



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA  
DE MÉXICO**

---

**INSTITUTO PATRIA BOSQUES  
UNAM 8820-09**

**LA INNECESARIA PARTICIPACIÓN DEL NOTARIO  
PÚBLICO EN LA INSCRIPCIÓN DE LAS  
SENTENCIAS DE USUCAPIÓN  
EN EL ESTADO DE MÉXICO**

**T E S I S**

**QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:**

**LICENCIADA EN DERECHO**

**P R E S E N T A:**

**MARÍA NOEMÍ MONDRAGÓN SÁNCHEZ**

**ASESOR: LICENCIADA ARACELI NICOLÁS GONZÁLEZ**

**MÉXICO**

**2012**



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**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.

*“Nuestra recompensa se encuentra en el esfuerzo y no en el resultado. Un esfuerzo total es una victoria completa”.*

*Mahatma Gandhi*

**DEDICO LA PRESENTE TESIS:**

**A DIOS**, voz interior que me habla cuando lo necesito,  
el que escucha mis plegarias, el que está en mi alma y en mi camino.

**A MI MADRE MARGARITA SÁNCHEZ TORRES**, por ser la bondad en la mujer y la fuerza en el amor; **A MI PADRE PEDRO MONDRAGÓN ORTEGA**, por la transmisión genética del carácter y la sensibilidad; a ambos les agradezco infinitamente su amor y apoyo incondicional, el mejor legado que pudieron haberme dado.

**A MI HIJO KARIM ESTEBAN VALLE MONDRAGÓN**, de quien me enamoro día a día con tan solo una sonrisa suya, eres el mejor amor, mi verdadera felicidad y mi esperanza de vida.

**A TI ADRIÁN VALLE ZAMORA**, por ser el amor que tolera, que ama, que cuida y procura; de corazón mil gracias por estar en mi vida y ser parte de lo que más amo.

**A MIS HERMANOS, CATALINA, MARÍA ISABEL, RENÉ, VELIA Y MARÍA MIREYA**, que aunque no estén cerca de mí, están en mis buenos recuerdos, yo se que el destino purificara algún día nuestro cariño, así como a mi cuñado **ANTONIO ANDRADE HERNÁNDEZ**, por estar conmigo y con mis padres, en mi pasado y en mi presente, en los buenos y malos momentos y por ser parte de mi verdadera familia.

**A TODOS MIS SOBRINOS**, para que sepan soñar y esforzarse, porque creo que ser parte de las nuevas generaciones preparadas y con educación logran un mundo real lleno de oportunidades.

**A TODOS MIS AMIGOS** de aula, por haber estado en diferentes etapas de mi vida y por haber dejado experiencias importantes para mi formación; pero muy en especial a **NORMA ANGÉLICA VARGAS MENCHACA y MIGUEL ÁNGEL GONZÁLEZ CORTÉS** invaluable amigos, por ser cómplices de sueños, por aceptarme y quererme como tal.

**A MI ASESORA ARACELI NICOLÁS GONZÁLEZ**, por su paciencia, apoyo, consejos y gran sencillez, característica propia de su persona.

**A MIS MAESTROS PATRICIA VARGAS MÉNDEZ, MARTÍN RUÍZ BALTAZAR, BLANCA ESTELA CONDE BARAJAS, GERARDO FRANCISCO RODRÍGUEZ ALONSO y FERNANDO ESTRADA GARDUÑO**, por sus conocimientos aportados a mi persona para mi formación como profesionista, les agradezco su apoyo y entusiasmo.

**A MI ESCUELA INSTITUTO PATRIA BOSQUES**, por ser la institución que abrió sus puertas para mi creación universitaria.

**A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO**, por ser formadora de grandezas instruidas en el mundo del saber.

**Y a todas aquellas personas que de alguna manera formaron parte de éste logro, que también es suyo.**

*María Noemí Mondragón Sánchez.*

# ÍNDICE

<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>I</b>
--------------------------	----------

## **CAPÍTULO PRIMERO**

### **ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL NOTARIO**

<b>1.1 CONCEPTO DE NOTARIO.....</b>	<b>12</b>
<b>1.2 ANTECEDENTES DE LA FIGURA NOTARIAL. ....</b>	<b>12</b>
1.2.1 La figura del Notario en la Nueva España. ....	22
1.2.2 Aparición del Notario en el México Independiente. ....	28
1.2.3 Evolución Social del Notario en el México Independiente. ....	33
<b>1.3 EL NOTARIO EN EL ESTADO DE MÉXICO Y SUS FUNCIONES</b>	
<b>GENERALES. ....</b>	<b>41</b>
1.3.1 Eficacia jurídica en el desempeño propio del Notario.....	46
1.3.2 Elementos auxiliares del Notario.....	56

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **MARCO TEÓRICO DE LA POSESIÓN**

<b>2.1 CONCEPTO DE POSESIÓN. ....</b>	<b>62</b>
<b>2.2 INTEGRACIÓN DE LA POSESIÓN.....</b>	<b>67</b>
2.2.1 Teoría Subjetiva. ....	67
2.2.2 Teoría Objetiva.....	68
2.2.3 Teoría Absoluta.....	69
2.2.4 Teoría Relativa. ....	70
<b>2.3 CLASES DE POSESIÓN. ....</b>	<b>72</b>
2.3.1 Posesión Originaria.....	73
2.3.2 Posesión Derivada.....	74

2.3.3 Posesión en caso de Bien Indiviso. ....	74
2.3.4 Posesión Continua. ....	75
2.3.5 Posesión Pacífica. ....	76
2.3.6 Posesión Pública. ....	77
2.3.7 Posesión de Buena y Mala Fe.....	78
2.4 EFECTOS DE LA POSESIÓN.....	82
2.5 REQUISITOS PARA ADQUIRIR BIENES INMUEBLES MEDIANTE LA POSESIÓN.....	85

## **CAPÍTULO TERCERO**

### **MARCO JURÍDICO DE LA USUCAPIÓN**

3.1 CONCEPTO DE USUCAPIÓN.....	88
3.2 ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA USUCAPIÓN.....	90
3.3 LA USUCAPIÓN EN ROMA. ....	95
3.4. CONTEMPLACIÓN DE LA FIGURA DE USUCAPIÓN A PARTIR DE LA INDEPENDENCIA.....	99
3.5 LA USUCAPIÓN EN NUESTRA LEGISLACIÓN CIVIL ACTUAL DEL ESTADO DE MÉXICO. ....	105
3.6 DIFERENCIA ENTRE USUCAPIÓN Y PRESCRIPCIÓN POSITIVA.....	109
3.7 PROCEDIMIENTO ORDINARIO CIVIL DE LA USUCAPIÓN EN EL ESTADO DE MÉXICO. ....	114
3.7.1 Elementos de la Demanda. ....	116
3.7.2 Contestación de la Demanda, Excepciones, Defensas, Reconvención y Declaración de Confeso.....	119
3.7.3 Las Pruebas. ....	124
3.7.4 Alegatos.....	129
3.7.5 Sentencia.....	130
3.8 ACREDITACIÓN DE LOS ELEMENTOS EN LA USUCAPIÓN. ....	136
3.8.1 Requisitos de la Usucapión. ....	138
3.9. CONSECUENCIAS DE LA SENTENCIA EN LA USUCAPIÓN. ....	140

<b>3.10 INSCRIPCIÓN DE LA SENTENCIA DE USUCAPIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE MÉXICO. ....</b>	<b>144</b>
--	------------

## **CAPÍTULO CUARTO**

### **LA INNECESARIA PARTICIPACIÓN DEL NOTARIO PÚBLICO EN LA INSCRIPCIÓN DE LAS SENTENCIAS DE USUCAPIÓN EN EL ESTADO DE MÉXICO**

<b>4.1 TRASCENDENCIA JURÍDICA Y SOCIAL DE LA PARTICIPACIÓN DEL NOTARIO PÚBLICO EN EL PROCEDIMIENTO DE USUCAPIÓN EN EL ESTADO DE MÉXICO. ....</b>	<b>153</b>
<b>4.2 LA NULA PARTICIPACIÓN JURÍDICA Y SOCIAL DEL NOTARIO PÚBLICO EN EL PROCEDIMIENTO DE USUCAPIÓN EN EL ESTADO DE MÉXICO.....</b>	<b>155</b>
<b>4.3 LA INNECESARIA PARTICIPACIÓN DEL NOTARIO PÚBLICO EN LA INSCRIPCIÓN DE LAS SENTENCIAS DE USUCAPIÓN EN EL ESTADO DE MÉXICO. ....</b>	<b>158</b>
<b>4.4 PROPUESTA. ....</b>	<b>163</b>
<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>165</b>
<b>APÉNDICE.....</b>	<b>169</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>173</b>

## INTRODUCCIÓN

El ser humano se ha visto en la necesidad de convivir con los demás como parte integrante de la sociedad, de ahí que tuviera que recurrir a la creación de profesionales que le ayudaran con sus conocimientos, para llevar una vida más armónica con sus semejantes, contribuyendo al mejor desarrollo de sus intereses, por lo que se da el surgimiento también a un auxiliar de esta tarea, el Notario Público, figura jurídica que tanto en el campo de las leyes, como en la práctica de sus funciones, actúa como un profesionista en Derecho y investido de fe pública.

La presente tesis tiene como objetivo hacer un análisis sobre la figura de la usucapción, conocida también como prescripción positiva, en especial de la legislación para el Estado de México, con la intención de establecer que la misma contempla la participación del Notario Público en la inscripción de la sentencia ejecutoria que declara procedente la acción de Usucapción, y establecer si es necesaria o no la integración de dicho fedatario.

Es necesario, también expresar, que la humanidad en nuestros días no cuenta con una estabilidad económica, mucho menos laboral, pues con el sistema financiero y político que se maneja en éste país, cada día es más difícil conservar una firmeza monetaria, pero esto no es impedimento para que nuestras necesidades legales vayan incrementando día a día, por lo que es una injusticia, que nuestro Código Civil del Estado de México, solicite a través del numeral 5.141 la validez a una Sentencia Ejecutoriada, dictada por un Juez y después protocolizarla ante un Notario Público y posteriormente inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México.

Lo anterior, provoca un gasto innecesario a las personas que lo requieran hacer, por el sólo hecho de cumplir con un requisito legal, pero es una necesidad que se debe cumplir para con los afectados, que en este caso serian las personas

que quedan designados como nuevos propietarios, pues los honorarios de los Fedatarios Públicos no son tan económicos, para que éstos puedan ser pagados por cualquier persona que tenga un ingreso mínimo como sueldo, ya que este tipo de personas que actúan como poseedores de un bien inmueble de manera pacífica, continúa, pública y en calidad de propietario, durante el transcurso de cierto tiempo y que son las mismas que promueven dicho juicio; solicitan se les dé un justo valor a dicha posesión, a través de una resolución, dictada por un Juzgado; derecho que la misma ley les confiere y así obtener la propiedad de dicho patrimonio.

Por lo tanto, lo antes expuesto es sólo una hipótesis, pues la elaboración de la presente investigación, dará a éste planteamiento, datos, hechos, observaciones y todo lo que sea necesario para poder llegar a la comprobación de la misma. En otras palabras recurriremos a un marco teórico, que pueda describir la investigación desde la historia del problema y los sujetos que participan en él, hasta las lagunas o superfluidades de nuestra Legislación.

En el primer capítulo de esta tesis, nos remitimos a toda la historia en concreto de la figura notarial, desde su conceptualización hasta los elementos auxiliares con que cuenta dicha figura.

En el segundo capítulo, abarcaremos el tema de la posesión, su concepto, las clases de posesión que existen, sus peculiaridades, la forma en que ésta se encuentra regulada por nuestra legislación civil Estatal, lo anterior, como punto de partida en pro de la Usucapación.

En el tercer capítulo, entramos de lleno al procedimiento ordinario civil, sobre la usucapación en el Estado de México, en donde localizaremos desde su concepto, antecedentes, legalidad, comparación y diferencia con la prescripción positiva; así como los requisitos o elementos que se necesitan para la acreditación de la Usucapación.

Y en el cuarto y último capítulo, nos remitiremos a lo que es la aportación que hacemos sobre la laguna que existe en el artículo 5.141 del Código Civil del Estado de México y saber si es o no funcional la contemplación del Notario Público, para la inscripción de una sentencia ejecutoria en el Instituto de la Función Registral para esta Entidad, o si es suficiente tan solo la certificación judicial para llegar hasta su debida inscripción en la ya mencionada institución.

Específicamente, para que el numeral mencionado en el párrafo que antecede tendríamos que impedir la participación del Notario Público en la protocolización de las sentencias de Usucapión en el Estado de México, toda vez que el numeral 5.141 pone en evidencia el minucioso juicio legal que con antelación, fuera el que le diera la certeza jurídica a la sentencia que declara la propiedad al usucapiente.

Para determinar la aludida indagación, se hizo uso de los diferentes tipos de métodos, como son el método comparativo, histórico, sociológico y por supuesto el jurídico, así como las diversas técnicas de investigación documental, mismas que se utilizaron en la realización de la presente exploración.

Por último, el presente trabajo de investigación arroja una serie de conclusiones, siendo estas el resultado del análisis de todos y cada uno de los capítulos antes descritos, con las cuales podemos establecer una propuesta sustentada y firme en torno a **“La innecesaria participación del Notario Público en la inscripción de las sentencias de usucapión en el Estado de México”**.

# CAPÍTULO PRIMERO

## ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL NOTARIO

### 1.1 CONCEPTO DE NOTARIO.

Para dar inicio a la presente investigación, y entender el significado de la palabra Notario, recurriremos al concepto que nos establece el autor Eduardo Bautista Ponde, en su *Tríptico Notarial*, al cual lo define como: “*funcionario público, con licenciatura en Derecho, facultado para dar fe pública y forma, en términos de ley, de todos los actos y hechos jurídicos que se le asignen*”.<sup>1</sup>

De la misma manera y en relación a dicho concepto, se hace consulta de la Ley del Notariado del Estado de México, en su artículo cuarto, y que a la letra dice:

**“Artículo 4.-** *Notario es el profesional del derecho a quien el Gobernador del Estado ha otorgado nombramiento para ejercer las funciones propias del notariado, investido de fe pública”.*

En este criterio, el Notario es entonces, una figura sui géneris, surgida como un producto social protector de las relaciones derivadas de la vida económica de los hombres y basada siempre en la fe pública, que es su elemento distintivo.

### 1.2 ANTECEDENTES DE LA FIGURA NOTARIAL.

En este primer capítulo, pretendemos englobar de una manera concreta los antecedentes históricos del Derecho Notarial, que asentaron las bases para que surgiera ésta institución como actualmente las conocemos. Veremos que dicho Derecho

---

<sup>1</sup> BAUTISTA PONDÉ, Eduardo, *Tríptico Notarial*, Tercera Edición, Ediciones Depalma, Argentina 1977, Pág. 8-11.

es adaptado de acuerdo a las necesidades surgidas de la etapa histórica y al lugar en que nacen.

El notariado en sus inicios no se consideraba como figura jurídica, de tal modo que ni siquiera contaba con fe pública, la cual la adquirió a través del tiempo y por simples necesidades. Quienes ejercían esta función eran consideradas como personas capaces de leer y escribir, así como quienes redactaban textos y auxiliaban al rey.

Los notarios en la antigüedad no eran conocidos con ese nombre, sino por el de escribas. La función del notario tuvo gran relevancia principalmente en dos pueblos, el hebreo y el egipcio; que eran en donde se les conocía con el nombre de escribas. Por lo general, los reyes y funcionarios públicos del pueblo hebreo no sabían leer, ni escribir, es por esta razón que se auxiliaban de los escribas para realizar sus funciones.

Esta función fue colocándose paulatinamente dentro de las funciones de la administración pública de ese pueblo, lo cual es el antecedente más remoto de las funciones notariales que conocemos actualmente.

En el pueblo hebreo se conocieron varias clases de escribas, de los que suele afirmarse que ejercían fe pública, sin embargo, no la ejercían de propia autoridad, pues estos dependían de una potestad mayor a ellos. *“La razón principal por la cual eran requeridos sus servicios, lo era por sus conocimientos caligráficos, razón por la cual no se consideraba al escriba hebreo, como un verdadero notario”.*<sup>2</sup>

Por lo tanto, lo único que daba eficacia a los actos que estos llevaban a cabo, era el testimonio que realizaban los escribas. Lo anterior nos hace ver que las funciones fundamentales del escriba y el notario actual tienen gran parecido, tanto en la redacción de los actos jurídicos y la notoria oficialidad a estos, sin dejar a un lado, que la misma organización en que se vive, exigiría que dichas funciones sean de orden público.

---

<sup>2</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Apuntes para la Historia del Notariado en México, Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C., México 1979, Pág. 12.

En el caso del pueblo egipcio; la función del escriba era similar a la del pueblo hebreo, sin embargo, el escriba egipcio además de saber leer y escribir, también se le denominaba, consejero del faraón, sacerdote, magistrado, funcionario y doctor.

Cabe mencionar que entre los egipcios prevaleció el registrador sobre el escriba, en cambio con los hebreos, este último fué el que se impuso sobre el primero. Con relación a los sacerdotes, los escribas tenían un carácter semejante al del notario profesional, el cual se encargaba de redactar correctamente los contratos; pero estos se auxiliaban a su vez del magistrado, el cual autenticaba los actos que realizaba el escriba sacerdote, que lo hacía a través de la imposición del sello del magistrado, en virtud de lo cual, el documento que era hasta entonces privado, se le daba el carácter de público. Debido a que el papiro egipcio es lo más parecido a nuestro papel; más aún que el ladrillo babilónico o la tabla encerada romana, se consideraba como el antecedente más antiguo de la forma de nuestros documentos. El escriba egipcio fué fundamentalmente un funcionario burocrático, indispensable en la organización de la administración, la cual se apoyaba en los textos escritos.

