



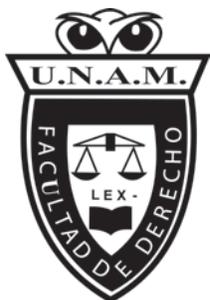
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO

SEMINARIO DE DERECHO PROCESAL

“ANÁLISIS JURÍDICO DEL PROCEDIMIENTO
JUDICIAL Y REGISTRAL DE LA ACCIÓN DE
PRESCRIPCIÓN POSITIVA EN INMUEBLES.”

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
RUTH GUTIÉRREZ GARCÍA



ASESOR: TOMÁS CANTÚ LÓPEZ

MÉXICO, D.F.

2006



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 esta 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.

AGRADECIMIENTOS

A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO,

Por abrirme sus puertas, y permitirme ser un profesionalista privilegiado y afortunado, por todas las facilidades y oportunidades que puede proporcionar la mejor universidad del mundo.

A LA FACULTAD DE DERECHO DE CIUDAD UNIVERSITARIA,

Por haberme ofrecido la oportunidad de formar parte del grupo de profesionistas, y por haberme brindado las herramientas necesarias para superarme, y servir a la sociedad con ética y honestidad.

A MI ASESOR:

LICENCIADO TOMÁS CANTÚ LÓPEZ, por haberme brindado más que una clase, una lección de vida; por brindarme su tiempo, su amistad, su atención y tolerancia, que me ayudo a concluir este trabajo.

DEDICATORIAS

A MIS PADRES:

FELIPE GUTIÉRREZ CHAVARRÍA, A tí papá, por tu amor, por tu confianza, y por todo el apoyo incondicional que siempre me brindaste, porque gracias a tus esfuerzos económicos y a tus palabras de aliento, he logrado concluir este trabajo tan importante en mi vida profesional.

MARÍA DE LOS ANGELES GARCÍA CANTERO, A tí mamá, porque siempre lograste levantarme en los momentos más difíciles, porque gracias a todo el amor que me has dado y que me sigues dando, has logrado hacer de mí, una mejor persona, porque gracias a tu apoyo incondicional he logrado realizar uno de mis grandes anhelos.

A MIS HERMANOS:

MIGUEL, NOEMI, GUADALUPE, MARICARMEN Y ARACELI, para Ustedes, con mucho cariño, porque siempre confiaron en mí, y me brindaron su tiempo y su apoyo en la realización de este trabajo.

A MIS HIJAS:

SOFÍA Y BRENDA, a mis chiquitas que tanto amo, porque Ustedes son el motor más importante que me ayude a salir adelante, en quienes confío para que en el futuro puedan superar este trabajo.

ANÁLISIS JURÍDICO DEL PROCEDIMIENTO JUDICIAL Y REGISTRAL DE LA ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA EN INMUEBLES

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

	página
INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO I. LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA	5
1.1 Antecedentes Históricos	5
a) La prescripción en el derecho romano (tres teorías)	5
1) La Usucapión en el Derecho Clásico	5
2) La praescriptio Longi Temporis	7
3) La Usucapión en el Derecho Justiniano	8
b) España	9
c) Francia	10
d) México	11
1.2 Concepto	11
1.3 Tipos de Prescripción	12
1.4 Elementos de la Prescripción Positiva	17
1.4.1 La Posesión (Concepto)	17
1.4.2 Naturaleza Jurídica de la posesión	19
1.4.3 Posesión a Título de Propietario	21
1.4.4 Posesión de Buena Fe	22
1.4.5 Posesión de mala fe	23
1.4.6 Pacífica	28
1.4.7 Continua	30
1.4.8 Pública	32
1.5 Casos en los cuales no debe correr la prescripción Positiva	33
1.5.1 Entre ascendientes y descendientes	34
1.5.2 Entre Consortes	34
1.5.3 Entre incapacitados y sus tutores o curadores	34
1.5.4 Entre copropietarios y coposeedores	34
1.5.5 Contra los ausentes del Distrito Federal que se encuentren en servicio público, y	35
1.5.6 Contra los militares en servicio activo en tiempo de guerra	35
1.6 Bienes susceptibles de prescribir	35
1.7 Bienes muebles e inmuebles	37
CAPÍTULO II. ACCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA	40
2.1 La Acción (concepto)	40
2.2 Clasificación	41

2.3	La Acción de Prescripción Adquisitiva	46
2.4	Procedimiento Judicial (concepto)	48
2.5	Los Procedimientos que señala el Código Civil para Obtener la Prescripción Positiva	55
2.5.1	Prescripción Adquisitiva	56
2.5.2	Inmatriculación Judicial, e	57
2.5.3	Inmatriculación Administrativa	60

CAPÍTULO III. PROCEDIMIENTO JUDICIAL DE LA ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA **63**

3.1	Requisitos de Procedencia	63
3.2	Etapas Procesales	70
3.2.1	Demanda (requisitos)	70
3.2.2	emplazamiento	80
3.2.3	Contestación de la demanda	90
3.2.4	Audiencia Previa y de Conciliación	95
3.2.5	Ofrecimiento de pruebas	98
3.2.6	Tipos de Prueba (Confesional, Testimonial, Documental Pública y Privada, Pericial, Instrumental de Actuaciones	100
3.2.7	Admisión de Pruebas	112
3.2.8	Desahogo de Pruebas (Audiencia de Ley)	113
3.2.9	Alegatos y,	115
3.2.10	Sentencia (requisitos formales y materiales)	116
3.3	Partes en que se divide una sentencia	120
3.4	Sentencia de Prescripción Positiva	121

CAPÍTULO IV. EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD **124**

4.1	Antecedentes Históricos	126
4.2	Organización e Integración	136
4.3	Facultades que la Ley le concede al Registro Público de la Propiedad	139

CAPÍTULO V. PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN DE SENTENCIA DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD **144**

5.1	Procedimiento Registral de Inscripción de Sentencia de Prescripción Positiva tratándose de Inmuebles	144
5.2	Requisitos que debe contener la sentencia para su inscripción	145
5.3	Pago de Derechos Fiscales para su inscripción	150
5.4	Presentación del documento	151
5.5	Recepción y distribución del documento para su análisis	152
5.6	Inscripción	154

5.6.1 Denegación o rechazo de la inscripción	157
5.6.2 Suspensión de la inscripción	160
PROPUESTA	163
CONCLUSIONES	166
BIBLIOGRAFÍA	170

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La propiedad en esta Ciudad de México, la cual es considerada como una de las más pobladas, es un tema de gran importancia, por la lucha del espacio vital, que se vuelve cada día más difícil. Es por eso que debemos tratar de que todos aquellos inmuebles que se encuentren en posesión de sus actuales poseedores, sean regularizados para procurar la seguridad del bien tutelado por la ley jurídica.

Corresponde al Estado establecer los procedimientos idóneos para efecto de garantizar al particular la seguridad jurídica del derecho de propiedad, contemplado en el artículo 27 Constitucional, el que literalmente establece: **“La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponde originalmente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares constituyendo la propiedad privada...La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público...”**¹

El mismo artículo señala en su párrafo cuarto y quinto, que bienes son propiedad y dominio directo de la Nación, asimismo declara que dichos bienes son inalienables e imprescriptibles.

De lo anterior, se puede deducir que todos los bienes contemplados en el párrafo cuarto y quinto del artículo en cuestión, no son susceptibles de ser adquiridos o apropiados por el procedimiento judicial de la acción de prescripción positiva. Por tal motivo, es considerable hacer una clasificación de los tipos de bienes y establecer cuales pueden ser regularizados a través de esta figura procesal.

El análisis, investigación y estudio del presente tema, se centrará principalmente en el procedimiento judicial del juicio de Prescripción Positiva en materia de

¹ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

inmuebles, para efecto de que el actor con el ejercicio de esta acción, adquiera por el simple hecho de venir poseyendo un bien inmueble, la propiedad del mismo, atendiendo a las condiciones y requisitos que establece la ley, a través de la declaración judicial de una sentencia que ha causado ejecutoria, emitida por la autoridad judicial correspondiente, otorgándole el carácter de propietario del inmueble materia de la litis. Asimismo será materia de análisis las formalidades esenciales de este procedimiento judicial, el cual se divide en varias etapas que son las siguientes: a) demanda; b) emplazamiento; c) contestación de la demanda; ch) audiencia previa y de conciliación; d) ofrecimiento de pruebas; e) admisión de pruebas; f) audiencia de ley (desahogo de pruebas; g) alegatos y h) sentencia. Haremos una breve reseña de los documentos que nos van a servir como base para el ejercicio de esta acción, tales como son los contratos de: compraventa, donación, permuta, legado, adjudicación por remate, dación en pago, actos jurídicos que por su naturaleza son traslativos de propiedad, y que el Código Civil para el Distrito Federal en sus artículos 806 y 807 emplea una denominación que comprende al poseedor con título objetivamente válido, siendo éstos actos jurídicos considerados como documentos generadores de la posesión, atendiendo a la tesis jurisprudencial .” I.4o.C.J/30, Gaceta No. 33, Página 108; Semanario Judicial de la Federación, Tomo Cuarto, Segunda Parte- 1 página 385, **“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. HECHOS SUSCEPTIBLES DE GENERAR LA POSESIÓN APTA PARA LA.”**; el certificado de inscripción así como el certificado de libertad de gravámenes, documentos públicos que son expedidos por la autoridad registral, con los que se acredita el nombre del titular registral, dato que es fundamental para efecto de entablar la demanda en contra del que aparece como propietario del inmueble que se pretende prescribir, atendiendo a lo que establece el artículo 1156 del Código Civil vigente para el Distrito Federal; de igual manera se anexarán a la demanda todos aquellos documentos con los que se demuestren que el actor (poseedor) ha realizado actos de administración y de dominio respecto del predio materia de la litis, consistentes en (recibos de luz, agua, predio, teléfono, etc).

El litigante se enfrenta en su vida diaria con obstáculos que muchas veces entorpecen su trabajo, es por eso que la presente propuesta de tesis tiene como objetivo establecer y resaltar aspectos importantes y relevantes dentro de un procedimiento judicial de prescripción positiva, para efecto de dar alternativas y una visión más acorde a los abogados, que son los que se encargan de entablar las demandas y agotar dicho procedimiento judicial, sobre cuestiones de trámites que se deben llevar a cabo ante la autoridad registral.

Asimismo, se hará alusión a los diversos trámites administrativos que requiere hacer el gobernado ante la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, con el fin de inscribir la sentencia de Prescripción Positiva, señalando y analizando los requisitos y la forma de los documentos que deben los interesados presentar en la Oficialía de Partes de dicha institución, para su registro e inscripción, así como los pagos de los impuestos correspondientes por la transmisión de la propiedad del inmueble, dándole así al gobernado la publicidad y la seguridad jurídica de su propiedad.

Considero que el ejercicio de la acción de prescripción positiva es conveniente y necesaria al orden social, por los fines que realiza, en cuanto a la certeza y seguridad que a la propiedad presta, y porque actualmente existen dependencias del Gobierno del Distrito Federal, encaminadas a llevar a cabo un programa de regularización territorial, tales como la Dirección General de Regularización Territorial (DGRT) y la Comisión para la regularización de la tenencia de la Tierra (CORETT) que hacen de esta acción una vía, para efecto de regularizar inmuebles a favor de sus actuales poseedores, por el mero hecho de poseerlo bajo las condiciones que establece la ley y por el simple transcurso del tiempo.

REFORMA QUE SE PROPONE AL CÓDIGO CIVIL VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL

Es necesario que se modifique el artículo 1156 del ordenamiento antes mencionado, en el sentido de que se agregue al mismo que deberá emplazarse no

solamente al titular registral del inmueble a prescribir, sino también al Registro Público de la Propiedad, por conducto de su representante, toda vez que unas de las prestaciones que se le demandan al Director de dicha Institución en el escrito inicial de demanda de prescripción positiva son las siguientes:

- a) La cancelación ya sea total o parcial de la inscripción que obra en el antecedente registral (folio real o inscripción en libro) a favor del titular registral o demandado.
- b) La inscripción de la sentencia de prescripción positiva que se dicte en el juicio que se va a ventilar.

Quedando dicho artículo en los siguientes términos:

Artículo 1156. “El que **posea** bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción” **deberá promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad y contra dicha autoridad** “...a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.”²

Lo anterior para efecto de que la autoridad registral no rechace la inscripción de la sentencia de prescripción positiva que se dicte en un juicio ordinario civil donde solamente se emplazó a juicio al titular registral y por las prestaciones que demanda el actor del Registro Público de la Propiedad.

Considero que, para que el Juez de la causa le ordene en uno de los resolutivos de la sentencia a la Autoridad Administrativa la inscripción de dicha resolución, es preciso que el Registro Público de la Propiedad haya sido Oído y Vencido en juicio, debiéndose emplazar previamente a éste y de esa manera tener derecho a oponer las excepciones y defensas que estime pertinentes en el escrito de contestación de demanda, expresando si los hechos que señaló el actor en el

² Código Civil para el Distrito Federal.

escrito inicial de demanda son ciertos y fundados. En dicho escrito de contestación de demanda, el Registro Público, señalará si es verdad que el nombre del otro codemandado contra quien se emplazó la demanda es realmente el propietario del inmueble que se pretende prescribir, y señalará también, si es correcto el antecedente registral que se mencionó, en donde se encuentra inscrito el derecho de propiedad del codemandado físico.

Con la información proporcionada por el Registro Público de la Propiedad, en el escrito de contestación de demanda, el litigante confirmará, si la demanda, esta bien entablada y si el antecedente registral es el correcto. Y tomando en consideración las excepciones y defensas que oponga, también nos podemos percatar de los motivos de rechazo que dicha autoridad nos pudiera exponer, para el caso de solicitarle la inscripción de la sentencia de prescripción positiva que se llegara a dictar en el juicio. Toda vez que ha llegado a suceder en la práctica que la autoridad registral debido a la demanda de solicitudes de expedición de certificados tanto de inscripción como de libertad de gravámenes, señale erróneamente el nombre del titular registral o del antecedente registral.

La presente propuesta de que se norme en el Código Civil vigente para el Distrito Federal, la obligatoriedad de que se demande y emplace a juicio al Registro Público de la Propiedad, es atendiendo al concepto de que dicha autoridad registral tiene la facultad potestativa de inscribir las resoluciones judiciales. Esa facultad Potestativa, se encuentra contemplada en el artículo 6° del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, con relación al artículo 3005 del ordenamiento en cuestión.

INTRODUCCIÓN

Es importante señalar que el ejercicio de la acción de prescripción positiva juega un papel muy importante dentro de la sociedad, en virtud de que esta figura jurídica es conveniente y necesaria al orden social, por los fines que realiza, en cuanto a la certeza y seguridad que a la propiedad presta. Es por eso que el gobernado debe recurrir al procedimiento judicial, en virtud de que es indispensable contar con un título que garantice al particular la seguridad del bien jurídicamente tutelado por la ley.

El litigante se enfrenta en su vida diaria con obstáculos que muchas veces entorpecen su trabajo, es por eso que el presente trabajo de investigación tiene como objetivo establecer y resaltar aspectos importantes y relevantes dentro de un procedimiento judicial de prescripción positiva, para efecto de dar alternativas y una visión más acorde a los abogados, que son los que se encargan de entablar las demandas y agotar dicho procedimiento judicial, así como analizar el procedimiento registral, y señalar los requisitos que se deben cubrir ante la autoridad registradora para efecto de inscribir una sentencia de prescripción positiva.

El análisis, investigación y estudio del presente tema, se centrará principalmente tanto en el procedimiento judicial y registral del juicio de Prescripción Positiva en materia de inmuebles, para efecto de que el actor con el ejercicio de esta acción, adquiera por el hecho de venir poseyendo un bien inmueble, la propiedad del mismo, siempre y cuando cumpla con todos y cada uno de los requisitos y condiciones que establece la ley, a través de la declaración judicial de una sentencia que ha causado ejecutoria, emitida por la autoridad judicial correspondiente, otorgándole el carácter de propietario del inmueble materia de la litis.

Es por eso que en el primer capítulo empezaremos por hacer una breve reseña de los antecedentes históricos de esta figura jurídica, señalando los requisitos y condiciones establecidos en esos tiempos por los juristas y doctrinarios que le dieron vida a dicha institución; asimismo señalaremos el concepto, los tipos y elementos de la prescripción positiva, así como los casos en los cuales no debe correr la prescripción.

En el segundo capítulo, abordaremos las diferentes concepciones de la acción, su clasificación, definiremos la acción de prescripción positiva y el procedimiento judicial; así mismo señalaremos brevemente cuáles son y en que consisten los diferentes procedimientos que señala el Código Civil para obtener la prescripción adquisitiva.

Por lo que se refiere al tercer capítulo, será materia de análisis las formalidades esenciales de este procedimiento judicial, el cual se divide en varias etapas que son las siguientes: a) demanda; b) emplazamiento; c) contestación de la demanda; ch) audiencia previa y de conciliación; d) ofrecimiento de pruebas; e) tipos de prueba (Confesional, Testimonial, Documental Pública y Privada, Pericial, e Instrumental de Actuaciones); f) admisión de pruebas; g) audiencia de ley (desahogo de pruebas; h) alegatos y i) sentencia. Haremos una breve reseña de los documentos que nos van a servir como base para el ejercicio de esta acción, así como de todos y cada uno de los documentos que se anexarán a la demanda, de conformidad con lo que establece el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Es considerable y oportuno hacer una reseña acerca de los antecedentes del Registro Público de la Propiedad, por tal motivo ese será el análisis de nuestro

Cuarto Capítulo; así como la organización e integración del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y de las Facultades que la Ley le concede.

En el quinto y último Capítulo, señalaremos los diversos trámites administrativos que requiere hacer el gobernado ante la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, con el fin de inscribir la sentencia de Prescripción Positiva, comenzaremos por mencionar las formalidades y requisitos que debe contener una sentencia de prescripción positiva; se describirán los requisitos y la forma de los documentos que deben los interesados presentar en la Oficialía de Partes de dicha institución, para su registro e inscripción, así como los pagos de los impuestos correspondientes por la transmisión de la propiedad del inmueble, dándole así al gobernado la publicidad y la seguridad jurídica de su propiedad.

REFORMA QUE SE PROPONE AL CÓDIGO CIVIL VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL

Considero que es necesario se modifique el artículo 1156 del Código Civil para el Distrito Federal, en el sentido de que se agregue al mismo, que deberá emplazarse no solamente al titular registral del inmueble a prescribir, sino también al Registro Público de la Propiedad, por conducto de su representante, toda vez que unas de las prestaciones que se le demandan al Director de dicha Institución en el escrito inicial de demanda de prescripción positiva son las siguientes:

1. La cancelación ya sea total o parcial de la inscripción que obra en el antecedente registral (folio real o inscripción en libro) a favor del titular registral o demandado.
2. La inscripción de la sentencia de prescripción positiva que se dicte en el juicio que se va a ventilar.

Lo anterior para efecto de que la autoridad registral no rechace la solicitud de inscripción de sentencia de prescripción positiva, porque manifieste que solamente se emplazó a juicio al titular registral, tomando en consideración las prestaciones que demanda el actor del Registro Público de la Propiedad, y que ya mencionamos.

CAPÍTULO PRIMERO

LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA

1.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS. El estudio de esta figura jurídica es de gran importancia y el primer antecedente de la prescripción positiva surge en el derecho romano, como un modo de adquisición de derechos reales, que es de donde proviene esta institución respecto de la cual deviene esta figura, quien es denominada como **la usucapio**, y es definida por Guillermo Floris Margadant Spanjaerdts como: “La adquisición de la propiedad mediante posesión continua durante un plazo fijado en la ley”, quien señala además que, tanto “esta figura como la *prescriptio longi temporis* son necesarias para la seguridad jurídica.”¹

El autor Eugene Petit, en su obra *Derecho Romano* nos define a la Usucapión como: “La adquisición de la propiedad por una posesión suficientemente prolongada y reuniendo determinadas condiciones: el justo título y la buena fe,”⁽²⁾ del adquirente. Esta figura estaba considerada como un medio derivado para adquirir la propiedad; es estudiada por este autor en tres teorías: La usucapión en el Derecho Clásico, la *praescriptio longi temporis* y la nueva usucapión del Derecho Justiniano.

1) La Usucapión en el Derecho Clásico. Esta figura jurídica perteneciente al *ius Civile*, tenía dos causas de utilidad en esa época, la primera según este autor, consistía en: “Procura el dominio *ex jure quiritium* a quien tiene una cosa in bonis”⁽³⁾, convirtiendo al propietario bonitario en propietario de derecho civil, “borrando el vicio de su transferencia, la falta proveniente de no haber empleado la forma exigida por el derecho civil.”⁴

¹ Margadant Spanjaerdts, Guillermo Floris. *Derecho Romano*, 17ª edición, editorial Esfinge, México, 1991, p. 267.

² Petit, Eugene. *Derecho Romano*, 9ª edición, editorial Porrúa, México, 1992, p. 265.

³ *Ibidem*, p. 266.

⁴ Bravo González, Agustín y Bravo Valdés, Beatriz. *1er. Curso de Derecho Romano*, 13ª edición, editorial Pax, México, p. 235.

Se entiende por propietario bonitario, aquel que adquiriría un objeto sin cumplir con la solemnidad requerida por el derecho civil.

Para que operará la usucapión, se requería demostrar que se había poseído el bien por un año tratándose de muebles, y por dos años tratándose de inmuebles, por ejemplo: La adquisición de una res mancipi, realizada sin la solemnidad necesaria para la celebración de dicho acto jurídico, era considerada propiedad bonitaria, la misma que una vez poseída por el término mencionado, convertía al poseedor en propietario ex jure quiritium.

Eugene Petit, en su obra mencionada, señala que la segunda forma de aplicación de la usucapión: “hace adquirir la propiedad al poseedor de buena fe que ha recibido una cosa mancipi o nec mancipi de una persona que no era propietario o no tenía poder para enajenar.”⁵ Requiriendo para tal efecto el mismo tiempo de posesión, mencionado.

Las condiciones para que se adquiriera la propiedad, a través de la usucapión, consisten en que: “la posesión debe descansar sobre una cosa iusta, debe ser de buena fe y continuada.

1. **Iusta causa.** La iusta causa usucapiendi consiste en un hecho jurídico anterior a la tradición o al menos independiente de ella, en un hecho que por sí mismo denote la doble intención de enajenar y de adquirir, que por consiguiente motive y explique la traditio...esto es, cuando recibió el objeto por compraventa, por constitución de dote, por donación, por legado, etc.

2. **Buena fe.** La buena fe no es otra cosa que un error de hecho, consistente en creer al tradens propietario de la cosa, o al menos investido del poder de enajenar... La buena fe es exigida desde 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.

⁵ Petit, Eugene. Ob, cit. p. 266.

3. **Continuación de la posesión.** Es necesario que la persona que quiera usucapir posea ella misma animo et corpore, pero también puede hacerlo poseyendo animo suo corpore autem alieno... debiendo ser continuada la posesión.

Efectos de la Usucapio. Cumplida la prescripción, el antiguo propietario pierde ipso iure su derecho de propiedad junto con la acción reivindicatoria; se hace propietario quirital el que antes sólo poseía, borrándose el vicio de la enajenación, pero adquiere la cosa tal como estaba en el patrimonio del antiguo propietario... La usucapión consolida el justo título que sirvió de base a la posesión.”⁶

En virtud de que la usucapión era sólo aplicable y beneficiaba a los ciudadanos romanos, dicha figura fue insuficiente, toda vez que no era aplicable a los fundos provinciales, esta laguna fue llenada por la praescriptio longi temporis

2) La Praescriptio Longi Temporis. institución jurídica que se creó en el Siglo II D.C.. y fue utilizada como “un medio de defensa ofrecido al poseedor bajo ciertas condiciones, especialmente que su posesión haya durado bastante tiempo... y le permitía rechazar la acción in rem dirigida contra él.”⁷.

Esta figura jurídica no suprime ni restringe la utilidad de la usucapión, y en lugar de ser un modo de adquirir, viene a ser un medio de defensa para el poseedor de buena fe.

La Praescriptio Longi Temporis, beneficiaba a todos los poseedores, romanos o peregrinos, con respecto a los fundos provinciales, esto es, que el poseedor de un fundo provincial podía defenderse contra la acción interpuesta por un reivindicante, excepcionándose en la circunstancia de que su posesión se funda

⁶ Bravo González, Agustín. Ob, cit. p.236 y 237.

⁷ Petit, Eugene. Ob, cit. p. 272.

en justa causa y buena fe: “sometida a los mismos requisitos que la prescripción, pero tiene reglas propias en lo que se refiere a su duración y a su efecto. Sin ninguna distinción entre muebles e inmuebles el poseedor puede interponer dicha excepción, a diez años cuando el propietario vive en la misma provincia – praesens-que el poseedor, y a veinte años cuando el propietario vive en otra provincia-absens...”⁸

El efecto de esta institución, no transforma la posesión en una propiedad civil, sino que: “era una excepción que permitía al poseedor que reuniera los recaudos antes indicados, (requisitos de procedencia) repeler la acción de reivindicación que intentara el propietario.”⁹ Por lo que el demandado debía insertar la praescriptio en la fórmula, pues sino lo hacía perdía el beneficio, en el entendido, que si el poseedor no propietario que en su momento haya interpuesto con éxito la excepción en comento, si por cualquier motivo llegase a perder la cosa, no tiene por sí el ejercicio de la acción reivindicatoria, por no haberse hecho propietario de Derecho Civil.

3) La Usucapión en el Derecho Justiniano. Con la concesión del derecho de ciudadanía a todos los habitantes del Imperio y con la desaparición de la distinción entre fundos itálicos y provinciales y cosas mancipi y nec mancipi, la figura jurídica de la praescriptio longi temporis dejó de ser útil, por lo que justiniano simplificando la legislación anterior, la fundió con la usucapión, por medio de la reforma (Unic., C., de usucapione transformada, VII, 31, en el año 531).

Eugene Petit, en su obra mencionada, señala una serie de reglas que caracterizan e identifican a esta nueva institución, y son las siguientes:

1) “La división de las res mancipi y nec mancipi está suprimida lo mismo que la distinción del dominio quiritarario y del in bonis; la usucapión sólo hace ya adquirir la

⁸ Bravo González, Agustín. Ob, cit. p.238.

⁹ Arean de Díaz de Vívar, Beatriz. Juicio de Usucapión, editorial Hammurabi, Buenos Aires, 1984, p. 19.

propiedad al poseedor de buena fe que ha recibido tradición en virtud de una causa justa... [y crea] una nueva aplicación de la usucapión, [en virtud de que por medio de dicha figura] se puede adquirir en las mismas condiciones el usufructo y las servidumbres prediales.”¹⁰

2) “La supervivencia de la mala fe no impide usucapir al poseedor si él ha tenido al principio buena fe [sin distinción si se ha adquirido a título oneroso o gratuito].

3) Formula claramente la regla admitida por ciertos jurisconsultos de la época clásica, según la cual, el poseedor no puede usucapir en virtud de un título putativo.

4) Modifica el término de la usucapión, pues, con la extensión de la propiedad inmueble, el antiguo término de dos años para la usucapión de los inmuebles era demasiado corto... lo reemplaza por el de diez años entre presentes y veinte años entre ausentes. Fija también para los inmuebles un término nuevo de tres años.

5) (Crea) un modo de interrumpir la usucapión al propietario que no pueda en justicia perseguir al poseedor, bien sea por ausencia de éste, o bien porque sea un pupilo infans sin tutor; (basta) con dirigir a este efecto una reclamación al magistrado competente... es lógico admitir que en la hipótesis ordinaria, en que el propietario puede ejercer la rei vindicatio, el ejercicio de esta acción interrumpe la nueva usucapión.”¹¹

a) España. La prescripción adquisitiva en España fue utilizada en un principio como influencia del Derecho Germánico, dentro de los fueros municipales españoles, influencia que fue desplazada posteriormente por los principios del derecho romano. En “el derecho español se siguieron en general los lineamientos

¹⁰ Petit, Eugene. Ob. cit. ps.274 y 275.

¹¹ Ídem.

del derecho Justiniano. En la Partida Tercera, Ley 18, se admitía la prescripción ordinaria de inmuebles con título y buena fe, por la posesión de diez años entre presentes y veinte entre ausentes. La ley 21 reconocía una prescripción extraordinaria de treinta años sin necesidad de título. Se estableció en la ley 9, la prescripción de cosas muebles, con título y buena fe en base a una posesión continuada de tres años.”¹².

“Pueden adquirirse por prescripción extraordinaria solo las servidumbres continuas y aparentes (arts. 537 y 538). Las cosas muebles robadas o hurtadas no pueden ser prescriptas por los que las hurtaron o robaron, ni por los cómplices o encubridores, salvo que haya prescrito el delito o falta, o su pena, y la acción para exigir la responsabilidad civil, nacida del delito o falta.”¹³

El autor Toribio Esquivel Obregón, señaló, que: “los bienes de la iglesia tenían un término de cuarenta años tratándose de bienes raíces para ser prescritos; no así las cosas santas y religiosas, el derecho de esclavizar a un hombre, el señorío para administrar justicia, el de imponer contribuciones o pechos que pertenecen al rey, plazas, calles, caminos, dehesas, ejidos y otras cosas que sean de uso común; las cuales no eran prescriptibles. Asimismo, manifiesta que las ordenanzas reales de Castilla regresan a la tradición germánica de un año y un día para la prescripción, lo que al ser congruente con el ordenamiento de Alcalá, hace suponer que este criterio siguió hasta los tiempos de los reyes católicos.”¹⁴

b) Francia. “En el antiguo derecho francés, se observaban en materia de prescripción profundas diferencias entre los países del derecho escrito y en los que regía el derecho consuetudinario. En los primeros, se seguía el derecho romano; en cambio, en los segundos, el tratamiento era diverso: ciertas costumbres como la de París, aceptaban la prescripción de diez a veinte años, con

¹² Arean de Díaz de Vivar, Beatriz. Ob, cit. ps. 20 y 21.

¹³ *Ibidem*, p. 25

¹⁴ Esquivel Obregón, Toribio. Apuntes para la Historia del Derecho en México, 2ª. edición, editorial Porrúa, México, 1984, ps. 98 y 99.

título y buena fe, y la de treinta años en defecto de título. Otras costumbres como la de Orleáns, sólo admitían la prescripción de treinta años.

En materia de muebles, había grandes discrepancias entre las distintas provincias: en la mayoría de ellas, no se distinguían los muebles de los inmuebles en cuanto a la prescripción: en otras se aceptaba el derecho romano de la usucapión por tres años con justo título y buena fe.”¹⁵

c) México. “Los antecedentes de la prescripción positiva en nuestro país, nos remontan a la reglamentación española, toda vez que esta figura jurídica, fue utilizada en nuestro país desde la conquista hasta la independencia; sin embargo la actual regulación del Código Civil para el Distrito Federal de 1928, en específico el artículo 1135, tiene como antecedente, independientemente de los Códigos Civiles de 1870 y 1884, al Código Civil Francés promulgado el 21 de marzo de 1804.”¹⁶

El Código Civil Mexicano se caracteriza por la notable abreviación de los plazos de prescripción. En virtud de que los inmuebles se prescriben en cinco años de buena fe y diez años de mala fe; y para ambas se requiere haber poseído el bien en concepto de propietario, de manera pacífica, continua y pública. Tratándose de prescripciones de buena fe, además de los requisitos antes mencionados, necesita comprobar el poseedor que adquirió el inmueble por medio del justo título, tal y como lo establece el artículo 806 del ordenamiento en cuestión.

1.2 CONCEPTO DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA. Considero impropia la denominación que nuestra legislación adopta de dicha figura jurídica, en virtud de que si nos transportamos a los antecedentes del derecho romano, esta institución era conocida como la usucapio, la cual operaba como un medio de adquirir la propiedad, y posteriormente a ésta, se creó la figura de la Praescriptio Longi

¹⁵ Arean de Díaz de Vivar, Beatriz. Ob, cit. p. 21.

¹⁶ Instituto de Investigaciones Jurídicas. Diccionario Jurídico Mexicano, Tomo II, editorial UNAM, México, 1983. p.18.

Temporis, la cual constituía una excepción que permitía rechazar toda acción de reivindicación; y que más adelante Justiniano fusionó ambas instituciones, de ahí que inapropiadamente conserve el nombre de “praescriptio”.

“La innovación metodológica que introduce el Código Justiniano (de fusionar las figuras jurídicas mencionadas), es recogida por el antiguo derecho español, (siguiendo) el mismo método unitario los códigos: austríaco, italiano de 1865, español, holandés, boliviano, venezolano, uruguayo, chileno, y por supuesto el mexicano.”¹⁷

Gatti Edmundo, define a la usucapión, como: “un modo de adquisición de los derechos reales sobre cosa propia y de los de goce o disfrute sobre cosa ajena por la continuación de la posesión en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida, durante el tiempo establecido por la Ley.”¹⁸

El artículo 1135 del Código Civil para el Distrito Federal, establece el concepto legal de Prescripción, el cual la define, como:

“Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo, y bajo las condiciones establecidas por la ley.”¹⁹

Como podemos observar el concepto de prescripción que adopta nuestra legislación maneja dos diversas hipótesis, por lo que es necesario desincorporar tal concepto para poder analizar cada una de ellas.

1.3 TIPOS DE PRESCRIPCIÓN. La legislación Mexicana reconoce dos clases de prescripción, la primera es el medio de adquirir bienes, y la segunda de librarse de

¹⁷ Arean de Díaz de Vivar, Beatriz. Ob, cit. p.8.

¹⁸ Gatti, Edmundo, citado por Arean de Díaz de Vivar, Beatriz. Ob, cit. p. 14.

¹⁹ Código Civil para el Distrito Federal.

obligaciones, ambas prescripciones para que operen requieren del transcurso del tiempo y cumplir con las condiciones que establece la ley.

El primer supuesto que maneja el artículo en cuestión, se denomina prescripción positiva, conocida también como (adquisitiva), y la segunda hipótesis se denomina prescripción negativa, conocida también como (extintiva), tal y como lo establece el artículo 1136 del ordenamiento mencionado, que a la letra dice:

“La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa.”²⁰

El jurista Ernesto Gutiérrez y González, en su obra denominada Derecho de las Obligaciones, crítica el concepto de prescripción adoptado por nuestra legislación, aludiendo que existe una grave confusión de instituciones jurídicas; al considerar que la **prescripción** es: “La facultad o el derecho que la ley establece a favor del obligado-deudor, para excepcionarse validamente y sin responsabilidad, de cumplir con la prestación que debe, o bien la acción que tiene para exigir al Estado por conducto del funcionario competente, la declaración de que ya no le es cobrable en forma coactiva, la prestación que debe, por haber transcurrido el plazo que le otorga a su acreedor la ley, para hacer efectivo su derecho.”²¹ Esta definición se refiere al segundo supuesto de prescripción que contempla el artículo 1135.

Asimismo éste autor conceptualiza al primer supuesto del artículo aludido como **usucapión**, quien la define, como: “Una forma de adquirir un derecho real mediante la posesión de la cosa en que recae, de una manera pública, pacífica,

²⁰ Ídem.

²¹ Gutiérrez y González, Ernesto. Derecho de las Obligaciones, 9ª edición, editorial Porrúa, México, 1997, p. 1030.

continua y con la apariencia del título que se dice tener, a nombre propio, y por todo el tiempo que fija la ley.”²²

Este autor señala que, además del nombre que les fue asignado a éstas dos instituciones jurídicas por nuestra legislación, la única semejanza entre ambas prescripciones es el tiempo como requisito de procedencia, toda vez que “las dos requieren de su transcurso del tiempo para operar.”²³

De igual manera dicho autor, realiza una serie de observaciones y críticas referentes a estos dos tipos de prescripción, aludiendo que el Sistema Jurídico Mexicano “regula como una sola, dos instituciones jurídicas diversas, [al mezclarse en una sola norma en nuestro Código Civil] casos que no son aplicables por igual a la usucapión y a la prescripción simultáneamente, y de ahí que a cada paso al estudiar la ley, cuando da el catálogo de lapsos para prescribir, se deba hacer la distinción de qué es lo aplicable a la usucapión y qué a prescripción; No sistematizó la materia, y por consecuencia no la reunió en capítulos ordenados; sino que aparecen dispersas las normas al respecto, en todo el Ordenamiento legislativo; No preciso la esencia jurídica de la prescripción, y Estableció plazos que son hoy muy amplios para que opere esta figura jurídica”²⁴.

