incontenible, innumerables grupos se dirigen incesantemente.

Este problema se ha acrecentado, en forma alarmante, en las últimas décadas y ello ha generado que el Distrito Federal y la periferia que colinda con el Estado de México, constituyan en la actualidad, una concentración humana de aproximadamente veinte millones de habitantes.

No es nuestro propósito adentrarnos a un análisis de la problemática, realmente polifacética, en cuanto a las causas

motivadoras de este incontenible inmigrar; sin embargo, no podemos ser ajenos a que, en relación con la propiedad, esto ha dado lugar, entre otros problemas, a un desorden que genera innumerables conflictos de toda índole, con sus naturales repercusiones en lo político, en lo jurídico y en lo administrativo.

La ocupación violenta, furtiva o pacífica, pero al margen de la ley, de predios, por quienes carentes de vivienda arriban al Distrito Federal, ha motivado la llamada problemática de la Regularización de la Tenencia de la Tierra.

Lo irregular de la propiedad, en el aspecto señalado, no es una cuestión simple, por lo contrario, es conflictiva desde el punto de vista jurídico y también social.

Si a lo anterior agregamos que, personas sin escrúpulos, con base en expectativas de derechos posesorios; propietarios de hecho o legítimos, en su caso, de extensiones considerables de terreno, al margen de las disposiciones legales realizan operaciones de compra-venta, sobre una determinada fracción, más tarde de otra y así sucesivamente hasta agotar la superficie respectiva; con el andar del tiempo, tal forma de actuar da lugar al surgimiento de un verdadero fraccionamiento irregular, de "hecho" o clandestino, por no haberse ajustado a los lineamientos legales.

Por otra parte, si no perdemos de vista que, algunos llamados "líderes", sin escrúpulo alguno, son quienes dirigen las maniobras

y acciones del llamado en nuestro medio "paracaidismo" esto incrementa el problema.

Lo hasta aquí expuesto, de ninguna manera se refiere al acontecer en torno al reparto agrario y a los problemas que en ese renglón se presentan, empero suele ocurrir que los asentamientos humanos a que hemos hecho referencia se realicen en ejidos o bienes de otra naturaleza, lo cual, no deja de ser un aspecto conflictivo que complica, aún más, ese estado irregular.

Al mismo tiempo, la falta de agilidad de los procedimientos legales y de resolución de problemas de toda índole propiciaron la posesión y propiedad al margen de la ley.

El fenómeno demográfico ha originado una gigantesca migración del campo a la ciudad en busca de oportunidades de subsistencia, de empleo y educación.

El problema de irregularidad de la tenencia de la tierra, que en síntesis se refiere a la posesión de predios que no fueron fraccionados conforme a la ley, donde ya existen asentamientos humanos desde hace muchos años.

Regularización o regularizar es sinónimo de legalizar, de acreditar el derecho de propiedad que tienen los asentamientos humanos, respecto de un bien inmueble, a través de un procedimiento administrativo, judicial o de diversa índole.

La regularización regularmente, involucra conflictos entre las personas para acreditar la propiedad o posesión y se requiere instrumentar juicios para lograr ese derecho.

La irregularidad en la tenencia de la tierra, que se manifiesta en última instancia en la falta de documentos que acrediten la legítima propiedad, es causa de que la mayoría de los moradores de colonias populares en el Distrito Federal no sean sujetos de crédito, ya que ninguna institución bancaria puede otorgarles préstamos para construir, ampliar o mejorar su habitación, ya que muchas veces no tienen servicios públicos y están en condiciones mínimas de seguridad. Además de que no cuentan con un título suficiente para acreditar la propiedad del mismo.