En Grecia los notarios asumieron directamente la función registradora, tanto para los contratos celebrados entre particulares, como para las convenciones internacionales. En este pueblo existieron oficiales públicos encargados de redactar los documentos de los ciudadanos, estos oficiales públicos eran los notarios, los cuales tenían diferentes denominaciones, las cuales eran:

*“Los Apógraphos o Singraphos, a veces eran llamados Mnemones o Promnemones, todos estos nombres eran alusivos a la función documental o a la constancia de los hechos que la requerían.*

*Los Singraphos eran considerados como verdaderos notarios, cuya principal función consistía en llevar un registro público. Estos sujetos eran muy comunes en la ciudad de Atenas, en la cual no se otorgaba contrato alguno, sino se inscribía en el Registro Público llevado por ellos. Cada tribu contaba con dos de ellos, los cuales*

*estaban más circunscritos a la familia o gentilicio y gozaban de grandes consideraciones y honores.*

*Los Mnemon, Promnemon o también conocidos como Sympromnemon, se consideraban como los representantes de los precedentes griegos del notario; ya que se encargaban de formalizar y registrar los contratos públicos y los contratos privados”.*<sup>3</sup>

En Roma, la función notarial estuvo dispersa y atribuida a una multitud de oficiales públicos y privados, pero sin que todas las atribuciones de estas personas se reunieran en una sola.

Se conocen cuatro personas que eran los más característicos de la antigua Roma y ejercían funciones del tipo notarial, el escriba, el notarri, el tabularius y el tabellio. Sin embargo el Maestro Enrique Gimenez Arnau, en el *Derecho Notarial*, se refiere a diversos autores quienes hablan de personas conocidas como tabellio, cursor, amanuensiis, cognitor, acturarius, aceptor, logographis, numerarius, entre otros, de lo cual nos manifiesta que *“la variedad de nomenclatura no prueba, en definitiva, sino que la función notarial está dispersa y atribuida a multitud de variados oficiales públicos y privados, sin que originariamente se reúnan todas las atribuciones en una sola persona”.*<sup>4</sup>

Los escribas acompañaban a los funcionarios romanos que enviaban a provincia y la función de estos, consistía en extender las actas, escribir los decretos y custodiar en los archivos las cuentas del Estado, desempeñaban el oficio de escribanos al lado de las autoridades ya establecidas, daban fe de los actos de éstos. Por dichas características, estos podían ser los antecesores de los que desempeñaban la fe pública administrativa, incluso la judicial, pero no así, la notarial.

---

<sup>3</sup> VÁZQUEZ PÉREZ, Francisco y Monroy Estrada, Mario, Antecedentes, Evolución Histórica, Estado Actual y Tendencias del Notariado en cada Entidad de la Federación, Revista de Derecho Notarial Mexicano, Asociación del Notariado Mexicano No. 19, México 1962, Pág. 8.

<sup>4</sup> GIMÉNEZ ARNAU, Enrique, Derecho Notarial, Ediciones Universidad de Navarra, S.A., España 1976, Pág. 20-23.

Los antecedentes históricos del notariado se centran en su origen y por su simplicidad, en todo tipo de operación o contrato que requería de un notario o de una figura similar, sino que en aquel tiempo, se llevaba a cabo con el sistema del trueque, y en nuestra actualidad, las transacciones se van complicando y las sociedades van creciendo, por lo tanto, se requiere de personas capacitadas en cuanto a conocimientos y también en cuanto a calidad y a responsabilidad moral que ofrezcan mayor seguridad para las partes que celebran cualquier tipo de negociación jurídica.

Puede decirse que de origen primero fue el documento y después el notario, así como la enfermedad precedió al médico y la construcción al arquitecto.

Antiguamente muy pocas personas sabían escribir y se tenía como sinónimos de cultura el dominar el arte de la escritura, por ello cuando el hombre necesitó de alguien que le proporcionará seguridad en sus transacciones la encontró en esas personas que dominaban antiguamente el arte de la escritura, que se tenían como personas cultas y preparadas de la época.

El tabullarius es una figura que nace por decreto del príncipe, por tal motivo pertenece al Derecho Público. Este oficial venía a ser una especie de archivero de documentos privados, además de desempeñar las funciones oficiales del censo; y debido al hábito de la custodia de documentos oficiales, debió proliferarse la costumbre de que se le otorgara en depósito, los testamentos, contratos y documentos que los particulares consideraban que debían ser guardados para que el día en que se necesitaran produjeran sus efectos. *“Los tabullarius y el tabellio fueron considerados como los principales antecedentes romanos del notariado; en comparación con los escribas y el notari, cuyas funciones eran de carácter administrativo”*.<sup>5</sup>

Efectivamente encontramos antecedentes muy antiguos de la figura notarial entre los hebreos, egipcios, griegos y romanos, donde ya se hablaba de los tabeliones, los escribas y los tabularios, quienes destacaban en Roma; también los requisitos eran

---

<sup>5</sup> *Ibíd*em, Pág. 66.

sumamente estrictos, tanto de carácter jurídico, como moral para poder desempeñar esta función, características que por fortuna se siguen conservando hasta la fecha y que estamos obligados a preservar.

Por otro lado, al realizar un estudio de la diversidad de información en los antiguos romanos sobre antecedentes notariales, como bien lo establece el Licenciado Luis Carral y de Teresa, "*Las leyes romanas encomendaban misiones notariales a multitud de personas. Los autores hablan del Tabellio, de Tabullarius, de Notarius, Amanuensiis, Argentarios, y 20 nombres más, con los que se demuestra que la función estaba dispersa*".<sup>6</sup>

Es decir en los textos legales del Derecho Romano en sus diversas épocas permitían hablar de una multitud de personas a quienes de modo parcial estaba encomendada la misión notarial.

Tal variedad demuestra que dicha función notarial está dispersa y atribuida a una multitud de variados oficiales públicos y privados, sin que originalmente se reúnan todas las atribuciones en una sola persona.

En esta etapa la institución notarial recorre una verdadera evolución, pero con funciones siempre delimitadas y supeditadas a determinada autoridad, ya sea que estén relacionados con los medios de pruebas y cuando eran documentos, tomaban el nombre de tabula, documenta, instrumenta o scriptuare, de ahí los nombres de los funcionarios. Las designaciones inicialmente las hacían los emperadores, posteriormente los obispos y abades, así como los condes quienes realizaban igualmente esa facultad.

Se dice, que de acuerdo a estudios de varios tratadistas, existieron diversos notarios, sin embargo, la primera manifestación clara de estos funcionarios se

---

<sup>6</sup> CARRAL Y DE TERESA, Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral, Decimotercera Edición, Editorial Porrúa, S.A., México 1976, Pág. 43.

encuentra en las tablas de bronce que fueron encontradas en el siglo XVI, también en otras, localizadas en 1747 en donde se haya inscrita una hipoteca, así como en otras donde hay testamentos, reconocimientos de servidumbres y derecho de superficie.

En el siglo VI de la era cristiana, existió por primera vez una regulación positiva del notariado atribuida a Justiniano, ya que en su enorme obra de Compilación y Legislación conocida como el Corpus Juris Civilis, dedica a las llamadas Constituciones o Novelas XLIV Y LXXIII a regular la actividad del notario (entonces tabelión) y del protocolo, para otorgar el carácter de fidedigno con cierto valor probatorio al documento por él redactado.

Dentro de todas las clases de funcionarios que directa o indirectamente ejercían en Roma actividades notariales, los más importantes eran los Notari, los Tabularius y los Tabelliones.

Los Notari, se derivan de la voz "nota" tomando esta denominación a causa de su manera particular de escribir por notas o signos, como su nombre lo indica les fue asignado por la actividad que realizaban al tomar nota con mucha rapidez, sustituyendo en muchas ocasiones palabras por signos o siglas, no podía ser de otra manera ya que sus notas se referían a las discusiones de asambleas, sesiones públicas, sentencias y mandatos de los magistrados, así como de tribunales militares; algunas veces se les autorizaba para formular escritos de carácter jurídico privado.

A través del Tabulario y del Tabelión se llega a la figura del notario, que se distinguía de los nuestros en que la solemnidad de los actos no es resultado del instrumento sino de la práctica ritual, se afirma que el Tabulario precedió históricamente al Tabelión, el primero tiene su origen en el Derecho Público y el segundo nace de las costumbres sociales.

Los Tabularios, eran consultados por los ciudadanos romanos acerca de todos los actos de naturaleza civil, desempeñaban funciones oficiales del censo y

seguramente por hábito en la custodia de documentos oficiales, luego se les entregaron testamentos, contratos y actos jurídicos que a juicio de los interesados estimaban que debían guardarse con la prudencia debida, la custodia no le imponía a los documentos autenticidad, pero si tenían fe pública.

Al mismo tiempo surgen en las costumbres sociales los Tabeliones profesionales privados, que se dedicaban a redactar y conservar testamentos o instrumentos, eran encargados de autenticar las transacciones mercantiles, estos funcionarios en caso de contienda debían jurar la realidad del contenido del documento extendido, redactaban en un protocolo, autorizaban y entregaban copia del documento a las partes, su actuación era obligatoria y respondían ante las autoridades sí el documento por él redactado era nulificado por ilicitud, tal documento podía ser atacado ante los tribunales.

Por la importancia en la función desempeñada por los tabeliones y en base a que se encontraba regulada en las Compilaciones de Justiniano, este establecía requisitos de aquellos documentos extendidos por los tabeliones como era la presencia de tres o cinco testigos, redacción de documentos en una minuta firmada por las partes, los testigos y el tabelión debía constar en papiro, así como el sello y la fecha de fabricación; por lo que la figura del tabelión estaba muy próxima al moderno notario.

De este modo se pueden establecer las diferencias entre los tabeliones y tabularios consistiendo, entre otras como:

*" 1º En que los primeros hallabanse encargados de redactar los actos de la vida civil, mientras que los segundos tenían a su cargo la contabilidad y administración provincial y municipal, en ciertas ciudades la guarda y custodia de los archivos.*

*2º En que los Tabeliones, en un principio, no tuvieron ningún carácter oficial, mientras que los Tabularios, fueron considerados como empleados públicos.*

*3º En que los actos de la vida civil en los que intervenían los Tabeliones, interesaban especialmente, a los particulares; y en los que intervenían los Tabularios,*

*aunque eran de interés personal, convenientes también al Poder Público tener conocimiento de ellos.*

*4º En que los documentos formalizados por los Tabularios tuvieron siempre el carácter de auténticos; mientras que aquellos en los que intervenían los Tabeliones no alcanzaron esta consideración hasta muy tarde, cuando la institución se fue desarrollando".<sup>7</sup>*

Consecutivamente encontramos la Constitución de León el Filósofo, en la que hace mención de los requisitos para el ingreso o acceso al cargo de tabulario, exigiendo no sólo requisitos o condiciones intelectuales, sino elevadas condiciones morales.

Primeramente *"En el siglo IX, Carlomagno legisla en las CAPITULACIONES, sobre la actividad notarial y establece entre otras disposiciones legales que el instrumento notarial tienen el valor probatorio de una sentencia ejecutoria".<sup>8</sup>*

Posteriormente en la mitad del siglo IX tanto Lotario I, como León VI el Filósofo legislan sobre este tema, pero este último realiza la Constitución XXV en la que hace un estudio a los Tabularios; destacando entre otros puntos: la importancia del examen para el que pretende ingresar como Tabulario, fija las cualidades físicas, jurídicas y morales, establece su colegiación obligatoria, les da una plaza e impone un arancel.

Así pues la historia del notariado en este largo período que va desde el siglo XIII a finales del XVIII y principios del XIX, puede resumirse en estas luchas apacibles; una lucha de jurisdicciones, por la multiplicidad de escribanos, que con misiones específicas extranotariales pretendían casi siempre atribuirse funciones notariales, específicamente notarios eclesiásticos, una lucha de competencia entre escribanos; lucha contra la

---

<sup>7</sup> BAÑUELOS SÁNCHEZ, Froylán, Derecho Notarial y Registral, Editorial Cárdenas Editor y Distribuidor, México 1990, Pág. 34.

<sup>8</sup> EMERITO GONZÁLEZ, Carlos, Derecho Notarial, Editorial e Impresora La Ley, Buenos Aires, Argentina 1971, Pág. 141.

enajenación de oficios, por la unificación de la función, por la obtención de la categoría de funcionario público y lucha por la integración total de la función; que es el período que actualmente se vive, en que los que tienen un gran interés por el ámbito notarial aspiran a una mejor organización y una mejor política legislativa.

De la misma forma, encontramos también antecedentes de ésta figura en España, cuyo Derecho ha tenido una enorme influencia en nuestro país. Diversos historiadores comentan que se distinguen seis periodos en España en donde se da el nacimiento y la evolución del notariado:

A).- El Primer periodo, comprende desde la independencia de Roma hasta el siglo XIII. Se le atribuye a Casiodoro, quien era senador del rey Teodorico, una distinción entre las funciones de los jueces y las de los notarios; estableció que los jueces solamente fallaban en las contiendas, es decir, eran quienes decidían a quién le correspondía el derecho; en tanto que los notarios tenían por objeto prevenir dichas contiendas. En el año 600 surgen las 46 fórmulas visigóticas, estas fórmulas establecían cuáles eran los órganos necesarios para la formación de instrumentos públicos; los otorgantes y los testigos presenciales, que podían ser hasta doce. El escriba confirmaba y juraba en Derecho lo cual implicaba un principio de fe pública, ya que el juramento solo se otorgaba para que la afirmación fuera creída por aquellos quienes no la escuchaban o no estaban presentes. En el año 641 se promulgó el Fuero Juzgo "Primer Código General de Nacionalidad Española", según el cual los escribanos se dividían en escribanos del pueblo y comunales.

En esta época solamente se permitía escribir y leer las leyes a los escribanos, con el fin de evitar el falseamiento tanto de su promulgación como de su contenido.

B).- El Segundo periodo, comprende desde el siglo XIII al siglo XV. En donde se determinó que la función fuera pública. Es entonces cuando surgen las leyes de Don Alfonso X, El Sabio, el Fuero Real y las Siete Partidas, se establecía entre otras cosas, la obligación de otorgar testamento ante escribano. Se consideraba a los escribanos

como auxiliares de los intereses de los particulares; se acostumbraba que tomaran notas de los documentos que redactaran o de aquellos en que intervenían.

Estas notas servían de respaldo en caso de que el documento original se extraviase o no fuese lo suficientemente fehaciente, de esta manera se podía recurrir a la nota y verificar su veracidad.

*“En el Código de las Siete Partidas se obligó a los escribanos a inscribir las mencionadas notas, en el libro conocido como registro, en donde se hacía remembranza de los hechos de cada año”.<sup>9</sup>*

De tal manera, que este periodo afirmaba que los instrumentos o cartas solamente acreditaban lo que se celebraba, es decir que el escribano solo era un medio para garantizar el hecho de celebrar el acta, a través de la firma y la voluntad de los otorgantes que era la que dominaba.

Posteriormente, surgió el Ordenamiento de Alcalá, en Alcalá de Henares, dado por el rey Don Alfonso XI, con el cual se buscaba coordinar las leyes y conciliar los sistemas de costumbres jurídicas.

### **1.2.1 La figura del Notario en la Nueva España.**

Antes de abordar la cuestión relativa a la Nueva España, me es indispensable hacer un pequeño bosquejo a esa etapa, en relación a la época anterior a la conquista por lo que se señala que en 1492, la América descubierta por Cristóbal Colón, estaba compuesta por diversos pueblos cuyos conocimientos astronómicos, agrícolas, comerciales, arquitectónicos, entre otras habilidades, les permitió desarrollarse culturalmente unos más que otros.

---

<sup>9</sup> ALLENDE, Ignacio, La Institución Notarial y el Derecho, Editorial Abeledo Perrot, Argentina 1969, Pág. 55.

La escritura que utilizaban era ideográfica debido a que no contaban con un alfabeto fonético, de este modo hicieron constar varios acontecimientos, tales como simples noticias, el pago de tributos y las operaciones contractuales. Entre los pueblos que conformaban la región de la República Mexicana estaban los aztecas, toltecas, mixtecos-zapotecas, otomies y mayas.

El pueblo azteca se caracterizó por ser uno de los más conquistadores y por imponer su sistema de vida a los demás pueblos que eran sometidos por él. Se sabe que este pueblo se asentó en Tenochtitlan, antes de la conquista española.

En esa época no existía la figura del notario o del escribano como lo hemos estudiado, existía un funcionario que se le compara con el escriba egipcio, al cual le denominaban Tlacuilo.

El maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo, nos explica la función del Tlacuilo, que era la de redactar y relacionar hechos, así como, de asesorar a las partes contratantes cuando se necesitaba realizar una operación, pero no tenían el carácter de funcionarios públicos ni de fedatarios.

*"El Tlacuilo, era el artesano azteca que dejaba constancia de los acontecimientos por medio de signos ideográficos y pinturas, con lo que se guardaba memoria de ellos de una manera creíble".<sup>10</sup>*

Como podemos darnos cuenta, el Tlacuilo se basaba en signos y dibujos para plasmar de esta manera los acontecimientos que se le presentaban y de este modo subsistían en el tiempo. El Tlacuilo es por lo tanto, el antecedente en México de lo que actualmente conocemos como la figura del notario.

---

<sup>10</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Derecho Notarial, Sexta Edición, Editorial Porrúa, S.A., México 1993, Pág. 32-36.