Beatriz Areán de Díaz de Vivar, a diferencia de Ernesto Gutiérrez y González, considera que existen más semejanzas entre ambos tipos de prescripción, tal vez menos importantes, pero que de cualquier manera justifican el tratamiento conjunto de ambos supuestos que contempla nuestro Código Civil, y que literalmente dice:

- a) “ambas prescripciones reconocen un fundamento análogo: dar estabilidad a los derechos.

²² *Ibíd*em, p.1031.

²³ *Ibíd*em, p.1032.

²⁴ *Ibíd*em, ps. 1031 y 1033

- b) Pueden ser invocadas por todas las personas y contra todas las personas, inclusive el Estado.
- c) Deben ser alegadas por los interesados por vía de acción o de excepción.
- d) El juez no puede suplirlas de oficio.
- e) La oportunidad procesal de la alegación es la misma.
- f) Son idénticas las reglas que rigen la renuncia.
- g) Salvo algunas pequeñas diferencias, están sujetas a las mismas causales de suspensión e interrupción.
- h) Coincide el modo de computar los plazos.”²⁵

Asimismo, manifiesta que “por encima de estas similitudes, median entre ambas prescripciones, profundas diferencias, que son las siguientes:

1. En la prescripción adquisitiva, junto con el factor tiempo debe concurrir la posesión;
En la liberatoria la inacción del acreedor.
2. La primera conduce a la adquisición de un derecho;
La segunda a la extinción.
3. La primera tiene su campo de acción dentro de los derechos reales;
La segunda ofrece un ámbito más amplio, ya que además de los derechos creditorios, alcanza a otras especies de derechos subjetivos.”²⁶

Juristas Mexicanos como Luis Muñoz y Salvador Castro Zavaleta, en su obra “Comentarios al Código Civil”, se declaran partidarios de la teoría que considera como figura distinta la prescripción adquisitiva, a la que denominan usucapio, de la prescripción extintiva a la que denominan prescripción.”²⁷

²⁵ Arean de Diaz de Vivar, Beatriz. Ob, cit. p. 5.

²⁶ Ídem.

²⁷ Castro Zavaleta, Salvador y Muñoz Luis. Comentarios al Código Civil, Tomo I, 2ª edición, editorial Cárdenas, México, 1983, p. 762.

Podemos señalar que así como para algunos autores, es lógico y apropiado que se manejen ambos tipos de prescripción en nuestra legislación, también hay otros que argumentan que entre ambas figuras jurídicas no existe otro elemento común que no sea el tiempo, porque el primer supuesto es considerado como una actividad y el segundo una inercia; el primero una acción y el segundo una omisión. Otros manifiestan que la denominación de prescripción debe reservarse para la liberatoria o extintiva, y el término usucapio se debería emplear para la adquisición de derechos reales.

De lo anterior, podemos concluir que la naturaleza jurídica de la prescripción positiva es distinta a la de la prescripción negativa, que manejan los artículos 1135 y 1136 del Código sustantivo, por los siguientes cuestionamientos:

En primer lugar, porque es diferente el bien jurídico que tutelan ambas instituciones, en virtud de que mientras en la primera se adquiere la propiedad de bienes, ya sean muebles o inmuebles (derechos reales); en la prescripción negativa entraña la pérdida de la facultad de reclamar un derecho personal.

En segundo lugar, por su efecto, toda vez que el primer supuesto de prescripción, una vez consumada tiene como efecto el aumento patrimonial del poseedor ipso facto; a diferencia de la prescripción que extingue un derecho personal, cuya alteración patrimonial entre las partes se dió en el lapso en que se celebró el acto jurídico, es decir, en el momento en que se contrajo el cumplimiento de la obligación.

En tercer lugar, por la naturaleza procesal de ambas instituciones, en virtud de que la primera es una acción procesal, por la que se faculta al gobernado a interponer una reclamación ante el órgano Jurisdiccional, en cambio la prescripción negativa es un medio de defensa o excepción que tiene el demandado para evitar la ejecución del cumplimiento de un derecho personal.

1.4 ELEMENTOS DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA. El artículo 1151 del Código Civil para el Distrito Federal, señala los requisitos que se deben cubrir para efecto de prescribir un bien, y que literalmente dice:

“La posesión necesaria para prescribir debe ser:

- I. En concepto de propietario;
- II. Pacífica;
- III. Continua, y
- IV. Pública.”²⁸

1.4.1 LA POSESIÓN (Concepto). Considero pertinente señalar que, para poder adentrarnos a los requisitos mencionados, primeramente es necesario definir el concepto de posesión. Para el maestro Guillermo Floris Margadant Spanjaerd “la palabra posesión tiene relación etimológica con la raíz de sedere, sentarse...Sirve para designar una íntima relación física entre una persona y una cosa...”²⁹.

Agustín Bravo González y Beatriz Bravo Valdés en su obra mencionada, señalan que la “palabra posesión viene de sede, como si se dijera posición,...posiblemente provenga de posse- poder-, lo que significaría poder asentarse, asentamiento, señorío, poder de hecho sobre una cosa con intención de tenerla para sí.”Asimismo dice que, “la posesión revela la idea de una persona colocada en contacto material con una cosa...” definiéndola como: “el hecho de tener en nuestro poder una cosa reteniéndola materialmente con la voluntad de tenerla y disponer de ella como lo haría un propietario.”³⁰

Por último Julián de Bonnacasse, define a la posesión como: “un hecho jurídico consistente en el dominio ejercido sobre una cosa mueble o inmueble, que se traduce por actos materiales de uso, de disfrute o de transformación, realizados

²⁸ Código Civil para el Distrito Federal.

²⁹ Margadant Spanjaerd, Guillermo Floris. Ob cit. ps. 234 y 235.

³⁰ Bravo González, Agustín, y Bravo Valdés, Beatriz. Ob, cit. p. 206.

con la intención de comportarse como propietario de la cosa o como titular de cualquier otro derecho real.”³¹

Nuestra legislación no define a la posesión, pero sí establece el concepto de poseedor, toda vez que el artículo 790, a la letra dice: “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.”³²

De lo anterior se desprende que existe una excepción a la definición de poseedor mencionada, y la establece el artículo 793, del ordenamiento legal aludido, y que a la letra dice: “Cuando se demuestre que una persona tiene en su poder una cosa en virtud de la situación de dependencia en que se encuentra respecto del propietario de esa cosa, y que la retiene en provecho de éste, en cumplimiento de las ordenes e instrucciones que de él ha recibido, no se le considera poseedor”.³³

Por lo anteriormente señalado, considero que el concepto de posesión tiene una gran complejidad, la cual consiste en que con la misma palabra se han designado tres situaciones enteramente distintas; como primer supuesto, es poseedor el propietario (poseedor originario), toda vez que mediante el ejercicio de su derecho puede actuar sobre el bien con un poder físico sobre ella y ejercitar actos de goce y de disfrute, estamos hablando de la posesión como parte integrante del derecho de propiedad; como segunda hipótesis, podemos mencionar que se ha limitado la posesión al estado de retención de una cosa, sin ser propietario, pero que desea llegar a serlo, en este caso encontramos a un poseedor que tiende a la propiedad y; finalmente como tercera hipótesis con la misma palabra se designa la situación de un poseedor derivado, es decir de una persona que retiene la cosa en virtud de un derecho personal o real, atendiendo a que el poder que ejerce la persona sobre el bien, deriva de una situación de dependencia con el poseedor originario, tal y como lo establece el artículo mencionado.

³¹ Bonnecasse, Julián. Tratado Elemental de Derecho Civil, editorial. Harla, México 1997, p. 475.

³² Código Civil para el Distrito Federal.

³³ Ídem.

Podemos concluir que la posesión es el poder físico que ejerce una persona sobre un bien corporal, quien realiza en éste actos de dominio como si fuese el dueño del mismo, con la intención de llegar a ser propietario.

1.4.2 Naturaleza Jurídica de la Posesión. Tradicionalmente se conocen dos elementos dentro de la posesión, uno material y otro psicológico.

Agustín Bravo González y Beatriz Bravo Valdés, señalan que el “Corpus es el elemento material de la posesión, que consiste en la relación de hecho existente entre el poseedor y el objeto o cosa.”³⁴ Este elemento tiene aparejado un estado característico llamado tenencia o detentación que es la base de la posesión, empero, esto no quiere decir que se tenga la posesión plena para que exista tal, deberá existir la intención que ha de animar el hecho material de la tenencia.

El elemento psicológico es el animus, que denota la intención de poseer la cosa a título de dueño. Los autores mencionados, dicen que el “animus es el elemento intencional o volitivo, por el que el poseedor se comporta como propietario, o sea, que ejerce actos de disposición sobre el objeto: lo presta, lo modifica, lo enajena.”³⁵

Podemos decir que, existen tres teorías importantes para que podamos definir la naturaleza jurídica de la posesión, la de Savigny, Ihering y Saleilles.

Savigny. Expone lo que el considera la doctrina tradicional, y da a ésta un carácter netamente subjetivo, por tal motivo se ha denominado “teoría subjetiva de la posesión”. Rafael Rojina Villegas, resume el pensamiento de este autor, en lo siguiente: “partiendo de la nomenclatura y clasificación de los romanos, atribuye a la posesión dos elementos: el corpus y el animus. El corpus comprende el conjunto de actos materiales que demuestran la existencia del poder físico que

³⁴ Bravo González, Agustín, y Bravo Valdés, Beatriz. Ob, cit. p. 206.

³⁵ Ídem.

ejerce el poseedor sobre la cosa... El animus, elemento de carácter psicológico, consiste en ejercer los actos materiales de la detentación con la intención de conducirse como propietario, a título de dominio. Savigny, dice: “para que haya propiamente posesión, se requiere que exista el animus dominii o el animus “rem sibi habendi, considerado como un elemento de fundamental importancia, que ha caracterizado a esta doctrina como tesis subjetiva.”³⁶

Ihering. [Este autor, impugnó vehementemente la teoría de Savigny. Su desarrollo dogmático se conoce como teoría objetiva de la posesión, nombre dado por el propio autor. Para Ihering el ánimo carece de importancia como elemento esencial de la posesión: La intención del sujeto no constituye un elemento apto para diferenciar al mero tenedor del poseedor. No niega que existe un elemento intencional, pero afirma que ese elemento no es separable del elemento material, o corpus. Para constituir la posesión alcanza con la relación corporal del hombre con la cosa, acompañada con la intención de persistir en esa relación.]³⁷

Saleilles. [Este autor, formula una teoría ecléctica que ha dado en llamarse (de explotación económica). Define a la posesión como la realización consistente y voluntaria de la apropiación económica de las cosas: el poseedor será aquél que en el mundo fenomenal externo aparezca como dueño de hecho, y con el propósito de serlo, de la cosa. Mientras que para Ihering el vínculo que supone la posesión, es un vínculo de apropiación jurídica, para Saleilles es la manifestación de un vínculo de apropiación económica. Y el animus no es un simple animus detinendi, sino que existe un ánimo de señorío de retener y explotar económicamente la cosa.]³⁸

Podemos concluir que el Código Civil Mexicano, tomó como modelo la teoría objetiva, en el sentido de que el artículo 790 mencionado, admite la posesión de

³⁶ Rojina Villegas, Rafael, Compendio de Derecho Civil, tomo II, 29ª edición, editorial Porrúa, México, 2001, ps. 184-187.

³⁷ Ibídem, ps. 192-196.

³⁸ Ibídem, ps. 197-199.

los derechos, cuando señala “...**posee un derecho el que goza de él.**” Por lo anterior, podemos determinar que existe posesión de cosas, de derechos reales, y de derechos personales.

Además clasifica a la posesión como originaria y derivada, al respecto el artículo 791, dice: “Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro una posesión derivada.”³⁹

Podemos concluir que la naturaleza jurídica de la posesión apta para prescribir, es la posesión originaria, en la cual se ejerce un poder de hecho y de derecho sobre el bien, con la intención de retenerlo. ejerciendo actos de administración y de dominio como si fuera el dueño, con la intención de llegar a adquirir la propiedad.

1.4.3 Posesión a Título de Propietario. Al respecto, el artículo 826 en relación al artículo 791 del mismo ordenamiento legal, **establece que sólo el poseedor originario puede convertirse en propietario**, cuando literalmente dice:

Artículo 826. “Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.”⁴⁰

El Código Civil del Distrito Federal, emplea en el artículo en cuestión el término “en concepto de dueño, por tal motivo es necesario señalar que el artículo 798 del mismo ordenamiento, establece que el poseedor se presume que lo hace a título de dueño, cuando señala lo siguiente: **“La posesión da al que la tiene la presunción de propietario para todos los efectos legales.** El que posee en virtud de un derecho personal, o de un derecho real distinto de la propiedad, no se

³⁹ Código Civil para el Distrito Federal

⁴⁰ Ídem.

presume propietario, pero **si es poseedor de buena fe tiene a su favor la presunción de haber obtenido la posesión del dueño de la cosa o derecho poseído**”

El artículo mencionado establece que el “poseedor de buena fe tiene a su favor la presunción de haber obtenido la posesión del dueño de la cosa...”. Por lo anterior, se entiende que el concepto de propietario o dueño tiene que ver con el poseedor de buena fe, pero, con esto no queda definido, qué debemos entender por concepto de dueño, aunado a eso, el artículo aludido, tampoco establece, que actos o conductas debe realizar el poseedor para acreditar ese carácter de “dueño”.

Considero necesario que para poder entender mejor el requisito que establece la fracción I del artículo 1151 del Código Civil, en cuanto al poseedor en concepto de propietario, es preciso que definamos los términos de poseedor de buena y mala fe.

1.4.4 Posesión de Buena Fe. Esta forma de posesión se puede acreditar en un proceso, exhibiendo el documento o documentos generadores de la posesión, tal como lo establece el artículo 806 del Código Civil para el Distrito Federal, que a la letra dice: “Es poseedor de Buena fé 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.

Entiéndase por título la causa generadora de la posesión.”⁴¹

Esto significa que la buena fe presume la existencia de un título suficiente para que dé derecho de poseer, o bien que habiendo título, éste se encuentre viciado, y que esa situación la ignore el poseedor.

El artículo 806 revela dos condiciones para que se tenga por satisfecho el requisito que contempla el artículo 1152, fracción I, del Código Civil, y son las siguientes:

⁴¹ Ídem.

- a) La existencia de un título suficiente, esto se refiere al acto jurídico por medio del cual el poseedor entró a poseer el bien que pretende prescribir.
- b) Un vicio del título de adquisición, este será aquel que tenga consigo la insuficiencia del mismo, (podría darse el caso cuando el que transmite el bien no es propietario del mismo).

El artículo 807 del ordenamiento legal en cuestión, establece lo siguiente:

“La buena fé se presume siempre; el que afirme la mala fe del poseedor le corresponde probarla.”⁴²

Esto quiere decir, que la buena fe se presume siempre, no sólo en el momento en que el poseedor celebró el acto jurídico por el cual entró a poseer el bien. Lo anterior se reafirma con el contenido del artículo 808 del ordenamiento en cuestión.

“Artículo 808. La posesión adquirida de buena fe no pierde ese carácter sino en el caso y desde el momento en que existan actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente. Naturalmente el debe basar en algo su buena fe y justa opinión del dominio adquirido, si el título del poseedor tiene varios vicios, la buena fe consistirá en ignorarlos todos”.⁴³

Por lo anterior se puede concluir que el carácter de la buena fe se pierde desde el momento en que existan actos que comprueben que el poseedor no ignora el vicio de la cosa que posee.

1.4.5 Posesión de Mala Fe. El mismo artículo 806 hace la distinción entre poseedor de buena fe y de mala fe, al respecto señala literalmente: “Es poseedor

⁴² Ídem.

⁴³ Ídem.

de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.”⁴⁴

Por lo anterior podemos decir que la mala fe presupone la ausencia de título, o bien que esté viciado y el poseedor conozca dicho vicio que le impida por consecuencia poseer con absoluto derecho.

Atendiendo a lo que contempla el artículo 808 del ordenamiento en cuestión, y que a la letra dice: “La posesión adquirida de buena fe no pierde ese carácter sino en el caso y desde el momento en que existan actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente...”⁴⁵

Por lo anterior, podemos considerar que es poseedor de mala fe, el que conoce los vicios del título de la persona que transmite el bien, y éstos repercuten sobre el título del poseedor necesariamente.

La mala fe es una cuestión importante, que influye para aumentar, duplicando el término de la prescripción, en virtud de que, tratándose de bienes inmuebles los cuales se poseen de buena fe, el tiempo para prescribirlos es de cinco años, y de mala fe es de diez, tal como lo establece el artículo 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, y que a la letra dice:

“Los bienes inmuebles se prescriben:

- I. En cinco años cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua, y públicamente;**
- II. En cinco años cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;**

⁴⁴ Ídem.

⁴⁵ Ídem.

III. En diez años cuando se posea de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continúa y pública; y

IV. Se aumentara en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél.

Asimismo tratándose de la posesión de bienes muebles de buena fe el término de la prescripción es de tres años, y de mala fe es de cinco, tal como lo establece el artículo 1153, del Código Civil para el Distrito Federal, y que señala lo siguiente:

“Los bienes muebles se prescriben en tres años, cuando son poseídos con buena fe, pacífica y continuamente. Faltando la buena fe, se prescribirán en cinco años.”⁴⁶

Como se puede observar en los artículos 1152 y 1153 del Código Civil, para efecto de prescribir un bien ya sea mueble o inmueble, trátase de un poseedor de buena o mala fe, para ambos casos es necesario, acreditar que se posee el bien en concepto de propietario a través de un documento, el cual es generador de su posesión, de esta manera diremos que la mala fe no es un vicio en la posesión, ni que la buena fe es una cualidad de la misma. Se puede adquirir la propiedad de un bien por prescripción, aún cuando se posea de mala fe. Si la mala fe fuera un vicio, haría inútil la posesión misma, podemos decir, como ya lo mencionamos anteriormente, que la mala fe influye para aumentar el término de la prescripción.

En la práctica el poseedor ya sea de buena o mala fe, para acreditar que posee el bien en concepto de propietario, es necesario que demuestre: 1) que entró a poseer el bien que pretende prescribir a través de un documento generador de su

⁴⁶ Ídem.,

posesión (que puede ser un título apto para trasladarle el dominio, derivado de un hecho lícito o no; 2) que dicho poseedor realiza actos de administración y de dominio sobre el bien que pretende prescribir; y 3) Que las conductas realizadas por el poseedor (actor) referentes a los actos de administración y dominio, sean respaldadas por las declaraciones de los testigos ofrecidos en el proceso judicial.

Sirve de apoyo, la siguiente tesis jurisprudencial, que al respecto dice:

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA “POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO” EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, EN NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN.

De acuerdo con lo establecido por los artículos 826, fracción I y III del artículo 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, y por las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto **de propietario**. Este requisito exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, sino que también exige se acredite el origen de la posesión pues al ser el concepto de propietario o dueño de un elemento constitutivo de la acción, el actor debe probar, con fundamento en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que inicio la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, que puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o propietario y que su posesión no es precaria o derivada. **Por tanto, no basta para usucapir, la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada.**

Octava Epoca:

Contradicción de tesis 39/92. Entre las sustentadas por el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito 23 de mayo de 1994. Cinco votos.

Tercera Sala, Tesis 3ª./J.18/94, Gaceta número 78, pág. 30; véase ejecutoria en el Semanario Judicial de la Federación. Tomo XIII Junio, pág. 293.”⁴⁷

Por lo anterior, se puede concluir como dice el maestro Rafael Rojina Villegas, en su obra Compendio de Derecho Civil, Tomo II, Bienes, Derechos Reales y Sucesiones, que “la frase que emplea el Código Civil vigente “poseer en concepto de propietario” abarca 1) el título subjetivamente válido, el título putativo o imaginario y, 2) una hipótesis no incluida en el Código anterior y de gran importancia: esta hipótesis se refiere a la posesión animus dominii por virtud de un acto ilícito, posesión que es de mala fe, pero sí tiene intención de apropiarse la cosa...”⁽⁴⁸⁾ puede producir la prescripción.

“El título subjetivamente válido, sigue diciendo este autor, tiene gran interés para la prescripción, en virtud de que la ley considera bastante el título que se cree fundadamente suficiente para adquirir el dominio... Esta creencia del poseedor debe ser seria y debe descansar en un error que en concepto del juez, sea fundado; que sea un error que en cualquier persona pueda haber provocado una creencia seria respecto de la validez del título.”⁽⁴⁹⁾

La hipótesis que se refiere a la posesión animus dominii por virtud de un acto ilícito, “está expresamente reconocida al hablar de la posesión nacida de un delito, la cual se considera posesión violenta, misma que puede originar la prescripción, sólo que el término naturalmente, será el máximo, ya que es una posesión de mala fe. Además se requiere en caso de posesión delictuosa, que haya prescrito

⁴⁷ Jurisprudencia visible en Compac Disk, expedido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación. (IUS 98).

⁴⁸ Rojina Villegas, Rafael, Ob, cit., p.223.

⁴⁹ Ídem.

la pena o la acción penal a efecto de que terminando el plazo de las mismas comience a correr el plazo de la prescripción”.⁽⁵⁰⁾

Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción. Este requisito consiste en poseer animus domini; poseer en concepto de propietario. Dicho requisito se comprueba a través del título generador de la posesión y de las conductas realizadas por el poseedor, traducidas en los actos de administración y de dominio como si fuera el propietario, con la intención de llegar a adquirir la propiedad.

1.4.6 Pacífica. Actualmente el Código Civil, la define en su artículo 823, como: “Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia.”⁵¹

La posesión apta para prescribir debe ser pacífica tal como lo establece el artículo 1151 del ordenamiento legal en cuestión. Cuando no reúne esta cualidad, padece el vicio de la violencia. Se considera que la posesión es pacífica cuando no se adquiere por medio de la violencia.

Como ya señale anteriormente, el Código Civil vigente sí acepta el caso de que la posesión sea violenta, cuando se va a prescribir de mala fe. Este supuesto es un hecho sujeto a prueba que se acreditará en el juicio correspondiente, cuando se ejercite la acción de prescripción adquisitiva, donde el actor puede sostener en su demanda haber adquirido por violencia (o delito) el inmueble que se pretende prescribir, pero que a partir de determinada fecha, cesó ésta, por lo que se requiere, en caso de posesión delictuosa, que haya extinguido la pena o prescrito la acción penal a efecto de que terminando el plazo de las mismas comience a correr el plazo de la prescripción, tal como lo establece el artículo 1155 del Código Civil, que literalmente señala: “La posesión adquirida por medio de un delito se tendrá en cuenta para la prescripción, a partir de la fecha en que haya quedado

⁵⁰ *Ibíd.*, p.224.

⁵¹ Código Civil para el Distrito Federal.

extinguida la pena o prescrita la acción penal, considerándose la posesión como de mala fe.”⁵²

El catedrático Rafael Rojina Villegas en su obra mencionada, dice: “El Código vigente acepta que no obstante esta posesión viciada en su origen, se convierte en posesión útil por el simple hecho de que haya cesado la violencia. En cambio el Código anterior exigía un procedimiento complicado para purgar ese vicio. Un precepto expreso decía que cuando la posesión se adquiriera por violencia, sólo hasta que jurídicamente se hubiera declarado que había cesado, comenzaba la posesión útil; es decir se requería una declaración judicial para considerar que había cesado la violencia.”⁵³

De lo anterior podemos concluir, que existen dos supuestos que contempla nuestra legislación para poder prescribir un bien inmueble: 1) Cuando se adquiere de buena fe, esto es cuando se entra a poseer el inmueble a través de un título, el cual es el documento generador de la posesión del actor. Con el que se demuestra que entró a poseer de manera pacífica, toda vez que la posesión emanó de un acto jurídico que por su naturaleza sea traslativo de propiedad, como son la venta, la donación, la permuta, el legado, la adjudicación por remate, la dación en pago, que le dió al actor pleno derecho para poseer el inmueble y realizar en él actos de administración y de dominio; 2) Cuando se adquiere de mala fe, esto ocurre, cuando el actor entra a poseer el inmueble a través de actos violentos, como en el caso de un despojo o invasión del predio que se pretende prescribir.

En ambos supuestos, tanto para la prescripción de buena o de mala fe, se requiere que el actor compruebe en el juicio de prescripción, que venía poseyendo el inmueble que pretende prescribir de manera pacífica.

⁵² Ídem.

⁵³ Rojina Villegas, Rafael, Ob, cit. p. 225.

1.4.7 Continua. Rafael Rojina Villegas, en su obra mencionada, dice que “la posesión apta para la prescripción debe ser continua, sino lo es adolece del vicio de interrupción.”⁵⁴

Al respecto, el artículo 824 del Código Civil para el Distrito Federal, define, que:

”Posesión continua es la que no se ha interrumpido por alguno de los medios enumerados en el Capítulo V, Título VII, de este libro.”⁵⁵

El capítulo V, Título VII, del libro II, señala como Título DE LA INTERRUPCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN.

“**Artículo 1168.-** 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. Se considerará la prescripción como no interrumpida por la interpelación judicial si el actor desistiese de ella o fuese desestimada su demanda; y
- IV. Porque la persona a cuyo favor corre la prescripción reconozca expresamente, de palabra o por escrito, o tácitamente por hechos indudables, el derecho de la persona contra quien prescribe.

Empezará a contarse el nuevo término de la prescripción, en caso de reconocimiento de las obligaciones, desde el día en que se haga; si se renueva el documento, desde la fecha del nuevo título, y si se hubiere prorrogado el plazo del cumplimiento de la obligación, desde que éste hubiere vencido.”⁵⁶

⁵⁴ Ídem.

⁵⁵ Código Civil para el Distrito Federal.

⁵⁶ Ídem.

“Sólo a través de estas formas específicas y limitativamente enumeradas en la ley, debe interrumpirse la posesión. Toca por consiguiente a aquél que afirmaba que la posesión se había interrumpido, probar que había interpelado judicialmente, o que había demandado al poseedor, o que éste le había reconocido la posesión, o finalmente que hubo un despojo o un abandono. El poseedor no tiene que justificar la continuidad, la permanencia en la posesión. Se presume la continuidad, salvo prueba en contrario que demostraba la interrupción, y quien tenía que reunir esa prueba es quien impugna la posesión”.⁵⁷

El artículo 1175 del Código Civil, señala literalmente cual es el efecto de la interrupción de la prescripción, al establecer: “El efecto de la interrupción es inutilizar, para la prescripción, todo el tiempo corrido antes de ella.”⁵⁸.

El Capítulo VI, Título VII, del Libro Segundo del Código Civil para el Distrito Federal señala claramente la **manera de contar el tiempo para la prescripción**, al respecto el artículo 1176 del ordenamiento en cuestión, dice: “El tiempo para la prescripción se cuenta por años y no de momento a momento, excepto en los casos en que así lo determine la ley expresamente.”

“ARTÍCULO 1177. Los meses se regularán con el número de días que les correspondan.

“ARTÍCULO 1178. Cuando la prescripción se cuenta por días, se entenderán éstos de veinticuatro horas naturales, contadas de las veinticuatro a las veinticuatro.

“ARTÍCULO 1179. El día en que comienza la prescripción se cuenta siempre entero, aunque no lo sea; pero aquel en que la prescripción termina, debe ser completo.”⁽⁵⁹⁾

⁵⁷ Rojina Villegas, Rafael, Ob, cit. p. 226.

⁵⁸ Código Civil para el Distrito Federal.

⁵⁹ Ídem.

1.4.8 Pública. Actualmente ésta se encuentra contemplada en el artículo 825 del Código Civil para el Distrito Federal, el cual señala literalmente: “Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos. También lo es la que esta inscrita en el Registro de la propiedad.”⁶⁰).

Se considera conveniente analizar los comentarios del maestro Rafael Rojina Villegas, al respecto señala en su obra aludida, que: “El vicio que afecta a la posesión pública se denomina clandestinidad. La posesión es clandestina u oculta, cuando no se tienen a la vista de todos aquellos que tengan interés en interrumpirla...”⁶¹.

De lo anterior se puede determinar que lo contrario a la posesión pública es la posesión clandestina, y esta última se dá cuando la posesión del inmueble se ha realizado por medio de actos ejecutados de noche o a escondidas, tomando precauciones para sustraerla al conocimiento de quienes tienen derecho de oponerse al despojo o invasión.

El artículo en cuestión, contempla dos supuestos, en mi opinión, resulta incorrecta la redacción del primer supuesto, en virtud de que es materialmente imposible que un poseedor notifique “a todo el mundo” respecto al objeto poseído, por razones naturales. Más bien considero que, para que se encuentre satisfecho el requisito de publicidad en la posesión, es necesario que ésta haya podido ser conocida principalmente por el propietario o poseedor anterior, porque estos son los únicos que tienen derecho a oponerse a ella. Por otra parte, y ya en la práctica se requiere, de que el poseedor acredite, que él ha poseído el inmueble materia de la prescripción, de manera pública, y la prueba idónea para acreditar este requisito es mediante la prueba testimonial, atendiendo a la siguiente tesis jurisprudencial:

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL REQUISITO DE PUBLICIDAD EN LA POSESIÓN QUE REQUIEREN LAS FRACCIONES I y III DEL ARTÍCULO 1152 DEL CÓDIGO CIVIL

⁶⁰ Ídem.

⁶¹ Rojina Villegas, Rafael, Ob, cit. p.22

PARA LA. SE PRUEBA CON LA TESTIMONIAL Y NO EN BASE A PRESUNCIONES.

El requisito de publicidad en la posesión para la prescripción adquisitiva establece el artículo 1152 fracciones I y III del Código Civil, no se demuestra a base de presunciones, dado que sólo mediante los sentidos puede percibirse la forma en que se ha poseído un bien, por lo que la prueba adecuada es la testimonial, porque son los testigos quienes pueden declarar como han percibido el desarrollo de esa situación concreta a lo largo del tiempo.

NOVENO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 4849/98. Agustina Martínez Guzmán. 4 de junio de 1998. Unanimidad de votos. Ponente José Castro Aguilar. Secretario Antonio Rebollo Torres.⁶²

Por otra parte, la segunda hipótesis del artículo en cuestión se refiere a la posesión inscrita en el Registro Público de la Propiedad, dependencia que se encarga de llevar el control de los asientos de los testimonios de propiedad, así como de derechos posesorios, lo que tiene como efecto la publicidad.

1.5 CASOS EN LOS CUALES NO DEBE CORRER LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA. El Maestro Salvador Castro Zavaleta y Luis Muñoz, hacen alusión en su obra Comentarios al Código Civil, respecto de diversos supuestos por los cuales no debe correr la prescripción, al respecto manifiesta: “En el derecho antiguo no admitían que la usucapión corriese en contra de personas incapacitadas... Este axioma se aplicaba a los dueños menores de catorce años, a los hijos de familia, a los incapacitados, a los ausentes; a favor de los cuales se daba la acción rescisoria para nulificar la usucapión. En el derecho moderno esta acción ha quedado restringida a los casos en que el incapacitado no tiene todavía tutor o representante legal... Provisto de su representante, el incapacitado pierde el dominio a favor de un prescribiente capaz y sólo tiene como recurso legal pedir la responsabilidad civil pertinente a dicho representante”.⁶³ Lo anterior, encuentra sustento en los artículos 1165 y 1166, del Código Civil, que literalmente dice:

⁶² Jurisprudencia visible en Arratibel Salas, Luis Gustavo y Huber Olea Francisco José. Código Civil para el Distrito Federal, comentado, concordado con tesis de jurisprudencia, Tomo I, Editorial Sista, México, 2004, Página 770.

⁶³ Castro Zavaleta, Salvador y Muñoz Luis. Ob, cit. p. 768.

“**ARTÍCULO 1165.** La prescripción puede comenzar y correr contra cualquiera persona, salvo las siguientes restricciones.

ARTÍCULO 1166. La prescripción no puede comenzar ni correr contra los incapacitados, sino cuando se ha discernido su tutela conforme a las leyes. Los incapacitados tendrán derecho de exigir responsabilidad a sus tutores cuando por culpa de éstos no se hubiera interrumpido la prescripción”.⁶⁴

El Código Sustantivo, en su artículo 1167, contempla seis hipótesis por las cuales una persona aún teniendo capacidad legal para prescribir, no puede, ni debe hacerlo en razón de estar unida al dueño del objeto a prescribir por una relación jurídica o de parentesco. y dicho artículo literalmente señala: “La prescripción no puede comenzar ni correr:

- I. Entre ascendientes y descendientes, durante la patria potestad, respecto de los bienes a que los segundos tengan derecho conforme a la ley;
- II. Entre los consortes;
- III. Entre los incapacitados y sus tutores o curadores, mientras dure la tutela;
- IV. Entre copropietario o coposeedores, respecto del bien común;
- V. Contra los ausentes del distrito Federal que se encuentren en el servicio público; y
- VI. Contra los militares en servicio activo, en tiempo de guerra tanto fuera como dentro del Distrito Federal.”⁽⁶⁵⁾).

Por lo que se refiere a las fracciones V y VI del artículo en cuestión, los autores antes mencionados señalan en su obra aludida que: “La ausencia no es reconocida como causa de suspensión de la usucapión.”⁶⁶ Lo anterior atiende a lo contemplado en el artículo 721 del ordenamiento legal en cuestión, que dice:

⁶⁴ Código Civil para el Distrito Federal.

⁶⁵ Ídem.

⁶⁶ Castro Zavaleta, Salvador y Muñoz Luis. Ob, cit. p. 769.

“Por causa de ausencia no se suspenden los términos que fija la ley para la prescripción.”⁶⁷

Dichos autores siguen mencionando que: “como hay casos de ausencia que merecen consideración especialísima por parte de la ley,”⁶⁸ de ahí que se dispuso como excepciones al artículo 721 del Código sustantivo, las fracciones V y VI, del artículo 1167, de dicho ordenamiento.

1.6 BIENES SUSCEPTIBLES DE PRESCRIBIR. Los maestros Salvador Castro Zavaleta y Luis Muñoz, señalan en su obra multicitada que: “En el derecho antiguo colonial las cosas, en razón de las vinculaciones, se dividen en prescriptibles e imprescriptibles, distinción que también se aplicaba a determinadas categorías.”⁶⁹

Para poder definir y determinar, qué bienes son aptos para prescribir, es necesario hacer referencia al artículo 1137 del ordenamiento legal en estudio, y que a la letra dice: “Sólo pueden prescribirse los bienes y obligaciones que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas por la ley.”⁷⁰

El artículo citado no es muy claro para poder clasificar que bienes se pueden prescribir; al respecto, el artículo 1148, señala:

“La Federación, el Distrito Federal, los estados, los municipios y las otras personas morales de carácter público, se considerarán como particulares para la prescripción de sus bienes, derechos y acciones que sean susceptibles de propiedad privada.”⁷¹

Este artículo hace una relación, de qué bienes son aptos para prescribir, toda vez que tanto los bienes privados de la nación, así como los bienes de las demás

⁶⁷ Código Civil para el Distrito Federal.

⁶⁸ Castro Zavaleta, Salvador y Muñoz Luis. Ob, cit. p. 769.

⁶⁹ Ídem.

⁷⁰ Código Civil para el Distrito Federal.

⁷¹ Ídem.

personas morales públicas son susceptibles de ser adquiridas por medio de esta figura procesal, con la única restricción de que sean susceptibles de propiedad privada. No obstante ocurre con los bienes agrarios y los bienes de dominio público nacional, como es el caso de los párrafos cuarto y quinto del artículo 27 Constitucional, y que literalmente, dice:.

ARTICULO 27, Párrafo Cuarto. “Corresponde a la Nación el dominio directo de todos los recursos naturales de la plataforma continental y los zócalos submarinos de las islas; de todos los minerales o sustancias que en vetas, mantos, masas o yacimientos constituyan depósitos cuya naturaleza sea distinta de los componentes de los terrenos, tales como los minerales de los que se extraigan metales y metaloides utilizados en la industria; los yacimientos de piedras preciosas ...

Párrafo Quinto. Son propiedad de la Nación las aguas de los mares territoriales, en la extensión y términos que fije el derecho internacional, las aguas marinas interiores; la de las lagunas y esteros que se comuniquen permanentemente o intermitentemente con el mar, la de los lagos interiores de formación natural que estén ligados directamente a corrientes constantes, las de los ríos y sus afluentes directos o indirectos, desde el punto del cuace en que se inicien las primeras aguas permanentes, intermitentes o torrenciales hasta su desembocadura en el mar...