Un objetivo de la Inmatriculación Judicial es que sirve para que grupos sociales que buscaron un lugar donde vivir, y que fueron engañados por personas sin escrúpulos vendiéndoles fincas que no eran de su propiedad o que fueron objeto de manipulación por líderes deshonestos o personas que se aprovechan de su ignorancia para poder obtener poder político o ingresos ilícitos, o bien porque se subdividieron los predios sin cumplir con los requisitos legales, pueden llevar ante los tribunales correspondientes, un juicio en el cual presentaran las pruebas contundentes para demostrar que han cumplido los requisitos señalados por la ley para que se les reconozca como propietarios y no como poseedores de la finca en cuestión, para que de esta manera terminen con los posibles conflictos que trae consigo la irregularidad de la

tenencia de la tierra; y lo más importante es que pueden obtener su título de propiedad, teniendo así seguridad jurídica sobre su predio, para que de esta manera poder tener tranquilidad pública, la cual facilitará que su propietario pueda realizar cualquier operación, en relación con su dominio, dentro del marco de nuestro derecho.

E) EFECTOS.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su espíritu le da, al derecho de propiedad una función preferentemente social, lo que trae como consecuencia la Seguridad Jurídica, en lo que se refiere a los derechos de la tenencia de la tierra.

Por lo expresado, es posible regular y ordenar adecuadamente la propiedad, la tenencia y el uso de la tierra, para lo cual es necesario hacer uso de todos los elementos jurídicos creados para tal finalidad, conjuntarlos y darles la vialidad adecuada con el objeto de generar las seguridades jurídicas que se refieren, por la tranquilidad pública; siendo necesario para lograr dicha finalidad, es que la transmisión de los derechos por diversas vías legales, así como su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, y su clasificación correspondiente permitan ofrecer una auténtica protección jurídica, lo que facilitará e incrementará el tráfico inmobiliario.

El Registro Público de la Propiedad, es una respuesta que el Estado da a la necesidad de satisfacer la seguridad jurídica que como principio y fin del derecho enmarca la vida social, es deber del Estado garantizar a todos la situación de la propiedad y de los derechos constituidos sobre los bienes.

Por lo tanto la falta de inscripción, en el Registro Público, de los inmuebles tiene entre otras consecuencias la inseguridad jurídica que repercute en el inmueble, así como en el sujeto que se ostenta como titular, ya que por la falta de inscripción no se puede determinar, si el bien es susceptible de reducirse a propiedad privada, por lo cual su titular no podrá ostentarse como propietario sino como poseedor a título de dueño en virtud de que se ejerce un poder de hecho sobre la cosa, de conformidad con el artículo 790 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

De lo anterior, se deduce que el efecto de la inmatriculación judicial será tener la posesión inscrita, en el Registro Público de la Propiedad, como apta para producir la prescripción, al concluir el plazo de cinco años, contados desde la fecha de inscripción.

La inmatriculación judicial, será inscrita en el Registro Público de la Propiedad, ya que la ley expresamente lo señala en el artículo 3005 del Código Civil vigente, fracción II: "Solo se registrarán: II.- Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica."

Además para que a dicha resolución se le de la publicidad a que conlleva toda inscripción registral, a fin de que surta efectos contra terceros de buena fe que se sientan o demuestren tener mejor derecho sobre el predio en cuestión.

Cabe hacer resaltar que la importancia del registro es para que no vaya a haber una doble inscripción sobre un mismo predio o para que haga valer el recurso que proceda, según el caso, la persona que sienta que la están despojando o afectando su derecho de propiedad.

En el caso de la Inmatriculación Judicial, el recurso que procede en primer término es la demanda de oposición, para tal efecto el interesado la presentará ante el juez que dictó la resolución, la cual tendrá por efectos suspender el curso del procedimiento, pero si ya estuviese concluido y aprobado deberá el juez hacerlo del conocimiento del Director del Registro Público de la Propiedad, para que suspenda la inscripción y si ya estuviese hecha, para que anote dicha demanda.

Por otra parte, si el opositor deja transcurrir, seis meses sin promover en el procedimiento de oposición quedará éste sin efecto, asentándose en su caso, la cancelación que proceda.

Por lo tanto publicidad es legalidad, la instituye la ley sustantiva en el artículo 3001 y por ello, la función registral tiene ese carácter, que en general, obedece a una necesidad en

orden a la propia institución.