Durante la época de la Nueva España, el conquistador español Hernán Cortés encontrándose ya en tierras americanas, solicitó en Santo Domingo una escribanía del Rey, con resultados desfavorables, sin embargo, más tarde se le otorgó la escribanía del Ayuntamiento de Asúa, donde practicó las cuestiones del Notariado que tanto le atraían, durante un periodo de cinco años. En 1512, Hernán Cortés obtuvo una escribanía durante el gobierno de Diego Velázquez, en recompensa a su valor en el campo de batalla.

Hernán Cortés estaba consciente del papel que le correspondía desempeñar a los escribanos, ya que estaba familiarizado con las leyes que aplicaban estos, por esta razón, el conquistador se hizo acompañar por un escribano en todas sus hazañas y empresas guerreras. De hecho, Bernardo Pérez Fernández del Castillo, comenta que:

*“Cuando Cortés llegó a Tabasco por la desembocadura del Río Grijalva le pidió a Diego de Godoy escribano del Rey que lo acompañara, y que requiriese de paz a los aborígenes, quienes rechazaron el requerimiento, con lo cual provocaron ser dispersos por sus enemigos”*.<sup>11</sup>

Fue entonces cuando Cortés toma posesión de la tierra de Tabasco ante el mencionado escribano Diego de Godoy.

Durante la conquista, los escribanos dejaron constancia escrita de la fundación y creación de ciudades, entre otros acontecimientos de relevancia para la historia de esa época.

Cabe mencionar que entre los integrantes de la expedición realizada por Cristóbal Colón, se encontraba Rodrigo de Escobedo, escribano del consulado del mar, quien se encargaba de llevar un diario de la expedición, registrando el tráfico de las mercancías, hechos sobresalientes y la actividad de la tripulación.

En la historia del Notariado, el siglo XIII, es el más importante, y donde se consolida el concepto del notario actual y se legisla con las características propias de

---

<sup>11</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Op. Cit., Cf., Nota 2, Pág. 20.

nuestro tiempo. Por un lado, los juristas glosadores, entre los cuales, destacaron Rolandino Passaggeri, Salatiel y Rainero de Perugia, catedráticos de la Universidad de Bolonia en la materia. En esta cátedra, se enseñaba en una forma sistemática, a quienes pretendían ser notarios, la forma de redactar adecuadamente los contratos y actos jurídicos, y se ponderaban las cualidades científicas, técnicas y morales que deberían poseer. Conviniendo advertir dos extremos, a saber; la cuestión de derecho y la de hecho, ambos puntos estudiados minuciosamente por los juristas ya mencionados.

Por otra parte, en España, Alfonso X, “*El Sabio*”, al igual que en otro tiempo, Justiniano, en Constantinopla, realizó una majestuosa obra de recopilación y de legislación; primero con el *Fuero Real*, después con *El Espectáculo* y finalmente, con las *Siete Partidas*, en esta última, se reguló la forma sistemática de la actividad del escribano.

En esa época, también se les otorgaban a los escribanos, la facultad de redactar y autenticar las cartas de la corte del rey, de las villas y de las ciudades, era una alta investidura y significaba una gran confianza de parte del soberano. El escribano debía pues, responder a esa confianza con lealtad, pues si este actuaba deslealmente, solían aplicarle una sanción.

En el año 1512, el Emperador Maximiliano I de Austria, dictó *La Constitución Imperial*; la parte referente a las cualidades requeridas en el desempeño de este oficio, instituía lo siguiente:

*“... y existiendo muchos notarios o tabeliones, o al menos personas intrusas en el oficio del notariado, inhábiles e indignos, tanto por razón de la condición y cualidad de la persona, como por falta de ciencia y de buenas costumbres, y muchos otros incapaces como algunos siervos, otros falsarios en asuntos referentes al mismo oficio del Notariado, o convictos de otros delitos, o públicamente infamados, otros negligentes, no pocos indoctos e imperitos de cuya impericia, negligencia y malicia, muchos hombres resultan defraudados, desatendidos en sus negocios y perjudicados,*

*para obviar estos peligros y corregir tales defectos consideramos necesario, tomar alguna providencia sobre este particular, y encargamos a ciertos varones dotados de conocimiento y de experiencia en la materia, compilar con nuestra autoridad la presente ordenanza. Ordenamos que respecto de las personas que han de ser aprobadas o instituidas se tenga en cuenta su condición y cualidades, para no aprobar, ni instituir las exceptuadas, como los siervos domésticos, los infames y los que no reúnen los requisitos de esta ordenanza y otros legales, condenamos con excomunión mayor, a los bandidos, y en suma, a los que no puedan testificar...”.<sup>12</sup>*

Las *Leyes de Castilla*, tuvieron una rápida incorporación en la Nueva España, y es natural, que con la presencia y la influencia del conquistador, no tardasen en aplicarse las de la práctica notarial. Así, vemos que el 9 de agosto de 1525, se abre el primer volumen del protocolo de Juan Fernández Del Castillo, con el otorgamiento de un instrumento, marcado con el número uno, en donde se plasmo un mandato conferido a Méndo Suárez y a Martín del Rió, para cobrar sesenta y dos pesos, mas cuatro tomines de oro a su deudor Pedro de Maya.

Los protocolos de esa época y de la posterior, hasta el siglo XVII, nos muestran una riqueza de ejemplos, de cómo la gente vivía y tenía relaciones civiles o comerciales, entre si.

Se hablaba también de la “monomanía escrituraria”, en donde solo el notario tenía cierta intervención, pues era la única persona que podía comprender e interpretar con perfección, lo que pudiera disponer la sociedad de ese tiempo. Tan es así, que las personas empezaron a realizar de las cosas más pequeñas e insignificantes de su patrimonio documentos redactados por el notario, por el solo hecho de la gran confianza que desprendía, al igual que la validez que fomentaban sus protocolos.

---

<sup>12</sup> COUTURE, Eduardo J., El concepto de Fe Pública, Introducción al estudio del Derecho Notarial, Editorial FAS, Santa Fe, Argentina 2005, Pág. 33.

Entre las colecciones o recopilaciones, que contienen disposiciones legales relacionadas con el ejercicio de la función notarial, son de mencionarse, las subsecuentes:

I.- El Cedulaario de Puga.- Que contenía dos reales cédulas, la primera, que determinaba, que el real escribano de minas, debía desempeñar personalmente su función, y la segunda que no debían cobrarse honorarios excesivos.

II.- El Cedulaario Indiano de Diego de la Encina.- Que regulaba las características y el uso del libro protocolar, el sistema de archivo y el control manejo de las actividades de los escribanos de gobernación y de los escribanos de la cámara de justicia.

III.- Recopilación de Indias.- Incluían disposiciones de autos, acordes a los decretos y cédulas recopiladas hasta 1775.

IV.- Las Pandectas Hispano-Mexicanas de Juan N. Rodríguez de San Miguel.- Que eran síntesis de disposiciones genuinamente mexicanas sobre el notariado.

En 1776, un grupo de escribanos se reunieron en la ciudad de México, para fundar un colegio de escribanos, semejante al establecido en Madrid, y es hasta 1792, cuando el Rey Don Felipe V, le anuncia a la Real Audiencia y al Consejo de Indias, su consentimiento a los escribanos de cámara, a los reales y a todos los demás, la autorización para que pudieran establecer su colegio, con el título de Real, autorizado para usar sello con escudos reales y gozando de los privilegios correspondientes. El 27 de Diciembre de 1792, se erigió solemnemente el “Real Colegio de Escribanos de México”, y que es ahora lo que conocemos como el Colegio de Notarios del Distrito Federal, según la entidad, porque como ya sabemos también existe en nuestra actualidad el Colegio de Notarios del Estado de México, considerados como los profesionales más antiguos de toda América Latina y que han venido actuando de manera ininterrumpida desde esa época, es decir, desde hace ya más de doscientos años. *“El 4 de enero de 1793, el Colegio de Notarios, estableció una academia de*

*pasantes y aspirantes, que otorgaba certificados de competencia para el ejercicio del cargo, además, formo una biblioteca para uso de los estudiantes y de los escribanos”.*<sup>13</sup>

Así pues, podemos decir que el notariado asume una profesión sumamente antigua, que ha ido evolucionando y ajustándose a las necesidades actuales y que no debe su eficacia ni su momento actual a accidentes de ningún tipo, estimamos que es una labor de gran tradición, pero también, una práctica de gran futuro que ha ido adaptándose a las necesidades de la vida moderna y que además no sólo requiere de una importante capacitación de tipo jurídico, sino también de tipo moral que conlleven a engrandecer más esta función de los notarios, quizá estas características que hemos citado adquieran aun más valor en una época tal difícil y confusa como la que vivimos en nuestra actualidad.

### **1.2.2 Aparición del Notario en el México Independiente.**

La independencia de la Nueva España se declaró la noche del 15 de septiembre de 1810 por el cura Don Miguel Hidalgo y Costilla, consumándose la misma el 27 de septiembre de 1821 por Don Agustín de Iturbide. En 1812 entró en vigor la Constitución de Cádiz. El 9 de octubre de 1812, las Cortes Españolas expidieron un decreto sobre arreglo de tribunales y sus atribuciones concediendo en sus artículos 13 y 23 a las audiencias, el conocimiento de todo lo relativo a la materia de escribanos. La Legislación Positiva Española, Las Leyes de Indias, Decretos, Provisiones, Reales Cédulas y demás; que fueron dadas durante la colonia, continuaron aplicándose en México después de la consumación de la independencia, tal y como lo dispuso el Reglamento Provisional Político del primer Imperio Mexicano de fecha 10 de enero de 1822. Con el transcurso de los años, se fueron dictando nuevas leyes y decretos que paulatinamente fueron separando el Derecho Español del Mexicano.

---

<sup>13</sup> BAÑUELOS SÁNCHEZ, Froylán, Derecho Notarial, Interpretación, Teoría, Práctica y Jurisprudencia, Volumen 2, Cuarta Edición, Editorial Cárdenas Editor y Distribuidor, México 1990, Pág. 40-42.

Años más tarde, y una vez obtenida la independencia en México, se continuó aplicando *“la circular emanada de la Secretaria de Justicia del 1º de Agosto de 1831, que fué una de las primeras disposiciones sobre materia notarial, conteniendo también los requisitos para obtener el título de escribano, en el Distrito Federal y demás territorios”*.<sup>14</sup>

Por lo que se enumeran los puntos que hasta nuestra actualidad son vigentes aunque con otra redacción, pero con la misma esencia de las disposiciones que se plasmaron en la ya nombrada circular de ese tiempo:

a).- El depósito de la fe pública que se hace, en los que obtienen títulos de escribanos.

b).- Se debe tener un fondo de instrucción práctica, y una muy acreditada rectitud en sus costumbres.

c).- Podrá autorizar, asegurar y guardar los secretos, derechos e intereses, más importantes de los ciudadanos.

d).- Serán los encargados de las funciones más serias y honorables de la administración y el orden público.

e).- No haber estado nunca procesado, ni acusado por delito público, principalmente de falsedad.

De aquí es, que el gobierno cree que ninguna medida estipulada está de más, ya que de acuerdo a lo anterior se puede calificar y aprobar a todo aquel, que pretendía obtener el oficio de “escribano”, puede mirarse como indiferente en nuestra sociedad, pero es de gran utilidad y sobre todo necesario para reglamentar y ejecutar el espíritu de las leyes en la materia notarial.

---

<sup>14</sup> Ibídem, Pág. 59.

En apoyo a lo señalado en la “Circular de la Secretaria de Justicia”, en cuanto a los requisitos que la ley requería para obtener el título de escribano, citaremos también lo que exigía “La ley para el arreglo de la Administración de Justicia en los Tribunales y Juzgados del Fuero Común”, expedida por el Presidente Antonio López de Santa Ana, el 16 de Diciembre de 1853, en su artículo 309, fracción IV:

*“Acreditar con información judicial, honradez, fidelidad, buena fama, vida y costumbres...”*

También “La Ley Orgánica de Notarios y Actuarios del Distrito Federal”, promulgada por Benito Juárez, el 29 de Noviembre de 1867, en la parte conducente del artículo 8º, establecía lo siguiente:

*“...los aspirantes deberán de acreditar su buena conducta con una información judicial de siete testigos, vecinos del lugar en que resida el pretendiente, que sean de notoria honradez y probidad, abogados, escribanos o agentes de negocios. Esta información se recibirá con citación del presidente de la corporación de escribanos, quien podrá rendir prueba en contrario...”*.<sup>15</sup>

Ahora bien, dentro de esa época, encontramos una serie de legislaciones que regulaban la figura del Notario, mismas que a continuación nos permitimos transcribir, haciendo un breve bosquejo en cada una de ellas, para poder ampliar la información que nos ocupa:

**1.- LEY PARA EL ARREGLO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA DE LOS TRIBUNALES Y JUZGADOS DEL FUERO COMÚN.**- El 16 de diciembre de 1853, se expidió dicha ley, por el Presidente Antonio López de Santa Ana, en la que se establecía que dicha legislación debía ser acatada en todo el territorio nacional, en su artículo 8º, estableció una nueva función para los escribanos, la cual constituyó la primera organización nacional del notariado. Además determinaba que el escribano público de la nación debía ser mayor de 25 años; tener escritura de forma clara; tener

---

<sup>15</sup> EMERITO GONZALEZ, Carlos, Op. Cit., Cf., Nota 8, Pág. 145-149.

conocimientos de gramática y aritmética y haber cursado dos años una de las materias de Derecho Civil, relacionadas con la escribanía y otra de Práctica Forense y Otorgamiento de Documentos Públicos; debía así mismo, tener práctica de dos años, honradez y fidelidad; era necesario aprobar un examen ante el supremo tribunal; y obtener el título del supremo gobierno, el cual debía ser inscrito en el Colegio de Escribanos, así como el uso de su firma y signo determinados para poder actuar.

**2.- LEY ORGÁNICA DEL NOTARIADO Y DEL OFICIO DEL ESCRIBANO.-** Fué el Emperador Maximiliano de Habsburgo, quien promulgó esta ley con aplicación en todo el territorio nacional, la cual hace distinción entre notario y escribano; según comenta el autor, que constaba de dos secciones. La Sección Primera del notariado, subdividida en seis capítulos. El primer capítulo hablaba del oficio del notariado; el segundo de las cualidades y requisitos para ejercer el oficio de notario; el tercero trataba sobre las notarías; el cuarto se refirió a las disposiciones que han de observar los notarios en la autorización de instrumentos públicos; el quinto trataba del orden y arreglo de las notarías; y el sexto que contenía disposiciones generales. La sección segunda contenía un capítulo único, y se llamaba "*Del Oficio del Escribano*". El artículo 1º de esta ley hablaba sobre el notario público, el cual era considerado como un funcionario revestido de la fe pública para extender y autorizar las escrituras de los actos y contratos intervivos o mortis-causa. En el artículo 75 determinaba que el escribano era un funcionario revestido de la fe pública para autorizar en los casos y forma que determine la ley los actos. Esta ley es considerada como la primera ley orgánica del notariado.

**3.- LEY ORGÁNICA DE NOTARIOS Y ACTUARIOS DEL DISTRITO FEDERAL.-** El 29 de noviembre de 1867, fué promulgada esta ley, por el Licenciado Benito Juárez García, dicha ley distinguió como su nombre lo indica entre notarios y actuarios, estableciendo que el primero "*es el funcionario que reduce a instrumento público, los actos, contratos y últimas voluntades*", en tanto que el segundo, "*es la persona destinada para autorizar los decretos de los jueces, árbitros y arbitradores*" siendo ambas funciones compatibles entre sí. Determinaba que era atribución exclusiva de los

notarios autorizar en sus protocolos toda clase de instrumentos públicos. Establecía como requisito de ingreso para los notarios ser abogados o haber cursado dos años de preparatoria, dos de estudios profesionales que debían incluir cursos elementales de Derecho Civil, Mercantil, Procesal y Notarial. Debían ser mexicanos por nacimiento con edad mínima de 25 años de edad, sin haber sido condenados a pena corporal, no tener impedimento físico habitual y por supuesto tener buenas costumbres.

**4.- REGLAMENTO DEL COLEGIO NACIONAL DE ESCRIBANOS DE 1870.-** El Colegio Nacional de Escribanos, fue creado en 1792. En un principio es regido por sus Estatutos y más tarde en 1870 por su Reglamento.

El Colegio estaba integrado por los escribanos matriculados y por los que se fueran matriculando, conforme lo establecía el Reglamento. La matriculación era obligatoria para poder ejercer la profesión de escribano en el Distrito Federal; para escribanos foráneos la matriculación en Colegio del Distrito Federal era voluntaria. Como requisitos para la matriculación se requería título profesional expedido por el gobierno, que debía ser acompañado a la solicitud de matriculación. Los foráneos además debían acompañar certificado de buena conducta y estar en el ejercicio de la profesión.

**5.- DECRETO DE 1875.-** El 28 de mayo de 1875, el Presidente Lerdo de Tejada decreta la profesión libre del notariado.

Como podemos observar paulatinamente se va dando una evolución en cuanto a las leyes que han regulado al Derecho Notarial, más adelante nos evocaremos a los requisitos para ser notario haciendo un análisis crítico.

### 1.2.3 Evolución Social del Notario en el México Independiente.

La figura del Notario, durante la época de la revolución mexicana, al igual que la administración de justicia, paso por una etapa oscura, atendiendo a que la organización social de la población mexicana era poco estable, debido al estado de violencia que se vivía en esa época.

Es importante hacer una comparación entre la Ley del Notariado antes y posterior a la revolución mexicana, debido a que este movimiento social también trajo como consecuencia cambios en esta figura, por lo cual a continuación se tocarán los puntos más relevantes de cada una de ellas.