En los casos a que se refieren los dos párrafos anteriores, el dominio de la Nación es **inalienable e imprescriptible...**⁷²

El mismo artículo señala en sus párrafos aludidos, los bienes que son propiedad y dominio directo de la Nación, asimismo declara, que dichos bienes son inalienables e imprescriptibles, por tal motivo son excluidos del procedimiento judicial de la acción de prescripción positiva, materia de estudio del presente tema.

⁷² Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

1.7 BIENES MUEBLES E INMUEBLES. El maestro Ernesto Gutiérrez y González, en su obra titulada “El Patrimonio”, señala ambos conceptos, y los define:

“A. BIEN O COSA INMUEBLE.- Es la que por su fijeza, no se puede trasladar ni por sí, ni por fuerza extraña, de un lugar a otro.

B. BIEN O COSA MUEBLE.- Es la que por sí, o por acción de una fuerza exterior a ella, se puede trasladar de un lugar a otro.”⁽⁷³⁾

El Código Sustantivo en su artículo 750, hace una clasificación de los bienes que por disposición de la ley, son considerados como inmuebles, y dice:“Son bienes inmuebles:

- I. El suelo y las construcciones adheridas a él;
- II. Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas, mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares;
- III. Todo lo que este unido a un inmueble de una manera fija de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido;
- IV. Las estatuas relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble hace mención, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo;
- V. Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella en un modo permanente;
- VI. Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca, directa o exclusivamente, a la industria o explotación de la misma;

⁷³ Gutiérrez y González, Ernesto. El Patrimonio, 5ª edición., editorial Porrúa., México, 1995, p.79.

- VII. Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse, y las semillas necesarias para el cultivo de la finca;
- VIII. Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo convenio en contrario;
- IX. Los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquiera especie que sirvan para conducir los líquidos o gases a una finca o para extraerlos de ella;
- X. Los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería, así como las bestias de trabajo indispensables para el cultivo de la finca, mientras están destinadas a ese objeto;
- XI. Los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa;
- XII. Los derechos reales sobre inmuebles; y
- XIII. Las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas.”⁷⁴

Del artículo anterior podemos analizar que varios de los bienes descritos en algunas fracciones mencionadas, podrían considerarse como bienes muebles, ya que atendiendo al concepto señalado por el maestro Ernesto Gutiérrez y González, de que un bien mueble es todo aquello que se puede trasladar de un lugar a otro, pero para efecto de no entrar en confusiones el mismo Código Civil, en su artículo 751, señala en que casos los bienes recobrarán su calidad de muebles.

“ARTÍCULO 751. Los bienes muebles, por su naturaleza, que se hayan considerado como inmuebles, conforme a lo dispuesto en varias fracciones del artículo anterior, recobrarán su calidad de muebles cuando el mismo dueño los

⁷⁴ Código Civil para el Distrito Federal.

separe del edificio, salvo el caso de que en el valor de éste se haya computado el de aquellos, para constituir algún derecho real a favor de un tercero.”⁷⁵

Los bienes muebles son definidos por el Código Civil, en su artículo 753, como: “...los cuerpos que pueden trasladarse de un lugar a otro, ya se muevan por sí mismos, ya por efecto de una fuerza exterior.”⁷⁶

Por disposición de la ley, son considerados bienes muebles todos aquéllos contemplados del artículo 754 al artículo 763, del Código Civil para el Distrito Federal, mismos que no son materia de análisis en la presente investigación.

Es importante determinar si una persona lo que posee es un bien mueble o inmueble, ya que en cada caso, varía el tiempo que marca la ley para que el poseedor se pueda convertir en propietario de la cosa poseída, porque depende de esa distinción, y de la posesión de buena o mala fe, para que se realice el cómputo para ejercitar la acción de prescripción. Nuestro Código Civil, señala que se requiere de 5 y 10 años, tratándose de inmuebles; y tratándose de muebles se requiere que la posesión sea de 3 y 5 años, dependiendo de la buena o mala fe.

⁷⁵ Ídem.

⁷⁶ Ídem.

CAPÍTULO SEGUNDO

ACCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA.

El objetivo directo de este segundo capítulo, es establecer una noción doctrinal de lo que es la acción jurídica; como una fórmula a través de la cual, la seguridad jurídica le otorga al individuo la posibilidad de excitar a la función jurisdiccional, y por supuesto, esa facultad la vamos a intercomunicar con la prescripción adquisitiva.

LA ACCIÓN (Concepto). Desde un punto de vista generalizado, la enciclopedia jurídica Omeba sobre la acción dice lo siguiente: La “acción en su significado jurídico es motivo de varias acepciones entre los profesionales del Derecho y en la práctica forense;... la palabra acción en sentido técnico procesal, designa la facultad o poder jurídico acordado al individuo para provocar la actividad jurisdiccional del Estado. Para que el juez actúe aplicando la Ley al caso concreto, es menester que el ciudadano provoque el ejercicio de su actividad como órgano del Estado; es decir, que cualquiera sea la teoría que al respecto se adopte, se hace indispensable llenar una condición para que el juez pueda pronunciarse, y ésta es que el particular solicite su intervención.”⁷⁷

La Ley, no se ha hecho para que quede única y exclusivamente en forma abstracta, dada en los diversos Códigos y Leyes que rigen la conducta entre los seres humanos de la relación social, sino que, también se hace adjetiva, esto es, lo sustantivo pasa a convertirse en un adjetivo procesal a través del cual, los derechos que se otorgan de una manera abstracta, se hacen concretos por la excitación que hace el particular a la función jurisdiccional, para que pueda decir y decidir el derecho controvertido entre las partes.

⁷⁷ Enciclopedia Jurídica Omeba, Buenos Aires, Argentina, editorial Bibliográfica Argentina,, Tomo I, p. 207.

Ahora bien, otro autor como es Froylan Bañuelos Sánchez, habla sobre la necesidad de una teoría de la acción, y dice: “Para que la función jurisdiccional se ejerza, para que los órganos jurisdiccionales del Estado se pongan en movimiento con vistas a la declaración y realización del derecho lesionado, es indispensable que alguno de los interesados en la apreciación de la relación jurídica incierta o dudosa solicite el ejercicio de su actividad.

Cuando un individuo se considera lesionado por otro en su derecho, debe tener la facultad de renunciar a cualquier especie de defensa, si estima que las ventajas de la reparación son inferiores a las molestias y/o a los perjuicios a que se expone, reaccionando contra la ofensa.”⁷⁸

Una de las primeras circunstancias que es menester subrayar, y que de alguna manera ya hemos hablado en el capítulo primero, es el hecho de que en el momento en que surge el ataque peligroso en contra de nuestra persona, nuestros derechos o nuestro patrimonio, la misma seguridad jurídica establece una vía de acción idónea, a través de la cual, se va a generar toda una cierta función jurisdiccional por medio de la cual, se ha de concretizar esa Ley dada en abstracto.

Pues bien, se toma el Derecho Procesal para accionarlo, motivando la función jurisdiccional. Por lo anterior, podemos concluir, que: **la acción es la facultad otorgada por la ley al gobernado para solicitarle a un órgano jurisdiccional, mediante un juicio, el cumplimiento de un derecho o de una obligación, no satisfecho por un particular, o en su caso por el Estado, y éste aplique la ley al caso concreto.**

2.2 CLASIFICACIÓN. Las acciones legales, pueden tener una clasificación, dependiendo de la forma en que se quiera dividir su estudio.

⁷⁸ Bañuelos Sánchez, Froylan. Teoría de la Acción, editorial Cárdenas editor y distribuidor, 10ª edición, México, 2002, p. 17.

Dependiendo de la naturaleza del derecho que se va a ejercitar, de acuerdo a la opinión del maestro Eduardo Pallares, las acciones se clasifican:

1. “Acciones reales,
2. Acciones personales,
3. del estado civil.
4. declarativas,
5. constitutivas,
6. de condena, y
7. preservativas.”⁷⁹

Las primeras, se encuentran contempladas en el artículo 3º del Código Procesal Adjetivo, que literalmente dice: “Por las acciones reales se reclamarán: la herencia, los derechos reales o la declaración de libertad de gravámenes reales. Se dan y se ejercitan contra el que tiene en su poder la cosa y tiene obligación real, con excepción de la petición de herencia y la negatoria.”⁸⁰

Evidentemente si la acción tiene que ver con un bien inmueble, la acción tendrá que ser real, y así podemos encontrar un gran número, como son:

- A. Acción reivindicatoria;
- B. Acción publiciana;
- C. Acción hipotecaria;
- D. Acción de comunero;
- E. Interdicto de retener la posesión;
- F. Interdicto para recuperar la posesión;
- G. Acción contra el obligado a la evicción;
- H. Acción de tercero excluyendo sus derechos.

⁷⁹ Pallares, Eduardo, Tratado de las Acciones Civiles, 9ª edición, editorial. Porrúa, México, 2000, p. 45

⁸⁰ Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Las acciones personales las define el Código de Procedimientos Civiles, en su artículo 25, que literalmente señala:

“Las acciones personales se deducirán para exigir el cumplimiento de una obligación personal, ya sea de dar, de hacer o no hacer determinado acto.”⁸¹

Desde el punto de vista de las **acciones personales** podemos citar:

- a) Acción de indemnización por requerimiento ilícito
- b) Acción para obtención de otorgamiento de título o comprobante
- c) Acciones que se transmiten en contra de los herederos
- d) Acciones de jactancia
- e) Acciones de intereses personales.

Como consecuencia del derecho de la acción que se ejercita, puede mencionarse que hay **efectos declarativos o bien constitutivos**. De tal manera, que la sentencia tomará también la clasificación de la naturaleza de la acción intentada.

Chiovenda, dice que **la acción declarativa**, es aquella que: “hace cierto el derecho y puede servir de base para obtener se lleven a cabo determinada clase de actos jurídicos que garanticen o refuercen ese derecho, como la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, la protocolización, etc.”⁸²

Al respecto, sigue mencionando el Maestro Eduardo Pallares, en su obra aludida, “que el ejercicio de la acción judicial es legítimo, cuando tiene por objeto simplemente el declarar el derecho, no realizarlo, fijar el derecho, no ejecutarlo; hacer cierto el derecho, no hacerlo efectivo.”⁸³

⁸¹ Ídem.

⁸² Chiovenda citado por: Pallares, Eduardo. Ob, cit., p 50.

⁸³ Ibídem, p. 51

Las acciones declarativas, tienen por objeto que la autoridad judicial manifieste una declaración por la cual reconozca o fije el derecho del demandante o actor; y las personales, son aquellas por las cuales se reclaman al órgano jurisdiccional, motivadas por diversas circunstancias de hecho y de derecho, el cambio de una determinada situación jurídica en beneficio del actor, que es quien ejercita la acción, y el único que puede cumplir con las prestaciones que el actor esta demandando es el propio demandado.

Las acciones declarativas y constitutivas, se encuentran contempladas en el artículo 1º del Código de Procedimientos Civiles, que literalmente dice: “Sólo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en el, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga interés contrario...”⁸⁴

El carácter declarativo implica que al resolver el tribunal no se crea nada nuevo, sino simple y sencillamente reconoce una situación persistente y esa circunstancia, es la naturaleza de una acción de tipo descriptiva, a través de la cual se excita la función jurisdiccional, para que ésta última pueda reconocer y declarar que la posesión se ha convertido en propiedad.

Razón por la cual, la naturaleza directa de la acción de prescripción positiva, pues evidentemente que será declarativa.

Respecto a las acciones consideradas como derechos, a las que hace referencia el autor multicitado Eduardo Pallares, que son: del estado civil, de condena y preservativas, simplemente nos limitamos a mencionarlas, en virtud de que no son esenciales para el análisis de este tema.

Se puede abrir un cúmulo de clasificaciones, de tal naturaleza, que las acciones, señala el maestro Eduardo Pallares, se pueden clasificar desde el punto de vista

⁸⁴ Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

procesal, esto es, atendiendo al tipo de procedimiento y el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, contempla los siguientes:

- 1) **Procedimiento Ordinario**, éste se encuentra contemplado del artículo 255 al 277.
- 2) **Procedimiento Sumario**, que regula las reglas del juicio ejecutivo civil, lo contempla la ley de la materia del artículo 443 al 463.
- 3) **Juicio Especial Hipotecario**, se encuentra regulado por el artículo 468 al 488.
- 4) **Juicio Especial de Desahucio, regulado del artículo 489 al 499**
- 5) **Controversias del Orden Familiar**, encuentra sustento en el artículo 940 al 956
- 6) **Controversias de Arrendamiento Inmobiliario**, se encuentra contemplado del artículo 957 al 968.
- 7) **Título Especial de la Justicia de Paz**, que se refiere a procedimientos de cuantía menor, tratándose de bienes inmuebles, que tengan un valor hasta de tres mil días de salario mínimo, y en los demás negocios de jurisdicción contenciosa, cuyo monto no exceda de mil días de salario mínimo general en el Distrito Federal.

El Catedrático Cipriano Gómez Lara, en su obra Derecho Procesal Civil, habla de diversos criterios de clasificación del proceso, y son los siguientes:

Primera clasificación: Proceso civil, mercantil y de familia.

Segunda clasificación: Proceso oral y escrito.

Tercera clasificación :Procesos dispositivos, inquisitorios o mixtos.

Cuarta clasificación: Procesos con unidad de vista y preclusivos.

Quinta clasificación: Procesos singulares y universales

Sexta clasificación: Procesos uni-instanciales y bi-instanciales;

Séptima clasificación: Procesos cautelares, declarativos y ejecutivos.”⁸⁵

⁸⁵ Gómez Lara, Cipriano. Derecho Procesal Civil, 5ª edición, editorial Harla, México, 1998. p.15.

La naturaleza de lo que es el procedimiento, dependerá siempre de la naturaleza de la acción que se intenta llevar a cabo. De lo anterior, podemos señalar en términos generales, que vamos a encontrar un sin número de formas a través de las cuales, se puede llevar a cabo la clasificación de las acciones, pero las más importantes y que tienen relación con el tema de estudio que es la acción de prescripción positiva, son las ya analizadas y que han sido objeto de estudio de este apartado.

2.3 LA ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. Vamos entrar ahora, a fundamentar la naturaleza de las fórmulas que la legislación civil en el Distrito Federal establece, para llevar a cabo la acción en la prescripción adquisitiva.

Atendiendo al concepto de acción y a la clasificación analizada en los apartados anteriores, podemos definir a la **acción de prescripción positiva**: como la facultad que le otorga la ley al gobernado, para solicitarle al órgano jurisdiccional, la declaración judicial, a través de una sentencia definitiva de que ha operado a su favor la prescripción positiva, y se ha convertido en propietario del bien (en este caso inmueble) que posee, por haber acreditado todos y cada uno de los elementos que exige la ley.

Así tenemos como el artículo 1151 del Código Civil para el Distrito Federal establece: “La posesión necesaria para prescribir debe ser:

- I. En concepto de propietario;
- II. Pacífica;
- III. Continua;
- IV. Pública”.⁸⁶

Ya en términos generales, en el capítulo primero, se hizo el estudio de estos elementos, de hecho analizamos la naturaleza de la prescripción, como ese medio

⁸⁶ Código Civil para el Distrito Federal.

para adquirir bienes o bien para liberarse de obligaciones, mediante el simple transcurso del tiempo, claro está, bajo las circunstancias y condiciones establecidas por la propia Ley.

Ahora bien, para el caso que nos atañe y que queremos estudiar, es necesario también citar el artículo 1152 del Código Civil para el Distrito Federal el cual dice: “Los bienes inmuebles se prescriben:

I. En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente;

II. En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una prescripción de posesión;

III. En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública; y...”⁸⁷

La propia legislación, va adquiriendo una forma idónea en la que se van a dar las reglas a través de la cuales, se llevará a cabo el ejercicio de la acción para lograr la prescripción adquisitiva de los bienes inmuebles.

Ahora bien, si atendemos a la clasificación dada en el inciso anterior, por el procedimiento que se ejercita, **ésta acción es ordinaria**, puesto que la misma acción no tiene una reglamentación especial en el Código de Procedimientos Civiles.

Por otro lado, si atendemos al derecho que se ejercita, la acción en comento **es real**, puesto que su finalidad es la obtención del reconocimiento de la titularidad de un bien (en este caso inmueble).

⁸⁷ Ídem.

Así tenemos como la idea de la acción de prescripción adquisitiva, conlleva una naturaleza posesoria, y como consecuencia de esto, entra a una clasificación de las acciones declarativas, las cuales, se ejercitan para lograr una cierta **declaración** final a través de la sentencia.

Esta declaración, va a constituir un derecho real, reconociendo que la posesión, ha dado la posibilidad de prescribir adquisitivamente, convirtiéndose en propietario, con el derecho de dominio que esto conlleva.

2.4. PROCEDIMIENTO JUDICIAL (concepto). Antes de observar el procedimiento de prescripción adquisitiva en específico, es necesario tener un concepto de lo que es el derecho procesal, para que, de esta manera, establezcamos una situación dogmática que nos permita analizar la acción adquisitiva.

Así, tomando las palabras de los autores Fernando Flores Gómez González y Gustavo Carvajal Moreno diremos que: “**Derecho procesal** es el conjunto de normas jurídicas relativas al Proceso Jurisdiccional, esto es, el de reglas destinadas a la aplicación de las normas del Derecho a casos particulares, ya sea con el fin de esclarecer una situación jurídica dudosa, ya con el propósito de que los órganos jurisdiccionales declaren la existencia de determinada obligación y, en caso necesario, ordene se haga efectiva.”⁸⁸

La posibilidad en el sentido de una secuencia jurídica, a través de la cual, la motivación de la acción a la función jurisdiccional se logra, está representada por todo un procedimiento de periodos lógicos y ordenados, por medio de los cuales, el propio juzgador, estará obligado a respetar cada una de las **diversas etapas del procedimiento judicial**.

⁸⁸ Flores Gómez González, Fernando, y Carvajal Moreno, Gustavo. Nociones de derecho Positivo Mexicano, 42ª edición, editorial Porrúa, México, 2002, p. 222.

Ahora bien, para denotar en términos generales estas etapas, vamos a considerar las citadas por el autor José Ovalle Favela, en su obra de “Derecho Procesal Civil”, y son las siguientes:

1. “La etapa previa o preliminar;
2. La etapa expositiva o polémica;
3. La etapa probatoria;
4. La etapa conclusiva;
5. La etapa resolutoria;
6. La etapa impugnativa;
7. La etapa ejecutiva.”⁸⁹

La etapa preliminar, la encontramos en todas las medidas cautelares, y por supuesto en los medios preparatorios a juicio, necesaria para recabar todos aquellos elementos de prueba que nos van a servir de base para el ejercicio de la acción que el actor pretende hacer valer, a través de la demanda. Esta etapa señala el autor citado, no forma parte del proceso de primera instancia, sino como su nombre lo dice, es previa al procedimiento judicial.

Una vez que tenemos los elementos base de la acción, entonces podremos generar una primera etapa del proceso, en donde cada una de las partes litigiosas, expone sus ponencias. Como diría el Maestro José Ovalle Favela “Esta etapa se concreta en los escritos de demanda y de contestación de la demanda, del actor y del demandado, respectivamente. En esta etapa, el juzgador debe resolver sobre la admisibilidad de la demanda y ordenar el emplazamiento de la parte demandada.”⁹⁰

En esta primera etapa, es donde se ejercita la acción correspondiente y es aquí, donde vamos a observar en términos generales, como se van estableciendo los

⁸⁹ Ovalle Favela, José. Derecho Procesal Civil, 5ª edición, editorial Oxford, México, 2001, p. 37

⁹⁰ *Ibidem.* p.36.

postulados básicos del actor a través de la demanda, frente a la resistencia del demandado por conducto de sus excepciones o defensas.

Dicho de otra manera, que el proceso va tomando un cierto camino a través del cual, la acción inicial se va desglosando para convertirse en el punto principal de debate sobre el cual ha de versar la sentencia.

Razón por la cual, se llega una etapa en donde la litis ha de fijarse. Esto es, el actor postula sus acciones, mientras que el demandado hace valer sus excepciones y defensas. Lo anterior, es de suma importancia subrayarlo, puesto que si no se arma la litis, simple y sencillamente no puede haber debate en el procedimiento. Esto significa, que si el actor demanda, y en un momento determinado el demandado se allana a la demanda, entonces ya no habrá la necesidad de establecer un proceso, sino que se ratifican las declaraciones expresadas bajo presencia judicial, y se puede llevar a cabo la resolución.

Como consecuencia de lo anterior, cuando la demandada se opone a las acciones intentadas a través de sus defensas y excepciones, se arma lo que se conoce como la litis, que resulta ser en sí la parte fundamental en donde se ha de demostrar hasta donde llegan los derechos de cada uno de los litigantes.

El autor Eduardo Pallares, cuando hace una definición de lo que es la litis, considera lo siguiente: Es el "sinónimo de litigio, en una de sus acepciones. Significa el conflicto de intereses jurídicamente calificado entre dos o más personas, respecto de algún bien o conjunto de bienes. También significa las cuestiones de hecho y de derecho que las partes someten al conocimiento y decisión del juez. En este sentido la usa el Código vigente en el capítulo relativo a la fijación de la litis."⁹¹

⁹¹ Pallares, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil, 22ª edición, editorial Porrúa,. México, 1998, p.541

En el caso especial, el artículo 262 del Código de procedimientos civiles para el Distrito Federal, hace alusión a una diligencia especial cuando se trata de cuestiones de bienes inmuebles, y establece la siguiente norma:

“Cuando se trate de demanda por controversias sobre bienes inmuebles, el juez ordenará la anotación preventiva de la misma ante el Registro Público de la Propiedad, de conformidad a las disposiciones aplicables del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal, siempre que previamente el actor otorgue fianza suficiente para responder de los daños y perjuicios que se causen al demandado, la que deberá ser fijada al prudente arbitrio del juez.”⁹²

La trascendencia litigiosa, del momento en que se recibe la contestación del demandado, es fundamental para todo lo que es el procedimiento, ya que puede ser que se lleve a cabo un proceso formal, en donde el juez permita a cada una de las partes, el ofrecer las pruebas efectivas, para demostrar sus ponencias litigiosas. Por lo que una vez que se fija completamente la litis, se dice que la fase postulatoria o expositiva, genera la polémica necesaria para abrir una etapa probatoria.

Como consecuencia de lo anterior, quisiéramos citar las palabras del autor José Ovalle Favela quien sobre esta etapa dice: “La segunda etapa del proceso es la probatoria o demostrativa, la cual tiene como finalidad que las partes y el juzgador, cuando así lo estime (sic) necesario suministren los medios de prueba necesarios con el objeto de verificar los hechos afirmados en la etapa expositiva. La etapa de prueba se desarrolla fundamentalmente a través de los actos de ofrecimiento o proposición de los medios de prueba; su admisión o rechazo, su preparación y su práctica, ejecución o desahogo.”⁹³

⁹² Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

⁹³ Ovalle Favela, José. Ob, cit., p. 36

Sin lugar a dudas, esta etapa demostrativa tiene la virtud de ofrecer a las partes un medio adecuado racional y civilizado para probar sus ponencias, y de esta manera, lograr que el actor demuestre los extremos de su acción, y el demandado sus excepciones y defensas.

Posteriormente, se lleva a cabo la etapa de alegatos o conclusiva (sic), la cual sigue señalando el maestro José Ovalle Favela, que: “esta tercera etapa del proceso,... tiene por objeto que las partes formulen sus conclusiones o alegatos, precisando y reafirmando sus pretensiones, con base en los resultados de la actividad probatoria desarrollada en la etapa anterior. Esta tercera etapa es conclusiva en un doble sentido: el primero consiste en que las partes formulan sus conclusiones y alegatos; y el segundo consiste en que con el desahogo de los alegatos, concluye o termina la actividad de las partes en el proceso, al menos en su primera instancia.”⁹⁴

Para concluir con la primera instancia del proceso, llegamos a la etapa resolutive, en donde: “el juzgador, tomando como base las [prestaciones demandadas por el actor, las excepciones y defensas hechas valer por el demandado en su escrito de contestación de demanda, así analizadas todas y cada una de las pruebas ofrecidas y admitidas por las partes,] emite la sentencia definitiva, en virtud de la cual decide sobre el litigio sometido a proceso. Con esta etapa termina normalmente el proceso, al menos en su primera instancia.”⁹⁵

En esta etapa, el juzgador tiene la obligación de emitir una resolución a través de la sentencia definitiva, aplicando la norma jurídica al caso concreto, en donde el mismo juez debe atender al derecho de audiencia que contempla el segundo párrafo del artículo 14 constitucional, que dice: “Nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos...”⁹⁶ El cual contiene

⁹⁴ Ídem.

⁹⁵ Ídem.

⁹⁶ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

además, diversas garantías individuales que tiene todo individuo (actor o demandado), y que deben ser observadas por las autoridades en cualquier procedimiento judicial, y que son las siguientes:

- a) El derecho a un juicio;
- b) Que el juicio se siga ante los tribunales previamente establecidos;
- c) Que en el mismo se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento; y
- d) Que se rija conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho.

Aunado a eso, el juez al emitir una resolución definitiva, además de seguir siempre el principio de legalidad que señala el artículo constitucional mencionado, también deberá atender a los principios de motivación y fundamentación, que establece el artículo 16 constitucional, cuando señala: “Nadie puede ser molestado en su persona, familia domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento...”⁹⁷

Los mismos principios de motivación y fundamentación, los preceptúa el artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles, que al respecto señala:

“Todas las resoluciones sean decretos de trámite, autos provisionales, definitivos o preparatorios o... sentencias definitivas también deben ser **claras, precisas y congruentes** con las demandas y contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado...”⁹⁸

De lo anterior, se desprende que la propia autoridad judicial, entraña la obligación de motivar y fundamentar sus resoluciones, obligándose a expresar los preceptos

⁹⁷ Ídem.

⁹⁸ Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

jurídicos en los que funde su actuación, motivos y razonamientos que lleven a la autoridad a aplicar ese principio jurídico al caso concreto.

Así también, podríamos hacer mención de los requisitos formales y materiales de las sentencias, los cuales omitimos en este inciso, en virtud de que serán objeto de estudio en el siguiente capítulo.

La ejecución de una sentencia definitiva se llevará a cabo, una vez que la misma haya causado estado. Y para que ésto suceda, es necesario que las partes hayan estado conformes con dicha determinación, 1) expresando su conformidad por escrito, o en su caso, 2) consentir la sentencia al omitir el término de los nueve días que señalan los artículos 137 fracción I y 692 párrafo segundo del Código de Procedimientos Civiles, para interponer en tiempo el recurso de apelación. Logrando así, que a petición de parte interesada, se declare que dicha sentencia ya causó estado o ejecutoria y de esa manera, se pueda solicitar al juez, la ejecución de sentencia.

Si por el contrario, cualquiera de las partes presentó en tiempo el recurso de apelación en contra de la sentencia definitiva dictada por el juez de primera instancia, ésto dará inicio a otra de las etapas señaladas por José Ovalle Favela, que es la etapa impugnativa, con la que se dá inicio a la segunda instancia, esto quiere decir que, se da del conocimiento del superior jerárquico, que en este caso es la sala competente, quien tendrá que determinar, si el juez de primera instancia (A quo), resolvió conforme a la ley aplicable al caso, el litigio dirimido. Su actividad consistirá en analizar los agravios invocados por las parte inconforme, “revisando la legalidad del procedimiento de primera instancia o de la sentencia definitiva dictada en ella.”⁹⁹ Confirmando, modificando o revocando la sentencia de primera instancia de conformidad con lo preceptuado por el artículo 698 del Código de Procedimientos Civiles.

⁹⁹ Ovalle Favela, José. Ob, cit. p. 36.

Con la resolución del Tribunal de Alzada, que puede consistir en confirmar, modificar o en su caso revocar la sentencia de primera instancia, le ordenará al A quo qué es lo que procede, señalando en qué términos resolvió el litigio expuesto por las partes, ordenando a la parte vencida que cumpla con la obligación en cuanto a las prestaciones que se le demandaron. Esta etapa de ejecución procesal es de carácter eventual, y según el maestro José Ovalle Favela: “se presenta cuando la parte que obtuvo sentencia de condena acorde a sus pretensiones, solicita al juez que, como la parte vencida no ha cumplido voluntariamente con lo ordenado en la sentencia, tome las medidas necesarias para que ésta sea realizada coactivamente.”¹⁰⁰

Por lo anterior, podemos concluir que **el procedimiento judicial: es el conjunto de períodos lógicos y ordenados, que inicia desde la etapa preliminar hasta la etapa ejecutiva, que el órgano jurisdiccional estará obligado a respetar, para efecto de resolver un litigio, el cual tendrá por objeto, aplicar la ley al caso concreto.**

2.5. LOS PROCEDIMIENTOS QUE SEÑALA EL CÓDIGO CIVIL PARA OBTENER LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA. La posesión, como pudimos constatar en el capítulo primero, genera derechos a través de los cuales, se logra la titularidad del bien.

De tal manera, que el artículo 825 del Código Civil para el Distrito Federal, es entre otros, un requisito fundamental para que se genere la posibilidad de adquirir por prescripción la titularidad de un bien, en este caso (inmueble), el cual literalmente dice: “Posesión pública es la que se disfruta de manera que puede ser conocida de todos. También lo es la que está inscrita en el Registro de la Propiedad.”¹⁰¹

¹⁰⁰ Ídem. p. 37.

¹⁰¹ Código Civil para el Distrito Federal.

Por su parte, el artículo 826 genera la siguiente situación:

“Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.”¹⁰²

Inicialmente, se presume posesionario, aquella persona que tiene relación directa con el bien, pero, si esta posesión se disfruta en carácter de propietario, pues entonces le dará derecho a prescribirlo.

Ahora bien, no solamente puede adquirirse o convalidarse esta posesión a través de la prescripción adquisitiva, toda vez que nuestro Código Civil, señala tres procedimientos para obtener la prescripción adquisitiva. Dos por vía judicial: **el primero**, que es a través del **juicio** ordinario civil de prescripción positiva; y **el segundo**, que es por medio del procedimiento de Inmatriculación Judicial. Y un **tercer** procedimiento, que es por vía administrativa, y se le denomina Inmatriculación Administrativa.

2.5.1 PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. Hemos reservado todo un capítulo tercero, para generar el procedimiento judicial de la acción de la prescripción positiva, razón por la cual, por el momento, solamente la enunciamos, como una acción que se ejercita a través de un juicio Ordinario Civil, por el cual, la persona que tiene en posesión un bien inmueble y cumple con todos y cada uno de los requisitos que establece la ley, puede lograr la propiedad del mismo, a través de una sentencia que haya causado ejecutoria, y que declare que ha operado la prescripción adquisitiva a favor de la parte actora, y por ello se ha convertido en propietario del mismo.

La diferencia que hay entre los dos procedimientos que se llevan a cabo por vía judicial, va a residir, en el antecedente registral, esto es, si el inmueble que se va a prescribir se encuentra inscrito o no, en el Registro Público de la propiedad. Toda

¹⁰² Ídem.

vez que el artículo 1156 del Código Civil para el Distrito Federal, señala literalmente:

“El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirir la prescripción, puede promover juicio contra quien aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.”¹⁰³

Este requisito de emplazar al titular registral del bien, que establece el artículo aludido, se lleva a cabo, única y exclusivamente, tratándose del juicio ordinario civil de prescripción positiva cuyo estudio analizaremos en forma particular en el siguiente capítulo.

2.5.2 INMATRICULACIÓN JUDICIAL. Este procedimiento se lleva también por vía jurisdiccional, y procede cuando la persona que pretende prescribir se encuentra en el segundo supuesto mencionado. Esto es, cuando el inmueble no se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad. Es decir, que el inmueble materia de la litis, no se encuentra registrado, y por lo tanto, no hay persona que aparezca en dicha Institución como titular registral, a quien se demande y se le emplace en términos del artículo 1156 del ordenamiento citado.

El requisito inicial para llevar a cabo la inmatriculación Judicial, es que el inmueble, carezca de antecedentes registrales y su fundamento lo encontramos en el artículo 3046, del ordenamiento en cuestión, que a la letra dice:

“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. Para cualquiera de los procedimientos de inmatriculación a que se refieren los artículos

¹⁰³ Ídem.

siguientes, es requisito previo que el Registro Público, emita un certificado que acredite que el bien de que se trate no está inscrito, en los términos que se precisen en las disposiciones administrativas que para el efecto se expidan.

El director del Registro Público, podrá allegarse información de otras autoridades administrativas...

- I. La inmatriculación por resolución judicial se obtiene:
 - a) Mediante información de dominio; y
 - b) Mediante información posesoria; y...¹⁰⁴

De ahí, que desde este momento vemos una etapa preliminar o previa, como es el hecho de recabar un **Certificado de No Inscripción**, el cual se va a solicitar a diversas dependencias, como lo es, el Registro Público de la Propiedad de la localidad donde se ubique el inmueble, esto es (locus regit actum); el Registro Público Federal, así como del Registro Agrario. Lo anterior, para efecto de acreditar que el bien que se pretenda prescribir no forme parte de un Ejido o en su caso de que se trate de un bien del dominio público de la Nación.

Atendiendo a la fracción I del artículo aludido, la inmatriculación judicial se puede obtener de dos formas:

a) mediante información de dominio, va a proceder: cuando el interesado o el actor reúna todos y cada uno de los requisitos y condiciones que establece el artículo 1151 del Código Civil, y el actor carezca de documento generador de la posesión o teniéndolo no sea susceptible de inscripción. Los requisitos para su procedencia los contempla el artículo 3047, el cual dice:

“En el caso de la información de dominio a que se refiere el inciso a) de la fracción I del artículo anterior, en que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos establecidas en Libro Segundo, Título

¹⁰⁴ Ídem.

Séptimo, Capítulo II del Código Civil y no tenga 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.”¹⁰⁵

Y la segunda forma b) mediante información posesoria, para que proceda, se requiere que el actor tenga una posesión de buena fe apta para prescribir, y que aún de no cumplir con el tiempo que establece la ley, puede registrar su posesión mediante resolución judicial. El efecto de la inscripción será tener la posesión inscrita como apta para producir la prescripción. Es decir, que se inscriben derechos posesorios, para que una vez que se inscriba dicha resolución, a partir de la fecha de inscripción, empiece a contar el término de los cinco años, para que se pueda prescribir dicho inmueble. Los requisitos de procedencia de esta forma de inmatriculación judicial, los contempla el artículo 3048 del Código Civil, que dice:

“En el caso de información posesoria, a que se refiere el inciso b) de la fracción I, del artículo 3046, el que tenga una posesión de buena fe apta para prescribir, de bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad a 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...

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.

¹⁰⁵ Ídem.

Las inscripciones de posesión expresarán las circunstancias exigidas para las inscripciones previstas en el Reglamento del Registro Público.”¹⁰⁶

2.5.3 INMATRICULACION ADMINISTRATIVA. El fundamento legal de este procedimiento, que establece los supuestos hipotéticos para que opere esta forma de prescripción, se encuentran contemplados en el artículo 3046 del Código Civil, que dice:

“...El interesado de la inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble podrá optar por obtenerla mediante resolución judicial o **mediante resolución administrativa**, en los términos de las disposiciones siguientes:

- II. La inmatriculación por resolución administrativa se obtiene:
 - a) Mediante la inscripción del decreto por el que se incorpora al dominio público del Distrito Federal un inmueble.
 - b) Mediante la inscripción del decreto por el que se desincorpore del 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 anterior 3051 de este Código.
 - d) Mediante la inscripción de la propiedad de 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.

No olvidemos que en ambos procedimientos de inmatriculación, tanto en el judicial como en el administrativo, es necesario que el interesado **recabe los certificados**

¹⁰⁶ Ídem.

de No Inscripción de las diversas autoridades administrativas, como son el Registro Público de la Propiedad de la entidad donde se ubica el inmueble, del Registro Agrario, así como del Registro Público Federal.

Pero, la diferencia entre éstos dos procedimientos, va a consistir en las resoluciones que sean emitidas por la autoridad ante la que se promueve, toda vez que para que se dé inicio el procedimiento de inmatriculación judicial, es necesario que el interesado promueva ante el Juez competente, solicitando la inmatriculación del inmueble que bien puede ser la propiedad del mismo o simplemente derechos posesorios, según el caso, por lo que se va a obtener al concluirse el procedimiento, será una resolución judicial, en donde el Juez le va a solicitar al Director del Registro Público de la Propiedad, la inscripción correspondiente del inmueble, para lo cual la autoridad registral abrirá el folio real, donde se harán las anotaciones, respectivas, en donde se señalará el tipo de documento que se inscribe, que en este caso es una resolución judicial, la autoridad que está solicitando la inscripción, la ubicación del inmueble, con superficie, medidas y colindancias y el nombre de la persona a favor de quien se hace la inscripción.