La función registral tiene como finalidad impedir que los actos jurídicos, objeto de inscripción permanezcan ocultos, evitando de esa manera, que el contratante de buena fe adquiriera sin conocimiento, cargas que pudiera soportar la propiedad. El llamado potencia de derechos reales sobre un determinado bien, esta en aptitud de conocer el status jurídico del mismo a través de los asientos registrales; lo cual pone a cubierto de vicios del consentimiento, todo posible trato.

De esto deriva la segunda consecuencia de la publicidad, o sea, que el titular de derechos no inscritos, no puede prevalerse contra el derecho inscrito de tercero que haya adquirido de buena fe a título oneroso.

Para seguir nuestro estudio, debemos tocar el principio registral de la propiedad, la cual tiene su base de sustentación en el apotagma clásico. "El primero en tiempo es el primero en derecho." Esto, referido al orden registral y en cuanto a la fecha de presentación del documento, trata de evitar la coexistencia de título contradictorios, como una doble compra-venta, de una misma cosa, o que se altere el rango de los derechos, como el la hipoteca.

Sin duda la prioridad es una manifestación de la legalidad característica del procedimiento registral y cuya importancia es

considerable, debido a los múltiples problemas que en orden de tráfico jurídico de los bienes se presenta cotidianamente.

Es por ello, que la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, a la cual se le ha llamado por algunos jurista, una forma jurídica que ampara los derechos reales y el dominio legalmente adquiridos, produciendo efectos contra terceros, a la cual define Guillermo Sánchez Colín, como: "el acto procedimental a través del cual, el registrador, observando las formalidades legales materializa en el libro o folio correspondiente el acto jurídico, utilizando la forma escrita." (75)

En materia de propiedad, ha sido y seguirá siendo de capital importancia para el dueño de la cosa, tener la potestad jurídica de disposición plena, para así hacer factibles las diversas situaciones que la propiedad misma genera.

Es indudable que, tratándose de inmuebles, la primera inscripción es el antecedente fidedigno de la propiedad, con sus naturales caracteres, modalidades y efectos. En consecuencia, la historia de cada finca se inicia con la inscripción de dominio, misma que, según el caso, irá soportando las anotaciones que las

(75) Colín Sánchez, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. Editorial Porrúa. México, 1979. 2a. Edición.

situaciones específicas demanden, o las consiguientes inscripciones, de acuerdo con las transacciones de que sea objeto el derecho inscrito. Todo esto nos lleva a establecer que, la primera inscripción es la base o el eslabón esencial sobre el cual gravitarán una serie de anotaciones e inscripciones debidamente encadenadas unas con otras y que permitirán conocer la situación real de la finca o derecho inscrito.

Tenemos, por lo tanto, que los títulos o actos inscribibles por mandato expreso del Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 3042, son los siguientes

"I.- Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio o la posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles;

II.- La constitución del patrimonio familiar;

III.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un periodo mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años;

IV.- Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados."

CONCLUSIONES

PRIMERA: Tenemos que desde el Derecho Romano ya se presentaba el problema acerca de las formas de adquirir y transmitir la propiedad, problemas que fueron atacados, desde el punto de vista jurídico, hasta que hubo soluciones aplicables a todos los casos que se presentaban.

Unas de tantas soluciones fueron que en algunas figuras como la *in jure cessio*, la *traditio*, la *adjudicatio*, la *mancipatio* y otras, ya se requería o mejor dicho ya se contaba con la presencia de las autoridades romanas para darle más realce a esos juicios ficticios.

SEGUNDA: La prescripción es un figura jurídica que se usó en el derecho primitivo, llamada entonces USUCAPIO, que el Derecho Romano perfeccionó y en la actualidad muchos países la toman de modelo en su legislación vigente, claro está que con los cambios que requieren los tiempos.

La prescripción en el Derecho mexicano tiene una doble función: por un lado es una forma de adquirir la propiedad cumpliendo con los requisitos que marca la ley, y por el otro lado es una manera de perder esos derechos por la persona contra quien corre la prescripción.

TERCERA: La jurisdicción voluntaria es una acto y no un

juicio, toda vez que no hay parte en conflicto, es decir no hay litis, ya que solamente interesa a quien la promueve y se trata de comprobar ante la autoridad correspondiente que no hay intereses opuestos acerca de los hechos que se le presentan para que le dé valor y fuerza legal, ya que se procede sin las formalidades esenciales de los juicios.