**A).- Ley del Notariado de 1901.**- Promulgada el 14 de diciembre de 1901, durante la presidencia del General Porfirio Díaz, la cual entró en vigor en enero de 1902. Esta ley como una de las medidas trascendentales fue, elevar al notario al rango de las instituciones públicas. Esta ley estableció que los notarios debían quedar sujetos al gobierno, quien se encargaría de nombrarlo y vigilarlo. También obligaba al notario a redactar por sí mismo las actas notariales o escrituras matrices, asentándolas en el libro que correspondía del protocolo. También se dispuso que el ejercicio de la función notarial era de orden público y de aplicación en Distrito y Territorios Federales, esta función era conferida por el Ejecutivo de la Unión y su dirección estaba a cargo de él, mismo que a través de la Secretaría de Justicia se disponía que el notario debía ser un profesional del Derecho, que debía quedar sujeto al gobierno y que además era quien lo nombraba y vigilaba. Además determinó los impedimentos y los deberes del notario y obligaba a que el protocolo fuera llevado en libros sólidamente empastados y certificados, tanto al principio como al final y que podían ser hasta cinco, usándose cronológicamente y sin interrupción. Es importante mencionar que esta ley no distinguía entre el contenido de un acta y el de una escritura.

Por primera vez se obliga al notario a otorgar fianza para garantizar las responsabilidades en que pueda incurrir por su actuación. Desde entonces los notarios

debían conducirse bajo su más estricta y personal responsabilidad, así como registrar su firma, sello y libros de protocolo, en el Archivo General de Notarías.

EL número de notarios en esa época se limitó y surgió la ley del arancel correspondiente, promulgado por el entonces Presidente de la República Álvaro Obregón, el 31 de julio de 1921.

También se prohibió que el notario se dedicara al libre ejercicio de la profesión de abogado.

Esta ley dispuso que todos los instrumentos públicos expedidos por el notario que corresponda y con sujeción a la misma, harán en juicio y fuera de él, prueba plena, estableció un Consejo de Notarios, compuesto por un Presidente, un Secretario y nueve Vocales, que serían electos por los notarios en ejercicio de sus funciones, residentes en la misma ciudad y de entre ellos mismos.

Ciertamente el notariado era una función conferida por el Gobierno Federal, sin embargo, la prestación del servicio no gozaba de sueldo proveniente del erario, sino que los honorarios eran pagados por los interesados conforme al arancel contenido en esta ley.

En el artículo 12 de la ley en mención, se definió al notario como al funcionario que tiene fe pública para hacer constar, conforme a las leyes, los actos que según estas deben ser autorizados por él; que deposita escritas y firmadas en el protocolo, las actas notariales de dichos actos, juntamente con los documentos que para su guarda o depósito presenten los interesados y expida copias que legalmente puedan darse.

Señalamos a manera de resumen en relación a esta ley, entre otras cosas, lo siguiente:

Entro en vigor el primero de enero de 1902, tiene una exposición de motivos interesante, en donde explica que el Notariado, debe ser un profesionista en Derecho, debe quedar sujeto al Gobierno, quien ha de nombrarlo y vigilarlo, así como, limitar su

número de nombramientos. Obliga a que el Notario actúe asistido siempre de testigos instrumentales, creando también aspirantes adscritos a los Notarios, para que sustituyan a los testigos, aunque sin excluir a estos absolutamente. Determina los impedimentos y los deberes del Notario y obliga a que el protocolo sea llevado en libros solidamente empastados, certificados al principio y al final, y que pueden llegar hasta cinco, debiendo usarse cronológicamente y sin interrupción. También obligaba a llevar un libro llamado "*libro de extractos*", que era donde se fijaban ciertas reglas para llevar a cabo instrumentos, protestos, notificaciones y protocolizaciones, entre otros, Pero no distingue lo que es un acta (contiene un hecho jurídico) y escritura (contiene un acto jurídico). Se prohibió que el Notario se dedicara al libre ejercicio de la profesión de abogado.

Esta ley, es un paso más, que se da hacia la actual organización del notariado, considerando que fue la ley que sentó las bases para que se diera la ley del notariado que conocemos actualmente.

**B).- Ley del Notariado para el Distrito y Territorios Federales.**- El 20 de enero de 1932, en el Diario Oficial de la Federación, se publicó esta segunda ley, siendo el Presidente de la República, Pascual Ortiz Rubio. Esta ley sostenía que la función notarial era de orden público y solo podía provenir del Estado; definía al notario como aquel funcionario dotado de fe pública para hacer constar los actos y hechos a los que los interesados debieran o quisieran dar autenticidad conforme a las leyes; conservó el sistema de notarios titulares y de notarios adscritos. En cuanto al notario adscrito revestía su actuación de mas importancia, ya que lo autorizaba para actuar indistintamente con el número de notario que le correspondiera, independientemente uno del otro y sin necesidad de recurrir a testigos de asistencia en la autorización de cualquier instrumento; el adscrito suple al de número en sus faltas temporales; y de tratarse de cesación definitiva del titular, el adscrito lo sustituye si ha estado en funciones de tal y ejerciendo el cargo durante mas de un año, inmediato anterior a la cesación, en caso contrario el nombramiento del notario debería recaer en el aspirante más antiguo. La presente ley fijó 62 notarias, cualquier notario podía actuar en todo el territorio de cierta entidad, se le autorizaba a desempeñar cargos de consejero jurídico

o comisario de sociedades, así como para resolver consultas verbales o por escrito, podía ser árbitro o secretario en juicio arbitral, pudiendo también redactar contratos privados; a pesar de estas funciones tenía prohibido el notario, ejercer la profesión de abogado.

Esta ley establece los mismos requisitos para el otorgamiento de escrituras que la primera, de hecho sigue el mismo método y estructura.

Los aspectos más sobresalientes de esta ley en cuanto a su evolución son los siguientes:

I.- Estableció el examen de aspirante a notario con jurado integrado por cuatro notarios y un representante, del entonces Departamento del Distrito Federal.

II.- Excluyó a los testigos de la acción notarial.

III.- Suprimió el libro de extractos y obligó a llevar un índice por duplicado.

IV.- Dió al Consejo de Notarios, el carácter de órgano consultivo del Departamento del Distrito Federal.

V.- Fijó el número de notarios en sesenta y dos, dentro del Distrito Federal.

En forma concreta se puede establecer que esta ley insiste en que la función notarial es de orden público, y que solo puede provenir del Estado, define al notario como el funcionario que tiene fe pública para hacer constar los actos y hechos a los que los interesados deban o quieran dar autenticidad conforme a las leyes, definición que es muy semejante a la legislación vigente. Del mismo modo suprime el "*Libro de Extractos*" por un "*Libro Índice*", el cual debe de ser manejado por duplicado.

**C).- Ley del Notariado para el Distrito Federal y Territorios.**- Esta fué la tercera legislación, que se publicó en el Diario Oficial de la Federación el 23 de febrero de 1946. Fue la primera que contempló tanto al hombre como a la mujer capaces de desempeñar la actividad notarial. Al igual que el carácter público que ostenta la función

notarial y la obligatoriedad del Notario de ser un profesionalista en Derecho y de guardar el secreto profesional, como las leyes anteriores precisan; la misma también señala que el Notario estará investido de fe pública para hacer constar los hechos o actos jurídicos que los interesados pretendan autenticar conforme a las leyes.

El protocolo continúa constituido por libros empastados con un número máximo de diez en uso. Esta ley hace una clara distinción entre escrituras y actas, siendo específicamente en cuanto al contenido, que como se mencionó anteriormente las primeras contienen actos jurídicos y las segundas hechos jurídicos. Se autorizó al Ejecutivo a crear más notarías en casos de que las necesidades de una entidad así lo requirieran, las notarías que se crearan debían ser provistas por oposición, esto significó que la patente de notario solo podía ser obtenida mediante examen de oposición, obligando a todos los aspirantes a prepararse técnicamente, tanto para la teoría como para la práctica. De ser un examen excelente, no se tenía derecho a ocupar la vacante únicamente por ese hecho, ya que necesitaba ser mejor que el de los demás aspirantes que se presentaban a la oposición.

Esta ley se integraba por dos títulos; el primero de ellos estaba subdividido en 8 capítulos, el segundo en diez capítulos, haciendo un total de 194 artículos.

El Título Primero; se refería al notario en ejercicio de sus funciones, contenía las funciones del notario; del protocolo; de las escrituras; de las actas; de los testimonios; del valor de las escrituras, actas y testimonios; de las minutas y de la responsabilidad del fedatario.

El Título Segundo; describía a la organización del notariado, a las disposiciones preliminares; a las notarías y marcaciones notariales; a los aspirantes al ejercicio del notariado; a la separación y sustitución temporal de los notarios; a la cesación definitiva y nombramiento de notarios; a la clausura de protocolos; al Colegio y Consejo de Notarios; al Archivo General de Notarias; y a las inspección de notarías.

Entre los conceptos que más destacaban de esta ley, se encontraba, la función del notario, la cual seguía siendo una función de orden público, la cual estaba a cargo

del Ejecutivo de la Unión, siendo ejercido a través del Gobierno del Distrito Federal y que por representación se encomendaba a profesionistas en Derecho, en virtud de la patente que para tal efecto se otorgaba.

Establecía el desacuerdo de funciones del notario, con todo empleo o comisiones públicas; con los empleos o comisiones de particulares; con el desempeño de mandato judicial y con el ejercicio de la profesión de abogado; con la de comerciante, agente de cambio o ministro de algún culto. Sin embargo, el notario podía aceptar cargos de instrucción pública, de beneficencia privada, de beneficencia pública, o concejiles; podía ser mandatario de su cónyuge, ascendientes, descendientes o hermanos por consanguinidad o afinidad; ser tutor, curador o albacea; resolver consultas jurídicas; patrocinar a los interesados en los procedimientos judiciales necesarios para obtener el registro de escrituras; ser arbitrador o secretario en juicios arbitrales; desempeñar el cargo de miembro del Consejo de Administración, comisario o secretario de sociedades; podía patrocinar también a los interesados en los procedimientos administrativos, necesarios para el otorgamiento, registro o trámite fiscal de las escrituras que otorgaba. El notario podía guardar escritos y los instrumentos relativos a los actos y hechos que lo faculta la ley, con sus respectivos anexos y se le permitía expedir testimonios o copias que legalmente pudieran darse. Prohibía a los notarios a recibir y conservar en depósito sumas de dinero o documentos que representaban dinero en efectivo, con motivo de los actos o hechos en que intervinieran o independientemente de ellos; excepto las cantidades destinadas al pago de impuestos o derechos que se causan por las operaciones que ante él, se efectuaban.

El notario se podía excusar de actuar en días festivos o en horas que no sean de oficina, excepto tratándose de testamento u otro caso de urgencia inaplazable; o si en alguna circunstancia fortuita o transitoria le impidiera atender con la debida imparcialidad; y si los interesados no le anticipaban los gastos de honorarios a excepción hecha de un testamento, en caso urgente, el cual sería autorizado por el notario sin anticipo de gastos y honorarios.

Se prohibía al notario ejercer sus funciones fuera de los límites territoriales que le correspondían. Los notarios no podían ser remunerados por el erario público, sino que, tenían derecho a cobrar a los interesados, en cada caso, los honorarios que devengaban conforme al arancel.

La ley obligaba al notario a ilustrar a las partes en materia jurídica, y a explicarles el valor y las consecuencias legales de los actos que fueran a otorgar, siempre que le pidieran esa explicación o que el mismo notario juzgara necesario, debido a la naturaleza o complejidad del acto o por las circunstancias en que se encontraran los interesados; el protocolo, continúa constituido por libros empastados, y en número máximo de 10 en uso.

Tiene la cualidad de distinguir claramente, entre el instrumento-escritura (negocio jurídico) y el instrumento-acta (hecho jurídico).

El ejecutivo, era el autorizado a crear más notarias, según las necesidades de la entidad, y tendrían que ser provistas por oposición.

De las útiles reformas y de más trascendencia que se incluyen en la ley en cita, es indiscutiblemente el sistema de examen de oposición, que obliga a todos los aspirantes al notariado a prepararse técnicamente, tanto en la teoría como en la práctica, para estar en aptitud de hacer un buen papel en esos exámenes.

Sin embargo, con tristeza puede comprobarse que en la ley actual, no se da la debida importancia, como en otros tiempos, a las cualidades morales del aspirante a Notario. Así, por ejemplo, comparando las dos últimas leyes del Notariado, en la anterior, esta es, la de 1946, en su artículo 97, fracción primera, que establecía:

*“Ser mexicano por nacimiento, tener veinticinco años cumplidos, y no más de setenta, estar en ejercicio de sus derechos de ciudadano, haber tenido y tener buena conducta, y no pertenecer al estado eclesiástico”.*

El artículo 99, de la misma ley, daba cierta publicidad, al establecer una visita al Colegio de Notarios y a los Consejeros, antes de llevarse la información testimonial, para acreditar tener buena conducta, en los siguientes términos:

*“Las diligencias de información testimonial de dos personas idóneas y de representación social, que llevan a cabo para comprobar los derechos de ciudadanía, el estado seglar y la buena conducta del que pretenda ser aspirante, se practicaran con citación del presidente del Consejo de Notarios, de un representante del Gobierno del Distrito, y del Ministerio Público, quienes podrán rendir pruebas en contrario. El presidente del Consejo de Notarios, antes de concurrir a la audiencia en que se deberán desahogar las diligencias mencionadas, pondrá el caso en conocimiento del Consejo, para que, si hay quien tenga motivo para oponerse a las propias diligencias, exponga ante el, las razones que tenga y presente las pruebas que justifiquen su oposición. En los territorios federales serán partes en estas diligencias, el Promovente, el Representante que designe el Gobierno, el Territorio, y el Ministerio Público”.*

Por último, el artículo 116 exigía, que una vez que el aspirante aprobara el examen de oposición, nuevamente se haría una información testimonial en la que se acreditará no haber sido condenado a pena corporal por delito contra la propiedad o las buenas costumbres, no haber sido declarado sujeto a concurso, y no haber obtenido la declaratoria de inculpado.

A diferencia de la ley anterior, la actual Ley del Notariado para el Distrito Federal, es breve e indiferente en este renglón al disponer:

**“Artículo 54.-** *Para solicitar el examen de aspirante a notario, el interesado deberá satisfacer los siguientes requisitos:...IV.- No estar sujeto a proceso, ni haber sido condenado por sentencia ejecutoriada, por delito intencional...”*

Al paso de los años esta ley sufrió varias reformas; la primera en 1952, la segunda en 1953 y la tercera en 1966. Estas reformas se dieron con el propósito de adecuarla a las necesidades que surgían en la sociedad en ese momento. Estas

transformaciones fueron mínimas en cuanto a contenido se refirieron, de ahí, que la estructura de la ley fue modificada, para así, aparecer la legislación vigente del notariado denominada: “*Ley del Notariado para el Distrito Federal*” en 1980, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 8 de enero del mismo año.

### **1.3 EL NOTARIO EN EL ESTADO DE MÉXICO Y SUS FUNCIONES GENERALES.**

México es un país en donde se requiere la actividad del notario en un gran número de actos y hechos jurídicos; es por esto necesario contar con notarios que desempeñen su labor con eficiencia y que posean una gran cultura jurídica. Nos parece que entre las mejores legislaciones de Latinoamérica se encuentra la “Ley del Notariado del Estado de México”, ya que plantea de manera clara y concisa las facultades y obligaciones del notario, así como los requisitos para obtener dicho título. En el Estado de México se necesita entre otras cosas, presentar un examen teórico y uno práctico; de esta manera se podrá designar a la persona más calificada para ejercer dicha función.

La actividad notarial ha tenido una evolución histórica muy interesante. Este progreso se ha dado de manera paulatina y de acuerdo a la realidad histórica de nuestro país, así como a las necesidades de la sociedad.

La Ley del Notariado del Estado de México del 2000, fue expedida el 22 de diciembre de 2001 y fué publicada en la Gaceta del Gobierno del Estado de México, el 3 de enero de 2002, abrogando la ley anterior, de fecha 23 de septiembre de 1994; expedida por el Gobernador Constitucional del Estado, Licenciado Arturo Montiel Rojas, y su contenido sistemático es de siete títulos, los cuales se describen a continuación:

## **TÍTULO PRIMERO**

### **DEL NOTARIADO EN EL ESTADO DE MÉXICO**

CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO SEGUNDO: DEL INGRESO A LA FUNCIÓN NOTARIAL.

SECCIÓN PRIMERA: DE LOS ASPIRANTES A LA FUNCIÓN NOTARIAL.

SECCIÓN SEGUNDA: DEL NOMBRAMIENTO DE NOTARIO.

CAPÍTULO TERCERO: DE LA ACTUACIÓN NOTARIAL.

SECCIÓN PRIMERA: DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES E IMPEDIMENTOS DE LOS NOTARIOS.

SECCIÓN SEGUNDA: DE LA SEPARACIÓN Y DE LA SUPLENCIA DE LOS NOTARIOS.

SECCIÓN TERCERA: DE LA ASOCIACIÓN DE NOTARIOS Y DE LA PERMUTA DE NOTARIAS.

SECCIÓN CUARTA: DE LA SUSPENSIÓN DE NOTARIOS Y DE LA TERMINACIÓN DEL NOMBRAMIENTO.

## **TÍTULO SEGUNDO**

### **DEL SELLO DE AUTORIZAR Y DEL PROTOCOLO**

CAPÍTULO PRIMERO: DEL SELLO DE AUTORIZAR.

CAPÍTULO SEGUNDO: DEL PROTOCOLO.

SECCIÓN PRIMERA: DEL PROTOCOLO ORDINARIO, DEL ESPECIAL Y DEL ESPECIAL FEDERAL.

SECCIÓN SEGUNDA: DEL LIBRO DE COTEJOS.