Por otro lado, refiriéndonos a la inmatriculación administrativa, ésta se promueve ante el Director del Registro Público de la Propiedad, expresando los requisitos que señalan los artículos del 3050 al 3054 del Código Civil para el Distrito Federal, así como en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, una vez analizada la solicitud, dicha institución procederá a emitir una resolución administrativa, la cual de ser procedente se inscribirá en los mismos términos que la resolución de inmatriculación judicial.

Es necesario subrayar, que en los tres procedimientos que señala nuestro Código Civil para efecto de prescribir un inmueble, se requiere obligatoriamente que, el poseedor haya obtenido la posesión del inmueble a través de un documento

fehaciente y suficiente, y que al momento de solicitar la prescripción el interesado se encuentre en posesión del mismo.

Evidentemente, que tratándose de las inmatriculaciones e incluso de las situaciones prescriptorias, se debe lograr la posibilidad de prueba, que surge de los principios establecidos en el Código Civil para llevar a cabo la prescripción adquisitiva.

Este procedimiento, no es materia de la presente investigación, por tal motivo, no se abunda al respecto.

CAPÍTULO TERCERO

PROCEDIMIENTO JUDICIAL DE LA ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA.

En términos generales, el objetivo de este capítulo, es el ofrecer una panorámica amplia, resaltando aspectos importantes y relevantes dentro de un procedimiento judicial de prescripción positiva, para efecto de dar alternativas y una visión más acorde a los abogados, que son los que se encargan de entablar las demandas y agotar dicho procedimiento judicial, analizando la forma en que la legislación establece las etapas a través de las cuales, el poseedor (actor) tendrá que llevar a cabo a través de un juicio, la demostración de que ya prescribió a su favor el bien inmueble, solicitándole al juez de la causa, la declaración judicial, de que se ha convertido en propietario del mismo.

3.1 REQUISITOS DE PROCEDENCIA. Evidentemente, que para poder iniciar todo tipo de acciones prescriptorias, debemos cumplir con ciertos requisitos que hemos mencionado y que establecen los artículos 790, 826, 1151 y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, los cuales señalan lo que es la posesión y por supuesto, el disfrutar como dueño de la cosa poseída.

Se enlista una serie de requisitos que son esenciales para efecto de ejercitar la acción de prescripción positiva tratándose de inmuebles, y que serán la base fundamental para darle inicio a dicho procedimiento judicial.

- 1) Que exista un titular registral, a favor de quien aparezca la inscripción en el Registro Público de Propiedad, por tal motivo antes de demandar, se tendrá que solicitar el certificado de inscripción del inmueble que se va a prescribir, en donde aparece el nombre de la persona que aparece como propietario del mismo, para que de esa manera se pueda entablar la demanda en contra de esa persona, tal como lo señala el artículo 1156 del Código Civil, que dice:

“El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido por ende, la propiedad.”¹⁰⁷

Lo que contempla dicho artículo es motivo de análisis, toda vez que el mismo señala únicamente que se debe emplazar al titular registral, cuando además de emplazarse al que aparezca como propietario en Registro Público de la Propiedad, se debe emplazar también a dicha Institución, en virtud, de que las prestaciones que se le demandan al Director del Registro Público en el escrito inicial de demanda de prescripción positiva son las siguientes:

- a) La cancelación ya sea total o parcial de la inscripción que obra en el antecedente registral (folio real o inscripción en libro) a favor del titular registral o demandado.
- b) La inscripción de la sentencia de prescripción positiva que se dicte en el juicio que se va a ventilar.

Lo anterior, para efecto de que la autoridad registral sea oída y vencida en juicio, y no rechace la inscripción de la sentencia de prescripción positiva que se dicte en un juicio ordinario civil, donde solamente y atendiendo a lo que establece el artículo en cuestión, se emplazó a juicio al titular registral, y por las prestaciones que demanda el actor, del Registro Público de la Propiedad. Por tal motivo, considero pertinente se reforme dicho artículo, atendiendo a los cuestionamientos señalados, y por las circunstancias que mencionaré más adelante cuando analicemos el emplazamiento.

¹⁰⁷ Código Civil para el Distrito Federal.

Por otro lado, es necesario que al iniciar un juicio de prescripción positiva, se exhiba con la demanda el antecedente registral (inscripción en libro o folio real), donde se encuentra asentada su inscripción y el certificado de libertad de gravámenes del inmueble, este último, es para efecto de acreditarle al juez, que el inmueble que se pretende prescribir no presenta ningún gravamen, y esto, no sea un motivo de rechazo por parte del Registro Público de la Propiedad, para inscribir en su momento la sentencia de prescripción positiva.

- 2) Que haya llenado los requisitos posesorios de prescripción que contempla el artículo 1151 del Código Civil, como son el concepto de propietario, en forma pacífica, continua y pública, durante cinco o diez años dependiendo las circunstancias concretas del caso;
- 3) Exhibir el documento generador de su posesión y que será base de su acción, es decir, el actor dentro del procedimiento judicial, tendrá que demostrar que adquirió la posesión del inmueble a través de cualquiera de los actos jurídicos traslativos de dominio que contempla la ley, como lo son la compraventa, cesión de derechos, donación, etc. aún a pesar de que dicho documento no sea perfecto. La posesión no debe ser derivada. Aunque el mismo artículo 1151 del Código Civil, no lo señale como requisito esencial para usucapir, nosotros lo contemplamos atendiendo a diversas tesis jurisprudenciales, como son las siguientes:

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA “POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO” EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, EN NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN.

De acuerdo con lo establecido por los artículos 826, fracción I y III del artículo 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, y por las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto **de propietario**. Este requisito exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño, mandando sobre él y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, sino que también exige se acredite el origen de la posesión, pues al ser el concepto de propietario o dueño de un elemento constitutivo de la acción, el actor debe probar, con fundamento en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que inicio la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, que puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso, debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o propietario y que su posesión no es precaria o derivada. **Por tanto, no basta para usucapir, la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada.**

Octava Epoca:

Contradicción de tesis 39/92. Entre las sustentadas por el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito 23 de mayo de 1994. Cinco votos.

Tercera Sala, Tesis 3ª./J.18/94, Gaceta número 78, pág. 30; véase ejecutoria en el Semanario Judicial de la Federación. Tomo XIII Junio, pág. 293.”¹⁰⁸

“PRESCRIPCIÓN. ES SUFICIENTE COMPROBAR LA EXISTENCIA DE UN ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO PARA ACREDITAR LA POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO, ELEMENTO NECESARIO PARA DEMOSTRAR EL HABER ADQUIRIDO POR PRESCRIPCIÓN: los artículos vigentes reguladores de la prescripción, solo se refieren que para adquirir por prescripción,

¹⁰⁸ Jurisprudencia visible en Compac Disck, expedido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación. (IUS 98).

se acredite poseer en concepto de propietario, lo que comprende no sólo los actos de buena fe, sino también, el caso de la posesión de mala fe, siendo necesario en estos supuestos, probar con cualquier medio probatorio, que el poseedor es el dominador de la cosa, el que manda en ella y la disfruta para sí, como dueño en sentido económico aún cuando carezca de un título legítimo frente a todo el mundo y siempre que haya comenzado a poseer en virtud de una cosa diversa de la que origina la posesión derivada. Ahora bien, si conforme a lo dispuesto por el artículo 2249 del Código Civil para el Distrito Federal, por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se ha convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no se haya entregado y en segunda satisfecho; y siendo ello suficiente para crear en el comprador el ánimo de propietario que se requiere para poder usucapir, de manera que es irrelevante que el precio no se haya pagado en su totalidad, pues al ser la compraventa un acto traslativo de dominio que da una posesión originaria, es apto para poder usucapir, pues no está contemplado como un requisito de los previstos en el 1151 del Código Civil, para poder prescribir, que el título de la causa generadora sea perfecto, pues de ser así no sería necesario ejercitar la usucapión.

(Amparo directo 297/99. Ponente María del Carmen Sánchez Hidalgo, Novena época, Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación Tomo XI. Enero 2000. Tesis 1.8o.C.212 C. Pág. 1032).¹⁰⁹

4) Evidentemente, manifestar la ubicación precisa del bien, la superficie, medidas y colindancias, asimismo, la denominación anterior y la actual del inmueble, así como los documentos con los que se acredite los datos de ubicación del predio, como lo son: alineación y número oficial, boletas prediales y del agua, croquis de localización o en su caso un plano elaborado por el profesionista indicado que deberá ser un Ingeniero en materia de Topografía, debidamente titulado, este requisito, es para el caso de que el predio que se pretende prescribir forma parte de uno de mayor superficie, por

¹⁰⁹ Jurisprudencia visible en Arratibel Salas, Luis Gustavo y Huber Olea Francisco José. Código Civil para el Distrito Federal, comentado, concordado con Tesis de Jurisprudencia, Tomo I, Editorial Sista, México, 2004, Página 768.

tal motivo, el plano correspondiente deberá señalar la fracción que se pretende prescribir, así como la ubicación correcta del inmueble, la superficie medidas y colindancias.

No omito señalar que el plano que se acompañe a la demanda formará parte de la prueba pericial, misma que deberá desahogar el perito en Topografía, en relación con el antecedente registral, con la que se acreditará que el inmueble que se pretende prescribir forma parte de un inmueble de mayor extensión, que se encuentra registrado en el Registro Público de la Propiedad en el folio real correspondiente. **Con dicha prueba acreditaremos la identidad del inmueble.**

5) Se debe acompañar a la demanda todos y cada uno de los documentos con los que se acredite que se ejercen actos de administración y de dominio, respecto del inmueble que se está poseyendo. Por ejemplo, Permiso de construcción, Solicitud del suministro del agua, recibos del servicio telefónico y de luz, y que se encuentren a nombre del actor o poseedor. Este requisito, no es esencial para efecto de iniciar un juicio de prescripción, pero constituye una prueba importante para que el actor pueda comprobar que se tiene relación directa con el inmueble, y que se está al pendiente del mismo, en virtud de que ha realizado todas aquellas mejoras para la conservación del mismo.

6) Otro requisito, importante señalar en la demanda de prescripción, es el nombre y domicilios de los testigos, en virtud de que con dicha probanza se pretende acreditar la forma en que el poseedor (actor) ha venido poseyendo o habitando el inmueble materia de la litis, y en carácter de qué lo ha venido haciendo. Situación que es fundamental para usucapir el bien. Lo anterior, es atendiendo a la siguiente jurisprudencia, que menciona algunos requisitos, como es la publicidad, dicha jurisprudencia, dice:

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, EL REQUISITO DE PUBLICIDAD EN LA POSESIÓN QUE REQUIEREN LAS FRACCIONES I Y III DEL ARTÍCULO 1152 DEL CÓDIGO CIVIL PARA LA, SE PRUEBA CON LA TESTIMONIAL Y NO EN BASE A PRESUNCIÓN. Los requisitos de la publicidad en la posesión que para la prescripción adquisitiva establece el artículo 1152, fracción I y II del código civil, no se demuestra a base de presunciones, dado que solo mediante los sentidos puede percibirse la forma en que se ha poseído un bien, por lo que la prueba adecuada es la testimonial, porque son los testigos quienes pueden declarar como han percibido el desarrollo de esa situación concreta a lo largo del tiempo. (Amparo civil directo 4849/98 ponente: José Castro Aguilar. Novena época. Tribunales Colegiados del Circuito. Seminario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo VIII. Julio de 1998. Tesis I.9º.C.52. Página 383.”¹¹⁰

El carácter público de la posesión realmente debe de demostrarse en una forma fehaciente, de tal manera que es la base y columna principal a través de la cual, el actor va a lograr que su derecho pueda realizarse efectivamente, y esto se acreditará a través de la prueba testimonial, toda vez que son éstos quienes de una manera directa y personal, perciben la forma en que el actor o el promovente ha venido poseyendo el inmueble que va a ser materia de la litis, y sin lugar a dudas estos testigos vendrían siendo los vecinos del poseedor (colindantes del poseedor), los que diariamente se pueden percatar si el poseedor ha habitado el inmueble ininterrumpidamente, de manera pacífica y a la vista de todos se ha comportado el poseedor como propietario o dueño del inmueble, si le ha hecho mejoras, etc.

Como consecuencia, las posibilidades de la posesión deben de darse tal y como el artículo 1151 lo requiere, atendiendo a eso y a las tesis jurisprudenciales mencionadas, considero que los requisitos mencionados, son fundamentales para

¹¹⁰ Jurisprudencia visible en: Arratibel Salas, Luis Gustavo y Huber Olea Francisco José. Código Civil para el Distrito Federal, comentado, concordado y con tesis de jurisprudencia”;Tomo I, editorial Sista, México, 2004 Pág. 770.

el ejercicio y procedencia de la acción de prescripción adquisitiva, y para efecto de que prospere con éxito las prestaciones demandadas en el líbello inicial .

3.2 ETAPAS PROCESALES. Las circunstancias básicas a través de las cuales, se inicia un procedimiento judicial de esta naturaleza, comienza con la configuración de la demanda. De tal manera que el ejercicio de la acción de prescripción positiva se va a expresar a través de la demanda.

3.2.1 DEMANDA. El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en su artículo 255, señala los requisitos que debe contener la demanda, y literalmente dice:

“Toda contienda judicial, principal o incidental, principiará por demanda, en la cual se expresarán:

- I. El tribunal ante el que se promueve;
- II. El nombre y apellidos del actor y el domicilio que señale para oír notificaciones;
- III. El nombre del demandado y su domicilio;
- IV. El objeto u objetos que se reclamen con sus accesorios;
- V. Los hechos en que el actor funde su petición, en los cuales precisará los documentos públicos o privados que tengan relación con cada hecho, así como si los tiene o no a su disposición. De igual manera proporcionará los nombre y apellidos de los testigos que hayan presenciado los hechos relativos.
Asimismo deben numerar y narrar los hechos, exponiéndolos sucintamente con claridad y precisión;
- VI. Los fundamentos de derecho y la clase de acción, procurando citar los preceptos legales o principios jurídicos aplicables;
- VII. El valor de lo demandado, si de ello depende la competencia del juez, y

- VIII. La firma del actor, o de su representante legítimo. Si éstos no supieren o no pudieren firmar, pondrán su huella digital, firmando otra persona en su nombre y a su ruego, indicando estas circunstancias.
- IX. Para el trámite de incidentes, la primera notificación se llevará acabo en el domicilio señalado en autos por las partes, si se encuentra vigente el juicio principal, y para el caso, de que haya resolución firme o ejecutoriada, o haya inactividad procesal por más de tres meses, se practicará en el lugar en que resida la parte demandada incidentista.”¹¹¹

Al respecto el autor Rafael Pérez Palma, menciona: “ La demanda, se define como el acto mediante el cual se inicia el ejercicio de acción.

Ateniéndose a la clasificación que los técnicos hacen de los elementos que debe contener una demanda, se podrá decir, que las tres primeras fracciones [del artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal], se refieren a elementos accidentales, en tanto que los cuatro siguientes a los elementos esenciales. En tanto la fracción III exige que se proporcione el domicilio del demandado, tanto para determinar el lugar del emplazamiento, como para establecer la competencia del Juez, cuando ésta depende de aquél, la fracción II del artículo 122, en relación con los artículos 637 y 644, permiten que la demanda se intente, aún en el caso de que se ignore el domicilio del demandado.”¹¹²

Por lo que respecta a lo que señala dicho autor, en cuanto al domicilio del demandado, es importante resaltar que aún de que ya no se tenga contacto con el propietario original del inmueble, (esto sucede cuando el mismo ha sido objeto de diversos actos jurídicos, y que el inmueble mismo ha pasado por muchas manos, que se pierde la relación con el último adquirente), por tal motivo, la ley prevé dicha situación, que permite la notificación de la demanda a través de edictos,

¹¹¹ Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

¹¹² Pérez Palma, Rafael. Guía de Derecho Procesal Civil, 17° edición, editorial Cárdenas Editores Distribuidor, México, 2000, ps. 347 y 348.

situación que contempla el artículo 122 fracción II, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el cual analizaremos más adelante.

Si notamos la demanda que hemos establecido en el anexo, veremos que hay una etapa en la que, independientemente del rubro, observamos una parte correspondiente de prestaciones, en donde se expresan los reclamos que se le demandan a la persona que aparece como titular en el antecedente registral, expedido por el Registro Público de la Propiedad, por tal motivo, tanto éste como el Registro Público que también es parte demandada en el juicio que nos ocupa, deben necesariamente comparecer ante el Juez que radica la causa, para contestar por escrito sobre todas las prestaciones que se le demandan.

Claro está, que en la parte correspondiente de hechos de nuestra demanda, se tiene que intercomunicar completamente los requisitos establecidos en los artículos 1151 y 1152 del Código civil, sus lineamientos y exposiciones, en especial, lo que es, el efecto posesorio a título de dueño o propietario, elementos que junto con los requisitos contemplados por el artículo 255 del ordenamiento legal en cuestión, formarán parte de la demanda de prescripción positiva.

Se anexa un ejemplo de demanda de prescripción positiva, por la cual se solicita al juez el emplazamiento por edictos, en virtud de que se desconoce el domicilio del codemandado físico.

ARROYO GÓMEZ FRANCISCO

VS

**MATIAS ANTONIO MARTINEZ ESTRADA Y
C. DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO
PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE
COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL.**

**JUICIO: ORDINARIO CIVIL DE
PRESCRIPCIÓN POSITIVA
ESCRITO INICIAL**

**C. JUEZ DE LO CIVIL EN TURNO
EN EL DISTRITO FEDERAL.**

FRANCISCO ARROYO GÓMEZ, por mi propio derecho, señalo como domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones, documentos y valores el ubicado en **Calle Nezahualcóyotl número 120, 7o. Piso, Colonia Centro, Delegación Cuauhtémoc, Código Postal 06080 de esta Ciudad**; y autorizo para tales efectos, así como para imponerse en autos, interponiendo los recursos procedentes a los Licenciados en Derecho, **ENRIQUE FERNANDO ZEPEDA ALBA, AMELIA ERNESTINA ZARAGOZA PALENCIA, JULIO ANDRÉS SORIANO ESCOBEDO, JOSÉ RICARDO ZENDEJAS SÁNCHEZ, LETICIA HERNÁNDEZ LÓPEZ, ADELA VÁZQUEZ ROSETE y MARTHA CAMPOS SERAFÍN**; así como a los pasantes en derecho **RUTH GUTIÉRREZ GARCÍA**, ante Usted con el debido respeto comparezco y expongo:

Que en la Vía Ordinaria Civil y en ejercicio de la acción de Prescripción Positiva, que consagra el artículo 1156 del Código Civil, en vigor para el Distrito Federal, vengo a demandar al **C. MATIAS ANTONIO MARTINEZ ESTRADA**, en su carácter de titular registral, de quien desconozco su domicilio, por lo que con fundamento en el artículo 122, fracción II del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, solicito se le haga la notificación de la demanda por edictos, previo informe que se sirva rendir la Secretaría de Transportes y Vialidad del Distrito Federal, sobre la existencia o inexistencia del domicilio del demandado, que puede tener registrado en su archivo. Así

mismo al **C. DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL**, quien puede ser emplazado a juicio, en el edificio marcado con el número **15 de la Avenida Manuel Villalongin, Esquina con Carlos J. Finlay, Colonia Cuauhtémoc, Delegación Cuauhtémoc, C.P. 06500 en el Distrito Federal**, las siguientes:

PRESTACIONES

I. Del señor **MATIAS ANTONIO MARTINEZ ESTRADA**, la declaración judicial en la que se determine **que ha operado en mi favor la Prescripción Positiva, respecto del predio que he venido poseyendo por mas de 30 años**, en calidad de propietario, mismo lote que adquirí y que se identifica como departamento 2-D, de la manzana 18, supermanzana 1, Colonia Unidad Habitacional Ejercito Constitucionalista, Delegación Iztapalapa, C.P. 09220, de esta Ciudad.

II. En Consecuencia **la declaración judicial** a través de la Sentencia Definitiva en la que se reconozca que me he convertido en propietario del inmueble que poseo, desde hace más de 30 años, así como de todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde a dicho inmueble, en los términos de lo dispuesto por el artículo 750 del Código Civil para el Distrito Federal en vigor, por haber reunido los requisitos que establecen los artículos 1135, 1151 y 1152 del ordenamiento legal antes mencionado.

III. Se ordene mediante Sentencia Definitiva al **C. DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL**, que realice **la Cancelación Total de la inscripción de la propiedad, que obra en esa H. Dependencia a favor del demandado** el C. MATIAS ANTONIO MARTINEZ ESTRADA. En el folio real número 301632, y que corresponde al departamento 2-D, de la manzana 18, supermanzana 1, Colonia Unidad Habitacional Ejercito Constitucionalista, Delegación Iztapalapa, C.P. 09220, de esta Ciudad.

IV. En consecuencia la inscripción correspondiente de la Sentencia Definitiva que en el presente juicio se dicte y en donde se reconozca al suscrito como propietario del departamento 2-D, de la manzana 18, supermanzana 1, Colonia Unidad

Habitacional Ejercito Constitucionalista, Delegación Iztapalapa, C.P. 09220, inmueble que vengo poseyendo y que tiene la superficie, rumbos, medidas y colindancias que se precisan a continuación:

Superficie Total: 41.46 metros cuadrados

Superficie Construida: 46.20 metros cuadrados

COLINDANCIAS:

Al norte: en 2.00 metros con pasillo, en 4.00 metros con departamento 2-B mediante pasillo.

Al sur: en 2.20 metros con departamento 1-A, en 3.80 metros con jardín

Al este: en 1.10 metros con departamento 2-C, y 6.60 metros con patio

Al oeste: en 4.80 metros con andador, en 2.90 metros con departamento 2-A mediante andador

Arriba: con departamento 2-H

Abajo: con cimiento.

Lo anterior por haber operado en mi favor la Prescripción Positiva debiéndose asentar dicha anotación en la inscripción en libro mencionada en la Prestación III.

Fundo la presente demanda en los siguientes hechos y consideraciones de derecho:

HECHOS

1. Con fecha 1 de abril de 1975, el C. MATIAS ANTONIO MARTINEZ ESTRADA, cedió a favor del suscrito los derechos de propiedad del departamento 2-D, de la manzana 18, supermanzana 1, Colonia Unidad Habitacional Ejercito Constitucionalista, Delegación Iztapalapa, C.P. 09220, de esta Ciudad. La cesión de derechos que menciono fue debidamente autorizada y documentada, tal y como se acredita en el documento de cesión debidamente ratificado y autorizado por el Departamento de las Unidades Habitacionales de la Dirección de Recursos Territoriales del Distrito Federal, que agrego (anexo 1), en el que consta la ratificación.

El precio de la operación por dicha cesión de derechos fue la cantidad de \$100,000 (Cien Mil Pesos 00/100 M.N.), cantidad que cubrí en su totalidad al hoy demandado, y que se comprueba con el recibo de pago que me extendió en esa misma fecha el **C. MATIAS ANTONIO MARTINEZ ESTRADA**, que acompaño a la presente como (anexo 2)

2. La cesión de derechos que celebró el suscrito con el señor MATIAS ANTONIO MARTINEZ ESTRADA, el 1º de abril de 1975, se refuerza con el reconocimiento que me hace el **Licenciado Rodolfo Veloz Bañuelos**, entonces **Director General de Regularización Territorial**, al considerarme adquirente del inmueble materia de la presente litis, toda vez que con fecha **26 de mayo de 1987**, extendió a mi favor la constancia de finiquito por concluir con el pago total del mismo y que inicialmente había adquirido el señor **MATIAS ANTONIO MARTINEZ ESTRADA**, documento que agrego en copia al carbón con firmas autógrafas a la presente demanda como **(ANEXO 3)**.

3. El predio que vengo a prescribir y que se identifica como departamento 2-D, de la manzana 18, supermanzana 1, Colonia Unidad Habitacional Ejercito Constitucionalista, Delegación Iztapalapa, C.P. 09220, de esta Ciudad. , **en el Distrito Federal**, se encuentra inscrito en el **Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal**, en el **Folio Real número 301632**, a favor del C. MATIAS ANTONIO MARTINEZ ESTRADA, tal y como lo compruebo con la copia simple de dicho documento el cual agrego a la presente demanda como **(ANEXO 4)**. Con fundamento en el artículo 95, fracción II, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y **BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD**, manifiesto a su Señoría que una vez que me sea expedido el Folio Real mencionado, por la autoridad correspondiente, lo presentaré en Copia Certificada, así como el certificado de inscripción y de libertad de gravámenes. Documentos que se encuentran en trámite, situación que acredito con la solicitud, sellada y recibida por dicha institución registral.

4. **BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD** y a fin de precisar con exactitud el inmueble que poseo a título de propietario, manifiesto a su Señoría que actualmente se identifica como departamento 2-D, de la manzana 18, supermanzana 1, Colonia Unidad Habitacional Ejercito Constitucionalista, Delegación Iztapalapa, C.P. 09220, inmueble que

vengo poseyendo y que tiene la superficie, rumbos, medidas y colindancias que se precisan a continuación:

Superficie Total: 41.46 metros cuadrados

Superficie Construida: 46.20 metros cuadrados

COLINDANCIAS:

Al norte: en 2.00 metros con pasillo, en 4.00 metros con departamento 2-B mediante pasillo.

Al sur: en 2.20 metros con departamento 1-A, en 3.80 metros con jardín

Al este: en 1.10 metros con departamento 2-C, y 6.60 metros con patio

Al oeste: en 4.80 metros con andador, en 2.90 metros con departamento 2-A mediante andador

Arriba: con departamento 2-H

Abajo: con cimiento.

Tal y como se desprende de la Copia Simple del Folio Real número 301632, que corre agregado al presente escrito como **(ANEXO 4)**.

En virtud de que estos son los datos que actualmente le corresponden al inmueble que vengo a prescribir, solicito sean tomados en consideración al momento de dictarse la Sentencia Definitiva que en derecho corresponda.

5. El Titular Registral del inmueble materia de la presente litis es el señor MATIAS ANTONIO MARTINEZ ESTRADA, tal y como lo compruebo con la copia simple del Folio Real número 301632, documento que corre agregado como **(ANEXO 4)**, por lo que demando a esa persona.

6. La causa generadora de la posesión la constituye el contrato de cesión de derechos de fecha **1º de abril de 1975**, al que hago mención en el hecho I, y que corre agregado a la presente demanda como anexo 1, por medio del cual adquirí el inmueble materia del presente juicio, por lo que desde esa fecha entré a poseerlo en calidad de propietario, y que durante más de 30 años he venido habitándolo con mi familia,

realizando actos de dominio y de administración respecto del mismo, tal como reparaciones, reposición de vidrios, así como el pago de los impuestos por los servicios con los que cuenta, como son los del predio, agua, teléfono, luz, etc. Documentos que agrego en original como **(ANEXOS del al 12)**

7. La posesión que tiene el suscrito, y la que hoy detento respecto del inmueble que vengo a prescribir siempre ha sido **pública**.- Toda vez que a la vista de todos los vecinos lo he habitado como dueño, siendo del conocimiento de todos con quienes tengo trato o relación; **Continua**.- Ya que nunca he sido privada de ella y tampoco la he dejado de habitar de tal suerte de que ha sido ininterrumpida durante todo el tiempo que la he poseído hasta hoy en día; **Pacífica**.- Toda vez que nunca he sido molestado por nadie en mi posesión, ya sea judicial o extrajudicialmente, ni tampoco medio violencia alguna al entrar a poseerlo: **Buena Fe**.- Ya que obtuve la posesión y propiedad de quien legalmente podía transmitirme esos derechos celebrando un **Contrato de Cesión de Derechos**, del cual se comprueba el consentimiento del cedente para transmitir la posesión.

Asimismo manifiesto a su Señoría **BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD**, que todos y cada uno de los hechos narrados en este escrito inicial de demanda les constan y han sido presenciados por los **CC. Cárdenas Zavala Enriqueta, García Ramírez Gloria, Salto Gutiérrez Edith, Torres García Carlos Horacio y Pablo Bermeo Ángel Mauricio**, en virtud de que estas personas son mis vecinos, comprometiéndome a presentarlas el día y hora que me señale para efecto de que rindan su testimonio.

DERECHO

En cuando al fondo del asunto son aplicables los artículos 790, 794, 806 párrafo primero, 823, 824, 825, 826, 827, 1135, 1136, 1137, 1151, 1152 fracción I, 3005, 3008, 3010, 3022, 3028, 3033, 3043 y demás relativos y aplicables del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

En cuanto al procedimiento son aplicables los artículos 122 fracción II, 156 fracción III, 255, 256 y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Por lo anteriormente expuesto;
A USTED C. JUEZ, atentamente solicito se sirva:

PRIMERO. Tenerme por presentado, en términos del presente escrito ejercitando la acción de Prescripción Positiva en contra del **C. MATIAS ANTONIO MARTINEZ ESTRADA**, en su carácter de Titular Registral y al **C. DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL**.

SEGUNDO. Admitir a trámite la demanda en los términos propuestos y ordenar se emplace a juicio al demandado en términos de ley para el reconocimiento y cumplimiento de las prestaciones que reclamo.

TERCERO. Se gire atento oficio al C. Director de Registro Público de Transporte de la Secretaría de Transporte y Vialidad del Distrito Federal, a fin de que se sirva informar a este H. Juzgado a su digno cargo, respecto de la existencia o inexistencia del domicilio del demandado MATIAS ANTONIO MARTÍNEZ ESTRADA, que puede tener registrado en su archivo.

CUARTO. Tener por señalado el domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones, documentos y valores así como por autorizados para tales efectos a los profesionistas mencionados.

QUINTO. En su oportunidad dictar Sentencia Definitiva, declarando al hoy suscrito, propietario del inmueble materia del presente juicio, por haber operado a mi favor la Prescripción Positiva. Una vez que haya causado ejecutoria la Sentencia Definitiva, ordenar al **C. DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL**, inscribirla en el Folio Real correspondiente. Asimismo que realice la Cancelación total de la inscripción de propiedad que obra asentada a favor del C. MATIAS ANTONIO MARTÍNEZ ESTRADA.

PROTESTO LO NECESARIO
FRANCISCO ARROYO GÓMEZ

Admitida la demanda por el juez que en turno corresponda, emitirá un auto de admisión de demanda, en el cual señalará el monto que deberá otorgar el actor como fianza para efecto de que se ordene la anotación preventiva del inmueble que se pretende usucapir, esto es atendiendo a lo preceptuado por el artículo 262, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que hace alusión a una diligencia especial cuando se trata de cuestiones de bienes inmuebles y establece la siguiente norma:

“ARTÍCULO 262. Cuando se trate de demanda por controversias sobre bienes inmuebles, el juez ordenará la anotación preventiva de la misma ante el Registro Público de la Propiedad, de conformidad a las disposiciones aplicables del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, siempre que previamente el actor otorgue fianza suficiente para responder de los daños y perjuicios que se causen al demandado, la que deberá ser fijada al prudente arbitrio del Juez.”¹¹³

El juez atenderá el artículo mencionado en relación con el artículo 3043, fracción I del Código Civil para el Distrito Federal, que señala: “Se anotarán previamente en el Registro Público:

I. Las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o a la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquellos...”¹¹⁴

3.2.2 EMPLAZAMIENTO. Una vez excitada la función jurisdiccional, entonces, se inicia el derecho de audiencia, para el demandado.

Sin lugar a dudas, también el actor cuenta con ese derecho de audiencia, que deduce sus acciones, y que por lo mismo, al excitar a la función jurisdiccional, tiene

¹¹³ Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

¹¹⁴ Código Civil para el Distrito Federal.

derecho a que se le brinde un servicio publico de gobierno como es la administración de justicia.

Razón por la cual, el Juez al admitir la demanda, ordenará se lleve a cabo el emplazamiento respectivo al demandado o demandados.

El emplazamiento, no es una cita, ni un requerimiento, sino que, es una notificación personal en donde se le está llamando a juicio, y se le está diciendo al demandado, que hay alguien que le reclama o pretende algunas acciones sobre de su persona, su patrimonio o sus derechos, y que puede llegarle a afectar, y que en un momento determinado si pierde en sentencia, será constreñido obligatoriamente cumplirla y que tiene determinado tiempo para contestarla.

Hugo Alsina en el momento en que nos ofrece un concepto de lo que el emplazamiento es, hace alusión a lo siguiente: “Citación y emplazamiento no son términos sinónimos, ni histórica ni doctrinalmente. En el antiguo derecho romano, el emplazamiento era la **“IN JUS VOCATIO”**; o sea la intimación que el actor hacia al demandado para que compareciera ante el magistrado; la situación era el llamado que el juez hacia en las partes o a los testigos durante el término de prueba. Estas distinciones aparecieron durante el procedimiento extraordinario al suprimirse la división de la instancia, empleando indistintamente los dos vocablos para significar el llamado del demandado a fin de que conteste la demanda dentro de un plazo.”¹¹⁵

Como lo dice el autor aludido, no es una citación, no es el hecho de estarlo requiriendo, pero simple y sencillamente estarlo emplazando a juicio, y decirle que si no se defiende de las prestaciones que se le reclaman, puede constreñírsele su voluntad en sentencia y obligarse a cumplir dichas prestaciones.

¹¹⁵ Alsina, Hugo. Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial, Vol. 2, Tomo III , 3ª reimpresión, editorial Librería Carillo Hermanos e Impresores, Guadalajara, Jalisco; México, 2000, p. 67

Como consecuencia, el emplazamiento, va a generar esa necesidad de una contestación que hace el demandado, respecto de las prestaciones que el actor le reclama; en este caso, como habíamos visto en el inciso anterior, al acompañarse la demanda con un certificado de inscripción, y al señalársele en dicho certificado, la persona que se ostenta como titular del bien, si se sabe su domicilio, pues se tendrá que llevar el emplazamiento en el domicilio indicado, pero si éste es ignorado por el (actor), que reclama la usucapión, se llevará a cabo el emplazamiento por edictos a través de la publicación en el periódico de mayor circulación del lugar, donde se ubica el inmueble, así como en el boletín judicial, atendiendo al artículo 122 fracción II, en relación con los artículos 637, 639 y 644 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Esto, claro si en el informe que rinda **SETRAVI** (la Secretaria de Transportes y Vialidad del Distrito Federal) señale que en los archivos de dicha dependencia, **no se encontró domicilio alguno** del demandado.

Por otro lado, si en la demanda se señalara el domicilio del demandado (titular registral), o en su caso la Secretaría de Transportes y Vialidad del Distrito Federal, informara que si hay domicilio del demandado, se solicitará al juez, se lleve a cabo la diligencia de (emplazamiento) a través del actuario del juzgado, quien es el servidor público capacitado para practicar dicha notificación, y el juez ordenará tal actuación.

El fundamento legal de esta diligencia, se encuentra preceptuado en el artículo 256 del Código Adjetivo Procesal, que dice:

“Presentada la demanda con los documentos y copias prevenidos, se correrá traslado de ella a la persona o personas contra quien se proponga, y se les emplazará para que la contesten dentro de nueve días”.¹¹⁶

¹¹⁶ Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

El encargado de realizar el emplazamiento, es el actuario del juzgado donde se encuentra radicada la demanda, quien es un funcionario judicial que está investido de fe pública, y que cuenta con **tres días posteriores** al que reciban el expediente, que ordenará practicar la notificación, que precisa el artículo 110 del ordenamiento en cuestión.

El actuario para realizar tal diligencia, atenderá a lo que contempla el Título Segundo, Capítulo V del Código de Procedimientos Civiles, que se refiere a las reglas generales de las notificaciones, y que va del artículo 110 al 128.