CUARTA: La información ad-perpetuam es un acto de jurisdicción voluntaria, es una investigación judicial que tiene por objeto acreditar judicialmente la existencia de determinados hechos, en cuya prueba está interesado quien promueve la información, sin perjuicio de tercero y así se hace constar en las resoluciones con que se terminan dichas informaciones.

QUINTA: Las informaciones de dominio son actos de jurisdicción voluntaria, ya que carecen de los requisitos esenciales para que sean considerados como juicios, ya que mientras no se formule oposición hay un acto de jurisdicción voluntaria y cuando aquélla se produzca, la información se convierte en contenciosa, o sea en un juicio y se ventilará fuera o dentro del procedimiento, según lo ordene la legislación aplicable al caso.

SEXTA: La inmatriculación administrativa tuvo su auge a principio de los años ochentas, la cual tenía por objeto inmatricular inmuebles que no estaban inscritos en el Registro Público de la Propiedad, acudiendo ante el Director de dicha institución pública para que él llevara a cabo las audiencias con

presencia del o de los interesados, para que al final de éstas diera su fallo final.

Claro está que cumpliendo con una gran cantidad de requisitos que establece tanto el Código Civil como el reglamento del Registro Público de la Propiedad. Este procedimiento ha ido perdiendo fuerza hasta la fecha.

SÉPTIMA: La problemática que se presenta en la inmatriculación administrativa es la referente a que si el Director del Registro Público de la Propiedad, está facultado para dar una resolución que equivale a una sentencia. Se presenta este problema en virtud de que está violando la garantía individual consagrada en el artículo 14 Constitucional, párrafo segundo, en el que nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante tribunales previamente establecidos en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho.

Tal polémica se desprende dado que el Director del Registro Público es una autoridad administrativa y no judicial y por lo tanto no puede dictar una resolución en la que se le otorgue la propiedad a alguien y se le quite a otra persona.

OCTAVA: La inmatriculación judicial es una figura jurídica de reciente creación, ya que surgió como una necesidad de la

prescripción para tratar de dar mayor agilidad a los procedimientos de inmatriculación de inmuebles en los cuales no había un oponente, es decir no había litis y por lo tanto no tenía razón de ser tanta espera para que se diera una resolución.

NOVENA: La inmatriculación judicial es un acto de jurisdicción voluntaria, ya que solamente se lleva a cabo la solicitud de la parte interesada en la que se requiere la intervención del juez, sin que esté promovida ni se promueva cuestión alguna entre las partes, es decir, sólo son actos en los cuales la parte interesada demuestra al juzgador que cumple los requisitos que le marca la ley para pedir que se le declare propietario del inmueble que posee y poderlo inscribir en el Registro Público de la Propiedad para que surta efectos contra terceros.

DÉCIMA: La inmatriculación judicial es el medio idóneo para llevar a cabo la regularización de la tenencia de la tierra, en razón de que se llevan a cabo ante el juez competente, pruebas contundentes para demostrar que realmente el inmatriculante tiene el mejor de los derechos para que se le declare propietario del inmueble que ha poseído durante el tiempo señalado por la ley y que por negligencia o ignorancia nunca lo llevó a inscribir en el Registro Público de la Propiedad y así poder tener con qué ampararse en caso de que alguna otra persona quiera despojarlo de su propiedad alegando tener mejor derecho sobre el inmueble.

B I B L I O G R A F Í A.