SECCIÓN TERCERA: DE LA CLAUSURA DEL PROTOCOLO.

### **TÍTULO TERCERO**

#### **DE LOS DOCUMENTOS NOTARIALES**

CAPÍTULO PRIMERO: DE LAS ESCRITURAS.

CAPÍTULO SEGUNDO: DE LAS ACTAS.

CAPÍTULO TERCERO: DE LOS TESTIMONIOS, COPIAS CERTIFICADAS Y CERTIFICACIONES.

CAPÍTULO CUARTO: DEL VALOR JURÍDICO DE LOS DOCUMENTOS NOTARIALES, SUS EFECTOS Y NULIDAD.

### **TÍTULO CUARTO**

#### **DE LA TRAMITACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS NO CONTENCIOSOS**

CAPÍTULO PRIMERO: DE LOS PROCEDIMIENTOS NO CONTENCIOSOS.

SECCIÓN PRIMERA: DEL PROCEDIMIENTO SUCESORIO TESTAMENTARIO.

SECCIÓN SEGUNDA: DEL PROCEDIMIENTO SUCESORIO INTESTAMENTARIO.

CAPÍTULO SEGUNDO: DEL ARBITRAJE Y LA MEDIACIÓN NOTARIAL.

### **TÍTULO QUINTO**

#### **DE LAS INSTITUCIONES DEL NOTARIADO**

CAPÍTULO PRIMERO: DEL ARCHIVO GENERAL DE NOTARIAS.

CAPÍTULO SEGUNDO: DEL COLEGIO DE NOTARIOS.

CAPÍTULO TERCERO: DEL FONDO DE GARANTÍA DEL NOTARIADO.

## **TÍTULO SEXTO**

### **DE LA SUPERVISIÓN NOTARIAL Y DE LA RESPONSABILIDAD DE LOS NOTARIOS**

CAPÍTULO PRIMERO: DE LA SUPERVISIÓN NOTARIAL.

CAPÍTULO SEGUNDO: DE LA RESPONSABILIDAD DEL NOTARIO.

CAPÍTULO TERCERO: DE LA RESPONSABILIDAD DE TERCEROS.

## **TÍTULO SÉPTIMO**

### **DEL ARANCEL DE LOS NOTARIOS**

CAPÍTULO PRIMERO: DEL ARANCEL.

## **TRANSITORIOS**

La función notarial es una función jurídica (y en ella destaca la actividad profesional del jurista), es función privada (calificada, con efectos de publicidad, con valor similar al de una función pública, y en ella destaca la actividad documental) y es una función legal porque su existencia y atributos derivan de la Ley. Estos caracteres al concentrarse en la función notarial, le proporcionan su carácter a la autonomía. En nuestra época, la función del notario de tipo latino, consiste en escuchar, interpretar y reproducir el instrumento notarial, para finalmente, inscribirlo en el Instituto de la Función Registral.

Históricamente la facultad de nombrar a los notarios ha correspondido al titular del Poder Ejecutivo, hoy Presidencia de la República y Gobernadores de los Estados, en otros tiempos al Rey, no obstante que al Ejecutivo le corresponde expedir los

nombramientos de notario, ésta sólo puede recaer en la persona que haya satisfecho los requisitos legales, es decir, haber aprobado el examen de oposición.

El notario presta un servicio público, satisface las necesidades de interés social, autenticidad, certeza y seguridad jurídica. Se habla de "servicio público notarial" cuando el notario interviene en la regularización de la tenencia de la tierra y en la escrituración masiva llevada a cabo por el Estado; establecido lo anterior por el artículo 10 de la Ley del Notariado del Estado de México, misma que nos rige en la actualidad y que dice:

*“Artículo 10.- La Secretaría requerirá a los notarios de la entidad, a través del Colegio, para que realicen las funciones inherentes a su cargo en programas públicos de regularización de la tenencia de la tierra, de escrituración de vivienda de interés social progresiva y popular y otros que satisfagan necesidades colectivas, así como para prestar sus servicios en los casos y términos establecidos en la legislación electoral.*

*Las autoridades estatales y municipales auxiliarán a los notarios del Estado, para el eficaz desempeño de estas funciones”.*

La función notarial se desenvuelve en las relaciones privadas; se crea para dar seguridad, valor y permanencia a los actos de los particulares. La función notarial es una función legal, porque su única fuente es la ley.

Con todo lo anterior se observa que el notario en el Estado de México tiene regulada tanto su organización, funcionamiento y control, así como, las funciones que puede llegar a desempeñar, lo que se encuentra claramente establecido en la Ley del Notariado del Estado de México, sin perder de vista que la función notarial existe con la única finalidad de asegurar la certeza, la permanencia y la paz jurídica entre los particulares.

### 1.3.1 Eficacia jurídica en el desempeño propio del Notario.

Con la finalidad de establecer una función general del Notario, debemos atender que los actos jurídicos que se pretendan oponer ante terceros no podrían gozar de este beneficio si no existiera la institución del notariado, porque a través de ella se da forma y autenticidad a dichos actos, respaldados con la fe pública que ostenta el notario. El notariado es una institución necesaria en las distintas sociedades desde tiempos remotos, ya que su función cumple con las necesidades de las personas que pretenden legitimar determinados actos jurídicos o hacer constar hechos jurídicos. De esta manera el notario dotado con las atribuciones que le confiere el Estado puede ejercer su función en beneficio de las personas, que como vimos anteriormente tendrán que solicitar la actuación del notario para que pueda actuar conforme a la ley.

El Maestro Luis Carral y de Teresa, en su obra "*Derecho Notarial y Derecho Registral*", expone la siguiente idea para dejar en claro la necesidad de la intervención de los notarios en una sociedad; "*La labor del notario, bien entendida y bien desempeñada, constituye un verdadero apostolado y puede asegurarse que sin notarios competentes y honorables, muchísimas personas, pero en especial, aquellas de humilde condición, serían víctimas diarias del abuso y del engaño*".<sup>16</sup>

Hace tiempo, cuando los hombres se vieron en la necesidad de tener seguridad en sus transacciones, buscaron a aquellas personas que tuvieran conocimientos en la escritura para que fueran apoyados por las mismas, debido a que en ese entonces eran pocas las personas que poseían estos conocimientos. De este modo surgió la necesidad de investir a determinadas personas de fe pública, como fueron los Notarios.

Nuevamente, me permito mencionar la opinión del Maestro Luis Carral y de Teresa, el cual considera que una de las funciones del Estado es otorgar seguridad jurídica a los particulares; "*Si el Estado no hace posible que el particular pueda ejercitar*

---

<sup>16</sup> Op. Cit., Cf., Nota 6, Pág. 46.

*su actividad con medios de seguridad que le permitan lograr el fin que persigue, no puede decir que ha llenado su función”.<sup>17</sup>*

La afirmación que hace el ya mencionado autor, nos refiere a la obligación que tiene el Estado hacia con los particulares de ofrecerle cierta certeza legal, para lo cual deberá de facilitar los medios necesarios para cumplir con dicha función sobre la base de las facultades y obligaciones que establece la ley.

Es obvio que la institución notarial no ha existido desde siempre, de hecho existen actualmente algunas partes del mundo en donde no se usa; sin embargo, no existe un estado de civilización avanzada, que no tenga un notariado, cualesquiera que sean su tipo o sus características, pues es muy difícil que en una sociedad, en donde se lleven a cabo interrelaciones humanas no existiera una institución como la del notariado, que ayude al cumplimiento de lo que la misma humanidad requiera.

Por lo que, con lo ya establecido, me atrevo a decir que el Notario tiene la obligación de dar seguridad jurídica a nuestra sociedad, esta afirmación es respaldada por el artículo 5 de la Ley del Notariado del Estado de México, que estipula textualmente:

*"Artículo 5.- El Notario tiene a su cargo, en los casos en que no estén encomendadas expresa y exclusivamente a las autoridades, las siguientes funciones de orden público que le soliciten los interesados:*

- I. Dar formalidad a los actos jurídicos;*
- II. Dar fe de los hechos que le consten;*
- III. Tramitar procedimientos no contenciosos en los términos de esta Ley;*
- IV. Tramitar procedimientos de arbitraje o mediación”.*

---

<sup>17</sup> *Ibíd*em, Pág. 47.

De esta forma, la nueva ley resalta el papel preponderantemente imparcial y exacto, que debe realizar el Notario, en el desarrollo de su actividad. Esta ley es muy precisa en el sentido de señalar a los mismos, la forma en que deben actuar para otorgar la ya mencionada seguridad jurídica que buscan los interesados de cierta sociedad.

La función que debe cumplir el notario; en concreto, es que el notario tiene funciones de autenticación, solemnidad, formación y custodia del protocolo notarial y expedición de copias del protocolo a su cargo, además tiene una función testimonial.

Sin embargo, como nos explica el Maestro Pedro Ávila: "*El notario, en su función profesional integral, no solo debe cuidar de las normas reglamentarias formales de la legislación notarial, sino de la adaptación instrumental de las normas jurídicas sustantivas a las cláusulas dispositivas de la escritura*".<sup>18</sup>

Esto nos indica que el notario deberá ajustarse a las disposiciones legales que regulen el acto de que se trate.

Es importante aclarar que la opinión del citado autor la tomamos únicamente como referencia, ya que su afirmación se basa en el artículo 9 de la citada Ley del Notariado del Estado de México, el cual nos dice lo siguiente:

**“Artículo 9.-** *El Gobernador del Estado determinará el número de notarias y su residencia, escuchando la opinión del Colegio y atendiendo a los factores siguientes:*

- I. Población beneficiada y tendencias de su crecimiento;***
- II. Estimación sobre las necesidades notariales de la población;***
- III. Condiciones socioeconómicas de la población del lugar propuesto como residencia”.***

---

<sup>18</sup> ÁVILA ÁLVAREZ, Pedro, Derecho Notarial, Séptima Edición, Editorial Bosch, Casa Editorial, S.A., España 1990, Pág. 73.

Como es de observarse, al Notario se le exige, sean cumplidos los derechos y los medios jurídicos para el logro de los fines indagados, así como advertir sobre el alcance jurídico de las manifestaciones que se formulen en el documento notarial de que se trate. Por lo que el Notario deberá asesorar a las partes más allá de la simple imparcialidad, pues el ejercicio de la función notarial y la asesoría jurídica que proporcione el notario debe ser otorgada como un jurista.

Por otra parte, como nos manifiesta el autor José Castán, quien afirma que *“existen países del Notariado Latino, en donde es costumbre que un contrato sea creado por abogados y se le lleve al Notario, únicamente para que éste lo convierta en instrumento público”*.<sup>19</sup> Consideramos, que el Notario Latino no tendría la categoría que tiene, si solamente fuera un fedatario o como el mismo dice "un artista de la forma". Es entonces, que el aspecto de la profesionalidad del notario como jurista no sería una categoría en su actividad.

Así pues, no podemos quedarnos con la idea generalizada que se tiene del notario como un simple fedatario, ya que como hemos visto, sus labores van más allá, pues el notario es un profesional del Derecho, cuya actividad es trascendental en una sociedad como la nuestra, de acuerdo al sistema legal que nos rige.

El autor José María Mengual, nos dice lo sucesivo:

*“...son como los cuatro puntos cardinales del quehacer del notario, es decir, las cuatro actividades que el notario debe realizar en el desempeño de sus funciones las cuales son:*

1. *Redactar el instrumento;*
2. *Autorizarlo;*
3. *Conservarlo; y*

---

<sup>19</sup> CASTAN TOBEÑAS, José, Función Notarial y Elaboración Notarial del Derecho, Instituto Editorial Reus, Madrid, España 1946. Pág. 201.

#### 4. *Expedir copias del mismo*".<sup>20</sup>

Consideramos que las actividades mencionadas son inherentes a la función notarial, tomando en cuenta que son disposiciones de índole legal, las que son impuestas a los notarios.

Es entonces, que la labor del notario, es la de un verdadero jurista, más allá de un simple redactor de documentos legales. El notario deberá respetar los lineamientos legales garantizando la seguridad jurídica con el uso de la imparcialidad como un elemento inherente a las funciones que desempeña.

En un principio, consideramos que la función notarial es de orden público. La nueva legislación del Notariado del Estado de México, establece en su artículo uno lo siguiente:

***“Artículo 1.- La presente Ley es de orden público y de interés social, tiene por objeto regular a la Institución del Notariado y la función de los notarios en el Estado de México”.***

Para los efectos de esta ley, se entenderá por “Institución del Notariado”, aquella agrupación de quienes desempeñan todo lo relativo a la notaria. Es el notariado una institución que surge en forma natural de la organización social, desde las primeras manifestaciones contractuales de la sociedad, y que consiste en términos generales en el sistema organizado de personas investidas de fe pública para autorizar o dar fe de hechos y actos que ante ellos pasan y se otorgan.

Por “Orden Público”, entendemos que es mecanismo a través del cual el Estado impide que ciertos actos particulares afecten los intereses fundamentales de la Sociedad.

---

<sup>20</sup> MENGUAL MENGUAL, José María, Elementos de Derecho Notarial, Tomo IV, Librería Bosch, Barcelona, España, 1969, Pág. 48.

Y al “Interés Social”, como al conjunto de pretensiones relacionadas con las necesidades colectivas de los miembros de una comunidad y protegidas mediante la intervención directa y permanente del Estado.

Con respecto a las obligaciones de los notarios, nos remitimos al artículo 20 de la ya aludida ordenanza, el cual establece:

**“Artículo 20.- Son obligaciones de los notarios:**

- I. Ejercer la función notarial con probidad, diligencia, eficiencia e imparcialidad, constituyéndose en consejero de quienes solicitan sus servicios;*
- II. Guardar secreto de los actos pasados ante ellos, salvo de los que requieran la Secretaría, las autoridades jurisdiccionales o el Ministerio Público;*
- III. Ejercer sus funciones cuando sean solicitados o requeridos, siempre que no exista para ello algún impedimento o motivo de excusa;*
- IV. Pertenecer al Colegio;*
- V. Actualizar durante los primeros treinta días hábiles de cada año la garantía a que se refiere la fracción II del artículo 18 de esta Ley, atendiendo a los criterios generales de incremento de los salarios mínimos, debiendo mantenerla vigente durante todo el año siguiente a aquél en que haya dejado de ejercer en forma definitiva;*
- VI. Sujetarse al arancel para el cobro de sus honorarios;*
- VII. Abstenerse de actuar cuando no le sea aportada la documentación necesaria o no le sean cubiertos los montos por concepto de impuestos, derechos y gastos que se generen;*
- VIII. Mantener abiertas sus oficinas por lo menos ocho horas diarias en días hábiles y realizar guardias los fines de semana, días festivos e inhábiles en los casos previstos por la Ley;*
- IX. Reanudar sus funciones dentro de los quince días hábiles siguientes al de la terminación de la licencia o de la suspensión;*
- X. Las demás que les imponga esta Ley y otros ordenamientos”.*

En el numeral 136 de la legislación en consulta, aparecen las atribuciones del Colegio de Notarios, con sede en el Estado de México, que como ya sabemos es un organismo de colaboración profesional con el Poder Ejecutivo, con personalidad jurídica y patrimonio propio, al que pertenecerán todos los notarios en sus funciones y que a continuación nos permitimos enumerar:

**“Artículo 136.-** *Corresponde al Colegio:*

- I. Promover la superación profesional de sus miembros y otorgarles reconocimientos cuando se distingan en el ejercicio de su función;*
- II. Preservar los valores jurídicos y éticos tutelados por la Ley;*
- III. Auxiliar al Gobernador del Estado y a la Secretaría en la vigilancia del cumplimiento de esta Ley, su Reglamento y las disposiciones notariales que dicte;*
- IV. Asesorar en materia notarial al Gobierno del Estado;*
- V. Estudiar y opinar sobre los asuntos que le encomiende el Gobernador del Estado y la Secretaría;*
- VI. Resolver las consultas que le formulen los notarios referentes al ejercicio de sus funciones;*
- VII. Proponer modificaciones a las disposiciones relacionadas con la Institución del Notariado;*
- VIII. Expedir su Reglamento Interno, el cual deberá publicarse en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno”;*
- IX. Proveer a los notarios de los folios para el protocolo ordinario, especial, especial federal y para el libro de cotejos y de los elementos que se puedan utilizar como medidas de seguridad en los documentos notariales;*
- X. Administrar y operar el Fondo de Garantía del Notariado del Estado;*
- XI. Designar a los notarios que habrán de desempeñarse como árbitros o mediadores;*
- XII. Designar en su representación a un notario para que asista a las inspecciones especiales;*
- XIII. Las demás que le confieran esta Ley y su Reglamento”.*

Sin dejar de mencionar que los notarios son vigilados y supervisados por inspectores de gobernación, que se encargan de realizar visitas de inspección de sus funciones, por lo que nos remitiremos al artículo 144 de la multicitada ley, el cual dispone:

**“Artículo 144.-** Para ejercer la supervisión de la función notarial, la Secretaría tendrá a su cargo las atribuciones siguientes:

- I.** Practicar inspecciones ordinarias y especiales a las notarías del Estado;
- II.** Resolver las quejas presentadas en contra de los notarios;
- III.** Sancionar administrativamente a los notarios conforme a las disposiciones de la presente Ley;
- IV.** Intervenir en la entrega y recepción de notarías;
- V.** Realizar estudios para identificar las necesidades del servicio notarial en el territorio del Estado;
- VI.** Llevar los registros necesarios para el control documental de la actividad notarial;
- VII.** Tramitar los asuntos relacionados con el notariado del Estado;
- VIII.** Las demás que le señalen esta Ley y otros ordenamientos”.