El artículo 111, señala las diversas formas de realizar las notificaciones en el juicio, y literalmente dice:

“Las notificaciones en un juicio se deberán hacer:

- I. Personalmente o por cédula;
- II. Por boletín judicial, en los términos de los artículo 123 y 125;
- III. Por edictos que se hagan ostensibles en los sitios públicos de costumbre o que se manden publicar en los periódicos que al efecto se autoricen en los plazos que se precisen;
- IV. Por correo; y
- V. Por telégrafo.”¹¹⁷

El artículo 114, del ordenamiento aludido, señala en qué casos deberá diligenciarse la notificación personal, y dice:

“Será notificado personalmente en el domicilio señalado por los litigantes:

- I. **El emplazamiento del demandado**, y siempre que se trate de la primera notificación en el procedimiento, de diligencias preparatorias o

¹¹⁷ Ídem.

de jurisdicción voluntaria en que se deba hacer saber de las mismas a la otra parte...”¹¹⁸

El actuario, al practicar la notificación personal (emplazamiento), deberá atender a lo que establece el artículo 116 del Código de Procedimientos Civiles, el cual señala la forma y las modalidades en que deberá atender tal diligencia. Dicho artículo, señala lo siguiente:

“Todas las notificaciones, que por disposición de la ley o del tribunal deban hacerse personalmente se entenderán con el interesado, su representante, mandatario, procurador o autorizado en autos, entregando cédula en la que hará constar la fecha y hora en que se entregue; la clase de procedimiento, el nombre y apellido de las partes, el Juez o tribunal que manda practicar la diligencia; la transcripción de la determinación que se manda a notificar y el nombre y apellidos de la persona a quien se entrega, levantándose acta de la diligencia, a la que se agregará copia de la cédula entregada la que se procurará recabar la firma de aquél con quien se hubiere entendido la actuación.

Tratándose de la primera notificación en cualquier procedimiento, además de cumplir con los requisitos anteriores, el notificador se identificará ante la persona con la que entienda la diligencia; requiriendo a ésta para que a su vez se identifique, asentando su resultado, así como los medios por los que se cerciore de ser el domicilio del buscado, pudiendo pedir la exhibición de documentos que lo acrediten, precisándolos en caso de su presentación, así como aquellos signos exteriores del inmueble que pueden servir de comprobación de haber acudido al domicilio señalado como del buscado y las demás manifestaciones que haga el que reciba la notificación en cuanto a su

¹¹⁸ Ídem.

relación laboral, de parentesco, negocios, de habitación o cualquier otra existente con el interesado...”¹¹⁹

En caso de no encontrarse en el domicilio señalado, el demandado o la persona a notificar, el actuario procederá a diligenciar lo que contempla el artículo 117 del ordenamiento en cuestión, que dice: “Si se tratare del emplazamiento y no se encontrare al demandado, se le hará la notificación por cédula.

La cédula en los casos de este artículo y del anterior se entregará a los parientes, empleados o domésticos del interesado o cualquier otra persona que viva en el domicilio señalado, después de que el notificador se haya cerciorado de que ahí lo tiene la persona que debe ser notificada; se expondrán en todo caso los medios por los cuales el notificador se haya cerciorado de que ahí tiene su domicilio la persona buscada.

Además de la cédula, se entregará a la persona con quien se entienda la diligencia, copia simple de la demanda debidamente cotejada y sellada, más en su caso, copias simples de los demás documentos que el actor haya exhibido con su libelo inicial.”¹²⁰

Si el actuario al llevar a cabo la diligencia no encontrare al demandado o en su caso no conociere el lugar donde tenga el principal asiento de sus negocios, notificará en la forma que establece el artículo 119 del Código Adjetivo. “Cuando no se conociere el lugar en que la persona que debe notificarse tenga el principal asiento de sus negocios y en la habitación no se pudiere, conforme al artículo anterior, hacer la notificación, se podrá hacer ésta en el lugar en donde se encuentre.

En este caso las notificaciones se firmarán por el notificador y por la persona a quien se hiciere. Si ésta no supiere o no pudiere firmar, lo hará a su ruego un

¹¹⁹ Ídem.

¹²⁰ Ídem.

testigo. Si no quisiere firmar o presentar testigo que lo haga por ella, firmarán dos testigos requeridos al efecto por el notificador. Estos testigos no podrán negarse a hacerlo, bajo pena de multa equivalente de tres a diez días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal.

En caso de ocultamiento del demandado, a petición del actor y previa comprobación de este hecho, el emplazamiento podrá practicarse por edictos en los términos previstos por este Código.¹²¹

El último párrafo de este artículo, señala que en caso de ocultamiento del demandado podrá practicarse el emplazamiento por edictos. Al respecto, el artículo 122 fracción II del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, señala también en qué casos se deberá realizar la notificación por edictos, y literalmente señala:

“Procede la notificación por edictos:

- II. Cuando se trate de personas **cuyo domicilio se ignora**, previo informe de una institución que cuente con registro oficial de personas; en este caso el juicio deberá seguirse con los trámites y solemnidades a que se refiere el Título Noveno de este Código.”

En los casos de las dos fracciones que preceden, los edictos se publicarán por tres veces, de tres en tres días, en el Boletín Judicial y en el periódico local que indique el Juez, haciéndose saber que debe presentarse el citado dentro de un término que no será inferior a quince días ni excederá de sesenta días; y...”¹²²

Retomando nuevamente lo mencionado por Rafael Pérez Palma, en el apartado anterior, y como lo señala el artículo mencionado, el trámite y la forma del

¹²¹ Ídem.

¹²² Ídem.

procedimiento cuando se practique la notificación por edictos, lo que establece el Título noveno del ordenamiento en cuestión, principalmente lo que señalan los artículos 637, 639 y 644, ya que en los mismos se contempla la forma, de cómo se harán las siguientes notificaciones, después de que se ha realizado el emplazamiento por edictos, los mismos establecen las circunstancias, y en qué etapa procesal deberá notificarse al demandado ausente o rebelde, las veces en que deberá publicarse el edicto en el boletín judicial, así como en el periódico local donde se ubique el inmueble en cuestión. Dichos artículos señalan, lo siguiente:

“ARTÍCULO 637. En toda clase de juicios, cuando se constituya en rebeldía un litigante, no compareciendo en el juicio después de citado en forma, no se volverá a practicar diligencias alguna en su busca.

Todas las resoluciones que de ahí en adelante recaigan en el pleito y cuantas citaciones deban hacerse, se notificarán por el Boletín Judicial, salvo en los casos en que otra cosa se prevenga.”¹²³

Las excepciones a que se refiere el artículo 637 mencionado, las señala el artículo 639 de dicho ordenamiento, que dice:

“ARTÍCULO 639. Los autos que ordenen que un negocio se reciba a prueba o señalen día para la audiencia de pruebas y alegatos, así como los puntos resolutivos de la sentencia, además de notificarse por el boletín judicial, **se publicarán dos veces, de tres en tres días, en el mismo boletín o en el periódico local que indique el Juez, si se tratare del caso previsto en la fracción II del Artículo 122.**”¹²⁴

Es importante resaltar que, cuando se ha practicado la notificación de una demanda por edictos y el juicio se ha llevado en rebeldía por no haber

¹²³ Ídem.

¹²⁴ Ídem.

comparecido el demandado a juicio, esta situación va a retardar la ejecución de una sentencia de prescripción positiva, en virtud de que primeramente se tendrán que publicar los edictos de los puntos resolutive de la sentencia, en el boletín judicial, así como en el periódico que señale el Juez y hecho lo anterior, la ejecución de la misma, que consistirá en la inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, se realizará hasta pasando tres meses, contados a partir de la última publicación y una vez que se ha declarado que la sentencia ya causó ejecutoria. Lo anterior es atendiendo al artículo 644 del Código de Procedimientos Civiles, que dice: “En el caso en que el emplazamiento se hubiere hecho por edictos, la sentencia no se ejecutará sino pasados tres meses a partir de la última publicación en el Boletín Judicial o en el Periódico del lugar, a no ser que el actor dé una fianza prevenida para el juicio ejecutivo.”¹²⁵

REFORMA QUE SE PROPONE AL CÓDIGO CIVIL VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL

Es necesario que se modifique el artículo 1156 del ordenamiento mencionado, en el sentido de que se agregue al mismo, que deberá emplazarse, no solamente al titular registral del inmueble a prescribir, sino también al Registro Público de la Propiedad, toda vez que una de las prestaciones que se le demandan al Director de dicha Institución en el escrito inicial de demanda de prescripción positiva, las cuales han sido señaladas en el anexo de demanda que se agregó en el inciso anterior, y qué son las siguientes:

- La cancelación ya sea total o parcial de la inscripción que obra en el antecedente registral (folio real o inscripción en libro) a favor del titular registral o demandado.
- La inscripción de la sentencia de prescripción positiva que se dicte en el juicio que se va a ventilar.

¹²⁵ Ídem.

Actualmente el artículo 1156 del Código Civil para el Distrito Federal, establece lo siguiente: “El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.”¹²⁶

Al respecto, pienso que la redacción de dicho artículo no es la apropiada, aunado a eso considero que se debe agregar al mismo, que también deberá promoverse juicio contra la autoridad registradora, quedando dicho artículo en los siguientes términos:

Artículo 1156. El que **posea** bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción” **deberá promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad y contra dicha autoridad**, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.

Lo anterior, para que el juez de la causa le ordene en uno de los resolutivos de la sentencia a la Autoridad Administrativa la inscripción de dicha resolución, es preciso que el Registro Público de la Propiedad haya sido oído y vencido en juicio, debiéndose emplazar previamente a éste, y de esa manera tener derecho a oponer las excepciones y defensas que estime pertinentes en el escrito de contestación de demanda, expresando si los hechos que señaló el actor en el escrito inicial de demanda son ciertos y fundados. En dicho escrito de contestación de demanda, el Registro Público, señalará si es verdad que el nombre del otro codemandado contra quien se emplazó la demanda es realmente el propietario (titular registral) del inmueble que se pretende prescribir, y señalará también, si es correcto el antecedente registral que se mencionó, en donde se encuentra inscrito el derecho de propiedad del codemandado físico. Asimismo, para efecto de que la

¹²⁶ Código Civil para el Distrito Federal.

autoridad registral no rechace la inscripción de la sentencia de prescripción positiva que se dicte en un juicio ordinario civil donde solamente se emplazó a juicio al titular registral.

Asimismo, propongo que la palabra “**hubiere poseído**”, que contempla actualmente el artículo en cuestión, sea sustituida por la palabra “**posea**”. Lo anterior en virtud de que la misma ley en su artículo 1151, establece que para que se pueda demandar la prescripción de un inmueble, la posesión debe ser continua, es decir ininterrumpida, lo que se entiende que al momento de promover nuestra demanda estemos en posesión del inmueble a prescribir, y que el tiempo que utilicemos sea el presente. Por lo que se refiere a la palabra “**puede**” promover juicio..., del texto actual del artículo, considero que debería modificarse por la palabra “**deberá**”, porque es una regla general que todo el que pretenda prescribir debe forzosamente emplazar a juicio al titular registral y a la autoridad administrativa por los motivos expuestos.

3.2.3 CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA. Una vez que se ha practicado una diligencia tan especial como es la de notificar la demanda al demandado, entonces se tendrá un término de 9 días, tal y como lo señala el artículo 256 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, para que lleve a cabo la contestación, a fin de que se pueda conocer y desahogar el derecho de audiencia que implica el de la defensa.

Por otro lado, al contestarse la demanda, el demandado puede asumir diversas conductas, que pudieran consistir en lo siguiente: contestar la demanda, allanándose a la misma, esto significa (que acepta que son ciertos los hechos que manifiesta el actor, confesando los hechos); contestar la demanda señalando la improcedencia de las prestaciones reclamadas, haciendo las aclaraciones en cuanto a los hechos y exponiendo los motivos por los cuales no es procedente, esto va a depender de los elementos de prueba (excepciones y defensas) con los que cuente.

Evidentemente, que el escrito de la contestación de la demanda, pues deberá señalar el tribunal correspondiente en primera instancia e iniciará con su nombre y apellidos, el domicilio para oír notificaciones y por supuesto las personas autorizadas.

Lo especial en la contestación, es la fijación de la litis, esto es, que se debe de referir a cada uno de los hechos en que el actor fundó su petición, en los cuales precisará los documentos públicos o privados o cualquier medio de prueba que tenga a su favor, para constatar el hecho que aduce.

Evidentemente, que se asentará la firma de puño y letra del demandado, o su representante legítimo.

Lo anterior, es atendiendo a lo que señala el artículo 260 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en virtud de que el escrito de contestación de demanda se deberá ajustar siempre a lo que establece este artículo.

“ARTÍCULO 260. El demandado formulará la contestación a la demanda en los siguientes términos:

- I. Señalará el tribunal ante quien conteste;
- II. Indicará su nombre y apellidos, el domicilio que señale para oír notificaciones y, en su caso, las personas autorizadas para oír notificaciones y recibir documentos y valores;
- III. Se referirá a cada uno de los hechos en que el actor funde su petición, en los cuales precisará los documentos públicos o privados que tengan relación con cada hecho, así como si los tiene o no a su disposición. De igual manera proporcionará los nombres y apellidos de los testigos que hayan presenciado los hechos relativos;

- IV. Se asentará la firma del puño y letra del demandado, o de su representante legítimo. Si éstos no supieren o no pudieren firmar, lo hará un tercero en su nombre y a ruego, indicando estas circunstancias, poniendo los primeros la huella digital;
- V. Todas las excepciones que se tengan, cualquiera que sea su naturaleza, se harán valer simultáneamente en la contestación y nunca después, a no ser que fueran supervenientes;

De las excepciones procesales se le dará vista al actor para que las conteste y rinda las pruebas que considere oportunas en los términos de este ordenamiento;

- VI. Dentro del término para contestar la demanda, se podrá proponer la reconvencción en los casos en que proceda, la que tiene que ajustarse a lo prevenido por el artículo 255 de este ordenamiento; y
- VII. Se deberán acompañar las copias simples de la contestación de la demanda y de todos los documentos anexos a ella para cada una de las demás partes.”¹²⁷

Es muy importante lo que señala la fracción V de este artículo, en virtud de que, las excepciones que pueda tener el demandado dentro del término específico, que es en el escrito de contestación de demanda, podrán acompañarse y generar con esto, una cierta oposición en contra de las prestaciones que reclama el actor. Es importante señalar que el demandado al contestar la demanda, deberá atender a lo que contempla el artículo 266 del ordenamiento legal en cuestión, que dice: “Si en el escrito de contestación el demandado no se refiere a cada uno de los hechos aludidos por el actor, confesándolos o negándolos y expresando los que ignore por no ser propios, se tendrán por fictamente confesados por dicho demandado y esta confesión ficta se podrá tomar en consideración en cualquier estado del juicio, y aún en la sentencia definitiva...”

¹²⁷ Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

De igual manera quien conteste deberá precisar los documentos relacionados en cada hecho y adjuntarlos precisamente con su contestación, salvo los casos de excepciones a que se refieren los artículos 96, 97 y 98 de este ordenamiento.

Se tendrán por confesados los hechos sobre los que se guardo silencio o que se evadió la contestación...”¹²⁸

Como consecuencia de lo anterior, pues evidentemente, que la contestación de la demanda, forma parte de esa posibilidad de audiencia que permite a las partes, el poder defenderse completamente.

Así, en términos generales, se establecen las excepciones que pudiese llegar a tener el demandado, y que son consideradas como **procesales**, las cuales contempla el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en su artículo 35, como son: La incompetencia del Juez; la litispendencia; la excepción por conexidad de la causa; la falta de personalidad del actor o del demandado, o la falta de capacidad del actor; la falta de cumplimiento de algún plazo, o de la condición a que esté sujeta la obligación; el orden o la excusión; la improcedencia de la vía y la cosa juzgada.

Evidentemente, que frente a esto, vamos a encontrar las llamadas excepciones **perentorias o bien las defensas**, como es el pago, la remisión, la novación, la misma prescripción, la nulidad, la falsedad, la simulación que constituye un delito, la transacción o la petición exagerada.

El artículo 36 del mismo ordenamiento legal, señala el momento procesal, en que el juez deberá resolver las excepciones procesales que hagan valer las partes, al respecto dicho artículo, dice: “Salvo la incompetencia del órgano jurisdiccional, las demás excepciones procesales, y las objeciones aducidas respecto de los presupuestos procesales se resolverán en la audiencia previa, de conciliación y de

¹²⁸ Ídem.

excepciones procesales, a menos de que en disposición expresa se señale trámite diferente.

De todas las excepciones que deban resolverse en la audiencia se dará vista a la contraria por el término de tres días para que manifieste lo que a su derecho convenga...”¹²⁹

En términos generales, es en este momento cuando las partes toman sus personalidades, y se produce lo que es la fijación de la litis. Esta es una situación de gran trascendencia, ya que depende de esto que pueda abrirse la audiencia a prueba, para que, cada una de las partes lleve a cabo la defensa de sus propias ponencias, de hecho, ya en el capítulo anterior, habíamos hablado en voz del autor Eduardo Pallares, la forma en que la litis va a generarse, por lo que, en esta ocasión, tomaremos las palabras de Fernando Arilla Bas, quien dice: “Los escritos de demanda y contestación fijan la litis, es decir, el conjunto de cuestiones de hecho y derecho, que las partes someten al conocimiento y decisión del órgano jurisdiccional. La litis, que también puede tomarse como sinónimo de litigio, se ha dividido, al respecto, en abierta y cerrada, según que las partes estén autorizadas para modificarlas o no, después de fijada en los escritos de demanda y contestación respectivamente.”¹³⁰

La litis en un momento determinado en el procedimiento civil, pues básicamente es cerrada, en virtud de que solamente se va a debatir sobre los hechos controvertidos en forma exclusiva; claro esto no quiere decir, que de alguna manera pueda surgir una situación superveniente a futuro, que pueda cambiar el curso del procedimiento. Así tenemos como admitida la demanda, si se formula ya la contestación, entonces no podrá modificarse ni alterarse, salvo que la propia ley lo permita. Como consecuencia de lo anterior, se van estableciendo los puntos

¹²⁹ Ídem.

¹³⁰ Arilla Bas, Fernando. Manual Práctico del Litigante, 3ª edición, editorial Porrúa, México, 2003, p.141.

fundamentales, a través de los cuales, se va lograr la organización del debate que va a pasar a prueba.

3.2.4 AUDIENCIA PREVIA Y DE CONCILIACIÓN. Sin lugar a dudas, una de las instituciones que provienen del arreglo pacífico de las controversias a nivel de los Estados en todo el mundo, es la conciliación.

Esta posibilidad a través de la cual, puede abreviarse todo lo que es el litigio, y como consecuencia de lo anterior, se va a generar las posibilidades que el juzgado tiene, para que, de esta manera, a la luz de lo que es la economía procesal, las partes puedan llegar a hacer un convenio frente al juez, que resulta ser un convenio firmado ante una autoridad de un imperio, el cual tiene fe publica, y por lo tanto se convierte en un instrumento publico que en algunos casos, se da por concluido el litigio, y dicho convenio, se eleva o tiene el carácter de una resolución definitiva, determinándose, como cosa juzgada.

Una de las funciones primordiales que tiene un Secretario conciliador, y que en toda audiencia previa y de conciliación es esencial, es preparar y proponer a las partes, soluciones, alternativas a sus problemas, para lograr que de alguna manera, pueda quedar rápidamente resuelto el litigio.

El Juez ordenará la celebración de la misma a los diez siguientes de contestada la demanda y en su caso la reconvención, de conformidad con los que señala el párrafo primero del artículo 272-A, que señala: “Una vez contestada la demanda y en su caso la reconvención el juez señalará de inmediato fecha y hora para la celebración de la audiencia previa y de conciliación dentro de los diez días siguientes, dando vista a la parte que corresponda con las excepciones que se hubieren opuesto en su contra, por el término de tres días...”¹³¹

¹³¹ Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

En la audiencia previa y de conciliación se pueden dar tres situaciones, que son las siguientes:

1) Puede no comparecer a la audiencia una de las partes, o en su caso ambas partes. Para este caso, el mismo artículo 272-A, establece que se sancionará con multa a la parte que no comparezca, o ambas. (en este supuesto, no hay manera de conciliar a las partes).

2) Se da el supuesto de que comparecen ambas partes a la audiencia, en este supuesto el secretario conciliador está en condiciones para señalar a las partes alternativas de solución, para que entablen comunicación y se llegue a un arreglo o convenio, en donde las mismas plasman las cláusulas y los términos en que van a resolver el litigio. (El efecto de dicho convenio tiene los mismos efectos de una sentencia definitiva y tendrá fuerza de cosa juzgada).

3) Pueden comparecer a la audiencia ambas partes. En esta hipótesis puede suceder que ambas partes no deseen llegar a un arreglo, así lo manifiestan al secretario conciliador, y en la misma audiencia se señala que se abre el juicio a prueba, y que las partes cuentan con diez días para ofrecer pruebas.

El fundamento legal de esta diligencia, lo contempla el artículo 272-A del ordenamiento legal en cuestión, el cual establece la forma en cómo debe de llevarse, los puntos sobre los cuales van a discutir las partes para llegar a un arreglo, y se resolverán las excepciones procesales que las partes hayan invocado, para efecto de depurar el procedimiento. Dicho artículo señala:

“Si una de las partes no concurre sin causa justificada, el Juez la sancionará con una multa hasta por los montos establecidos en la fracción II del artículo 62 de este Código. Si dejaren de concurrir ambas partes sin justificación, el juzgador la sancionará de igual manera. En ambos casos el juez procederá a examinar las cuestiones relativas a la depuración del juicio.

Si asistieran las dos partes, el juez examinará las cuestiones relativas a la legitimación procesal y luego se procederá a procurar la conciliación que estará a cargo del conciliador adscrito al juzgado. El conciliador preparará y propondrá a las partes alternativas de solución al litigio. Si los interesados llegan a un convenio, el juez lo aprobará de plano si procede legalmente y dicho pacto tendrá fuerza de cosa juzgada.

En caso de desacuerdo entre los litigantes, la audiencia proseguirá y el Juez, que dispondrá de amplias facultades de dirección procesal, examinará, en su caso las excepciones de conexidad, litispendencia y cosa juzgada, con el fin de depurar el procedimiento.”(¹³²)

Por otro lado, en los juicios donde se pretende usucapir un inmueble, y se está solicitando la declaratoria de que el actor se ha convertido por prescripción adquisitiva en propietario del inmueble materia de la litis. Particularmente en este caso, no hay forma de que se resuelva el litigio en la audiencia previa y de conciliación, aunque las partes estén de acuerdo, aunque el demandado que es el titular registral se haya allanado a la demanda. Lo anterior, lo he comprobado en la práctica, y tomando en consideración los criterios de los jueces, quienes han coincidido y han determinado que con el allanamiento o el acuerdo de las partes, no se satisfacen los requisitos que establece el artículo 1151 del Código Civil, que señala que el actor debe acreditar que tiene la posesión del inmueble materia de la litis, en carácter de propietario, y que lo ha poseído de buena fe, de manera pacífica, continua y pública. Situación que solamente se puede acreditar con los testigos. Porque la prueba idónea para acreditar la forma en que el actor ha venido poseyendo el inmueble es la testimonial atendiendo a la tesis jurisprudencial denominada **“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, EL REQUISITO DE PUBLICIDAD EN LA POSESIÓN QUE REQUIEREN LAS FRACCIONES I Y III DEL ARTÍCULO 1152 DEL CÓDIGO CIVIL PARA LA, SE PRUEBA CON LA TESTIMONIAL Y NO EN BASE A PRESUNCIÓN,”** a la que hago referencia en el

¹³² Ídem.

inciso a) de este capítulo, que para evitar repetirla, se tiene aquí por reproducida como si a la letra se insertase. Dicha prueba sólo se puede desahogar hasta en la audiencia de ley (o de desahogo de pruebas). Por lo tanto, en este tipo de juicios el procedimiento judicial debe seguir su curso, y no concluye en la audiencia previa y de conciliación, por las razones antes expuestas. Aunado a eso, porque si el demandado se allanará a la demanda, en dicho escrito sólo el demandado reconocería que efectivamente el es el titular registral, que con fecha tal el realizó una venta o cesión o donación a favor del actor respecto del inmueble que se pretende prescribir, pero con ello únicamente se acredita que el actor adquirió el inmueble de buena fe, y que lo posee en carácter de dueño o propietario, pero no satisface los otros dos requisitos que es de manera continua y pública, que es lo que requiere la ley sustantiva para poder prescribir.

Por lo tanto, se puede concluir que la audiencia previa y de conciliación, donde se esté ventilando la prescripción adquisitiva de un inmueble, sólo podrá agotarse dicha diligencia con la apertura del juicio a prueba. Esto significa que el juez a través del secretario conciliador les indicará a la partes en la misma audiencia, que disponen con diez días para ofrecer pruebas.

3.2.5 OFRECIMIENTO DE PRUEBAS. Sin lugar a dudas, la posibilidad de la defensa de ambas partes, es el poder ofrecer las pruebas respectivas. De tal manera, que dichas pruebas, estarán muy en contacto con lo que es la relación de los hechos controvertidos. Dicho período que es conocido como de ofrecimiento de pruebas, inicia al concluirse la misma audiencia previa y de conciliación, ya que en la misma se señala la apertura del juicio a prueba, en donde ya se mencionó que el mismo conciliador les notifica a las partes que cuentan con diez días para ofrecer pruebas, de conformidad con lo que señala el artículo 290 del ordenamiento en cuestión, que literalmente, dice: “El mismo día en que se haya celebrado la audiencia previa, de conciliación y de excepciones procesales, si en la misma no se terminó el juicio por convenio o a más tardar al día siguiente de dicha audiencia, el Juez abrirá el juicio al periodo de ofrecimiento de pruebas, que es de diez días

comunes, que empezarán a contarse desde el día siguiente a aquél en que surta efectos la notificación a todas las partes del auto que manda a abrir el juicio a prueba...”¹³³

El cómputo de los diez para que las partes ofrezcan sus pruebas, se realizará de la siguiente manera:

- a) Si en la misma audiencia previa y de conciliación, comparecieron todas y cada una de las partes, la notificación de la apertura del juicio a prueba será personal, y los diez días empezaran a contarse al día siguiente hábil en que se haya llevado a cabo dicha audiencia.
- b) Si en la audiencia previa y de conciliación faltó alguna de las partes, o ninguna compareció a dicha diligencia, la notificación de la apertura del juicio a prueba, será por boletín judicial, y el plazo de los diez días comenzará a correr al día siguiente en que surta efectos la publicación de la audiencia en el boletín judicial.

El Juez para realizar el cómputo de los diez días, debe atender a lo que señala el artículo 129, del Código Procesal, que habla sobre los términos judiciales, y dice: “Los términos empezarán a contar desde el día siguiente a aquél en que se hubiera hecho el emplazamiento o notificación. Tratándose de notificación realizada por boletín judicial, el término empezará a correr el día siguiente de aquél en que haya surtido efectos dicha notificación.”¹³⁴

En cuanto al escrito de ofrecimiento de pruebas que las partes deben presentar dentro del término señalado, deberán ajustarse a lo que señala el artículo 291 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que a continuación se transcribe:

¹³³ Ídem.

¹³⁴ Ídem.

“Las pruebas deben ofrecerse expresando con toda claridad cual es el hecho o hechos que se tratan de demostrar con las misma, así como las razones por las que el oferente estima que demostrarán sus afirmaciones, declarando en su caso en los términos anteriores el nombre y domicilio de testigos y peritos y pidiendo la citación de la contraparte para absolver posiciones, si a juicio del tribunal las pruebas ofrecidas no cumplen con las condiciones apuntadas, serán desechadas, observándose lo dispuesto en el artículo 298 de este ordenamiento.”¹³⁵

El artículo 298 al que hace alusión este precepto legal, será motivo de análisis en el inciso correspondiente al de admisión de pruebas.

Es preciso mencionar que en el escrito de ofrecimiento de pruebas, se deberán señalar todas y cada una de las pruebas que obren en nuestro poder, y con las que consideremos que vamos a acreditar nuestras pretensiones, mismas que podrán consistir en la prueba confesional, testimonial, documental (pública o privada), pericial, de inspección judicial, instrumental de actuaciones, y la presuncional legal y humana. Las cuales deberán ser ofrecidas por la parte oferente atendiendo a lo que contempla el artículo 291, mencionado, y que serán objeto de estudio en inciso que precede.

3.2.6 TIPOS DE PRUEBA (CONFESIONAL, TESTIMONIAL, DOCUMENTAL PÚBLICA Y PRIVADA, PERICIAL, INSPECCION JUDICIAL, INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA). Una circunstancia fundamental, es la relación que cada una de las pruebas tiene con los hechos controvertidos y la razón de ser de la prueba.

Evidentemente, que podemos también encontrar situaciones supervenientes, que también pueden provocar, que las circunstancias cambien a futuro. Así, las

¹³⁵ Ídem.

posibilidades o los medios de prueba que la legislación establece, van siendo específicos, y como consecuencia, se han de relacionar con la litis.

“Gennari, llama medio de prueba al hecho preordenado por la ley y destinado a procurar al juez la certeza legal de otro hecho dudoso.”¹³⁶

Entre los medios de prueba que el legislador ha contemplado en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se encuentra la **prueba confesional**, la cual se rige por los artículos del 308 al 326 de dicho ordenamiento. El autor José Becerra Bautista, proporciona una definición descriptiva, y señala qué:” la Confesión judicial es el reconocimiento de los hechos propios que produce efectos jurídicos en contra de quien, siendo capaz, lo hace libre y formalmente en juicio.”¹³⁷

El artículo 308 del Código Procesal, establece en que etapa procesal deberá ofrecerse dicha prueba, y señala lo siguiente: “Desde los escritos de demanda y contestación a la demanda y hasta diez días antes de la audiencia de pruebas, se podrá ofrecer la de confesión, quedando las partes obligadas a declarar, bajo protesta de decir verdad, cuando así lo exija el contrario...”¹³⁸

El artículo 310 del mismo ordenamiento legal, señala quienes están obligados a desahogar dicha prueba, y al respecto, dice lo siguiente: “**Las personas físicas** que sean parte en juicio, sólo están obligadas a absolver posiciones personalmente cuando así lo exija el que las articula, y desde el ofrecimiento de la prueba se señale la necesidad de que la absolución deba realizarse de modo estrictamente personal, y existan hechos concretos en la demanda o contestación que justifiquen dicha exigencia, la que será calificada por el tribunal para así ordenar su recepción.

¹³⁶ Gennari, citado por Becerra Bautista, José. El Procedimiento Civil en México, 15ª edición, editorial Porrúa, México, 1996, p. 110

¹³⁷ Becerra Bautista, José. Ob, cit. p.110

¹³⁸ Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior, **el mandatario o representante que comparezca a absolver posiciones por alguna de las partes**, forzosamente será conocedor de todos los hechos controvertidos propios de su mandante o representado, y no podrá manifestar desconocer los hechos propios de aquél por quien absuelve, ni podrá manifestar que ignora la respuesta o contestar con evasivas ni mucho menos negarse a contestar o abstenerse de responder de modo categórico en forma afirmativa o negativa, pues de hacerlo así se le declarará por confeso de las posiciones que calificadas de legales se formulen...

Tratándose **de personas morales**, la absolución de posiciones siempre se llevará a efecto por apoderado o representante, con facultades para absolver...¹³⁹

El artículo 309, señala que hasta un día antes de que se lleve a cabo el desahogo de esta prueba, que es en la (audiencia de ley), deberá citarse personalmente al absolvente para que acuda el día y hora señalado para el desahogo de la misma.

La forma en que deberán formularse las posiciones para el desahogote la prueba, deberá ajustarse a lo que señalan los artículos 291, 311 y 312 del ordenamiento en cuestión. La misma se ofrece presentando el pliego de posiciones, dicho pliego se puede presentar hasta antes de empezar la audiencia de desahogo de la prueba.

La prueba testimonial, también es otro medio de prueba, que contempla nuestro Código de Procedimientos Civiles, la cual se rige por los artículo del 356 al 372.

Sigue mencionando José Becerra Bautista, en su obra citada, que: “testigo... es la persona ajena a las partes que declara en juicio sobre los hechos relacionados con la controversia, conocidos por ella directamente, a través de sus sentidos.”¹⁴⁰

¹³⁹ Ídem.

¹⁴⁰ Becerra Bautista, José. Ob, cit. p. 119.

La prueba testimonial es aquella ofrecida por cualquiera de las partes dentro de un procedimiento judicial, la cual tendrá que desahogar la persona señalada para ese efecto, que sabe y le constan los hechos sobre los cuales tendrá que rendir su testimonio. El nombre de los testigos deberá señalarse, desde el escrito inicial de demanda, o en su caso desde la contestación de demanda, atendiendo a lo que señalan los artículos 255 fracción V y 260 fracción III, los cuales ya han sido analizados en la demanda y en la contestación de demanda, respectivamente. De no ser así el juez la desechará de plano, de acuerdo a lo que establece el artículo 267 del ordenamiento en cuestión.

“ARTÍCULO 267. En los casos en que las partes dejen de mencionar los testigos que estén relacionados con los hechos que fijen la litis;... el juez no admitirá tales pruebas. En el caso de que llegue admitir alguna, su resolución será apelable.”¹⁴¹

Cuando se ofrezca la prueba testimonial se señalará en dicho escrito, el nombre y domicilio de los testigos, se tendrá que señalar para efecto de que, se está ofreciendo dicha prueba, con qué hechos de la demanda o contestación de la demanda se relacionan, y que es lo que se va a acreditar con el desahogo de la misma. Lo anterior, es con respecto al artículo 291, mencionado.

El desahogo de dicha prueba se llevará a cabo el día y la hora que se haya fijado para la audiencia de ley, en donde tendrá que acudir el testigo, el día que se le haya indicado. Quien será interrogado por la parte oferente. Las preguntas le serán formuladas al testigo verbalmente, y tendrán relación directa con los puntos controvertidos y no serán contrarias al derecho ni a la moral. Lo anterior con fundamento en el artículo 360, del ordenamiento en cuestión. La prueba se declara desierta, si el testigo no es presentado por el oferente en la audiencia respectiva.

La importancia del desahogo de esta prueba es esencial dentro de un juicio ordinario de prescripción positiva, y sobre todo para acreditar la forma en que ha

¹⁴¹ Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

venido poseyendo el actor el inmueble materia del litigio, toda vez que el testigo tendrá que señalar y describir la manera en que el ha percibido que el actor ha venido poseyendo el inmueble en carácter de propietario, de buena fe, de manera pacífica, continua y públicamente. Por qué sabe y le constan esos hechos, qué es lo que ha percibido para darse cuenta de esos hechos. Aunado a eso, considero importante el desahogo de la presente prueba atendiendo a lo que señala la tesis jurisprudencial multicitada, denominada **“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, EL REQUISITO DE PUBLICIDAD EN LA POSESIÓN QUE REQUIEREN LAS FRACCIONES I Y III DEL ARTÍCULO 1152 DEL CÓDIGO CIVIL PARA LA, SE PRUEBA CON LA TESTIMONIAL Y NO EN BASE A PRESUNCIÓN”**, porque son los testigos, quien a través de los sentidos perciben la forma en que se comporta el actor con respecto al predio.

Para tener un entendimiento mejor de lo que hemos expuesto, anexo un formato que contiene el interrogatorio, que deberá desahogar un testigo en juicio de prescripción:

INTERROGATORIO

PREGUNTAS FORMULADAS POR LA SECRETARIA DE ACUERDOS, PARA LAS TACHAS DE TESTIGOS.

- A) TIENE INTERES EN EL PRESENTE JUICIO**
- B) TIENE ALGUN PARENTESCO CON LA PARTE ACTORA**
- C) DEPENDE ECONÓMICAMENTE DE LA PARTE ACTORA**
- D) TIENE AMISTAD O ENEMISTAD CON ALGUNA DE LAS PARTES**
- E) TIENE ALGUN TIPO DE SOCIEDAD CON LA PARTE ACTORA**

- 1. Que diga el testigo, conoce a las partes en el presente juicio?**
- 2. Que diga el testigo por qué conoce al actor y desde cuándo lo conoce?**
- 3. Que diga el testigo sabe y le consta cuál es el domicilio actual donde habita su presentante?**

4. Que diga el testigo sabe y le consta, cuál era la nomenclatura anterior del domicilio del inmueble donde habita su presentante?

5. Que diga el testigo sabe y le consta cuánto tiempo tiene de vivir en su domicilio su presentante?

6. Que diga el testigo sabe y le consta en qué calidad vive su presentante en ese domicilio?

7. Que diga el testigo sabe y le consta por qué medio adquirió su presentante el inmueble?

8. Que diga el testigo sabe y le consta en qué forma ha venido habitándolo?

En forma **Continua**: Porque nunca ha dejado de habitarlo durante y desde el tiempo que lo conozco.

Pacífica: Porque nunca ha sido molestado por nadie en su posesión.

Pública: Porque a la vista de todos vive en su domicilio como propietario y siempre ha manifestado que ese es su domicilio.

De buena fe: Porque lo adquirió mediante un contrato de compraventa.