- 1.- Aguilar Carbajal, Leopoldo. Segundo Curso de Derecho Civil. Editorial Porrúa. México 1980. 4ª edición.
- 2.- Argüello, Luis Rodolfo. Manual de Derecho Romano. Buenos Aires, Argentina 1976.
- 3.- Becerra Bautista, José. El Proceso Civil en México. Editorial Porrúa. México 1980.
- 4.- Bonfante, Pedro. Instituciones de Derecho Romano. Editorial Reus. Madrid, España 1965. 3ª edición.
- 5.- Bravo González Agustín y Bravo Valdéz, Beatriz. Derecho Romano. Editorial Pax-México 1976,
- 6.- Briseño Sierra, Humberto, Revista de la Facultad de Derecho de México. U.N.A.M. Número 45. México 1956.
- 7.- Colín Sánchez, Guillermo. Circulares de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad. México 1975.
- 8.- Colín Sánchez, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. Editorial Porrúa. México 1979, 2ª edición.
- 9.- De Pina, Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano. Volumen 2. Editorial Porrúa. México 1979, 2ª edición.
- 10.- De Pina, Rafael y Castillo Larrañaga, José. Derecho Procesal Civil. Editorial Porrúa. México 1977. 7ª edición.
- 11.- Floris Margadant, S. Guillermo. El Derecho Privado Romano. Editorial Esfinge. México 1978.
- 12.- Floris Margadant, S. Guillermo. Introducción a la Historia del Derecho Mexicano. Editorial Esfinge. México 1980.
- 13.- Gómez Lara, Cipriano. Derecho Procesal Civil. Editorial Trillas. México 1985.

- 14.- Gómez Lara Cipriano. Teoría General del Proceso. Textos Unidos Universitarios. México 1976.
- 15.- González Hinojosa, Manuel. Derecho Agrario. (apuntes para una teoría del Derecho Agrario Mexicano). Editorial Jus. México 1975.
- 16.- Iglesias, Juan. Derecho Romano. Editorial Ariel. España 1979. 6ª edición.
- 17.- Lemus García, Raúl. Derecho Agrario Mexicano. Editorial Limusa. México 1976.
- 18.- Morineau Iduarte, Marta e Iglesias González, Román. Derecho Romano. Editorial Harla. México 1977.
- 19.- Muñoz, Luis. Derecho Civil Mexicano, Tomo II. Editorial Modelo. México 1971.
- 20.- Orozco Enriquez, J. Jesús. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos Comentada. Instituto de Investigaciones de la U.N.A.M. México 1981.
- 21.- Orozco y Berra. Anales del Ministerio de Fomento de la República Mexicana. Tomo VI. México 1981.
- 22.- Ovalle Fabela, José. Derecho Procesal Civil. Editorial Harla. México 1980.
- 23.- Padrón Chávez, Martha. El Derecho Agrario en México. Editorial Porrúa. México 1977.
- 24.- Pallares, Eduardo. Derecho Civil. Editorial Porrúa. México 1985.
- 25.- Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Derecho Registral. Editorial Porrúa. México 1989. 3ª edición.
- 26.- Pérez Lasala, José Luis. Derecho Inmobiliario Registral. Buenos Aires, Argentina 1965.
- 27.- Pérez Palma, Rafael. Guía de Derecho Procesal Civil. Editorial Cárdenas. México 1976.

- 28.- Petit, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. Editorial Nacional. México 1976. 9ª edición.
- 29.- Roca Sastre, Ramón Ma. y Roca Sastre Muncunill, Luis. Derecho Hipotecario. Tomo III. Editorial Bosch. Barcelona. España 1979.
- 30.- Serra Rojas, Andrés. Derecho Administrativo. Tomo II Editorial Porrúa. México 1985. 12ª edición.

L E G I S L A C I Ó N

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Código Civil para el Distrito Federal.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

D I C C I O N A R I O S

- 1.- Diccionario Jurídico Mexicano. Instituto de Investigaciones Jurídicas de la U.N.A.M. Editorial Porrúa. México 1989. 3ª edición.
- 2.- Pallares, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil. Editorial Porrúa. México 1977.
- 3.- Enciclopedia Jurídica OMEBA. Buenos Aires, Argentina 1976.

R E V I S T A S J U R Í D I C A S

- 1.- Mascareñas, Carlos E. Revista de Derecho Puertorriqueño. Puerto Rico 1968.
- 2.- Medina Lima, Ignacio. Revista de la Facultad de Derecho de México. U.N.A.M. (cuestión terminológica de la jurisdicción voluntaria), números 105, 106. México. Enero 1977.