Y en conjunto con los artículos 145 y 146 de la misma legislación y que a la letra dicen:

**“Artículo 145.-** Para vigilar que el funcionamiento de las notarías se realice con apego a la ley, la Secretaría podrá ordenar en cualquier tiempo la práctica de visitas de inspección.

**Artículo 146.-** La Secretaría ordenará inspecciones ordinarias, que deberán practicarse obligatoriamente por lo menos dos veces al año; y especiales, cuando tenga conocimiento, por queja o por cualquier otro medio, de que un notario ha incurrido en una probable contravención a la ley”.

Por otra parte, el artículo 31 del Reglamento de la Ley del Notariado del Estado de México, establece:

**“Artículo 31.-** *El Gobernador del Estado podrá conceder a los notarios licencia por el tiempo que sea necesario, cuando sean requeridos para el desempeño de una función pública”.*

Todo esto, para que el Ejecutivo en su esfera administrativa, dicte las medidas que estime pertinentes para el cumplimiento de esta ley y para la eficaz prestación del servicio público del notariado.

Se percibe entonces, de las autoridades competentes, (El Colegio de Notarios y los Notarios), que la población reciba el mejor servicio notarial posible, ya que cualquier agredido con una deficiencia por los Notarios, serán observadas por las autoridades competentes, lo cual lo comunicarán al Colegio de Notarios, para que éste tome las medidas necesarias y realice una expedita solución y además un eficaz cumplimiento de las obligaciones ya enumeradas con anticipación.

Las disposiciones que la actual ley establece, así como los organismos encargados de aplicar y vigilar el cumplimiento de las mismas, otorgan la seguridad jurídica que se busca para la población que requiera de los servicios notariales.

Por lo tanto, existe la obligatoriedad para con el Notario, pues este deberá prestar sus servicios cuando así le fueren requeridos, tanto por particulares, como por autoridades judiciales, en tanto se ajuste a los lineamientos legales. Es importante señalar que la creación de este capítulo, viene a reforzar la seguridad jurídica que se pretende otorgar a la población; ya que contiene disposiciones que, de ser aplicadas correctamente, garantizan el buen desempeño de la función notarial.

Es importante también establecer la jurisdicción territorial con la que cuenta un Notario, pues la presente investigación se remite solo al Estado de México, para tal efecto nos remitimos al artículo 8 de la mencionada ley, el cual reza lo siguiente:

**“Artículo 8.-** *Los notarios podrán ejercer su función en todo el territorio del Estado, debiendo establecer su residencia en el municipio para el cual fueron nombrados; los actos que autoricen y los hechos de los que den fe pueden referirse a cualquier lugar”.*

Dicha legislación, establece respecto al ejercicio de sus funciones, pues los Notarios no podrán actuar fuera de los límites territoriales, pero si la posibilidad de actuar en asuntos que se refieran a otro lugar, siempre que se firmen en el Estado de México.

La función tomada como la actividad y las facultades que ejerce el notario deben ser tomadas como propias y características de éste, pues *"la función notarial debe considerarse anterior al mismo notariado, como el proceso de su propia evolución, ya que ha originado la creación de un nuevo notariado y, por vía de adaptación, también ha determinado su transformación y su estructura actual"*.<sup>21</sup>

El referido autor, nos hace ver que la función notarial trae como consecuencia la creación del propio notariado, entendiéndose que éste se deriva de su historia misma, por lo que tal aseveración explica las transformaciones que se dieron a través del tiempo en la organización notarial adaptándose a las exigencias de dicha función.

Nosotros consideramos que la función notarial varía de acuerdo a los intereses de los particulares, siempre que estos se apeguen a Derecho, ya que de esto depende directamente, cómo será la función que realice el Notario. Un notario puede ser recurrido por particulares, obviamente cada uno necesitará sus servicios en situaciones diferentes; sin embargo, un Notario no podrá intervenir en los casos en que la ley se lo prohíba, como lo especifica el artículo 21 de la Ley ya citada el cual se transcribe a continuación:

***"Artículo 21.- Son impedimentos de los notarios:***

***I. Desempeñar cualquier empleo, cargo o comisión pública o privada remunerada; ejercer como abogado postulante o agente de cambio; la actividad de comerciante, de corredor público o ministro de cualquier culto;***

***II. Intervenir en actos por sí o en representación de otros, o su cónyuge, sus parientes consanguíneos o afines en línea recta sin limitación de grado, los consanguíneos en la colateral hasta al cuarto grado y los afines en la colateral hasta el segundo grado;***

---

<sup>21</sup> CASTAN TOBEÑAS, José, Op. Cit., Cf., Nota 19, Pág. 202.

*III. Ejercer sus funciones cuando él, su cónyuge o alguno de sus parientes en los grados que expresa la fracción anterior, o personas de quienes alguno de ellos sea apoderado o representante legal en el acto que se trata de autorizar, tengan interés.*

*Este impedimento se entenderá para el notario suplente, asociado e interino, cuando actúe en el protocolo del suplido, asociado o titular, respectivamente;*

*IV. Recibir dinero o documentos a su nombre que representen numerario, a menos que se trate de honorarios o del monto de los impuestos y derechos que deban pagar con motivo del ejercicio de sus funciones;*

*V. Establecer oficina en local diverso al registrado ante la Secretaría, para atender al público en trámites relacionados con la notaría a su cargo;*

*VI. Los demás que establezcan otros ordenamientos”.*

Para concluir con este punto, claramente se establece en el artículo citado con antelación, que el notario deberá actuar con imparcialidad en los asuntos en que le sea requerida su actuación y en su fracción primera, impone una prohibición de suma importancia, al artículo que nos referimos, la cual consiste en que el notario no podrá actuar en asuntos en los cuales haya actuado como abogado, ya que esta circunstancia podría influir en la actuación imparcial por parte del notario.

### **1.3.2 Elementos auxiliares del Notario.**

Se ha dicho que la naturaleza del notario se exterioriza en la práctica, que es, el conjunto de facultades que constituyen el ejercicio de la función notarial y que a su vez, es un privilegio del poder público, que va encaminado a declarar el Derecho como una manifestación con la que se da forma a un acto jurídico.

Por lo que en lo ya estudiado y en cuanto a la clasificación de las obligaciones podemos sugerir que las más importantes, son las de prestar sus servicios (es decir tiene la obligación de satisfacer demandas inaplazables de ley); de guardar reserva (es decir que tiene obligación de guardar silencio de los actos otorgados o de hechos que

consten ante su fe, esto es, exigir el secreto profesional); obligación de orientar y explicar (el notario deberá explicar y orientar a las partes sobre el contenido y las consecuencias legales del acto que ante él se otorgue); la obligación de dar aviso al Archivo General de Notarías (esto es cuando se otorgó un acatamiento); a su vez el notario la obligación de solicitar información (lo anterior cuando se esté tramitando una sucesión, tiene que pedir al Archivo General de Notarías información sí el autor de la sucesión otorgó testamento público abierto, cerrado o simplificado; y al Archivo Judicial, si se encuentra depositado testamento público cerrado); la obligación de tramitar la inscripción de los testimonios (de las escrituras públicas y de las actas notariales, cuando proceda y cuando se le haya solicitado y pagado por esos servicios) y por último, todas las demás obligaciones que se le establezcan en otros ordenamientos jurídicos. Lo anterior se resumió, ya que es a través de las obligaciones del Notario que se puede definir una eficacia jurídica para con la sociedad.

Por algo se habla siempre de una “función social” o de una “organización del notariado”, ya que las costumbres y las leyes toman en consideración las características, finalidades y necesidades del notariado, para reglamentarlo y organizarlo como un todo armónico; cuando el notario es legalmente requerido, está obligado a actuar, a guardar el secreto profesional sobre las “confidencias” que recibe de sus clientes, el notario no puede responder a la confianza que la ley y la sociedad depositan en él, sino con moralidad; el notario no tiene más norma que la moral, ya que tiene que desentrañar la intención de las partes a las que debe guiar hacia la moral y hacia el bien. La jerarquía, la dignidad y el decoro profesional del notario, tiene que basarse primero en la moral y después en las otras obligaciones que la ley le impone.

No podemos dejar de mencionar los elementos auxiliares con los que cuenta un Notario, pues estos juegan un papel muy importante en su función general, pues son considerados como aquellos instrumentos objetivos de los que se vale el notario para ayudarse en su desempeño como pueden ser la oficina, el sello, el protocolo, el libro de registro de cotejos y ratificaciones, entre otros, que con el desarrollo de este punto analizaremos.

Como primer punto: **la oficina**, que es el lugar físico donde se establece un notario para realizarse funciones, es su domicilio legal, en este lugar se encuentran reunidos los elementos de la notaria, tales como el protocolo, el sello, el apéndice, el libro de cotejos, etc. La oficina del notario no es pública no obstante que se trata de un particular que presta un servicio público. En el Reglamento de la Ley del Notariado del Estado de México, en su Título Primero, Capítulo Primero, Disposiciones Generales, se habla de la jurisdicción territorial que tiene el notario, ubicación e identificación de las notarias el cual menciona:

*“Artículo 4.- Para la aplicación de la Ley, se entiende por residencia, el municipio para el cual fue creada la notaría, en cuyo territorio el notario debe establecer sus oficinas de acuerdo a su nombramiento”.*

Así mismo, se establecen los requisitos de presentación con que debe contar la oficina donde el notario desempeñará su cargo para que sea más fácil su identificación, sobre todo, por el público usuario, de este modo en su artículo 5 del mismo reglamento se enumera lo siguiente:

*“Artículo 5.- Las notarías se establecerán en locales adecuados y contarán con los elementos necesarios para realizar la función notarial.*

*En cada notaría se colocará al exterior, en lugar visible, un letrero con los datos siguientes:*

*I. Nombre del notario;*

*II. Número de la notaría;*

*III. En caso de notarios asociados, los nombres de éstos y las palabras “Notarios Asociados”.*

*Al interior del local, se colocará en lugar visible, el Arancel de los Notarios”.*

Otro elemento importante es **el sello de autorizar**, con este, se autorizan los documentos públicos, es el instrumento, que emplea el notario para ejercer su facultad

fedataria, permite o impide la actividad notarial, pues es el símbolo que representa la fe pública del Estado, la falta de este, produce la nulidad del instrumento o del testimonio. Tanto el sello como el protocolo, son propiedad del Estado, aunque el notario debe adquirirlo a su costa.

Con el sello, el notario autoriza las hojas e instrumentos asentados en su protocolo. Se imprime en el ángulo superior izquierdo del anverso de cada hoja del libro o en cada folio que se vaya a utilizar, también se imprime cada vez que el notario autorice una escritura o un acta, en los testimonios, copias simples y certificadas y demás documentos que expida en ejercicio o en relación con su función. El artículo 47 de la Ley del Notariado del Estado de México, hace mención de lo anterior:

**“Artículo 47.-** *El notario recabará autorización de la Secretaría para obtener su sello, que será de forma circular, con un diámetro de cuatro centímetros, con el Escudo Nacional en el centro e inscrito en rededor el nombre y apellidos del notario, número de la notaría y residencia”.*

El artículo 48 de la mencionada legislación, hace mención acerca de la posibilidad de que el sello sufra algún desperfecto y lo que le corresponde realizar al notario; mismo que a continuación se inserta:

**“Artículo 48.-** *En caso de extravío, alteración o destrucción del sello, el notario lo comunicara inmediatamente a la Secretaría, solicitando autorización para proveerse de otro a su costa, tomando en consideración las disposiciones que al respecto señale el Reglamento.*

*Tratándose de extravío o robo, se presentará denuncia ante el Ministerio Público, dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes al hecho”.*

Por lo que respecta al **protocolo**, cabe mencionar, que es el libro o conjunto de libros que se forman con los folios separados, autorizados y numerados en los que el notario asienta y autentica, con las formalidades de ley, los actos y hechos jurídicos

otorgados ante su fe, así como los libros de registro de cotejos y sus correspondientes apéndices e índices.

Otros de los libros que deberá de llevar el notario como parte integrante del protocolo es el llamado **apéndice**, considerado como la carpeta en la que se depositan los documentos que tiene relación o son parte de las escrituras o actas, de este modo junto con el protocolo es entregado en forma definitiva al Archivo. Por lo que en apoyo a lo ya señalado, el autor Bernardo Pérez, nos comenta lo siguiente: *"A los documentos que integran el apéndice, la ley les da características distintas: a) documentos agregados como parte del acta o de la escritura; b) documentos agregados como complemento del acta o de la escritura; c) documento que se agregan por relacionarse con el acta o la escritura."*<sup>22</sup>

Cada libro del protocolo tendrá su apéndice, que se formará con los documentos relacionados con las escrituras y actas asentadas en aquél, los documentos del apéndice se arreglarán por legajos, en cuyas carátulas se pondrá el número del instrumento y volumen a que se refiera, indicando los documentos que se agregan y marcándose en cada uno la letra en el orden del alfabeto que los señale y distinga de los otros que forman el legajo.

Podemos establecer que el **índice** es la libreta donde se asientan, en orden alfabético los nombres de las personas que han intervenido en los instrumentos autorizados por el notario, por cada juego de libros de protocolo se lleva un índice por duplicado.

En el artículo 51 del Reglamento de la Ley del Notariado del Estado de México, hace mención de otro libro que el notario debe llevar, llamado **libro de cotejos** y sus respectivos apéndice e índice, en el que le notario hará el cotejo de documentos auténticos con su copia escrita, fotográfica, fotostática o de cualquier otra clase, sin

---

<sup>22</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Op. Cit., Cf., Nota 2, Pág. 366.

más formalidades que la anotación en el libro de cotejos, el registro será mediante numeración progresiva e ininterrumpida. El notario deberá llevar un apéndice de tal libro, el que se formará con una copia sellada y rubricada de cada uno de los documentos cotejados o ratificados que ordenarán en forma progresiva, de acuerdo con su número de registro.

En los últimos años, la Ley del Notariado del Estado de México ha encomendado al notario público, importantes pero muy engorrosas funciones de carácter fiscal, relativas a la determinación, cobro y entero de los impuestos causados por los actos jurídicos otorgados ante su fe. Estas funciones de auxiliar fiscal han sido criticadas por los Congresos Internacionales del Notariado Latino, porque desnaturalizan la función notarial y la distraen de sus responsabilidades propias.

Podríamos concluir afirmando que el legislador, al organizar el notariado, debe decirse a sí mismo; que el notario existe históricamente, indudablemente para asegurar la certeza, la permanencia y la paz jurídica entre los particulares, a través de una buena organización y respetando sus bases esenciales por las que fue fundado y de las que se vale para una mejor formación hacia el futuro.

## CAPÍTULO SEGUNDO

### MARCO TEÓRICO DE LA POSESIÓN

#### 2.1 CONCEPTO DE POSESIÓN.

Se ha visto que conforme ha pasado el tiempo, el hombre común tiene la errónea idea de que el concepto de “posesión” es igual al de “propiedad”, por lo que en este capítulo nos permitiremos estudiar a fondo lo que es la posesión, sin dejar de marcar la diferencia entre una y otra.

Por lo que es importante remitirnos a lo que nos establece el Código Civil del Estado de México, en su libro quinto, título tercero, numeral 5.28 y que a la letra dice:

*“Artículo 5.28.- Es poseedor de un bien el que ejerce sobre él un poder de hecho. Posee un derecho el que lo goza”.*

Sin embargo nuestro Código Civil para el Distrito Federal, a través de su artículo 790, en su título tercero, capítulo único, nos señala:

*“Artículo 790.- 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”.*

Concordante con este concepto, se consideran, capaces de poseer a los que son capaces de adquirir, ya que la posesión a la que el código se refiere es la que tiende a la adquisición de la cosa poseída. Pues ambas legislaciones no definen a la posesión, sino al poseedor; pero el numeral 793 dispone cuando no se debe de considerar a una persona poseedor, el cual nos dice:

*“Artículo 793.- Cuando se demuestre que una persona tiene en su poder una cosa en virtud de la situación de dependencia en que se encuentra respecto del*

*propietario de esa cosa, y que la retiene en provecho de éste en cumplimiento de las órdenes e instrucciones que de él ha recibido, no se le considera poseedor”.*

Este artículo, nos refiere, sobre quien *"tiene en su poder una cosa en virtud de la situación de dependencia en que se encuentra respecto del propietario..."*, esta situación de subordinación genera una mera tenencia y no una posesión.

Podemos darnos cuenta, que ambas legislaciones tiene una gran similitud, ya que ambas nos hablan de un hecho y un derecho, pues la posesión es un hecho jurídicamente protegido, dada la relación del derecho del hombre con las cosas. Por lo anterior, es primordial destacar al Maestro Rojina Villegas, el cual nos expone: *"la posesión comprenden dos elementos (el corpus) que es la tenencia de una cosa o el goce de un derecho y el segundo elemento en (el animus), que es el hecho de que esa tenencia o ese goce se ejerce por nosotros mismos".*<sup>23</sup>

El concepto de Posesión, puede connotarse de acuerdo a la perspectiva del doctrinario, pero encontramos indudablemente elementos o características semejantes en todos ellos, por lo que a continuación podemos establecer algunos doctrinarios que conceptualizan a la misma:

Para Couture, su concepto de la posesión, *"es la condición del nacimiento de ciertos derechos, y además, concede por sí misma la protección posesoria; es por tanto, la base de un derecho".*<sup>24</sup>

Y en consecuencia con el autor Santiago Sentis, asegura que *"la posesión consiste en una situación o estado de hecho, de la cual derivan consecuencias jurídicas que vienen a proteger en mayor o menor medida esa situación o estado de hecho".*<sup>25</sup>

---

<sup>23</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael, Derecho Civil Mexicano, Bienes, Derechos Reales y Posesión, Tomo Tercero, Décima Edición, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., México 2001, Pág. 585.