9. Que diga el testigo sabe y le consta que actos como dueño ha realizado su presentante en el inmueble que habita?

10. Que nos diga el testigo la razón de su dicho?

PRUEBA DOCUMENTAL PÚBLICA Y PRIVADA. Esta prueba se refiere a todos los documentos que se acompañan desde el escrito inicial de demanda, que nos sirven como base de la acción que se esta ejercitando, como pueden ser, el documento generador de la posesión (contrato de compraventa, cesión de derechos, donación, etc.), finiquito, comprobantes de luz, agua, predial, teléfono, permiso para construir, etc. del predio en cuestión. Dichas pruebas se engloban dentro de las documentales públicas o privadas. Así también podemos acompañar los certificados de inscripción y de libertad de gravámenes, y el folio real, estos documentos son considerados por la ley como públicos, por que son expedidos por una autoridad en ejercicio de sus funciones, y esa situación le da ese carácter;

o en su caso desde el escrito de contestación de demanda, el demandado deberá acompañar todos y cada uno de los documentos, en que funde sus excepciones y defensas.

Las pruebas documentales se deben exhibir en juicio desde el escrito inicial de demanda, o en su caso, desde el escrito de contestación de demanda. Lo anterior es con fundamento en los artículos 95 fracción II, en relación con el 267, 255, fracción V y 260 fracción III del Código de Procedimientos Civiles. Al respecto el artículo 95, señala: “A toda demanda o contestación deberá acompañarse necesariamente:

II. Los documentos en que el actor funde su acción y aquellos en que el demandado funde sus excepciones. Si no los tuvieren a su disposición, acreditarán haber solicitado su expedición con la copia simple sellada por el archivo o lugar en que se encuentren los originales...”¹⁴²

“**ARTÍCULO 267.** En los casos en que las partes dejen de...acompañar los documentos que se deben presentar, salvo en los casos que señalen los artículos 96, 97 y 98 de éste Código, el Juez no admitirá tales pruebas. En caso de que llegue a admitir alguna, su resolución será apelable.”¹⁴³

Las pruebas documentales deberán ofrecerse en el momento procesal oportuno, que es en el período de ofrecimiento de pruebas, y el juzgado sólo admitirá aquellas que fueron exhibidas por las partes desde el escrito inicial de demanda o en su caso desde el escrito de contestación de demanda y de reconvención, salvo si se tratara de pruebas supervenientes, como lo señala el artículo 98 del ordenamiento legal en cuestión, y dice: “Después de la demanda y contestación, no se admitirán al actor ni al demandado, respectivamente, otros documentos que los que se hallen en algunos de los casos siguientes:

¹⁴² Ídem.

¹⁴³ Ídem.

1. Ser de fecha posterior a dichos escritos:
2. Los anteriores, respecto de los cuales, protestando decir verdad, asevere la parte que los presente no haber tenido antes conocimiento de su existencia; y
3. Los que no haya sido posible adquirir con anterioridad por causas que no sean imputables a la parte interesada, y siempre que haya hecho oportunamente la designación expresada en el párrafo segundo del artículo 96.”¹⁴⁴

Esta prueba se desahoga por su propia y especial naturaleza, es decir, el juez no va a señalar una fecha de audiencia para el desahogo de dicha prueba. Esta prueba será valorada por el juzgador al momento de dictar sentencia.

PRUEBA PERICIAL. Es regulada por el Código Procesal en sus artículos del 346 al 353, y sólo será admitida por el juez, cuando se requieran conocimientos especiales en la ciencia, arte, técnica o industria de que se trate... por lo que se desechará de oficio aquellas periciales que se ofrezcan por las partes, cuando se traten de conocimientos generales, o que se encuentren acreditadas en autos con otras pruebas, o tan sólo se refieran a simples operaciones aritméticas o similares, tal como lo establece el artículo 346, del ordenamiento en cuestión.

La prueba pericial deberá ser ofrecida por las partes, en el periodo de ofrecimiento de pruebas, y dicha prueba deberá proponerse atendiendo a los requisitos que señala el artículo 347, que literalmente dice: “Las partes propondrán la prueba pericial dentro del término de ofrecimiento de pruebas, en los siguientes términos:

- I. Señalarán con toda precisión la ciencia, arte, técnica, oficio o industria sobre la cual deba practicarse la prueba; los puntos sobre los que versará y las cuestiones que se deben resolver en la pericial, así como la cédula profesional, calidad técnica, artística o industrial del perito que

¹⁴⁴ Ídem.

- se proponga, nombre, apellidos y domicilio de éste, con la correspondiente relación de tal prueba con los hechos controvertidos;
- II. Si falta cualquiera de los requisitos anteriores, el juez desechará de plano la prueba en cuestión;
 - III. En caso de estar debidamente ofrecida, el juez la admitirá, quedando obligados los oferentes a que sus peritos, dentro del plazo de tres días, presenten escrito en el que acepten el cargo conferido y protesten su fiel y legal desempeño, debiendo anexar copia de su cédula profesional o documentos que acrediten su calidad de perito en el arte, técnica o industria para el que se les designa, manifestando, bajo protesta de decir verdad, que conocen los puntos cuestionados y pormenores relativos a la pericial, a si como que tienen la capacidad suficiente para emitir dictamen sobre el particular, quedando obligados a rendir su dictamen dentro de los diez días siguientes a la fecha en que hayan presentado los escritos de aceptación y protesta del cargo de peritos;...”¹⁴⁵

El juez antes de admitir la prueba, deberá dar vista a la contraparte para que manifieste lo que a su derecho convenga, respecto de **la pertinencia de la prueba. En el escrito de desahogo de la vista, se podrá proponer la ampliación de otros puntos y cuestiones además de los formulados por el oferente. Lo anterior con fundamento en el artículo 348, que dice: “El juez, antes de admitir la prueba pericial, dará vista a la contraria por el término de tres días, para que manifieste sobre la pertinencia de tal prueba y para que proponga la ampliación de otros puntos y cuestiones además de los formulados por el oferente, para que los peritos dictaminen.”**¹⁴⁶

Una vez rendidos los dictámenes de los peritos ofrecidos por las partes, si éstos fueren contradictorios, el Juez nombrará un perito tercero en discordia, quien

¹⁴⁵ Ídem.

¹⁴⁶ Ídem.

tendrá que cubrir los mismos requisitos que señala el artículo 347, mencionado, quién deberá, además, protestar su cargo a los tres días de haberle notificado su designación. El pago de sus honorarios serán cubiertos por ambas partes en un 50%. Lo anterior de conformidad con lo que señala el artículo 349.

En un juicio ordinario civil de prescripción positiva, la importancia de esta prueba es esencial para efecto de acreditar la identidad del inmueble. El promovente de esta prueba, que regularmente es el actor, la ofrece cuando los datos de identidad del inmueble han sido modificados, esto ocurre, cuando (por disposición oficial cambió el nombre de la calle, de la colonia, e incluso el número oficial del inmueble). Lo que hace que el documento generador de la posesión señale un domicilio, y los recibos de agua, luz, predio, señalen otro; e incluso que los datos que aparecen en Registro Público de la Propiedad señalen unos datos de ubicación que no correspondan con los actuales, porque suele suceder que al momento en que se registró el inmueble, éste se denominaba de una manera que no corresponde a la ubicación actual. Otra de las causas por la cual se ofrece esta prueba, es porque el predio que se pretende prescribir es una fracción del inmueble de mayor extensión que se encuentra registrado en Registro Público de la Propiedad, y para acreditar que estamos hablando del mismo inmueble, y que lo que se pretende prescribir forma parte del de mayor extensión, es necesario el ofrecimiento y desahogo de dicha prueba, la cual tendrá que ser desahogada por un perito Ingeniero en materia de Topografía. Lo anterior atendiendo a los criterios que manejan algunos jueces, y a la siguiente Tesis Jurisprudencial:

“IDENTIDAD DE INMUEBLES. LA PERICIAL ES LA PRUEBA IDÓNEA PARA LA. La prueba idónea para acreditar el elemento identidad de un bien inmueble, en un juicio reivindicatorio, es la pericial, en materia de Ingeniería Topográfica, a fin de que se determine si el predio controvertido se encuentra dentro de la superficie manifestada por la contraparte y así poder precisar cuál es esa área. Primer Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Segundo Circuito.

II. 1o. C. T. 204 C

Amparo directo 704/94. Alfredo Pérez Arizmendi. 28 de agosto de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Fernando Narváez Barker. Secretaria: Gloria Burgos Ortega.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Octava Época. Tomo XIV, Diciembre de 1994. Pág. 387. Tesis Aislada.¹⁴⁷

INSPECCIÓN JUDICIAL. Se ofrece en el período de ofrecimiento de pruebas, en dicho escrito se deberá señalar el domicilio del lugar que se deberá inspeccionar, los motivos por los que se está ofreciendo la prueba, y qué es lo que se va a comprobar con la misma. Dicha prueba deberá ofrecerse en los términos y condiciones que señala el artículo 291 del Código Procesal. Esta prueba se llevará a cabo el día y hora que señale el juzgado para el desahogo de la diligencia. Podrán acudir las partes, sus representantes, testigos y peritos, levantándose acta de lo que ahí se observe y firmarán los que en ella intervengan, de conformidad con lo que señalan los artículos 354 y 355 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES. Se encuentra regulada del artículo 327 al 345 del Ordenamiento Legal en cuestión. Consiste en todas y cada una de las actuaciones judiciales que obren en el expediente del juicio que se está ventilando y todo en cuanto favorezca a la parte que esta ofreciendo la prueba, sean tomadas en cuenta y valoradas por el Juez al momento de dictar la sentencia.

PRESUNCIONAL, EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA. Para saber en que consiste esta prueba, es necesario definir que es una presunción, nuestro Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en su artículo 379, la define, y dice: “Presunción es la consecuencia que la ley o el juez deducen de un

¹⁴⁷ Jurisprudencia visible en Jurisprudencia visible en Compac Disk, expedido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación. (IUS 98).

hecho conocido para averiguar la verdad de otro desconocido: la primera se llama legal y la segunda humana.”¹⁴⁸

La presunción legal y la humana, las define nuestro Código Procesal Civil como:

“ARTÍCULO 380. Hay presunción legal cuando la ley la establece expresamente y cuando la consecuencia nace inmediata y directamente de la ley; **hay presunción humana**, cuando de un hecho debidamente probado deduce otro que es consecuencia ordinaria de aquél.”¹⁴⁹

El momento procesal en que se debe ofrecer esta prueba, es en el período de ofrecimiento de pruebas y la parte oferente tiene la obligación de probar el hecho en que se funda su presunción. Lo anterior atendiendo a lo que establece el artículo 381 del ordenamiento en cuestión.

Por otro lado y por lo que se refiere a cualquier medio de prueba, estos deberán estar debidamente enlazados a los diversos hechos que cada una de las partes aducen.

Hay una intercomunicación relativa al medio de pruebas y la demostración de la circunstancia concreta para la cual se está ofreciendo la prueba, de tal manera que se establece la razón de la misma y está pues necesariamente de demostrar la posesión y con mayor posibilidad, la relación del ánimo posesorio.

Este ánimo posesorio, según Juan Antonio González, nos ha expresado, tendrá una variedad de elementos a través de los cuales, las pruebas que se puedan ofrecer para demostrarlo, serán las idóneas para entrelazar íntimamente al actor con su posesión.

¹⁴⁸ Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

¹⁴⁹ Ídem.

La pericial, que básicamente, sería la del Ingeniero en materia de Topografía, debidamente titulado, va a tener una trascendencia para que, el bien inmueble que se pretende prescribir, quede debidamente descrito e identificado.

Y finalmente, la instrumental de actuaciones que la formaran todas y cada una de las actuaciones que estén integradas al expediente.

3.2.7 ADMISIÓN DE PRUEBAS. Si la prueba está debidamente presentada en tiempo y forma, entonces el juez no tiene en ningún momento la posibilidad de desecharla, si no al contrario va a admitirla en sus términos, y a procurar que dicha prueba quede debidamente preparada para el día de la audiencia.

Como consecuencia de lo anterior en el auto admisorio, se deberán especificar, cuales son las pruebas que se admiten y el término preciso para que, se puedan desahogar.

Situación que plantea principalmente el artículo 298 del Código del Procedimiento Civil en el Distrito Federal, el cual dice a la letra: “Al día siguiente en que termine el período del ofrecimiento de pruebas, el juez **dictará resolución en la que determinará las pruebas que se admiten sobre cada hecho**, pudiendo limitar el número de testigos prudencialmente. En ningún caso el Juez admitirá pruebas o diligencias ofrecidas extemporáneamente, que sean contrarias al derecho o la moral, sobre hechos que no hayan sido controvertidos por las partes o hechos imposibles o notablemente inverosímiles, o bien que no reúnan los requisitos establecidos en el artículo 291 de este Código.

Contra el auto que admita prueba que se encuentren en algunas de las prohibiciones anteriores, procede la apelación en el efecto devolutivo, y en el mismo efecto se admitirá la apelación contra el auto que deseche cualquier

prueba, siempre y cuando fuere apelable la sentencia en lo principal. En los demás casos no hay mas recurso que el de responsabilidad”¹⁵⁰

Evidentemente, que en el momento en que se admiten las pruebas, es porque se ofrecieron en tiempo y con las condiciones que establece la ley, y porque simétricamente van a demostrar los extremos de la acción que se ejercita, o excepción de cada uno de los contendientes. De estas circunstancias, nos habla el autor Humberto Briseño Sierra, al decir lo siguiente: “La ley considera que sólo los litigantes pueden conocer la necesidad de confirmar sus pretensiones por lo que la ley les otorga la facultad de pedir el plazo y el juez no puede negar su apertura aunque lo estime innecesario; pero también se puede abrir a confirmación el juicio, si el juez así lo considera conveniente para dictar un fallo apegado a derecho. En la práctica se acostumbra que en los instantes de demanda y contestación se pida desde luego una apertura del periodo confirmatorio pero si hay omisión la pueden corregir porque la ley le da la oportunidad para ello, después de contestar la demanda. Si algunos de los contendientes se opone a la recepción de la prueba del juicio, el juez citará a los contendientes a una audiencia para oírlos y resolver conducente, lo cual impide la marcha del juicio. Si la resolución ordena la recepción de los medios no hay recurso contra ella y solo responsabilidad judicial, pero si la niega cabe apelar en ambos efectos si lo fuera en la sentencia.”¹⁵¹

A la luz de lo establecido, pues evidentemente que el proceso de admisión va a llevar a cabo una cierta confirmación respecto a la postura de ambas partes, y la necesidad de establecer un período para el desahogo de cada una de las pruebas.

3.2.8 DESAHOGO DE PRUEBAS (AUDIENCIA DE LEY). Al recibir las probanzas, entonces se procederá a su recepción y su desahogo en forma oral, como lo establece el artículo 299 del Código Procesal: “El Juez, al admitir las pruebas

¹⁵⁰ Ídem.

¹⁵¹ Briseño Sierra, Humberto. El juicio Ordinario Civil, Vol. 1, 8ª. edición, editorial Trillas, México, 2003, p. 562.

ofrecidas procederá a la recepción y desahogo de ellas en forma oral. La recepción de las pruebas se hará en una audiencia a la que se citará a la partes en el auto de admisión, señalándose al efecto el día y la hora teniendo en consideración el tiempo para su preparación. Deberá citarse para esa audiencia dentro de los treinta días siguientes a la admisión...

La audiencia se celebrará con las pruebas que estén preparadas, dejándose a salvo el derecho de que se designe nuevo día y hora para recibir las pendientes, y para el efecto se señalará la fecha para su continuación la que tendrá verificativo dentro de los quince días siguientes. En este caso no hay que seguir el orden establecido para la recepción de las pruebas.”¹⁵²

Por lo anterior, la audiencia ha de celebrarse respecto a las pruebas que estén preparadas, dejándose a salvo el derecho de que se designe un nuevo día para desahogar las pendientes. Respecto a la prueba pericial, el desahogo de la misma se llevará en los términos señalados en el apartado que antecede, por lo que en el auto de admisión de pruebas, se le dará vista por tres días a la contraparte para que manifieste sobre la pertinencia de la prueba, hecho lo anterior, el juez admitirá la misma, y señalará que el perito cuenta con tres días para que proteste el cargo y su legal desempeño. Posteriormente a este escrito, el perito cuenta con diez días hábiles para emitir su dictamen. Lo anterior de conformidad con los artículos 348 y 347 del ordenamiento legal en cuestión.

No debemos de olvidar en ningún instante, que dentro de lo que es el compuesto de la trilogía procesal, encontraremos alguien que acusa como es el actor, alguien que se defiende como es el demandado, y una tercera instancia investida de un fuero jurisdiccional idóneo a través del cual, va a decidir el derecho controvertido entre las partes.

De tal manera, que el destinatario de la prueba necesariamente es el juez, y dicha prueba en el momento que se desahoga, también deberá estar simétricamente

¹⁵² Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

enlazada con una litis cerrada fijada ya, en lo que es la demanda y su contestación.

3.2.9 ALEGATOS. Una etapa de lo que es el procedimiento civil, que casi ha caído en desuso, o cuando menos ya no tiene esa versatilidad, que de alguna manera el legislador le quiso imprimir, son los alegatos.

Es en sí, una etapa conclusiva a través de la cual, se le va a otorgar a cada una de las partes un espacio, ya sea de forma oral o escrita, por la cual van a poder expresar sus posturas desde el punto de vista dogmático, doctrinal y jurisprudencial del caso; así, el momento procesal oportuno para producir los alegatos, será aquella etapa de conclusión, cuando ya se realizó el desahogo de pruebas en la audiencia principal.

Los alegatos pueden hacerse verbales o por escrito, pero en ningún caso se dictarán a la hora de la diligencia (en la audiencia de desahogo de pruebas). Esto de conformidad con lo que señala el artículo 394, del ordenamiento aludido, que dice: “Queda prohibida la práctica de dictar los alegatos a la hora de la diligencia. Los alegatos serán verbales y pueden las partes presentar sus conclusiones por escrito.”¹⁵³

Otro autor que explica algunas situaciones sobre los alegatos, es Carlos Arellano García quien nos dice:

“Los abogados son los que desempeñan un papel de asistentes jurídicos y que únicamente están autorizados para oír notificaciones en representación de alguna de las partes, en materia de alegatos, tienen permitido hablar en nombre de la parte que patrocinan.

Los requisitos legales de los alegatos, son:

¹⁵³ Ídem.

- a) Los alegatos limitan el número de intervenciones de las partes. Los alegatos se producen en forma verbal en la audiencia de pruebas y alegatos. Para ello, se concede el uso de la palabra por una sola vez a cada una de las partes. Por tanto, el primer requisito legal, es que la intervención de las partes se ciña a una oportunidad.
- b) Las intervenciones de las partes deben ser breves. Los alegatos de las partes deben de hacerse con brevedad. Eso implica que debe emplearse el menor tiempo posible. Igualmente deben hacerse concisamente. Esto último quiere decir que, el lenguaje no debe de ser extensivo, sino lacónico.

Lamentablemente, la relevancia que tienen los alegatos, ha quedado en segundo término, en virtud de que ahora dichos alegatos se formulan ya casi en una manera automática y de escritorio.

En lo que es la audiencia, se conforman con establecer que las partes pudieron alegar lo que a su derecho convenga.

Definitivamente estas etapas conclusorias, realmente fijan la postura, y en un momento determinado pueden hasta evaluar la situación jurídica a la que el juez deberá examinar en su sentencia.”¹⁵⁴

3.2.10 SENTENCIA (Requisitos Formales y Materiales). El momento en que se revela completamente la posibilidad de dictar una sentencia, se dice que es el momento en que la función jurisdiccional, logra su fin con la primera instancia.

El maestro Cipriano Gómez Lara, define a la sentencia como: “...El acto final del proceso, acto aplicador de la ley sustantiva a un caso concreto controvertido para

¹⁵⁴ Arellano García, Carlos. Práctica Forense Civil Familiar, 18ª edición, editorial Porrúa, México, 2001 p. 285.

solucionarlo o dirimirlo”.¹⁵⁵ Asimismo, hace referencia a los requisitos formales y materiales de las sentencias.

Al respecto, señala que dentro de los requisitos formales esta debe contener: los documentos y resoluciones judiciales en español, la indicación del lugar, fecha y juez o tribunal que la dicte; los nombres de las partes contendientes, el carácter con que litigan, y el objeto del pleito; llevar la fechas escritas con letra, no contener raspaduras ni enmiendas, por lo que en caso de error, deberá ponerse sobre las frases o palabras equivocadas una línea delgada que permita su lectura y salvarse el error al final con toda precisión; estar autorizadas con la firma entera del juez o de los magistrados que dictaron la sentencia.

Lo anterior, tiene su fundamento legal en el artículo 86 del Código Adjetivo, que literalmente establece: “Las sentencias deben tener el lugar, fecha y Juez o tribunal que las pronuncie, los nombres de las partes contendientes y el carácter con que litiguen y el objeto del pleito.”¹⁵⁶

Por lo anterior podemos deducir que la requisitos formales de la sentencias, consisten en la forma de redacción y en los elementos que esta deba contener. Así podemos decir, que toda sentencia esta conformada por cuatro secciones o partes, que son las siguientes: 1) Preámbulo; 2) Resultandos; 3) Considerandos; y 4) Puntos resolutivos. Las cuales sólo nos limitamos a mencionarlas, en virtud de que son objeto de estudio del apartado que precede.

Dentro de los requisitos materiales, el Doctor Cipriano Gómez Lara, hace referencia a tres requisitos sustanciales, que son: la congruencia, la motivación y la exhaustividad. Continúa diciendo que: “**la congruencia**, consiste en una correspondencia o relación lógica entre lo aducido por las partes y lo considerado y resuelto por el tribunal... **La motivación** de la sentencia consiste en la obligación

¹⁵⁵ Gómez Lara, Cipriano. Derecho Procesal Civil, 5ª. edic., editorial Harla, México 1990, p. 189

¹⁵⁶ Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal

del Tribunal de expresar los motivos, razones y fundamentos de su resolución... Y la **exhaustividad** es consecuencia necesaria de los dos principios anteriores. Una sentencia es exhaustiva en la medida en que haya tratado todas y cada una de las cuestiones planteadas por las partes, sin dejar de considerar ninguna, o sea que el Tribunal al sentenciar debe agotar todos los puntos aludidos por las partes y referirse a todas y cada una de las pruebas rendidas.”¹⁵⁷

Al respecto los artículos 81 y 82 del ordenamiento legal en cuestión, contemplan lo siguiente:

“ARTÍCULO 81. Todas las resoluciones sean decretos de trámite, autos provisionales, definitivos o preparatorios o sentencias interlocutorias, deben ser claras, precisas y congruentes con las promociones de las partes, resolviendo sobre todo lo que éstas hayan pedido. Cuando el tribunal sea omiso en resolver todas las peticiones planteadas por el promovente, de oficio o simple instancia verbal del interesado, deberá dar nueva cuenta y resolver las cuestiones omitidas dentro del día siguiente. Las sentencias definitivas también deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate. Cuando estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

ARTÍCULO 82. Quedan abolidas las antiguas fórmulas de las sentencias y basta con que el juez apoye sus puntos resolutiveos en preceptos legales y principios jurídicos, de acuerdo con el artículo 14 constitucional.”¹⁵⁸

El artículo 14 constitucional, a que hace referencia el artículo mencionado, en su párrafo segundo, contiene la garantía de audiencia, por el cual se tiene que regir cualquier procedimiento sea judicial o no, y que las autoridades están obligadas a observar al momento de determinar.

¹⁵⁷ Gómez Lara, Cipriano. Ob, cit. ps.1192 y 193.

¹⁵⁸ Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

“ARTÍCULO 14. Nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad, o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho,”¹⁵⁹

Así, una vez valoradas las pruebas, se va a emitir una sentencia a través de la cual, la función jurisdiccional termina con el procedimiento judicial de primera instancia, y como consecuencia se dice y se decide el derecho litigado entre las partes.

De ahí, que inicialmente debemos de subrayar el hecho de que como acto jurídico de imperio, debe llenar los presupuestos del principio de legalidad, previsto en el primer párrafo del artículo 16 constitucional, que a la letra dice: “Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento.”¹⁶⁰ estableciendo una fundamentación legal y por supuesto una motivación. Como consecuencia, deben de resolver solo los puntos sujetos a debate, sin tomar en cuenta otras circunstancias diferentes.

Estas situaciones, realmente son trascendentales, en virtud de que la propia legislación en su artículo 91 del código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal dice: “Toda sentencia tiene a su favor la presunción de haberse pronunciado según la forma prescrita por el derecho, con conocimiento de causa y por el juez legítimo con jurisdicción para darla.”

De ahí, que en relación con la litis cerrada que hemos estado planteando, y que definitivamente es la que se lleva a cabo en este tipo de procedimiento, pues evidentemente que el juez no tiene más que ocuparse exclusivamente de los puntos debatidos.

¹⁵⁹ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

¹⁶⁰ Ídem.

Para concluir, con este inciso, podemos decir, que los requisitos formales y materiales de las sentencias definitivas, a los que hemos hecho alusión, son de vital importancia, toda vez que los mismo deberán ser observados por el órgano jurisdiccional al emitir su resolución. De lo contrario, ésta será objeto de impugnación por carecer de los principios de legalidad, motivación y fundamentación, a que hacen referencia los preceptos legales invocados.

3.3 PARTES EN QUE SE DIVIDE UNA SENTENCIA. Ya en el inciso anterior habíamos hablado de las partes en que se divide una sentencia, y estas básicamente son las siguientes:

1. El preámbulo;
2. Los resultados;
3. Los considerandos;
4. Y los puntos resolutivos.

La parte primera parte de la sentencia que es el preámbulo, atendiendo a lo que establece el artículo 86 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, debe señalar: el lugar, la fecha y el tribunal del que emana la resolución; la indicación del tipo de proceso, los nombres de las partes litigantes, esto es importante para describir cada una de las personalidades en juicio, y de esta manera identificarlos y por último el objeto del litigio.

Los resultandos, que es la segunda parte en que se divide una sentencia, dice Cipriano Gómez Lara, que son: “consideraciones de tipo histórico-descriptivo en los que se relatan los antecedentes de todo el asunto, con referencia a la posición de cada una de las partes, sus afirmaciones, los argumentos que se han esgrimido, así como la serie de pruebas que las partes han ofrecido y su mecánica de desahogo...”¹⁶¹

¹⁶¹ Gómez Lara, Cipriano. Ob, cit. p. 191.

La tercera parte, que son los considerandos, contendrá las consideraciones, fundamentaciones, y motivaciones legales de la sentencia. En esta sección es donde el juez, evalúa las circunstancias, lleva a cabo la valoración de la prueba y la considere en relación con la acción intentada. Lo anterior es atendiendo a lo que señala el artículo 95 del Código Federal de Procedimientos Penales, que dice:

“Las sentencias contendrán:

...V. Las consideraciones, fundamentaciones, y motivaciones legales de la sentencia; y...”¹⁶²

Esta parte, tiene que ver con lo que preceptúa el artículo 91 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, mencionado, en virtud de que toda sentencia tendría que pronunciarse en forma estricta en relación directa con la causa y los pedimentos establecidos por cada una de las partes.

Finalmente, una parte resolutive en donde el órgano jurisdiccional, emite diciendo y decidiendo el derecho controvertido entre las partes, señalando en forma muy concreta a quien de los litigantes le asiste la razón y el derecho, y a quien condena, ordenándose las diligencias que tengan que realizarse atendiendo a las prestaciones demandadas. Con los puntos resolutive de la sentencia, se genera para cada una de las partes, una situación jurídica que deben necesariamente de respetar.

3.4 SENTENCIA DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA. En el capítulo segundo de este trabajo, se señaló que, la acción de prescripción positiva, es declarativa, en virtud, de que tiene por objeto, que la autoridad judicial manifieste una declaración por la cual reconozca o fije el derecho del demandante o actor, es decir, de que el Juez va a reconocer que ha operado la prescripción a favor del actor y lo declara propietario del inmueble que posee.

¹⁶² Código Federal de Procedimientos Penales.

Los requisitos de procedencia para efecto de entablar una demanda de prescripción, respecto a las prestaciones que se le demandan al Registro Público de la Propiedad, y son las siguientes:

- La cancelación ya sea total o parcial de la inscripción que obra en el antecedente registral (folio real o inscripción en libro) a favor del titular registral o demandado.
- La inscripción de la sentencia de prescripción positiva que se dicte en el juicio que se va a ventilar.

El efecto principal de una sentencia de prescripción, es que dicha resolución servirá como título de propiedad a favor de quien se pronuncie, y se ordenará inscribir en el Registro Público de la Propiedad, una vez que haya causado ejecutoria, tal como lo establece el artículo 1157, del Código Civil, que literalmente dice: “La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor.”¹⁶³

El artículo 427, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, señala los casos en que una sentencia causa ejecutoria por declaración judicial, y son los siguientes:

“ARTÍCULO 427. Causan ejecutoria por declaración judicial:

- I. Las sentencias consentidas expresamente por las partes o por sus mandatarios con poder o cláusula especial;
- II. Las sentencias de que hecha notificación en forma no se interpone recurso en el término señalado por la ley;

¹⁶³ Código Civil para el Distrito Federal.

- III. Las sentencias de que se interpuso recurso, pero no se continuo en forma y términos legales, o se desistió de él la parte o su mandatario con poder o cláusula especial.”¹⁶⁴

Y tratándose del emplazamiento de una demanda por edictos, la sentencia podrá declararse ejecutoriada una vez transcurrido el término de tres meses, contados a partir de la última publicación de los puntos resolutive de la sentencia, en el boletín judicial o en el periódico del lugar donde se ubique el inmueble, lo anterior atendiendo al artículo 644 del ordenamiento en cuestión, que al respecto dice: “En el caso en que el emplazamiento se hubiere hecho por edictos, la sentencia no se ejecutará sino pasados tres meses, a partir de la última publicación en el Boletín Judicial o en el Periódico del lugar, a no ser que el actor dé fianza prevenida para el juicio ejecutivo.”¹⁶⁵

Por lo anterior, podemos decir, que la sentencia de prescripción positiva: es aquella resolución judicial que emana del órgano jurisdiccional competente, que reconoce que ha operado la prescripción adquisitiva a favor de determinada persona, declarándolo propietario del inmueble que posee, por haber cumplido con las condiciones exigidas por la ley. La cual una vez que haya causado ejecutoria se inscribirá a favor del actor, en el Registro Público de la Propiedad, previa cancelación que se haga de la inscripción que obraba a favor del anterior titular registral.

Los efectos registrales de las sentencias de prescripción adquisitiva, tienen que ver con la propuesta de reforma que se propone del artículo 1156 del Código Civil, señalando se agregue al mismo, se emplace además del titular registral, al Registro Público de la Propiedad, por los motivos expuestos en el apartado correspondiente.

¹⁶⁴ Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

¹⁶⁵ Ídem.

CAPÍTULO CUARTO

EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

La necesidad de un registro, ha dado pie para que, en nuestro país se instaurara el Registro Publico de la Propiedad. De tal forma, que la idea principal de su creación, es tener un centro adecuado a través del cual, se logre incorporar a los actos jurídicos, una anotación protocolaria registral por medio de la cual, surta efectos en contra de terceros.

Sobre este particular, quisiéramos anotar las palabras del autor Rafael de Pina, quien nos comenta lo siguiente: “El Registro es la Oficina Pública dedicada a la inscripción de determinados actos y contratos, para asegurar principalmente su publicidad; Se estampa en libros o matrículas en que se hace constar quiénes son las personas habilitadas para el ejercicio de una profesión, el reconocimiento por autoridad competente de un local, habitado o no, con fines de investigación criminal, con objeto de cerciorarse del cumplimiento de los reglamentos de policía, sanitarios o fiscales, realizados en los términos que establece nuestra constitución.”¹⁶⁶

Asimismo, el catedrático Bernardo Pérez Fernández del Castillo, argumenta que: El Registro Público de la Propiedad: “es una institución administrativa, encargada de prestar un servicio público, consistente en dar publicidad oficial del estado jurídico de la propiedad y posesión de los bienes inmuebles; algunos actos jurídicos sobre bienes muebles, limitaciones y gravámenes a que ambos están sujetos, así como la existencia y constitución de personas morales: Asociaciones y Sociedades Civiles... Asimismo, es un organismo Público que depende orgánicamente de la Consejería Jurídica del Distrito Federal y en los Estados de la

¹⁶⁶ Pina, Rafael, de. Diccionario de Derecho, 28ª edición, editorial Porrúa, , México, 1999, p. 436.

República del Ejecutivo Local, a través de los respectivos órganos conducentes.”¹⁶⁷

De tal manera, que el contenido del artículo 2999 del Código Civil para el Distrito Federal, hace alusión a esta consideración al establecer : “Las oficinas del Registro Público, se establecerán en el Distrito Federal y estarán ubicadas en el lugar que determine el jefe de gobierno del Distrito Federal.”¹⁶⁸ Evidentemente, que la inscripción o anotación que se realiza de una cosa es el registro.

El objetivo principal del Registro Público de la Propiedad, es dar publicidad sobre las cosas y los derechos reales y en el deberán inscribirse todos aquellos títulos por los cuales se crea, declara, reconoce, adquiere, transmite, modifica, limita, grava o extingue el dominio, posesión y los demás derechos reales sobre inmuebles; la Constitución del Patrimonio Familiar; los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles celebrados por un periodo mayor de seis años y aquéllos en que existan anticipos de rentas por más de tres años, las fianzas y embargos, tal como lo establece el artículo 3042 del Código Civil para el Distrito Federal, que a la letra dice: “En el Registro Público de la Propiedad Inmueble se inscribirán:

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

II. La constitución del patrimonio familiar;

III. Los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles, por un período mayor de seis años, y aquéllos en que haya anticipos de rentas por más de tres años; y

¹⁶⁷ Pérez Fernández del Castillo, Fernando, citado por Sandoval Hernández Sergio. Curso Introductorio de Derecho Registral, editorial Instituto Mexicano de Derecho Registral, México, 1991, p. 9.

¹⁶⁸ Código Civil para el Distrito Federal.

IV. Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.”¹⁶⁹

Una vez que hemos definido lo que es el Registro Público de la Propiedad y su finalidad, es necesario hacer énfasis de lo que ha significado esta institución a través del tiempo, y que constituyen el antecedente del sistema registral en México.

4.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS. A través del tiempo nos hemos percatado que el Derecho ha sido el instrumento ordenador por antonomasia del acontecer humano, resultando ser un elemento transformador, que genera la evolución social, lo que ha propiciado la necesidad de cultivar áreas de conocimiento que requiere una mayor especialización, dando origen al Derecho Registral, que es una rama jurídica de añeja tradición en nuestro país, influida especialmente por la legislación española vigente en la Nueva España durante un período prolongado, y cuya evolución ha sido manifiesta. Es también considerado como un campo jurídico autónomo, en el que existen además, principios y fundamentos propios de gran solidez. Lo que resulta indispensable definir su entorno conceptual.

Para el autor Sergio Sandoval Hernández, quien fue Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, el Derecho Registral: “constituye una rama jurídica cuyo objetivo de regulación es sumamente extenso, sin limitarse solamente al ámbito registral de inmuebles, ya que éste sería una parte integrante del mismo. Y lo define como aquella parte del derecho que tiene por objeto regular los principios básicos y disposiciones comunes a los distintos entornos de registro, así como a sus instituciones particulares, a fin de lograr la seguridad jurídica de los actos susceptibles de inscripción.”¹⁷⁰

¹⁶⁹ Ídem..

¹⁷⁰ Sandoval Hernández, Sergio. Ob, cit. p. 16.

Asimismo menciona dicho autor que: “en México existen numerosísimas ramificaciones particulares vinculadas con el registro correspondiente. Así podemos realizar una clasificación de los registros relativos a:

1. Personas;
2. Derechos;
3. Actos y contratos
4. Bienes etc.

Dando origen a una gran diversidad de disciplinas registrales, que podrán generar cada una de ellas, una parte especializada del Derecho Registral, logrando un contexto singular, un objeto particular de análisis, un procedimiento característico, así como un contenido propio. Por lo que resulta frecuente que la rama jurídica comúnmente denominada Derecho Registral, se identifique con aquella referida básicamente al contexto de bienes inmuebles.”¹⁷¹

El autor Luis Carral y de Teresa, señala que el Derecho Registral Inmobiliario, ha sido denominado de muy diversas maneras, y se le conoce como: “Derecho Hipotecario, Derecho Inmobiliario, Derecho Registral. En realidad el menos adecuado es el Derecho Hipotecario. Se llama así en España porque la Ley que lo regula y su reglamento se llama Ley y Reglamento Hipotecario, pero como puede comprenderse fácilmente, el registro abarca eso y mucho más. Ese nombre no responde al contenido, pues el registro abarca un campo mucho más amplio que el de la hipoteca.”¹⁷²

Sigue señalando Sergio Sandoval Hernández que, no es adecuado llamarle al Derecho Registral como Derecho Inmobiliario, en virtud, de que: “hay muchas materias sobre inmuebles que están fuera del registro público, que pertenecen indudablemente al sector del Derecho Civil. Y que el Derecho Registral

¹⁷¹ Ibídem. ps. 15 y 16.