<sup>24</sup> COUTURE, Eduardo J., Fundamentos del Derecho Procesal Civil, Quinta Edición, Roque de Palma Editor, Buenos Aires, Argentina 2002, Pág. 193.

Por lo tanto, para la palabra posesión en su sentido más amplio, puede decirse que posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo, en el sentido de que, sea o no, el verdadero titular, pero que goce de las ventajas, y soporte los deberes que normalmente correspondan al titular del respectivo derecho o atributo.

Siendo discutible la etimología de "possidere" significará "establecerse" o "estar establecido" por lo que llevaría en sí la idea de poder, muy en concordancia con la concepción romana de la posesión.

Pero, fuere cual fuere su etimología, "possidere" significaba para los romanos tener una cosa en el propio poder o, dicho en fórmula más explícita, tener un poder de hecho sobre la cosa que permitiera disponer de ella en la totalidad de sus relaciones con exclusión de las demás personas y tener así mismo la intención de mantenerse en esa relación inmediata o independiente con la cosa.

Es pues "possessio", un poder o predominio entendido como una relación de hecho entre la persona y la cosa; mando que expresa lo que es contenido normal de la propiedad y que se manifiesta exteriormente como el ejercicio de hecho de la misma.

No fue extraño para los romanos, transcribir un concepto amplio de posesión que incluía, la mera detentación o poder de hecho sobre la cosa; pero la posesión propiamente dicha, única a la que se atribuían efectos jurídicos de importancia, exigía dos elementos: uno material o físico, (el poder de hecho sobre la cosa), y otro, (psíquico o intelectual), la voluntad de tener la cosa sometida a la propia disposición y a la satisfacción de los propios fines. Para aludir al primer elemento se empleaban las expresiones "tenere", "detinere in possessione esse", De allí los términos "naturalis possessio" o "corporalis possessio" y la frase "corpore possidere", de donde la terminología escolástica derivó el término "corpus" para designar el poder de hecho sobre la cosa. Por otra parte, el elemento psíquico era denominado "animus domini" y "animus rem sibi habendi".

---

<sup>25</sup> SENTÍS MELENDO, Santiago, El Juez y El Derecho, Ediciones Jurídicas, Buenos Aires, Argentina 1957, Pág. 98.

El concepto romano de posesión antes expresado, limitaba su ámbito. Si la posesión era el poder ilimitado e independiente cuya actuación externa sobre la cosa representaba como poder de hecho lo que en la propiedad era un poder jurídico y si los romanos sólo conocieron la propiedad de las cosas corporales, se explica, que los romanos sólo concibieran la posesión de las cosas corporales y que además, excluyeran el concepto de posesión,

No obstante, en las disposiciones que se han hecho mención en relación al concepto de posesión, podemos señalar que de acuerdo a nuestra legislación; que la posesión ***es el poder de hecho que se tiene sobre una cosa.***

En ocasiones se habla de grandes posesiones territoriales, de posesiones de fondos, etc., cuando se trata de la propiedad, y esta confusión se encontró también entre los romanos, pues se servían de la palabra poseedores para designar a los propietarios de los inmuebles, de ahí, que se ha deducido el hábito del lenguaje, marcando la diferencia entre la propiedad y la posesión. Y en realidad es así, pues comúnmente, el poseedor de una cosa es al mismo tiempo su propietario y mientras subsista tal relación normal, es inútil establecer una distinción. Pero desde el momento en que la propiedad y la posesión se separan, la diferencia se produce inmediatamente con una evidencia tal, que no puede pasar inadvertido, ni siquiera al que desconoce el Derecho.

Es evidente, que la sustracción violenta y clandestina de una cosa mueble no hace perder la propiedad al propietario, y aún cuando en su vida haya oído hablar de poseedor ni de propietario sería capaz de definir de hecho, las posesiones distintas de uno y del otro, con una exactitud tan perfecta que no quedaría de otra, que aprender el lenguaje jurídico, para saber porque la distinción entre la palabra propiedad y la palabra posesión.

De hecho, la antítesis a que se reduce la distinción entre la posesión y la propiedad, es que *la posesión es el poder de hecho, y la propiedad es el poder de derecho sobre la cosa.*

Según el derecho romano, y según el derecho común actual, lo dicho es cierto aún para la transmisión de la propiedad, la cual no puede efectuarse sino mediante la transmisión de la posesión. La posesión es un medio para alcanzar un fin.

Las explicaciones que preceden no han indicado siquiera la importancia jurídica particular que se da a la posesión como tal, en el derecho romano y en todas las legislaciones que de él se derivan. Hemos considerado la posesión en su relación con la propiedad, y podemos resumir lo expuesto en las proposiciones siguientes:

- a).- La posesión es indispensable al propietario para la utilización económica de su propiedad.
- b).- Resulta de esto que la noción de propiedad entraña necesariamente el derecho del propietario a la posesión.
- c).- Ese derecho no podría existir si el propietario no estuviese protegido contra el despojo injusto de la posesión. La protección jurídica contra todos los atentados injustos a la posesión del propietario, y los cuales consisten en el despojo o la perturbación de esta última, forma un postulado absoluto de la organización de la propiedad.
- d).- La cuestión de saber si al modo del derecho romano, la protección del derecho de poseer del propietario debe ampliarse aún contra los terceros poseedores, es para el legislador una cuestión abierta, que puede decidir y que ha decidido en uno o en otro sentido.

La importancia de la posesión consiste en el contenido u objeto de un derecho. Es natural que semejante actuación cree en la apariencia de que, quien la realiza, es el verdadero titular del derecho o atributo de que se trate. Así se comprende la afirmación de que "la posesión es la imagen del derecho".

## **2.2 INTEGRACIÓN DE LA POSESIÓN.**

En un principio probablemente, "propiedad" y "posesión" eran consideradas como una misma cosa; el hecho como la apariencia del derecho, debió ser el derecho mismo. Con el tiempo apareció la distinción, pero a pesar de la intensa investigación realizada, todavía no sabemos con seguridad ni como se llevó a cabo en Roma la diferenciación neta entre las nociones de posesión y propiedad, "el hecho y el derecho"; ni cual fue el origen de los interdictos posesorios, que era la forma más típica de proteger la posesión.

En realidad no debe pasarse por alto el hecho de que en torno a este punto central existen vivas discusiones y dos teorías de tal importancia; la teoría clásica, subjetiva o de la voluntad, desarrollada principalmente por Savigny, y la teoría moderna u objetiva iniciada por Ihering.

### **2.2.1 Teoría Subjetiva.**

Para Savigny la posesión está integrada por dos elementos: "*corpus*" y "*animus*" siendo este último el característico de la posesión y el que transforma la detentación en posesión. El "*animus*" es la voluntad de tener la cosa para sí, la intención de ejercer la propiedad, por lo cual el "*animus possidendi*" se identifica con el "*animus domini*" y se contrapone al "*animus detinendi*" que es propio del detentador, este, teniendo o no la intención de tratar la cosa como propia.

De acuerdo con Savigny, sólo la posesión era protegida por los interdictos. Pero, en realidad, el acreedor pignoraticio, el secuestratario y el precarista, que según la definición de Savigny debían ser considerados detentadores, gozaban de protección interdicta. Para resolver la objeción, Savigny recurrió al concepto *de posesión derivada*; donde el poseedor originario podía transferir a otra persona su posesión, o sea, no sólo la mera detentación sino también la posesión que gozaba de protección interdictal. Así esas tres figuras anómalas en el sentido de que desprovistas del "animus domini" eran protegidas interdictalmente como verdaderas posesiones, fueron explicadas por Savigny como tres casos de posesión derivada para salvar el principio de que sólo la posesión era protegida por interdictos.

### **2.2.2 Teoría Objetiva.**

Por su parte Ihering, niega que la existencia de la posesión requiera un "animus" calificado; y mucho menos un animus domini. Reconoce que la posesión requiere un elemento intencional; pero afirma que ese elemento no es específico de la posesión ya que la mera detentación también supone una voluntad sin la cual sería un caso de simple unión local. Igualmente afirma que el elemento intencional no es distinto ni independiente del "corpus", el "animus" es el propósito del poseedor de servirse de la cosa para sus necesidades y el "corpus", la exteriorización de ese propósito.

Así, según Ihering, para que exista posesión basta la relación material con la cosa acompañada de la intención de querer mantener esa relación. En consecuencia, toda detentación es posesión y goza de protección interdictal. Sin embargo, el Derecho le niega dicha protección de acuerdo con la relación que media entre quien tiene la cosa en su poder y la persona de quien la obtuvo. Así se niega la protección cuando esa causa revela que la cosa es tenida en interés ajeno y no propio, o es de tal clase que no puede considerarse como digna de protección directa. En tales hipótesis, la causa degrada la posesión y la reduce a una relación de mera detentación desprovista de protección interdictal.

Tal es el caso del depositario, comodatario, mandatario y arrendatario. Siendo así, en el plano procesal, al demandante le basta probar el "corpus" y es a su contradictor a quien incumbe la carga de probar, si fuese el caso, que aquella situación, en razón de su causa, es de las que la ley no protege interdictalmente.

Dicho exponente, clasificó también, las diversas teorías que pretenden señalar la razón de ser, de la tutela legal de la posesión, en teorías absolutas y relativas, para justificar dicha protección en la posesión considerada en sí misma, o en consideraciones o instituciones extrañas a la posesión.

### **2.2.3 Teoría Absoluta.**

Dentro de esta categoría se señalaran al menos dos tipos:

La primera.- La teoría de la inviolabilidad de la voluntad, defendida especialmente por Gaus, según la cual se protege la posesión por el hecho de que ésta es voluntad de tener las cosas. Si la protección de la propiedad es mayor que la protección de la posesión, ello se debe a que la propiedad es la voluntad de tener las cosas por efecto tanto de la voluntad particular (del propietario) como de la voluntad universal (la ley), mientras que la posesión es la voluntad de tener las cosas sólo por efecto de la voluntad particular (del poseedor); pero, en ambos casos, lo que se protege es siempre voluntad incorporada a la materia.

De la misma manera Bruns, expone su teoría, la cual nos dice, que el hombre en virtud de su personalidad tiene derecho sobre las cosas y así al tomarlas con voluntad de dueño adquiere la propiedad de ellas si a nadie pertenecen y, caso contrario, adquiere un derecho de rango inferior que es la posesión.

La Segunda.- La teoría de Sthal, quien señala que resulta necesario proteger la posesión porque ésta, constituye la manera como el hombre logra satisfacer sus necesidades mediante las cosas.

### 2.2.4 Teoría Relativa.

En esta clase, pueden señalarse entre otras, aquellas que fundamentan la protección posesoria en la prohibición de la violencia, con distintos matices en la idea central, las cuales son las siguientes:

A).- De acuerdo con *Savigny* el motivo de la protección posesoria viene a ser un motivo jurídico privado, ya que considera que esa protección obedece a la idea de que la perturbación posesoria es un delito civil contra la persona del poseedor.

B).- Por lo que *Rudorff*, nos expresa, que el motivo, es un “motivo jurídico público”, ya que para él la perturbación posesoria es un atentado contra el ordenamiento jurídico. En efecto, si quien pretende ser el verdadero titular del derecho poseído por otro, pudiera actuar directamente contra el poseedor, se estaría consagrando una forma de hacerse justicia por sí mismo, contraria al interés de la paz social que exige que las situaciones de hecho no puedan alterarse sin la intervención de la autoridad competente.

C).- La Teoría de *Thibaut*, nos marca la protección del poseedor, en la cual esta deriva del principio general, de que nadie puede vencer jurídicamente a otro (al poseedor), si no tiene motivos preponderantes en los cuales fundamentar su pretensión.

D).- En cuanto a la Teoría de la prerrogativa de la probidad, según *Róder*, da la razón de proteger al poseedor, hasta prueba en contrario debe considerarse que lo hace porque tiene derecho a ello. Por ende, la protección posesoria es en principio provisional y está sujeta a desaparecer a consecuencia de un juicio petitorio donde se demuestre que el poseedor no tiene el derecho correspondiente.

E).- Las Teorías que vinculan la protección posesoria a la protección de la propiedad, dentro de este grupo pueden distinguirse diferentes argumentaciones.

Desde tiempos antiguos hay autores que debaten que la posesión hace presumir la propiedad y que, por lo tanto, la protección de la posesión se justifica como la protección de la *propiedad probable*.

Otros autores, como “*Gaus, quien fue aquel que puso su atención en “la usucapión”, el cual señala, que la posesión se protege porque es la propiedad que comienza*”.<sup>26</sup>

En el fondo, la protección posesoria vendría a ser, en términos generales, la ventaja procesal concedida al propietario de arrojar sobre los demás la carga de la prueba.

Ya en Roma se discutía si la posesión era un simple hecho o un derecho, con el tiempo ha continuado la polémica y se han multiplicado las opiniones:

Los antiguos romanistas, coincidían en sostener “*que la posesión es un simple hecho, ya que consiste en situaciones materiales y es protegida independientemente de la titularidad del derecho cuya apariencia crea*”.<sup>27</sup> Así, se insiste en contraponer la posesión como hecho, frente a la propiedad y demás derechos precisamente como derechos.

Otros autores afirmaban, “*que la posesión es una relación tutelada por el ordenamiento jurídico y que, en consecuencia el poseedor tiene un derecho subjetivo*”,<sup>28</sup> aunque se trate de un derecho debilitado en el sentido de que el titular de otro derecho puede vencerlo en juicio.

En ese mismo sentido *Savigny* destacaba que la posesión nacía de una situación de hecho, pero que al propio tiempo era una situación de derecho porque producía consecuencias jurídicas; porque, a veces esas consecuencias se producían sin que

---

<sup>26</sup> COLIN SÁNCHEZ, Guillermo, Procedimiento Registral de la Propiedad, Quinta Edición, Editorial Porrúa, S.A., México 2001, Pág. 39.

<sup>27</sup> PALLARES, Eduardo, Historia del Derecho Procesal Civil Mexicano, Quinta Edición, Editorial Porrúa, S.A., México 1998, Pág. 112.

<sup>28</sup> *Ibíd.*, Pág. 94.

existiera la mencionada situación de hecho y porque, otras veces, no se producían a pesar de que se daba la mencionada situación de hecho.

Por lo tanto, la posesión nace en virtud de una situación de hecho que inmediatamente se convierte en una relación a la cual debe reconocérsele el carácter de relación de derecho porque produce consecuencias jurídicas. En efecto, *“a falta de registro, la posesión es el mejor indicador de que pueden disponer los terceros para inferir quien es el verdadero titular de la propiedad u otro derecho real sobre dichos bienes”*.<sup>29</sup>

La posesión conserva y parece que conservará gran importancia respecto de los bienes muebles, al menos en la medida en que éstos no sean objeto de un sistema registral.

En cambio, en materia inmobiliaria la apariencia del derecho puede ser dada con más facilidad y ventajas por el hecho de que la persona tenga un documento registrado a su favor. Sin embargo, todavía están en minoría las legislaciones que dan al registro inmobiliario, efectos tan decisivos como para que la posesión de los inmuebles haya perdido su importancia tradicional.

### **2.3 CLASES DE POSESIÓN.**

En este apartado trataremos las clases de posesión que existen en nuestra legislación, aunado a las importantes opiniones e interpretaciones de los doctrinarios que en la presente investigación se han consultado, por lo que en la norma legal 5.29 de nuestra legislación civil vigente en el Estado de México, establece lo siguiente:

*“Artículo 5.29.- Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro un bien, concediéndole el derecho de retenerlo temporalmente en su poder en calidad*

---

<sup>29</sup> COLIN SÁNCHEZ, Guillermo, Op. Cit., Cf., Nota 26, Pág. 106.

*de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario, comodatario u otro título análogo, los dos son poseedores. El que lo posee a título de propietario tiene una posesión originaria: el otro, una posesión derivada”.*

Como podemos observar dicha normatividad, comprende tanto la posesión originaria (que se adquiere a título de dueño) como la derivada (que se adquiere por cualquier título que no importe transferencia del dominio). Los casos de posesión derivada aparejan la posesión sin el ánimo de dominio, exclusivamente mediante la propiedad. Y, al contrario, puede adquirirse la posesión mediante el ánimo de hacerlo, sin tener aún la propiedad; es el caso del comprador que, cerrado ya su contrato y perfeccionado el consentimiento, deja sin embargo la tenencia de la cosa al enajenante, o a un tercero depositario.

Pero para no dejar duda en cuanto a las clases de posesión que menciona el anterior artículo, tendremos que conceptuar cada una de ellas:

### **2.3.1 Posesión Originaria.**

Es aquel poder de hecho que se tiene sobre una cosa, cuando el dominio que se tiene sobre dicha cosa es en forma directa, por ser el propietario de la cosa en cuestión. Pero para fundamentar dicho concepto, nos remitimos al artículo 5.31 del multicitado Código Civil del Estado de México, el cual se señala a continuación:

*“**Artículo 5.31.-** Cuando una persona tiene en su poder un bien por una situación de dependencia respecto del propietario y la retiene en provecho de éste en cumplimiento de las órdenes e instrucciones que de él ha recibido, no se le considera poseedor”.*

Podemos darnos cuenta que existe una situación de subordinación, pues esto genera una mera tenencia y no una posesión.

### 2.3.2 Posesión Derivada.

Es aquel poder de hecho que se puede ejercer sobre una cosa, pero por transmisión del propietario de la cosa, esto es que el poder que se tiene sobre una cosa se obtiene bajo el consentimiento del propietario de la cosa y que la posesión bajo esta circunstancia es en forma temporal y restringida al simple uso, sin la opción de tener un dominio pleno sobre la misma.