¹⁷² Carral y de Teresa, Luis. Derecho Notarial y de Derecho Registral, 8ª edición, editorial Porrúa, México, 1988, p. 211.

Inmobiliario se acerca más a lo que quisiéramos connotar, pero como el Registro Público de la Propiedad incluye no sólo los inmuebles a los derechos reales sobre ellos, que es lo básico, sino también algunos derechos sobre bienes muebles... Por eso adoptamos mejor la denominación de Derecho Registral... Lo correcto sería denominarle Derecho Registral Inmobiliario, toda vez que esta denominación es sin duda la más idónea para englobar al conjunto de normas y principios básicos inherentes al registro de bienes inmuebles, objeto fundamental de su estudio, así como de los actos y derechos inscribibles. Por otro lado, este objetivo total, coincide además con el particular de la institución de Registro Público de la Propiedad, que desde luego conjunta otros ámbitos registrales como bienes muebles y personas morales, pero que medularmente concierne a la propiedad inmobiliaria, siendo las otras áreas complemento de su actividad... Definiéndolo como el conjunto de normas jurídicas que regulan los principios básicos y los fundamentos teóricos relativos a la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales y personales sobre bienes inmuebles vinculados con la institución registral”¹⁷³

El desarrollo histórico del Derecho Registral Inmobiliario en nuestro país, se encuentra vinculado a la evolución que sufrió el Derecho Hipotecario Español, ya que éste, estuvo vigente en la Nueva España, y dejó sentir su influencia, inclusive con posterioridad a la consumación de la independencia de México.

Las disposiciones más importantes, en materia de derecho registral inmobiliario que rigieron en México durante la época de la Colonia, son:

“EPOCA COLONIAL. El tratamiento de las Instituciones registrales en España, no había tenido una fórmula efectiva de regulación normativa, hasta que, en 1539 mediante real cédula de Carlos V y la reina Doña Juana se destacó con caracteres distintivos a la hipoteca, como la operación fundamental susceptible de registro... Esa disposición señala, que en cada Ciudad Villa o lugar donde hubiere cabeza de

¹⁷³ Sandoval Hernández, Sergio. Ob, cit. ps. 16-18.

jurisdicción, haya una persona que tenga un libro, en que se registren todos los contratos de la cualidades susodichas; y que no se registraron dentro de seis días después de que fueren hechos, no hagan fe, ni se juzguen conforme a ellos, ni sea obligado a cosa alguna ningún tercero poseedor, aunque tenga causa del vendedor; y que tal registro no se muestre a ninguna persona, sino que el registrador pueda dar fe, si hay o no hay tributo o venta a pedimento de vendedor.

Por esta disposición a la vez que se reconoce el carácter de la hipoteca que la distingue de la prenda, se establece para ella el registro, como requisito, no solamente probatorio de la misma, sino esencial para su existencia, aunque aún no se da a ese registro la cualidad de público, sólo permitía a todo comprador exigir al vendedor certificado de libertad de gravámenes de la finca”¹⁷⁴

“Posteriormente Carlos III, reglamentó lo que fue conocido como el Registro de Hipotecas, mediante pragmática real de 1768. Después expidió otra cédula, contenida en la Novísima recopilación (Libros, Título XVI, Ley IV, número 3249) en la que establecía la toma de razón de toda las escrituras e hipotecas de donaciones piadosas y ampliación del término para ello...

Más tarde el propio Carlos III, el 16 de abril de 1783, expidió un documento de gran trascendencia, puesto que, en el mismo, se fijaron numerosos criterios y requisitos para realizar de manera adecuada el registro de hipotecas; asimismo, definió con precisión su entorno y procedimiento. Este documento tenía como objetivo central, generar un verdadero cumplimiento de las inscripciones sobre los oficios de hipotecas, que no habían operado de manera efectiva, por lo que se procedió a dictar la “PRAGMÁTICA” e instrucción para el establecimiento de oficios de hipotecas, y su anotación o registro. Dicho documento contiene XXVII bases, siendo importantísimas pautas en el desarrollo del derecho registral de

¹⁷⁴ Esquivel Obregón Toribio. Apuntes para la Historia del Derecho en México. editorial Antigua Librería Robredo, México 1948. ps. 408 -410.

aquella época, que rigieron en nuestro país, entre las directrices más relevantes se encuentran:

Se tenían por creados en calidad de vendibles y renunciables los oficios de escribanos anotadores de hipotecas en todas las ciudades y Villas de la Nueva España, en los demás pueblos que fueron cabezas de jurisdicción, se entenderían también creados los oficios de anotadores pero unidos a las escribarías públicas.”¹⁷⁵

En cuanto al establecimiento de un registro y el procedimiento de inscripción, el autor Juan N. Rodríguez de San Miguel, señala lo siguiente:

“VI. Será obligación de los escribanos, anotadores y justicias receptoras en defecto de aquellos, tener, ya sea en un libro o en muchos, registros separados de cada uno de los pueblos de su distrito con la inscripción correspondiente, y de modo que con distinción y claridad se tome la razón respectiva al pueblo en que estuvieron situados los bienes raíces, o tenido por tales hipotecados, distribuyendo los asientos por años para que fácilmente pueda hallarse la noticia de las cargas, encuadernándolos y foliándolos en la misma forma que los escribanos lo practican con su protocolos; y si los bienes raíces o tenidos por tales, estuvieren situados en distintos pueblos, distrito o partidos, se registraran en cada uno el instrumento en que se hipotequen.

VII. Luego que el escribano originario remita algún instrumento que tenga hipoteca especial de bienes, lo reconocerá, registrará y tomará la razón el escribano anotador dentro de veinticuatro horas para evitar molestias y dilaciones a los interesados; y dentro de tres días si el instrumento fuere antiguo y anterior a la publicación de las reales cédulas citadas, y no cumpliéndolo, incurrirá en las penas de privación de oficio, de los daños y otro tanto que impone a los jueces el auto acordado citado, y serán responsables en las residencias.

¹⁷⁵ Esquivel Obregón Toribio, citado por Sandoval Hernández, Sergio, Ob, cit. ps. 22-24

VIII. El instrumento que se ha de exhibir en el oficio de hipotecas ha de ser la primera copia que diere el escribano o juez receptor ante quien se haya otorgado, que es la que se llama original, excepto cuando por pérdida o extravío de algún instrumento antiguo se hubiere sacado otra copia con autoridad de juez competente que en tal caso, expresándolo, así, se tomará de ella la razón.

IX. La toma de razón ha de estar reducida a referir la fecha del instrumento, nombre del escribano o juez receptor ante quien se otorgó, con expresión de si lo es real solamente, público, del número o provincia, de los otorgantes, su vencidad, la calidad de contrato, obligación, o fundación, diciendo si es imposición, venta, fianza, vinculo u otro gravamen de esta clase; y los bienes raíces gravados o hipotecados que contiene el instrumento con expresión de sus nombres, cávidas, situaciones y linderos en la misma forma que se exprese en los instrumentos; entendiéndose por bienes raíces las casas, heredades y otros inherentes al suelo, los censos y oficios y otros derechos perpetuos que puedan admitir gravamen o constituir hipotecas.

X. Ejecutado el registro, pondrá al escribano anotador en el instrumento exhibido la nota siguiente: Tomada la razón en el libro de hipotecas de la ciudad, villa o pueblo tal, al folio tantos, en el día de hoy; y concluirá con la fecha: la autorizará con firma entera, y los jueces receptores con firma y testigos de asistencia, devolverá el instrumento a la parte a fin de que si el interesado quisiera exhibirle al escribano originario ante quien se otorgo para que anote en el protocolo estar tomada la razón, lo pueda hacer, el cual esté obligado a advertirlo en dicho protocolo, sin llevar por esto derechos.

En cuanto al pago de derechos, igualmente se reguló una tarifa dependiendo de la operación respectiva, (bases XIV y XV).

Por lo que toca a la guarda de los libros de registros, la base XVIII disponía que los mismos habrían de depositarse en las casas de ayuntamiento o en las reales.

Algunos otros efectos importantes se insertaron en esta PRAGMÁTICA, que como puede apreciarse fue un documento de gran significación para la historia del derecho registral en México.¹⁷⁶

EPOCA INDEPENDIENTE. El primer Código que entró en vigor en México fue el “Código Civil para el Gobierno del Estado Libre de Oaxaca”, de 1828 que no dedicó artículo alguno al oficio de hipotecas.

Posteriormente, en 1829 se publicó el “Proyecto de Código Civil de Zacatecas” que en un capítulo bajo el nombre “Del Registro de Hipotecas”, en los artículos del 1758 al 1761 regulaba esta Institución. Sin embargo este Código no entró en vigor.

Durante la época de Santa Ana se aprobó el 20 de octubre de 1853, el siguiente decreto sobre “Oficio de Hipotecas”.

El Código Civil de 1870, es el producto de una serie de estudios realizados por diferentes comisiones. Durante su gobierno itinerante, el Presidente Benito Juárez, que en aquel entonces se encontraba en la Ciudad de Veracruz, (1858) dio instrucciones al Doctor Sierra para la redacción de un proyecto del Código Civil mexicano; el citado doctor se trasladó a la ciudad de Mérida con el objeto de realizar esta labor, tomando como códigos de referencia para el desarrollo de este proyecto del Código Civil, el Código Francés y los de Luisiana, Holanda, Voud, Baviera, Suiza, Rucia, Suecia, Friburgo, Argovia y el proyecto del Código Civil Español, publicado como motivos, concordancias y Comentario del Código Civil Español. Este trabajo lo tituló el Doctor Justo Sierra como Proyecto de Código Civil Mexicano, formado de orden del Supremo Gobierno¹⁷⁷

“El Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California de 1870, primero en su género dentro de la legislación mexicana, por el cual se institucionalizó en la

¹⁷⁶ Rodríguez de San Miguel Juan, citado por Sandoval Hernández Sergio, Ob, cit. ps. 24-26.

¹⁷⁷ Ibídem, ps. 28 y 30

recién instaurada República, que vino a proporcionar las bases legales para el establecimiento de “un oficio denominado Registro Público”. En toda población donde hay tribunal de primera instancia, y al año siguiente, uno antes del deceso del gran patricio oaxaqueño, ésta, hoy centenaria Institución, se abrió a ese público a cuyo servicio fue destinada, en un inmueble sito en la antigua calle de Medina de Ciudad Capital.”¹⁷⁸

“Entre otras disposiciones también se previó que las anotaciones del registro, se escribieran y numeraran, las unas a continuación de las otras, sin enmendaduras, ni interrenglonaduras, y que se firmaran siempre por el encargado del registro. El registro conservaba sus efectos, mientras no se cancelara, o se declarara prescrito.

El carácter público de la institución se acentuó con claridad, al indicar como obligación para el titular de esa función, que permitiera consultar los registros a cualquier persona; y además, que expidiera las certificaciones que le fueran solicitadas sobre libertad o gravámenes de las fincas. Sin embargo, el Código Civil fue omiso en lo relevante al registro preventivo,”¹⁷⁹

“El Código Civil de 1884, abrogó al de 1870 y rigió principalmente en todo el país. En el encontramos el Título Vigésimo Tercero, intitulado: “Del Registro Público”, y que abarcaba cuatro capítulos: 1) Disposiciones Generales; 2) De los Títulos sujetos a Registro; 3) Del modo de hacer el Registro, y 4) De la Extinción de las inscripciones.

En el capítulo primero, se prescribía la instauración del Registro Público en toda aquella población que tuviera un Tribunal de Primera Instancia; en la institución se previenen cuatro secciones, como son:

¹⁷⁸ Colín Sánchez Guillermo, citado por Sandoval Hernández Sergio. Ob, cit., ps.31 y 32.

¹⁷⁹ *Ibidem*, p.33.

1. Registro de Títulos traslativos de dominio de los inmuebles o de los derechos reales, diversos de la Hipoteca, impuestos sobre aquellos;
2. Registro de Hipotecas;
3. Registro de Arrendamientos;
4. Registro de Sentencias.

Evidentemente, que el registro necesariamente tendría que tener una cierta denominación a través de la cual, se generara una información evidente del titular de los bienes inmuebles, por lo que se estableció un carácter vinculatorio, la existencia de un índice, con uno de los instrumentos en donde se referiría la compraventa para formar un archivo especial, y únicamente eran las escrituras públicas susceptibles de registro, así como las sentencias y providencias judiciales certificadas legalmente... Las resoluciones judiciales registrables eran: las sentencias que habían causado ejecutoria (incluyendo los laudos dictados por árbitros), el nombramiento de representantes de un ausente, las sentencias de declaración y ausencia y la presunción de muerte, las sentencias que decretaban la separación de bienes por divorcio necesario, aquellas en las que se declaraba la quiebra, y finalmente las sentencias o autos que ordenaban la fijación de una cédula hipotecaria, embargo, secuestro, intervención o expropiación.

Señalaba los datos que deberían contener el registro del asiento registral. Igualmente establecía que las inscripciones se extinguían por cancelación o por el registro o transmisión del dominio o derecho real inscrito a otra persona. Y que la cancelación total procedía cuando se extinguían: el inmueble y el derecho inscrito, o bien cuando se declaraba la nulidad del título, en cuya virtud se había hecho la inscripción”.¹⁸⁰

Los Códigos de 1870 y 1824, instituyeron el llamado sistema declarativo... ambos ordenamientos consignaron el principio de publicidad registral, piedra angular de cualquier sistema de registro. Así tenemos que para el 8 de Agosto de 1921, se

¹⁸⁰ *Ibíd.*, ps. 35-37.

genera un reglamento del Registro Público y la Propiedad, del cual, el mismo maestro Guillermo Colín Sánchez nos dice lo siguiente: “Las obligaciones del director son las mismas que se referían a los anteriores reglamentos. Igualmente las de los dos jefes de sección, oficiales y auxiliares.

En dicho reglamento se indicaba la forma de hacer las inscripciones, regulándose las secciones de registro; En la sección primera se asentaba el registro de los títulos traslativos de dominio de inmuebles o derechos reales diversos de la hipoteca e impuestos sobre aquellos; La sección segunda, se destinaba al registro de hipotecas y embargos; La sección tercera era de registros de arrendamientos y para actos referentes a la beneficencia pública; La sección cuarta correspondía al registro de sentencias, cédulas hipotecarias, sucesiones, partición de bienes hereditarios, y en general a todas las resoluciones judiciales.”¹⁸¹

Diversas fueron las disposiciones que van haciendo crecer los diversos reglamentos, así tenemos como el 13 de julio de 1940 fue expedido el nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad, que fue abrogado posteriormente, en el mes de enero de 1979, por este último Reglamento, en los cuales, se van generando diversas reformas a los reglamentos operativos del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, dándole una mayor agilidad y seguridad jurídica a todo lo que son en sí, los actos jurídicos registrables.

El reglamento de 1979, se integró de 149 artículos más sus transitorios, distribuidos a lo largo de ocho títulos. Inicialmente este reglamento dispuso en el título primero que el Registro Público contaría con siete secciones para efectuar las inscripciones que correspondieran, siguiendo con el tradicional sistema de libros.

¹⁸¹ Guillermo Colín Sánchez. Procedimiento Registral de la Propiedad, 5ª edición, editorial Porrúa, México, 2003, p. 35

Reformas al Código Civil. Por decreto del 28 de diciembre de 1978, publicado en el Diario Oficial el 3 de enero de 1979, se publicaron una serie de importantes reformas, adiciones y supresiones o diversos preceptos del Código Civil en materia Registral Inmobiliaria. Las referidas modificaciones resultaron trascendentes, y representaron el devenir histórico registral inmobiliaria de nuestro país, en virtud de que se configuró el Folio Real, como sistema registral, originándose la cohesión y unidad que quería el registro al adoptarse la finca como elemento básico que daba vida al propio sistema y a la institución. Este nuevo sistema substituiría a los libros, los cuales eran base del anterior sistema, con el objeto de que a cada finca correspondiera un folio, en donde se inscribirán y anotarán todas las operaciones y actas relacionadas con la misma.

4.2. ORGANIZACIÓN E INTEGRACIÓN.

Como lo señalé al inicio de este capítulo: “El Registro Público de la Propiedad, es un organismo Público que depende orgánicamente de la Consejería Jurídica del Gobierno del Distrito Federal, y en los Estados de la República del Ejecutivo Local, a través de los respectivos órganos conducentes.”¹⁸²

El artículo 2999, del Código Civil para el Distrito Federal, señala que las oficinas del Registro Público, se establecerán en el Distrito Federal; y que dicha institución va a funcionar conforme al sistema y métodos que determine su propio reglamento. De tal manera, que los encargados del registro tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones con las que estén archivados. Así como también, tiene la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones. De conformidad con lo que preceptúan los artículos 3000 y 3001 del ordenamiento aludido.

¹⁸² Pérez Fernández del Castillo, Fernando, citado por Sandoval Hernández Sergio. Ob, cit. p. 9.

Al respecto, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, en su artículo primero, dice: “El Registro Público de la Propiedad es la institución mediante la cual el Gobierno del Distrito Federal proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la Ley, precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros.”¹⁸³

Por lo que se refiere a la integración de dicha Institución Registral, el artículo 4º del reglamento en cuestión, establece: “El Registro Público estará a cargo de un **Director General**, quien se auxiliará de **registradores, un área jurídica**, y las demás que sean necesarias para su funcionamiento, conforme al Manual de Organización que expida el Jefe de Departamento, de conformidad con las disposiciones legales aplicables.”¹⁸⁴

a) De la Dirección General. El artículo quinto de dicho reglamento, señala que para ser **Director General**, se requiere: ser ciudadano mexicano con título de licenciado en derecho y con práctica de cinco años en el ejercicio de la profesión, y de reconocida probidad.

b) Del Área Jurídica. El artículo séptimo dice que, **el responsable del área jurídica** debe ser: ciudadano mexicano con título de licenciado en derecho y con experiencia mínima de tres años en materia registral.

Son atribuciones del área jurídica, de conformidad con el artículo 8º : Intervenir en Representación del Registro Público en todos los juicios en que la institución sea parte, y en aquellos en que aparezca como autoridad responsable, en los términos de la Ley de Amparo; Instrumentar y sustanciar los procedimientos para la incorporación al registro público de los predios no inmatriculados, dando cuenta de ello al propio Director General, para su aprobación y efectos jurídicos correspondientes; Conocer de los asuntos que le turnen las áreas del Registro

¹⁸³ Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

¹⁸⁴ Ídem.

Público, en los casos de suspensión o denegatorias de los Registradores, y proporcionar asistencia técnica al personal de la institución y orientación jurídica a los usuarios del servicio en el orden registral y fiscal.

c) De los registradores. El artículo noveno, preceptua que registrador es el servidor público auxiliar de la función registral, que tiene a su cargo examinar y calificar los documentos registrales y autorizar los asientos en que se materialice su registro. Para ser **registrador** se requiere ser licenciado en derecho con ejercicio profesional por un mínimo de tres años, y acreditar actividades realizadas en el Registro Público o en el Notariado por lo menos en un año, además este artículo en su fracción cuarta dispone, la obligación para los registradores de haber aprobado el examen de oposición correspondiente.

Las atribuciones de los registradores, las señala el artículo 14 del Reglamento en cuestión, que al respecto dice: “Son atribuciones de los registradores:

- I. Realizar un estudio integral de los documentos que le sean turnados para determinar la procedencia de su registro, según resulte de su forma y contenido y de su legalidad en función de los asientos registrales preexistentes y de los ordenamientos aplicables;
- II. Determinar en cantidad líquida, con estricto apego a las disposiciones aplicables, el monto de los derechos a cubrir;
- III. Dar cuenta a su inmediato superior, de los fundamentos y resultados de la calificación;
- IV. Ordenar, bajo su estricta vigilancia y supervisión, que se practiquen los asientos en el folio correspondiente, autorizando cada asiento con su firma;
y
- V. Cumplir con las demás disposiciones legales aplicables, así como con las instrucciones que les transmita el Director General.”¹⁸⁵

¹⁸⁵ Ídem.

Actualmente, en la era moderna donde la máquina parece querer superar al hombre, tanto la informática, como la memoria electrónica y el microfilmato, son algunos ejemplos de una innovación en el campo del Derecho Registral, cuyo volumen de información es cada día mayor, y obliga a desarrollar técnicas que permitan tanto la recepción y archivo de datos, como su oportuna transmisión, lo que conlleva y requiere velocidad operativa, ahorro de espacios, reducción de costos y fácil acceso a la información. Todos estos factores son ponderados por los expertos en organización y método, cuya disciplina ya forma toda una legión de especialistas, en donde no sólo se requiere el conocimiento y la experiencia en el campo del derecho, sino que, cada día se va ampliando a otras áreas.

4.3 FACULTADES QUE LA LEY CONCEDE AL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL.

La finalidad de dicha Institución Registral, es proporcionar seguridad jurídica al tráfico de inmuebles mediante la publicidad de la constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción y gravamen de los derechos reales y posesión de bienes inmuebles, dándole una apariencia jurídica de legitimidad y fe pública a lo que aparece asentado y anotado en el Registro Público. Además, presta un servicio público, que es la de inscribir los asientos registrables correspondientes a los bienes muebles o inmuebles que se ubiquen dentro de su jurisdicción.

El artículo 38 del Reglamento Interior del Gobierno del Distrito Federal, establece cuales son las funciones que le corresponden a la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, que son las siguientes:

- I. Recibir, calificar e inscribir los documentos y otros actos jurídicos que le encomienden las leyes;
- II. Expedir las constancias y certificaciones de las inscripciones y documentos que aparezcan en los archivos;
- III. Conservar y actualizar los registros de inscripción y los archivos; y

- IV. Promover programas y métodos que contribuyan a la mejor aplicación y empleo de los elementos técnicos y humanos del sistema registral, para la mayor eficacia del mismo

La fracción I del artículo mencionado, se relaciona con los artículos 3005 y 3042 del Código Civil, que literalmente establecen:

“ARTÍCULO 3005. Sólo se registrarán:

- I. Los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos;
- II. Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica;
- III. Los documentos privados que en esta forma fueren validos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el notario, el registrador, el corredor público o el juez competente se cercioraron de la autenticidad de la firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados fedatarios y llevar impreso el sello respectivo.”¹⁸⁶

Por lo que respecta a los testimonios de escrituras o actas notariales, así como las resoluciones y providencias judiciales, dichos documentos que se exhiban para su inscripción deben ser auténticos. Esta autenticidad, revela una de las principales características que deben revestir todos aquellos documentos que vayan a ser objeto de un asiento registral.

Así tenemos como el autor Eduardo Pallares, cuando habla del documento auténtico dice lo siguiente: “La autenticidad de un documento consiste en la certeza de la procedencia del autor indicado en el mismo documento, o sea en que el documento fue expedido por quien en él aparece como su autor. No hay que confundir la autenticidad con la autografía que tiene lugar cuando el documento ha

¹⁸⁶ Código Civil para el Distrito Federal.

sido escrito por su autor... Los jurisconsultos españoles clasifican los documentos en públicos y auténticos. Por estos últimos se entendían aquéllos cuya fuerza probatoria dimanaba del sello o firma puestos en los mismos por el Rey, Príncipe, el señor de nobleza y altos dignatarios eclesiásticos.”¹⁸⁷

La autenticidad es la base principal a través de la cual, se puede llevar a cabo el registro de cualquier tipo de documento.

“**ARTÍCULO 3042.** En el Registro Público de la Propiedad Inmueble se inscribirán:

- I. Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmite, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles;
- II. La constitución del patrimonio familiar;
- III. Los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles, por un periodo mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años; y
- IV. Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.”¹⁸⁸

Al respecto el artículo 6º del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, señala las funciones que le corresponde a la Autoridad Registradora, por conducto de su Director General, que son las siguientes:

ARTÍCULO 6º. Corresponde al Departamento por conducto del Director General:

- I. Ser depositario de la fe pública registral para cuyo pleno ejercicio se auxiliará de los registradores y de los demás servidores público de la institución;
- II. Coordinar y controlar las actividades registrales y promover políticas, acciones y métodos que contribuyan a la mejor aplicación y empleo de los

¹⁸⁷ Pallares, Eduardo. Diccionario del Derecho Procesal Civil, 22ª edición, editorial Porrúa, México, 2000, p. 109.

¹⁸⁸ Código Civil para el Distrito Federal.

- elementos técnicos y humanos del sistema, para el eficaz funcionamiento del Registro Público;
- III. Participar en las actividades tendientes a la inscripción de predios no incorporados al sistema registral e instrumentar los procedimientos que para ese fin señalen las leyes;
 - IV. Girar instrucciones tendientes a unificar criterios que tendrán carácter obligatorio para los servidores públicos de la institución;
 - V. Resolver los recursos de inconformidad que se presenten en los términos de este Reglamento;
 - VI. Permitir la consulta de los asientos registrables, así como de los documentos relacionados que obren en los archivos del Registro Público;
 - VII. Expedir las certificaciones y constancias que le sean solicitadas, en los términos del Código y de éste Reglamento;
 - VIII. Encomendar en los abogados el área jurídica, la representación de la institución, para que la ejerzan en aquellos casos controvertidos en que la misma sea parte;
 - IX. Encargar en los servidores públicos que considere, la autorización de los documentos que no le sean expresamente reservados, sin perjuicio de su intervención directa cuando lo estime conveniente;
 - X. Proporcionar a la unidad administrativa competente del Departamento, la información que deberá publicarse en la Gaceta, en los términos del presente Reglamento; y
 - XI. Las demás que le señalen el presente Reglamento y demás ordenamientos aplicables.

Por lo anterior, concluimos este último capítulo, diciendo que el Registro Público como Autoridad Registral, además de las funciones, facultades, y finalidades mencionadas en este apartado, es una institución de servicio, en virtud de que no solamente ha sido creada para avocarse a cubrir necesidades de tipo socio-jurídico-económicas en bienestar de los particulares, sino que por medio de éste el Estado tiene intervención directa con la finalidad de garantizar y reconocer los

derechos originados de hechos y actos jurídicos concretos inscribibles, declarándolos legítimos, eficaces y válidos.

CAPÍTULO QUINTO

PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN DE SENTENCIA DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

En este Capítulo, se analizará uno de los diversos trámites administrativos, que se efectúan ante la Dirección General del Registro Público de la Propiedad, consistente en la inscripción de la sentencia de Prescripción Positiva. La relevancia de este procedimiento, es el de garantizar y reconocer el derecho de propiedad, que deriva de una resolución judicial, así como el efecto de publicidad que produce contra terceros la inscripción de la misma y la seguridad jurídica que genera a favor de quien se emite el fallo.

5.1 PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE INSCRIPCIÓN DE SENTENCIA DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA TRATÁNDOSE DE INMUEBLES. Este procedimiento está conformado por diversas etapas ordenadas, que inicia por a) la presentación del documento susceptible de inscripción en este caso, estamos hablando de una resolución judicial, le continua; b) la recepción y distribución de los documentos; posteriormente; c) la inscripción, rechazo o suspensión de la inscripción del documento. Los requisitos y formalidades para el desarrollo de dicho procedimiento registral, encuentran su base y fundamento en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, así como en el Libro Tercero, Título Segundo del Código Civil que habla del Registro Público.

Es importante resaltar que la sentencia de prescripción adquisitiva, deberá reunir la formalidades de forma y de fondo que aludimos en el capítulo tercero, además expresará con claridad los datos completos del inmueble, la superficie, medidas y colindancias. Así como ciertos requisitos que señaláremos en el apartado siguiente, que son de suma importancia para que prospere la inscripción.

5.2 REQUISITOS QUE DEBE CONTENER LA SENTENCIA PARA SU INSCRIPCIÓN.

Antes de hacer referencia a los requisitos que debe contener la sentencia para su inscripción, es necesario señalar que el Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 3042, ordena inscribir en el Registro Público de la Propiedad Inmueble: los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmite, modifique, limite, grave o extinga, el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles. Dicho artículo tiene relación con el artículo 3005 del ordenamiento legal en cuestión, toda vez que el mismo preceptúa cuales son los documentos sujetos a inscripción:

“**ARTÍCULO 3005.** Sólo se registrarán:

- I. Los testimonio de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos;
- II. Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica;
- III. Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a ley,...”¹⁸⁹

De lo anterior podemos deducir que sólo nos compete analizar la fracción II, del artículo aludido, misma que hace referencia a la inscripción de resoluciones o sentencias que deba realizarse en el Registro Público de la Propiedad.

Después de hacer referencia a los preceptos legales mencionados, se retoma lo señalado por el Doctor Cipriano Gómez Lara, en el Capítulo Tercero, inciso i), cuando se habló de los requisitos formales y materiales de las sentencias. **Los primeros** consisten en que las resoluciones deben contener el lugar, fecha y Juez

¹⁸⁹ Código Civil para el Distrito Federal.

o tribunal que las pronuncie, los nombres de las partes contendientes, el carácter con que litiguen y el objeto del pleito, de igual manera están conformadas por cuatro secciones o partes, que son las siguientes: 1) Preámbulo; 2) Resultandos; 3) Considerandos y 4) Puntos resolutivos. **Los segundos** consisten en los principios de motivación, congruencia y exhaustividad que deben atender los juzgadores al momento de emitir un fallo. Requisitos que fueron analizados detalladamente en el apartado correspondiente y que son parte fundamental de cualquier sentencia.

Además de los requisitos mencionados, toda sentencia de prescripción positiva que va a ser sujeta a inscripción en el Registro Público de la Propiedad Inmueble, debe atender lo que señala el artículo 1157 del ordenamiento aludido, que a la letra dice: “**La sentencia ejecutoria** que declare procedente la acción de prescripción se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor.”¹⁹⁰

De este artículo se desprende que la resolución judicial por la que se declare propietario a una determinada persona, en un juicio de prescripción adquisitiva, antes de remitirse a la autoridad registradora para su inscripción, primero debe contener la declaratoria, de que ya **causó ejecutoria**.

Al respecto, el artículo 427 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, señala los casos en que una sentencia causa ejecutoria por declaración judicial y son los siguientes: “Causan ejecutoria por declaración judicial:

- I. Las sentencias consentidas expresamente por las partes o por sus mandatarios con poder o cláusula especial;
- II. Las sentencias de que hecha notificación en forma no se interpone recurso en el término señalado por la ley;

¹⁹⁰ Ídem.

- III. Las sentencias de que se interpuso recurso, pero no se continuó en forma y términos legales, o se desistió de él la parte o su mandatario con poder o cláusula especial.”¹⁹¹

Otros de los **requisitos** que consideró importante, debe contener toda sentencia de prescripción, y no debe faltar en los **puntos resolutivos** de la misma, es que:

1. Señale correctamente el nombre de la persona a favor de quien se declare la prescripción;
2. La mención de que se ha convertido en propietario;
3. Los datos de ubicación e identificación del inmueble, (los anteriores que datan desde la fecha de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, así como los datos actuales con los que se identifica el inmueble). Este requisito es de suma importancia, en virtud de que en el mismo juicio, la parte actora acreditó la identidad del inmueble. Esto sucede cuando se habla de una inscripción que data desde hace mucho tiempo, y que por consecuencia, los datos actuales del inmueble a prescribir ya no coinciden por el cambio de la denominación del inmueble, por el cambio de las calles, de las colonias, incluso a veces porque pertenecía anteriormente a una delegación y posteriormente se determina que corresponde a la Jurisdicción de otra.
4. Es preciso que señale la superficie, medidas y colindancias precisas del inmueble;
5. Y el punto más importante dentro de los resolutivos, es la orden judicial que condena al Registro Público de la Propiedad Inmueble, a la inscripción de la sentencia a favor de la persona que se pronuncia, previa cancelación ya sea total o parcial del inmueble que se prescribe, que deberá realizarse en el antecedente registral correspondiente, que indique el certificado de inscripción y que obra a favor del antiguo titular registral. (El cual puede obrar en libro o folio real).

¹⁹¹ Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Estos datos deben pronunciarse correctamente en toda sentencia de prescripción positiva, de lo contrario, será objeto de rechazo en el Registro Público de la Propiedad, que se analizará más adelante, cuando se hable del procedimiento de inscripción y la calificación registral. Por tal motivo, es preciso que se esté pendiente de la publicación de la sentencia, en virtud de que es necesario que se revise, que los datos antes mencionados son totalmente correctos, porque de lo contrario, se tendrá que solicitar al juez, la aclaración de la misma, y sólo disponemos de un día para efecto de que se haga dicha aclaración. Esta deberá solicitarse con fundamento legal en los artículos 81 y 84 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que señalan:

“ARTÍCULO 81. Todas las resoluciones... deben ser claras, precisas y congruentes con las promociones de las partes, resolviendo sobre todo lo que éstas hayan pedido. Cuando el tribunal sea omiso en resolver todas las peticiones planteadas por el promovente, de oficio o a simple instancia verbal del interesado, **deberá dar nueva cuenta y resolver las cuestiones omitidas dentro del día siguiente.** Las sentencias definitivas también deben ser claras, precisas y congruentes...”¹⁹²

“ARTÍCULO 84. Tampoco podrán los jueces variar, ni modificar sus sentencias o autos después de firmados, pero si aclarar algún concepto o suplir cualquier omisión que las primeras contengan sobre punto contenido en el litigio, o los segundos cuando sean oscuros o imprecisos sin alterar su esencia.

Estas aclaraciones podrán hacerse de oficio dentro del día hábil siguiente al de la publicación de la resolución correspondiente, o a instancia de parte presentada dentro del día siguiente al de la notificación.

En este último caso, el juez o Tribunal resolverá lo que estime procedente dentro del día siguiente al de la presentación del escrito donde se solicite la aclaración.”¹⁹³

¹⁹² Ídem.

¹⁹³ Ídem.

Ambos artículos, son de suma importancia, porque son el fundamento legal para que cualquiera de las partes dentro de un juicio de prescripción positiva, pueda solicitar una aclaración, tratándose de autos, decretos o sentencias. Señalando ambos artículos, que tienes un día hábil siguiente al de la publicación de la resolución correspondiente, para efecto de solicitarla. Asimismo que dicha solicitud se puede hacer por simple comparencia o por escrito.

Debo hacer notar que si una sentencia de prescripción positiva, de primera instancia fue objeto de una aclaración, y la aclaración repercute en los datos que se mencionó, cuando se hizo alusión a los puntos resolutive de la sentencia de prescripción positiva, que son principalmente, el nombre de la persona a favor de quien se dicta el fallo, los datos de ubicación e identificación del inmueble, así como su superficie, medidas y colindancias, y los datos del antecedente registral donde deba de asentarse la cancelación ya sea total o parcial del inmueble. Es preciso y lógico que como requisito indispensable de la sentencia de prescripción positiva, deba acompañarse a la misma para su inscripción, además del auto que la declara ejecutoriada, el auto por el cual se hizo la aclaración correspondiente.

Además, de los requisitos anteriores que debe contener una sentencia para su inscripción es necesario que se acompañe a la misma **el requerimiento en donde el juez le ordena a la autoridad registradora que debe inscribir dicha resolución**. Esta orden se hace a través de un oficio que se debe acompañar a la sentencia, con el auto que declara que la misma causó estado, y en su caso con el auto que la aclara. Dichos documentos deberán acompañarse en copia certificada y por duplicado.

El oficio deberá señalar: 1. los preceptos legales que ordenan la inscripción del fallo (artículos 1157 y 3005 del Código Civil para el Distrito Federal); 2. la fecha y el juez que la emitió; 3. en cumplimiento, a qué punto resolutive se ordena la inscripción; 4. respecto de que inmueble (denominación, ubicación, superficie, medidas y colindancias; 5. La mención de, si la cancelación de la inscripción, es

total o parcial, mencionando (el antecedente registral donde obra el asiento a favor del anterior titular registral).

La resolución, que no se inscriba en el Registro Público de la Propiedad, no producirá los efectos en perjuicio de terceros, como lo establece el artículo 3007 del Código Civil para el Distrito Federal, que literalmente establece: “Los documentos que conforme a este Código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero.”¹⁹⁴

5.3 PAGO DE DERECHOS FISCALES PARA SU INSCRIPCIÓN. Evidentemente, en el momento en que se cancela un asiento registral y se solicita la inscripción de una resolución, en favor de otro, con ello el derecho de propiedad que correspondía al anterior titular registral, se extingue con anotación registral de la cancelación, y por otro lado, la solicitud de la inscripción del documento aludido, conlleva a un traslado de dominio del inmueble, y necesariamente debe de establecerse un impuesto de traslado de dominio.

Como consecuencia de lo anterior, este tipo de impuesto, debe de cobrarse necesariamente a través de una oficina recaudadora, que se ubica dentro de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria del Distrito Federal.

Así, para efectos de determinar el impuesto por el traslado de dominio del inmueble, se requiere de un avalúo, a fin de que se conozca el valor del inmueble, y de ahí se desprenda un porcentaje determinado, para el pago de derechos que genera el impuesto respectivo.

Esto independientemente de los derechos fiscales que se cobran por el registro o por el impuesto predial del inmueble, en virtud de que una cosa es el impuesto

¹⁹⁴ Código Civil para el Distrito Federal.

sobre traslación de dominio del inmueble y otra cosa son los derechos del registro que se deben de pagar.

Todo esto, conlleva a la necesidad de establecer, una sistematización adecuada por medio de la cual, el registro inmobiliario pueda hacerse y tener los efectos determinados para la cotización tributaria. Para tal efecto el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, estableció una tarifa para los trámites y servicio registrales que presta, la cual es regulada por el artículo 217 del Código Financiero del Distrito Federal.

5.4 PRESENTACIÓN DEL DOCUMENTO. El trámite se inicia con la presentación del documento que se pretende inscribir, consistente en la copia certificada por duplicado de la sentencia de prescripción positiva, del auto por el cual se declara que ya causó ejecutoria y en su caso, del auto que la aclara; asimismo original del oficio girado por el juez de la causa al Director del Registro Público, por el cual le ordena la inscripción de la resolución, así como la cancelación parcial o total de la inscripción que obra a favor del anterior titular registral; se deberá anexar también el comprobante de pago por concepto de inscripción de sentencia; y la solicitud del interesado, su representante legal o el notario, la que deberá contener, atendiendo a lo que establece el artículo 19 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, los siguientes datos:

- a. el nombre y domicilio del solicitante;
- b. la ubicación del inmueble
- c. la naturaleza del acto jurídico a registrar (inscripción de sentencia de prescripción positiva);
- d. los datos del registro del inmueble: (número del folio real o número del asiento registral: foja, tomo, volumen, y sección correspondiente).

La solicitud de inscripción de sentencia, podrá pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, que pueden ser: (el interesado, el representante legal o el notario), atendiendo a lo que establece el artículo 3018 del Código Civil para el Distrito Federal, que literalmente dice: “La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público pueden **pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar**, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate.”¹⁹⁵

Una vez presentado el documento a inscribir en la Ventanilla de Inmuebles de la Oficialía de Partes del Registro Público de la Propiedad, el encargado lo registrará en el libro diario que se controlará por la fecha, hora, sello y número de entrada del documento en riguroso orden progresivo, y sección en la que se pretende inscribir, de conformidad con lo que preceptúa el artículo 20 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

Con la presentación del documento a inscribir, se cumple con un principio fundamental dentro de la función registral, este principio se denomina: “**de Rogación**”, que consiste en que la función registral de la propiedad, sólo puede activarse a solicitud de parte interesada. Una vez que se presenta esta circunstancia, opera otro principio rector de la función registral, que es **el: “Principio de Prioridad”**, esto persigue la prevalesencia de la temporalidad en la presentación del documento para su registro. Tendrá preferencia aquél que haya sido presentado con anterioridad, o bien quien es primero en tiempo, es primero en derecho.

5.5 RECEPCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DEL DOCUMENTO PARA SU ANÁLISIS.

Posteriormente, Una vez que el documento a inscribir es recibido por la persona encargada en la oficialía de partes, éste la turnará al área correspondiente, en esté caso al área de Resoluciones Judiciales, para efecto de que el registrador correspondiente, analice si procede la inscripción o no. Al respecto el artículo 36

¹⁹⁵ Ídem.

del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, contempla lo siguiente: “Turnado un documento al registrador, procederá a su calificación integral, en un plazo de cinco días hábiles, para determinar si es asentable de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes...”¹⁹⁶

En esta parte del procedimiento registral de una resolución judicial, opera una situación muy importante, el registrador tiene que analizar si el documento reúne los requisitos de forma y de fondo, para que proceda su inscripción, por lo que atenderá a la prelación del documento ingresado. Por lo que se refiere a esta situación, el artículo 3015 y 3013 del Código Civil, señalan:

“**ARTÍCULO 3015.** La prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro Público se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que les corresponda al presentarlos para su inscripción...”¹⁹⁷

“**ARTÍCULO 3013.** La preferencia entre derechos reales sobre una misma finca u otros derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público, cualquiera que sea la fecha de su constitución.

El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva será preferente aún cuando su inscripción sea posterior, siempre que se dé el aviso que previene el artículo 3016.

Si la anotación preventiva se hiciere con posterioridad a la presentación del aviso preventivo, el derecho real motivo de éste será preferente, aun cuando tal aviso se hubiere dado extemporáneamente.”¹⁹⁸

Para el caso especial de una solicitud de inscripción de una resolución judicial, el registrador, atenderá lo estipulado en el artículo 262 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el cual hace alusión a una diligencia especial cuando se trata de cuestiones de bienes inmuebles, y establece la siguiente norma:

¹⁹⁶ Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

¹⁹⁷ Código Civil para el Distrito Federal.

¹⁹⁸ Ídem.

“**ARTÍCULO 262.** Cuando se trate de demandas por controversias sobre bienes inmuebles, el Juez ordenará la anotación preventiva de la misma ante el Registro Público de la Propiedad, de conformidad a las disposiciones aplicables del Código Civil para el Distrito Federal en materia común, y para toda la República en materia Federal, siempre que previamente el actor otorgue fianza suficiente para responder de los daños y perjuicios que se causen al demandado, la que deberá ser fijada al prudente arbitrio del juez.”¹⁹⁹

La calificación integral que el registrador realice del documento, deberá sujetarse, como ya lo mencionamos, a lo que establece el párrafo primero del artículo 36 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, en un plazo de cinco días. De esa calificación se pueden dar tres situaciones:

1. Inscripción de la resolución judicial.
2. Suspensión de la inscripción;
3. Denegación o rechazó de la inscripción;

5.6 INSCRIPCIÓN. El objetivo principal, por el cual se presenta una resolución judicial de prescripción positiva en el Registro Público de la Propiedad, es para efecto de que el derecho de propiedad, referente al inmueble a que hace referencia dicha sentencia, se inscriba a favor de la persona que se emite (nuevo titular). Por lo que una vez analizada la sentencia de prescripción por el registrador, éste realizará una determinación, donde señale la procedencia de inscripción del documento aludido. Si, de dicha calificación, se diera cualquiera de los dos últimos supuestos, el registrador, se estará a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 36 del Reglamento aludido, y que se abordará en este apartado más adelante.

¹⁹⁹ Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Como ya se mencionó, el registrador procederá a calificar el documento, verificando que el mismo reúna los requisitos legales, y cotejando que sea, congruente con los asientos registrales, que sirven de antecedente al acto que contiene, esto es, verificará si el folio real o inscripción en libro, corresponde al inmueble que señala la resolución judicial que se va a inscribir; asimismo, analiza, si los datos del inmueble y del titular registral son los correctos; si el documento sujeto a inscripción es auténtico; y si la resolución judicial contiene la declaración judicial de que ya causó ejecutoria.

Procede su inscripción, cuando el documento reviste las formalidades que establece el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y disposiciones relativas, y el registrador determina que la resolución judicial es susceptible de inscripción y la autoriza, asentando un extracto o resumen de la sentencia, en la primera parte del folio real.

El folio Real, es un sistema registral, que adopta el Reglamento del Distrito Federal en 1979, y según Guillermo Colín Sánchez, lo define como: “El instrumento destinado a la realización material de la publicidad registral, en relación con todos aquellos actos o contratos que se refieran a una misma finca...”²⁰⁰

En esta etapa de inscripción, el registrador aplicará dos principios registrales, muy importantes, que son: el primero, de legalidad, “que consiste en la calificación registral que realiza el registrador, al documento que le es presentado para su inscripción, para lo cual el documento deberá satisfacer las formalidades exigidas por la ley, así como contener los datos que la misma ley exige.”²⁰¹; y el segundo, de Especialidad, “esto implica la obligación de describir con precisión el derecho que se inscribe, determinar a su titular y el bien objeto de la misma”.²⁰²

²⁰⁰ Colín Sánchez, Guillermo, Ob. cit. p. 122.

²⁰¹ Tabares Soltero, Oscar, citado por Sandoval Hernández, Sergio. Ob, cit. p. 116.

²⁰² Ídem.

El folio Real, es un sistema registral, que rige actualmente en la Dirección General del Registro Público de la Propiedad Inmueble del Distrito Federal, se conforma de tres secciones:

- a) “Sección primera: llamada de inscripciones de la propiedad, en donde se practicará un extracto del acto o contrato relativo a enajenaciones condicionales, ventas con reserva de dominio, fideicomisos en la que el fideicomitente no se reserve expresamente la propiedad.
- b) Sección segunda: se destinará a las inscripciones, que constituyan gravámenes, limitaciones de dominio o cualquier otro derecho real que no sea propiedad, como son el arrendamiento, sub-arrendamiento, cesión de éste, fideicomisos en el que el fideicomitente se reserve la propiedad, patrimonio familiar, hipoteca, etc.
- c) Sección tercera: se anotaran los asientos que por disposición de ley tienen el carácter de anotación preventiva, como son las demandas que se refieran a la propiedad, mandamiento o acto de embargo, las resoluciones judiciales en materia de amparo, expropiación temporal, etc.”²⁰³

La inscripción se asentará en la primera parte del folio real, que corresponde a las Inscripciones, el cual se dividirá en dos partes, del lado izquierdo contendrá, los datos de los asientos de presentación, esto es, la fecha en que se presentó el documento para su inscripción, ante la oficialía de partes del Registro Público de la Propiedad; y del lado derecho se practica la inscripción del documento, en el cual se asentarán de acuerdo al artículo 3061 del Código Civil para el Distrito Federal, los siguientes datos:

“ARTÍCULO 3061. Los asientos de inscripción deberán expresar las circunstancias siguientes:

- A. La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse; su medida superficial,

²⁰³ *Ibíd.*, p.128.

nombre y número si constare en el título; así como las referencias al registro anterior y las catastrales que prevenga el reglamento;

- I. La naturaleza, extensión y condiciones del derecho de que se trate;
- III. El valor de los bienes o derechos a que se refieren las fracciones anteriores, cuando conforme a la ley deban expresarse en el título;...
- IV. Los nombres de las personas físicas o morales a cuyo favor se haga la inscripción y de aquellas de quienes procedan inmediatamente los bienes. Cuando el título exprese nacionalidad, lugar de origen, edad, estado civil, ocupación y domicilio de los interesados, se hará mención de esos datos en la inscripción;
- V. La naturaleza del hecho o negocio jurídico; y
- VII. La fecha del título, número si lo tuviere, y el funcionario que lo haya autorizado.”²⁰⁴

Realizada la inscripción será devuelta a su presentante, una de las copias certificadas de la sentencia, la cual contendrá en la última hoja de la resolución, el sello con los datos del número de folio y la fecha de inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal. Esto de conformidad con lo que establece el párrafo segundo del artículo 3018 del Código Civil para el Distrito Federal, que literalmente dice: “Hecho el registro serán devueltos los documentos al que los presentó, con nota de quedar registrados en tal fecha y bajo tal número.”²⁰⁵

La autoridad registradora, emitirá un oficio al juez de la causa, por el que le informará que se dio cumplimiento a lo ordenado, que la sentencia quedo inscrita, señalando la fecha y el número de folio con que quedó inscrita.

5.6.1 DENEGACIÓN O RECHAZO DE LA INSCRIPCIÓN. Si del análisis del documento, el registrador determina que no es procedente la inscripción del documento, se estará a lo dispuesto por el artículo 36 del Reglamento en cuestión,

²⁰⁴ Código Civil para el Distrito Federal.

²⁰⁵ Ídem.

por encontrarse dentro de alguna o algunas circunstancias insubsanables, de las expresadas en las fracciones I, IV y V, del artículo 3021 del Código Civil para el Distrito Federal, que a la letra dice: “Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación; la que suspenderán o denegarán en los casos siguientes:

- I. Cuando el título presentado no sea de los que deben inscribirse o anotarse;
- II. Cuando el documento no revista las formas extrínsecas que establezca la ley;
- III. Cuando los funcionarios ante los que se haya otorgado o rectificado el documento, no hayan hecho constar la capacidad de los otorgantes o cuando sea notoria la incapacidad de éstos;
- IV. Cuando el contenido del documento sea contrario a las leyes prohibitivas o de interés público;
- V. Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro;
- VI. Cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real, o cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado, salvo los casos previstos en la última parte del artículo 3011, cuando se den las bases para determinar el monto de la obligación garantizada; y
- VII. Cuando falte algún otro requisito que deba llenar el documento de acuerdo con el Código u otras leyes aplicables.”²⁰⁶

Calificado el documento y de encontrarse dentro de los supuestos señalados en el artículo mencionado, la resolución judicial, se devolverá al interesado con la determinación del rechazo, debidamente fundamentada y motivada, pero antes el

²⁰⁶ Ídem.

registrador, turnará la resolución y anexos al área jurídica, a fin de que a partir de su publicación en la Gaceta, el interesado subsane las irregularidades señaladas, o en su caso interponga el recurso de inconformidad. Situación que deberá ser atendida por el registrador, de acuerdo a lo que establecen los dos últimos párrafos del artículo 36 del Reglamento en cuestión, que dicen:

“...Si de la calificación fundada y motivada, el registrador determina suspender o denegar el asiento solicitado, de conformidad con el artículo 3021 del Código Civil y demás ordenamientos aplicables, turnará el documentos y anexos al área jurídica, a fin de que a partir de su publicación en la Gaceta, el interesado cuente con diez días hábiles para subsanar las irregularidades señaladas o recurra la determinación efectuada, Procederá la suspensión en los casos de omisiones o defectos subsanables, y la denegación por causas insubsanables.

Si en el término mencionado el interesado no cumpliera con los requisitos exigidos, ni se interpone el recurso a que se refiere el artículo 114 del presente Reglamento, se pondrá a su disposición el documento y previo el pago de los derechos correspondientes, podrá retirarlo quedando sin efecto, ni valor alguno, tanto el asiento como la nota de presentación respectiva. Los documentos que no sean retirados en un término de treinta días naturales siguientes a la notificación en la Gaceta, se remitirán al archivo General del departamento.”²⁰⁷

Por lo que se refiere al recurso de inconformidad, a que hace referencia el artículo 36 mencionado, este se encuentra contemplado en el artículo 114 de dicho Reglamento, y el interesado cuenta con cinco días hábiles para interponerlo de manera verbal o por escrito, el cual se substanciará ante el mismo Director del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, de conformidad con lo que señala el artículo 116, que a la letra dice: “El Director General conocerá del recurso, que puede ser interpuesto de forma verbal de inmediato o por escrito en

²⁰⁷ Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

un plazo no mayor de cinco días hábiles contados a partir de la publicación a que se refiere el artículo anterior. El Director General Resolverá el recurso dando por terminada la instancia.”²⁰⁸

Si del recurso de inconformidad, se confirma la denegación o el rechazo de la inscripción, el perjudicado podrá reclamarla en juicio. Lo anterior de conformidad con lo que señala el artículo 3022 del Código Civil, que a la letra dice:“La calificación hecha por el registrador podrá recurrirse ante el Director del Registro Público. Si este confirma la calificación el perjudicado por ella podrá reclamarla en juicio.

Si la autoridad judicial ordena que se registre el título rechazado, la inscripción surtirá efectos, desde que por primera vez se presentó el título, si se hubiere hecho la anotación preventiva a que se refiere la fracción V del artículo 3043.”²⁰⁹

Al respecto, la fracción V del artículo 3043, señala lo siguiente: ”Se anotarán previamente en el Registro Público:

V. Los títulos presentados al registro público y cuya inscripción haya sido denegada o suspendida por el registrador;...”²¹⁰

5.6.2 SUSPENSIÓN DE LA INSCRIPCIÓN. Una vez realizada la calificación por parte del registrador, por la cual determina la suspensión de la inscripción de una resolución judicial de prescripción positiva, por encontrarse dentro de los supuestos que contempla el artículo 3021 del ordenamiento legal aludido, turnará el documento y anexos al área jurídica, para que ésta, publique la resolución en la Gaceta, y a partir de la publicación el interesado cuente con diez días para subsanar las irregularidades señaladas en la calificación registral, o en su caso, interponga el recurso de inconformidad. De acuerdo a lo ordenado por el artículo

²⁰⁸ Ídem.

²⁰⁹ Código Civil para el Distrito Federal.

²¹⁰ Ídem.

36 del reglamento en cuestión, a que hicimos referencia en el inciso anterior, el cual omitimos para evitar repeticiones.

Algunas de las circunstancias por las cuales el registrador suspende la inscripción, tienen que ver con las que estipulan las fracciones II, III y VII del artículo 3021 del Código Civil, que fueron mencionadas en el inciso anterior, pero que puede ser subsanables, como lo son:

1. Que no este bien expedida la certificación de la resolución judicial, porque (no este foliada, no tenga el sello, porque falte alguna foja, porque no contenga la firma del funcionario que legalmente esté obligado a expedirlas).
2. Porque no se señale en el resolutivo de la sentencia, así como en el oficio, el antecedente registral donde deberá hacerse la cancelación parcial o total del inmueble;
3. Porque se haya señalado erróneamente el nombre del titular registral o el antecedente registral, o el nombre de la persona a cuyo favor se esta solicitando la inscripción.
4. Porque se omitan o se señalen erróneamente tanto en la sentencia, así como en el oficio la superficie, medidas y colindancias del inmueble, a que hace referencia el asiento registral.

Tratándose de situaciones que pueden ser subsanables, como ya lo mencionamos en el artículo 36 del Reglamento, el interesado cuenta con un plazo de diez días hábiles para subsanar los errores u omisiones, y el registrador tendrá la obligación de realizar la anotación preventiva de la resolución judicial, con la expresión de las observaciones que dieron origen a la suspensión de la inscripción. Tal como lo establece el artículo 37 del Reglamento aludido, que señala lo siguiente: "Cuando se trate de omisiones subsanables motivadas por la falta de certificados u otras constancias que debiendo ser expedidas por alguna autoridad, no lo sean con la debida oportunidad, y siempre cuando se acredite de manera fehaciente que se

presento la solicitud y se cubrieron los derechos correspondientes a las constancias faltantes, el registrador practicará una anotación preventiva del documento de que se trate, con expresión de las observaciones del caso. Subsanando el defecto que motivó la anotación, se inscribirá el documento en la parte correspondiente del folio, sin perjuicio de la prelación adquirida.”²¹¹

Como ya se mencionó, la calificación realizada por el registrador, por la que suspenda la inscripción de una sentencia de prescripción positiva, tiene que ser subsanada por el interesado en un plazo de diez días hábiles o en su caso se deberá interponer el recurso de inconformidad que contempla el artículo 114 del Reglamento, porque de lo contrario, se pondrá a disposición del interesado el documento, previo pago de derechos correspondientes lo podrá retirar en un término de treinta días naturales, contados al día siguiente de la notificación en la Gaceta. Esta disposición la contempla el artículo 36 del Reglamento en cuestión, el cual omitimos para evitar una serie de repeticiones.

Una vez subsanados los requerimientos, exigidos por el Registro Público de la Propiedad al interesado, se podrá solicitar nuevamente su inscripción, sin que dicho documento pierda la prelación adquirida, inscribiéndose en el folio real correspondiente.

²¹¹ Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

REFORMA QUE SE PROPONE AL CÓDIGO CIVIL VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL

Es necesario que se modifique el artículo 1156 del ordenamiento antes mencionado, en el sentido de que se agregue al mismo que deberá emplazarse no solamente al titular registral del inmueble a prescribir, sino también al Registro Público de la Propiedad, por conducto de su representante, toda vez que unas de las prestaciones que se le demandan al Director de dicha Institución en el escrito inicial de demanda de prescripción positiva, son las siguientes:

1. La cancelación ya sea total o parcial de la inscripción que obra en el antecedente registral (folio real o inscripción en libro) a favor del titular registral o demandado.
2. La inscripción de la sentencia de prescripción positiva que se dicte en el juicio que se va a ventilar.

Actualmente el artículo 1156 del Código Civil para el Distrito Federal, establece lo siguiente: “El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.”

Al respecto, pienso que la redacción de dicho artículo no es la apropiada, aunado a eso considero que se debe agregar al mismo, que también deberá promoverse juicio contra la autoridad registradora, quedando dicho artículo en los siguientes términos:

ARTÍCULO 1156. El que posea bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción” deberá promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el

Registro Público de la Propiedad y contra dicha autoridad, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.

Lo anterior, para que el juez de la causa le ordene en uno de los resolutivos de la sentencia a la Autoridad Administrativa la inscripción de dicha resolución, es preciso que el Registro Público de la Propiedad haya sido oído y vencido en juicio, debiéndose emplazar previamente a éste y de esa manera tener derecho a oponer las excepciones y defensas que estime pertinentes en el escrito de contestación de demanda, expresando si los hechos que señaló el actor en el escrito inicial de demanda son ciertos y fundados. En dicho escrito de contestación de demanda, el Registro Público señalará, si es verdad que el nombre del otro codemandado contra quien se emplazó la demanda es realmente el propietario (titular registral) del inmueble que se pretende prescribir y señalará también, si es correcto el antecedente registral que se mencionó, en donde se encuentra inscrito el derecho de propiedad del codemandado físico. De igual manera, para efecto de que la autoridad registral no rechace la inscripción de la sentencia de prescripción positiva que se dicte en un juicio ordinario civil donde solamente se emplazó a juicio al titular registral y por las prestaciones que demanda el actor del Registro Público de la Propiedad.

Asimismo, propongo que la palabra “**hubiere poseído**”, que contempla actualmente el artículo en cuestión, sea sustituida por la palabra “**posea**”. Lo anterior en virtud de que la misma ley en su artículo 1151, establece que para que se pueda demandar la prescripción de un inmueble, la posesión debe ser continua, es decir ininterrumpida, lo que se entiende que al momento de promover nuestra demanda estemos en posesión del inmueble a prescribir y que el tiempo que utilicemos sea el presente. Por lo que se refiere a la palabra “**puede**” promover juicio..., del texto actual del artículo, considero que debería modificarse por la palabra “**deberá**”, porque es una regla general que todo el que pretenda prescribir

debe forzosamente emplazar a juicio al titular registral y a la autoridad administrativa por los motivos expuestos.

La presente propuesta de que se norme en el Código Civil vigente para el Distrito Federal, la obligatoriedad de que se demande y emplace a juicio al Registro Público de la Propiedad, es atendiendo al concepto de que dicha autoridad registral tiene la facultad potestativa de inscribir las resoluciones judiciales. Esa facultad potestativa, se encuentra contemplada en el artículo 6° del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, con relación al artículo 3005 del ordenamiento en cuestión.

CONCLUSIONES

PRIMERA: La prescripción adquisitiva o usucapión, es un medio de adquirir bienes, mediante el transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.

SEGUNDA: La prescripción adquisitiva, debe distinguirse de la prescripción extintiva o negativa, en virtud, de ser diferente, el bien jurídico que tutelan ambas instituciones, toda vez que en la primera se adquiere un derecho y en la segunda se pierde la facultad de reclamar un derecho personal

TERCERA: La acción de prescripción adquisitiva, es una figura jurídica, que la misma ley contempla por ser necesaria al orden social y para efecto de otorgar seguridad jurídica al derecho de propiedad.

CUARTA: La naturaleza procesal de la prescripción positiva, es que, esta figura jurídica, constituye una acción procesal, por la que se faculta al gobernado a interponer una reclamación ante el órgano jurisdiccional

QUINTA: Los requisitos para el ejercicio de la acción de prescripción positiva, son: la posesión originaria del inmueble, en carácter de propietario o dueño, adquirida a través de cualquier acto jurídico traslativo de dominio (compraventa, cesión de derechos, donación, dación en pago, etc.), y habitar el inmueble de manera pacífica, continua, de buena o mala fe, por el tiempo que determine la ley, para cada caso.

SEXTA: La acción de prescripción adquisitiva, se puede clasificar, como: una acción de procedimiento **ordinario**, porque la misma no tiene una reglamentación especial; es una **acción real**, si atendemos al derecho que se ejercita; y es una acción con efectos declarativos, porque la sentencia que se pronuncie, es una

declaración emitida por el juzgador, en la que se reconoce que ha operado la prescripción adquisitiva a favor del promovente.

SÉPTIMA: La acción de prescripción adquisitiva, una vez consumada tiene como efecto el aumento patrimonial del poseedor.

OCTAVA: La sentencia que declara procedente la Acción de Prescripción Adquisitiva sobre un bien inmueble, es un acto de autoridad por el cual el Órgano Jurisdiccional, declara como propietario al demandante o actor.

NOVENA: La sentencia de prescripción adquisitiva, constituye para la persona a favor de quien se emite, su título de propiedad, la cual por disposición de la ley, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

DÉCIMA: Las resoluciones judiciales, deberán ser claras, precisas y congruentes, y reunir con los requisitos formales y materiales que establece la ley. Los primeros, consisten en la forma de redacción, ya que deberán ser pronunciadas en español, deberán contener la indicación del lugar, fecha y juez o tribunal que la dicte, los nombres de las partes contendientes, el carácter con que litigan, el objeto del pleito, llevar las fechas escritas con letra, estar autorizadas con la firma entera del juez o de los magistrados que dictaron la sentencia. Asimismo, consisten, en la forma de cómo está compuesta la sentencia, la cual consta de cuatro secciones o partes, que son: 1) preámbulo, 2) resultandos, 3) considerandos, y 4) puntos resolutivos; Los segundos consisten, en que el juzgador para emitir el fallo definitivo, debe atender a tres requisitos substanciales: 1) Congruencia, 2) Motivación, y 3) Exhaustividad.

DÉCIMA PRIMERA: Son requisitos indispensables, para efecto de que una resolución judicial se inscriba en el Registro Público de la Propiedad, que la misma haya causado ejecutoria; que contenga la orden judicial de que se cancele la inscripción a favor del anterior titular registral, ordenándose la inscripción a favor

del actor, a quien se declaró actual propietario del inmueble materia de la litis; y se remita a la autoridad registradora a través de un oficio, en copia certificada, previo pago de impuestos correspondientes, y pago de derechos, por el trámite de inscripción.

DÉCIMA SEGUNDA: El oficio a que hago referencia en la conclusión anterior, deberá señalar: a) el fundamento legal que ordena la inscripción de la resolución judicial; b) la fecha y el juez que la emitió; c) en cumplimiento a qué punto resolutivo se ordena la inscripción; d) respecto de que inmueble (denominación, ubicación, superficie, medidas y colindancias); y e) la mención de, si la cancelación de la inscripción, es total o parcial, mencionando (el antecedente registral donde obra el asiento a favor del anterior titular registral).

DÉCIMA TERCERA: El Registro Público de la Propiedad, es un organismo público, que orgánicamente depende de la Consejería Jurídica, del Gobierno del Distrito Federal y en los Estados de la República del Ejecutivo Local, cuya finalidad es proporcionar seguridad jurídica al tráfico de inmuebles mediante la publicidad de la constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción y gravamen de los derechos reales y posesión de bienes inmuebles, dándole una apariencia jurídica de legitimidad y fe publica a lo que aparece asentado y anotado en dicha institución.

DÉCIMA CUARTA: El procedimiento de inscripción de una resolución judicial de prescripción adquisitiva, está conformado por diversas etapas ordenadas, que inicia por: 1) la presentación del documento susceptible de inscripción; b) distribución del documento al área correspondiente, para efecto de ser analizado por el registrador que va a calificar la procedencia de la inscripción de la sentencia y c) la inscripción, rechazo o suspensión de la inscripción.

DÉCIMA QUINTA: Cuando la solicitud de inscripción de una resolución judicial, sea suspendida o denegada, el interesado cuenta con diez días hábiles para

subsana las irregularidades señaladas, recurra la determinación efectuada, interponiendo en un plazo no mayor de cinco días hábiles el recurso de inconformidad, del cual conocerá y resolverá el Director General del Registro Público de la Propiedad.

DÉCIMA SEXTA: Si del recurso de inconformidad, se confirma la denegación o rechazo de la inscripción, el perjudicado podrá reclamarla en juicio.

DÉCIMA SÉPTIMA: Corresponde al Estado establecer los procedimientos idóneos para efecto de garantizar al particular la seguridad jurídica del derecho de propiedad, contemplado en el artículo 27 Constitucional, en virtud de que éste, ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares constituyendo la propiedad privada; asimismo, tiene el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público.

DÉCIMA OCTAVA: El Estado Mexicano ha establecido un sistema de registración que se corresponde con el régimen triangular de tenencia de la tierra que norma la constitución, siendo los siguientes: Registro Público de la Propiedad Federal, Registro Agrario Nacional y Registro Público de la Propiedad, concebido éste último para otorgar publicidad a los actos jurídicos relacionados con inmuebles de propiedad particular.

BIBLIOGRAFÍA

1. ALSINA, Hugo. Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial, Volumen 2, Tomo III, Tercera reimpresión, Editorial Librería Carrillo Hermanos e Impresores, Guadalajara, Jalisco, México 2000.
2. AREAN DE DÍAZ DE VIVAR, Beatriz. Juicio de Usucapión, Editorial Hammurabi, Buenos Aires, 1984.
3. ARILLA BAS, Fernando. Manual Práctico del litigante, 3ª edición, Editorial Porrúa, México 2003.
4. ARELLANO GARCÍA, CARLOS. Práctica Forense Civil Familiar, 18ª edición, Editorial Porrúa, México, 2001.
5. BAÑUELOS SÁNCHEZ, Froylan. Teoría de la Acción, 10ª edición, Editorial Cárdenas Editor y Distribuidor, México 2002.
6. BECERRA BAUTISTA, José. El Procedimiento Civil en México, 15ª edición, Editorial Porrúa, México, 1996.
7. BRISEÑO SIERRA, Humberto. El Juicio Ordinario Civil, Volumen I, 8ª edición, Editorial Trillas, México 2003.
8. BONNECASSE, Julián. Tratado Elemental de Derecho Civil, Editorial Harla, México, 1997.
9. BRAVO GONZÁLEZ, Agustín y BRAVO VALDEZ, Beatriz. Primer Curso de Derecho Romano, 13ª edición, Editorial Pax México, 1988.

10. CASTRO ZAVALA, Salvador y MUÑOZ, Luis. Comentarios al Código Civil, Tomo I, 2ª edición, Editorial Cárdenas Editor y Distribuidor, México 1983.
11. COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad, 5ª edición, Editorial Porrúa, México, 2003.
12. ESQUIVEL OBREGÓN, Toribio. Apuntes para la Historia del Derecho en México, Antigua Librería Robredo, 5ª edición, Editorial Porrúa, México 1948.
13. ESQUIVEL OBREGÓN, Toribio. Apuntes para la Historia del Derecho en México, 2ª edición, Editorial Porrúa, México, 1984.
14. FLORES GÓMEZ GONZÁLEZ, Fernando, y CARVAJAL MORENO, Gustavo. Nociones de Derecho Positivo Mexicano, 42ª edición, Editorial Porrúa, México 2002.
15. GÓMEZ LARA, Cipriano. Derecho Procesal Civil, 5ª edición, Editorial Harla, México, 1990.
16. GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. Derecho de las Obligaciones, 9ª edición, Editorial Porrúa, México, 1997.
17. GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. El Patrimonio, 5ª edición, Editorial Porrúa, México, 1995.
18. MARGADANT SPANJAERDT, Guillermo Floris. Derecho Romano, 17ª edición, Editorial Esfinge, México 1991.
19. OVALLE FAVELA, José. Derecho Procesal Civil, 5ª edición, Editorial Oxford, México, 2001.

20. PALLARES Eduardo. Tratado de las Acciones Civiles, 9ª edición, Editorial Porrúa, México, 2000.
21. SANDOVAL HERNÁNDEZ, Sergio. Curso Introductorio de Derecho Registral, Editorial Instituto Mexicano de Derecho Registral, México 1991.
22. PETIT, Eugene. Derecho Romano, 9ª. edición, Editorial Porrúa, México, 1992.
23. PÉREZ PALMA, Rafael. Guía de Derecho Procesal Civil, 17ª edición, Editorial Cárdenas Editores Distribuidores, México, 2000.
24. ROJINA VILLEGAS Rafael. Compendio de Derecho Civil, “Bienes, Derechos Reales y Sucesiones”, Tomo II, 29ª edición, Editorial Porrúa, México, 2001.
25. CORRAL Y DE TERESA, Luis. Derecho Notarial y de Derecho Registral, 8ª edición, Editorial Porrúa, México 1998.

DICCIONARIOS Y ENCICLOPEDIAS

1. INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS DE LA UNAM. Diccionario Jurídico Mexicano, Tomo II, Editorial UNAM, México 1983.
2. ENCICLOPEDIA JURÍDICA OMEBA, Buenos Aires, Argentina, Tomo I, Editorial Bibliográfica Argentina.

3. PALLARES Eduardo, Diccionario de Derecho Procesal Civil, 22ª edición, Editorial Porrúa, México 1998.
4. PINA, Rafael de. Diccionario de Derecho, 28ª edición, Editorial Porrúa, México, 1999.

LEGISLACIÓN

1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 2005.
2. Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común, y para toda la República en Materia Federal, 2005.
3. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, 2005.
4. Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, 2005.
5. Código Federal de Procedimientos Penales, 2005.

JURISPRUDENCIAS

Octava Época: Contradicción de tesis 39/92. Entre las sustentadas por el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito 23 de mayo de 1994. Cinco votos.

Tercera Sala, Tesis 3ª./J.18/94, Gaceta número 78, pág. 30; véase ejecutoria en el Semanario Judicial de la Federación. Tomo XIII Junio, pág. 293.

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA “POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO” EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, EN NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN.” Jurisprudencia visible en Compac Disk, expedido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación. (IUS 98).

Amparo directo 297/99. Ponente María del Carmen Sánchez Hidalgo. Novena Época, Tribunales Colegiados de Circuito. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XI. Enero 2000. Tesis 1.8o.C.212 C. Pág. 1032.

“PRESCRIPCIÓN. ES SUFICIENTE COMPROBAR LA EXISTENCIA DE UN ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO PARA ACREDITAR LA POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO, ELEMENTO NECESARIO PARA DEMOSTRAR EL HABER ADQUIRIDO POR PRESCRIPCIÓN.” Jurisprudencia visible en Arratibel Salas, Luis Gustavo y Huber Olea Francisco José. Código Civil para el Distrito Federal, comentado, concordado con Tesis de Jurisprudencia, Tomo I, Editorial Sista, México, 2004, Página 768.

Amparo civil directo 4849/98 ponente: José Castro Aguilar. Novena época. Tribunales Colegiados del Circuito. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo VIII. Julio de 1998. Tesis 1.9º.C.52. Página 383 **“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, EL REQUISITO DE PUBLICIDAD EN LA POSESIÓN QUE REQUIEREN LAS FRACCIONES I Y III DEL ARTÍCULO 1152 DEL CÓDIGO CIVIL PARA LA, SE PRUEBA CON LA TESTIMONIAL Y NO EN BASE A PRESUNCIONES.”** Visible en CD (JUS 98). Jurisprudencia visible en Arratibel Salas, Luis Gustavo y Huber Olea Francisco José. Código Civil para el Distrito

Federal, comentado, concordado con tesis de jurisprudencia, Tomo I, Editorial Sista, México, 2004, Página 770.

Primer Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Segundo Circuito.

II. 1o. C. T. 204 C

Amparo directo 704/94. Alfredo Pérez Arizmendi. 28 de agosto de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Fernando Narváez Barker. Secretaria: Gloria Burgos Ortega.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Octava Época. Tomo XIV, Diciembre de 1994. Pág. 387. Tesis Aislada. **“IDENTIDAD DE INMUEBLES. LA PERICIAL ES LA PRUEBA IDÓNEA PARA LA.”** Jurisprudencia visible en Compac Disk, expedido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación. (IUS 98).