Dicha posesión es aquella que se obtiene en virtud de un acto jurídico mediante el cual el propietario entrega la cosa por título que importe obligación de devolverla concediendo a su contratante el derecho de retenerla temporalmente en su poder, en carácter de usufructuario, arrendatario, acreedor prendario, comodatario, depositario, etc. Los efectos que dimanen de este tipo de posesión se regirán por las normas específicas del acto jurídico de que se trate, en todo lo relativo a los derechos sobre la cosa, frutos, gastos, responsabilidad por pérdida, etc.

### 2.3.3 Posesión en caso de Bien Indiviso.

Este clase de posesión también es conocida como: “Posesión en Coposesión”, la cual constituye a un grupo de personas compartiendo la posesión de una cosa en común, mismo artículo del ya mencionado Código Civil del Estado de México y que a continuación se inserta:

*“Artículo 5.34.- Cuando varias personas poseen un bien indiviso podrá cada una de ellas ejercer actos posesorios sobre el mismo, con tal que no excluya los actos posesorios de los otros coposeedores”.*

Esta clasificación en realidad no distingue entre una clase de posesión y otra, sino que se establece en función del número de sujetos de una misma posesión.

### 2.3.4 Posesión Continua.

La continuidad consiste en que el poseedor ejerza su poder de hecho, en toda ocasión en que lo hubiera hecho el propietario (o titular del derecho de que se trate). Apoyándonos en la legislación civil del Estado de México, en los siguientes artículos:

*“Artículo 5.43.- Se reputa como nunca perturbado o despojado, el que judicialmente fue mantenido o restituido en la posesión”.*

Podemos entender con lo anterior, que entonces si existe una discontinuidad, existe un no ejercicio de poder de hecho o cuando el poseedor no ejerza su poder, pues esto debe entenderse que se ha abandonado la cosa.

La discontinuidad se diferencia, de la interrupción de la posesión, en que aquella proviene de la conducta del poseedor, mientras que la segunda ocurre por una causa ajena a él. Tal y como lo comprende el artículo 5.60 de la misma ley, que a la letra dice:

*“Artículo 5.60.- Posesión continua es la que no se ha interrumpido por alguno de los medios señalados en este Código”.*

Los medios que trata esta normatividad son los que se exponen en el artículo 5.63 de la ya mencionada legislación y que a continuación se enumeran:

*“Artículo 5.63.- La posesión se pierde por:*

- I. Abandono;*
- II. Cesión;*
- III. Destrucción o pérdida del bien o por quedar éste fuera del comercio;*
- IV. Resolución judicial;*
- V. Despojo, si la desposesión dura mas de un año;*
- VI. Reivindicación del propietario.*
- VII. Expropiación”.*

Cabe señalar que solo entran en estudio para dicha conceptualización los numerados del III al VII.

Obsérvese que para juzgar, si existe continuidad en la posesión, es necesario tener en cuenta la naturaleza y otras circunstancias de la cosa para poder llegar a la conclusión de cuáles hubieran sido las ocasiones en que su propietario (o titular de otro derecho) lo hubiera ejercido.

Sería un error confundir la continuidad de la posesión con la permanencia en el uso de la cosa o ejercicio del derecho porque hay cosas y derechos de los cuales sólo se suele usar periódicamente y en tal caso basta el uso o ejercicio en los períodos respectivos.

### **2.3.5 Posesión Pacífica.**

La pacificidad de la posesión consiste en que el poseedor actúe sin la contradicción u oposición de otro que esté animado de una intención rival a la suya. Tal y como es señalado en el artículo 5.59 de nuestro Código Civil para el Estado de México en vigor, el cual reza lo siguiente:

***“Artículo 5.59.- Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia”.***

El hecho de que el poseedor sufra molestias subsanadas a tiempo no hace que su posesión sea violenta; sin en cambio la contradicción u oposición del otro priva al poseedor de su poder de hecho ya no se trataría de una posesión violenta sino de una posesión interrumpida. La violencia puede ejercerse directamente contra el poseedor o contra cualquiera que detente la cosa en su nombre.

Aun cuando en el Derecho Romano, la violencia ejercida al adquirir la posesión la viciaba para siempre, en nuestro Derecho se establece que no *"pueden servir de fundamento a la adquisición de la posesión legítima los actos violentos..., sin embargo,*

*ella puede comenzar cuando ha cesado la violencia...".<sup>30</sup> Así pues, para nosotros, la violencia es un vicio temporal.*

Por otra parte, nos adherimos a lo ya establecido, en el punto de que la violencia es un vicio relativo, en el sentido de que sólo vicia la posesión frente a la persona que la ejerce siendo la misma posesión una posesión pacífica frente a todos los demás.

### **2.3.6 Posesión Pública.**

Esta posesión consiste en que el poseedor realice su actuación posesoria sin ocultarla, tal como suelen hacerlo los verdaderos titulares de los derechos, sin que sea necesario que realice actos especiales, con el solo fin de darla a conocer. Por lo que dicha posesión está fundamentada en el artículo 5.61 de la ley en cita, el cual dispone:

*“Artículo 5.61.- Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos y la inscrita en el Registro Público de la Propiedad”.*

También es de observarse, que aun cuando en el Derecho Romano la ocultación en la adquisición de la posesión era siempre viciada, pero nuestra legislación dispone que no.

A pesar de la opinión contraria del jurista consultado, que determina lo siguiente: *“...pueden servir de fundamento a la adquisición de la posesión legítima los actos clandestinos; sin embargo ella puede comenzar cuando ha cesado la clandestinidad”.*<sup>31</sup> Creemos por tanto, que es un vicio temporal y que la clandestinidad es un vicio relativo en el sentido de que, si la actuación posesoria se oculta frente a una persona; pero no frente a las demás, la posesión sería clandestina respecto a una sola persona, pero sería pública respecto a los demás.

---

<sup>30</sup> DANTE BARRIOS, De Ángelis, Teoría del Proceso, Segunda Edición, Editorial Depalama, Uruguay 1979, Pág. 297.

<sup>31</sup> *Ibíd*em, Pág. 300.

### 2.3.7 Posesión de Buena y Mala Fe.

Por otra parte, la posesión se divide en posesión de buena y mala fe. El poseedor de buena fe, es aquel que obtiene la posesión, con un título capaz de transferir el dominio, aunque sea vicioso, con tal que el vicio sea ignorado por el poseedor. Es poseedor de mala fe quien se encuentra en caso contrario; pero para ampliar mejor el concepto nos remitiremos al artículo 5.44 del Código en mención, que dispone:

*“Artículo 5.44.- Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseedor. También lo es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.*

*Es poseedor 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.*

*Se entiende por título la causa generadora de la posesión”.*

La clasificación de que tratamos, es parte de la diferencia entre quien cree que la cosa o derecho le pertenece y quien cree lo contrario; pero nuestra ley es más exigente al definir la posesión de buena fe porque requiere que la misma se apoye en *un justo título*. Se ha dicho que la existencia del título no es un requisito adicional de la posesión de buena fe, sino una exigencia lógica de la creencia de la justicia de la posesión ya que a falta de él nadie puede creer que posee conforme a Derecho; pero es lo cierto que dicha creencia podría existir en los casos de títulos putativos que en nuestro criterio no bastan para fundamentar una posesión de buena fe en nuestro Derecho.

Es importante definir que es un “justo título”, lo anterior, para determinar porque se le define como la causa generadora de una posesión de buena fe, Rafael de Pina, lo conceptualiza como: *“cualquier acto o hecho que por su naturaleza sea susceptible de*

*hacer adquirir la propiedad u otro derecho aun cuando en el caso concreto no produzca ese efecto debido a un vicio cualquiera*".<sup>32</sup>

Cabe mencionar que un título revocable es también un justo título; pero deja de serlo cuando opera la revocación. Ahora bien, si en el título existe un vicio, es necesario que el poseedor lo ignore para que la posesión sea de buena fe. Esa ignorancia viene a constituir un error en cuanto que el poseedor cree que ha adquirido la propiedad o derecho cuando en realidad no es así. El error que puede invocarse es tanto el error de hecho como el error de derecho, a pesar de que en el Derecho Romano y en la doctrina de algunos autores se niega que el error de derecho pueda originar una posesión de buena fe.

Por otra parte, no es cierto que el único vicio que pueda invocarse sea la falta de titularidad del enajenante o constituyente del derecho poseído. Puede ocurrir que en un caso determinado el poseedor se encuentre en una situación de duda acerca de la existencia de un vicio en su título. Comúnmente, suele decirse, que si la duda es grave debe ser considerado como poseedor de mala fe y en caso contrario como poseedor de buena fe.

En nuestro Derecho el momento decisivo para juzgar acerca de la buena fe es el momento en que se adquiere la posesión, tal y como lo advierte el autor Pallares *"...basta que la buena fe haya existido en el momento de la adquisición"*.<sup>33</sup> Así pues, el poseedor que en el momento de la adquisición ignoraba el vicio de su título no se hace poseedor de mala fe si posteriormente llega a conocer dicho vicio. La dificultad para tal estudio, es basarnos en "la prueba de la buena fe", pues el autor en mención nos explica que existe una presunción: *"La buena fe se presume siempre; y quien alegue la mala, deberá probarla"*.<sup>34</sup>

---

<sup>32</sup> DE PINA VARA, Rafael, Diccionario de Derecho, Vigésima Sexta Edición, Editorial Porrúa, S.A., México 1996, Pág. 932.

<sup>33</sup> PALLARES, Eduardo, Op. Cit., Cf., Nota 27, Pág. 237.

<sup>34</sup> *Ibidem*, Pág. 239.

Para autenticar tal análisis, insertaremos el artículo 5.45 de la multicitada legislación:

**“Artículo 5.45.-** *La buena fe se presume siempre, salvo prueba en contrario”.*

Ahora bien, es de mencionarse los derechos que tiene el poseedor de buena fe al adquirir la posesión, mismos que se enlistan en el artículo 5.46 y como complemento el artículo 5.47, de la ley en comento, mismos que se insertan a continuación:

**“Artículo 5.46.-** *El poseedor de buena fe, que haya adquirido la posesión por título traslativo de dominio tiene los derechos siguientes:*

- I. Hacer suyos los frutos percibidos mientras su buena fe no es interrumpida;*
- II. Que se le paguen los gastos necesarios y los útiles, teniendo derecho de retener el bien poseído hasta que se haga el pago.*
- III. Retirar las mejoras voluntarias, si no se causa daño en el bien mejorado o reparando el que se cause al retirarlas;*
- IV. Que se les paguen los gastos para la producción de los frutos naturales e industriales que no hace suyos por estar pendientes al tiempo de interrumpirse la posesión, teniendo derecho al interés legal sobre el importe de esos gastos desde el día en que los haya hecho”.*

**“Artículo 5.47.-** *El poseedor de buena fe a que se refiere el artículo anterior no responde del deterioro o pérdida del bien poseído, aunque haya ocurrido por hecho propio, pero si responde de la utilidad que haya obtenido de su pérdida o deterioro”.*

Por lo tanto, el propietario puede ejecutar la posesión por sí mismo (utilización inmediata o real), cederla por interés monetario (arrendamiento, venta o cambio), o gratuitamente (préstamo o donación) a otras personas (utilización mediata o jurídica), todos esos actos tienen por condición la posesión.

En razón de tal elemento, para que la acción sea admisible, no es preciso que el demandado tenga todavía en sus manos la cosa, mientras que la “reivindicación”,

fundada únicamente en el hecho de que otro posee, supone la existencia de la posesión en el momento en que se intenta.

Ese derecho de reclamar la restitución de la posesión contra terceros, lo ha extendido el Derecho Romano, como lo enmarca el maestro Gordillo, ya que nos fomenta que *“la reivindicatio se puede emplear con personas distintas del propietario, ya sea para procurarles el goce económico de propiedades edificadas o de bienes rurales (superficies concedidas a largo plazo), o para asegurar el pago de sus créditos (hipoteca con el derecho de vender eventualmente la cosa)”*.<sup>35</sup>

En sentido amplio, no sólo existe la posesión de las cosas, sino también la posesión de diversos derechos reales, como son la posesión de herencia, la posesión de créditos, entre otros, pero aún, cuando en todas esas situaciones existen elementos comunes, los mismos son bastante limitados y en cambio son muy diferentes sus consecuencias jurídicas.

La llamada posesión de cosas, que se da, cuando una persona ejerce un dominio de hecho sobre una cosa, independientemente de que sea el propietario o no, por lo que la posesión, es un dominio de hecho en el entendido de que si se la califica como una situación o estado de hecho es para destacar que no presupone la existencia previa de un derecho del poseedor, aun cuando establecida esa situación o estado de hecho, produce consecuencias jurídicas que la protegen en diversa medida.

Indudablemente, la titularidad de la propiedad y de algunos derechos reales implica un derecho a la posesión; pero no siempre el titular ejerce efectivamente esa facultad. En cambio, la posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de esos derechos reales ni tan siquiera la preexistencia de un derecho a poseer; pero una vez que existe, la posesión confiere al poseedor una serie de facultades o derechos. En consecuencia, ni la sola titularidad acredita posesión ni la sola posesión acredita titularidad.

---

<sup>35</sup> GORDILLO MONTESINOS, Roberto Héctor, Apuntes de Derecho Romano, U.N.AM., Primera Reimpresión de la Segunda Edición, México 2000, Págs. 80 a 86.

En la mayoría de los casos, quien ejerce el derecho es precisamente su titular, de modo que la condición de titular del derecho y de poseedor se encuentran reunidas en la misma persona. Pero existen casos en los cuales, quien de hecho ejerce el derecho no es su titular sino otra persona (que puede ser de buena o mala fe). Es entonces cuando se manifiesta la autonomía de la protección posesoria ya que en tal hipótesis es evidente que la tutela jurídica concedida al poseedor no deriva de su condición de propietario o de titular de algún otro derecho real sino exclusivamente de la posesión misma.

## 2.4 EFECTOS DE LA POSESIÓN.

Como veremos a lo largo de este capítulo, el principio general de protección a la posesión es la situación en la que se encuentra el poseedor, pero además existe una serie de efectos específicos de la posesión.

El efecto más típico de la posesión es que *“el poseedor por el solo hecho de serlo, tiene el derecho de seguir poseyendo mientras no sea vencido en juicio”*,<sup>36</sup> esta protección, que no se concede por igual a todos los poseedores, pues se trata de una protección provisional en el sentido de que cesa cuando en juicio se declara que la posesión está en contradicción con la propiedad u otro derecho, pues nuestra legislación coloca al poseedor en posición de demandado en los juicios con lo cual la carga de la prueba recae sobre el no poseedor, pero existe una serie de presunciones que le favorecen:

1º.- *La presunción de no precariedad.* En donde se presume que una persona posee por sí misma y a título de propiedad, cuando no se prueba que ha comenzado a poseer en nombre de otra.

---

<sup>36</sup> FERNÁNDEZ SERRANO, Antonio, La abogacía en España y en todo el mundo, Librería Internacional de Derecho, Tomo I, Madrid 1955, Pág. 94.

En consecuencia, el poseedor sólo tiene que probar el *corpus* de su posesión para que se le considere poseedor propiamente dicho y a título de dueño. Corresponderá a su contraparte, si fuere el caso, probar que aquél comenzó a poseer en nombre de otra persona.

2º.- *La presunción de posesión intermedia.* El poseedor actual que pruebe haber poseído en un tiempo anterior, se presume haber poseído durante el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario. Obsérvese que esta presunción sólo favorece al poseedor actual.

3º.- *La presunción de posesión anterior.* La posesión actual no hace presumir la anterior, salvo que el poseedor tenga título; en este caso se presume que ha poseído desde la fecha de su título, si no se prueba lo contrario. Es obvio que quien pretende invocar esta presunción debe probar su posesión actual, su título y la fecha de éste.

4º.- *La presunción de buena fe.* La buena fe se presume siempre; y quien alegue la mala, deberá probarla. Sin embargo existe una presunción de signo contrario. Cuando alguien ha comenzado a poseer en nombre de otro, se presume que la posesión continúa como al principio, si no hay pruebas en contra.

Así que, aquel que comenzó a poseer en nombre de otro y después alega que posee por sí mismo, tendrá que probar la conversión de su posesión o la intervención de su título.

Aún cuando nuestro ordenamiento jurídico vigente, obliga al poseedor a restituir la cosa cuando sea vencido en juicio de reivindicación, le otorga en las condiciones que veremos, el derecho a ser indemnizado por las mejoras que ha hecho de la cosa, esta regla rige por igual a la posesión de buena o de mala fe. El mayor valor ha de determinarse no por la diferencia entre el que tenía la cosa cuando pasó al poseedor y el que tiene cuando vuelve al propietario sino por la diferencia entre el valor que tendría la cosa sin la mejora y el que ha adquirido con ella en el momento de su restitución.

*“El poseedor de buena fe hace suyos los frutos y no está obligado a restituir sino los que percibiere después de que se le haya notificado legalmente de la demanda”.*<sup>37</sup>

Obsérvese que este efecto no queda excluido por el hecho de que el poseedor conozca de la existencia de la demanda, si esta no le ha sido legalmente notificada. La regla se aplica para quien posee a título de propietario.

En caso de posesión de otros derechos, el poseedor de buena fe sólo podrá hacer suyos los frutos que le hubieren correspondido si hubiera sido titular del derecho que posee; el poseedor de mala fe, en cambio, debe restituir todos los frutos percibidos sin que al parecer tenga derecho a que se le reconozcan los gastos necesarios hechos para la producción de los mismos.

El poseedor puede oponerse al embargo de la cosa o derecho que posee cuando la medida ha sido dictada en un juicio en el cual él no es parte, siempre que lo haga dentro de la oportunidad señalada por la legislación procesal, en los casos y con los efectos que la misma indica.

Cuando por diversos contratos si hubiese alguien obligado a dar o entregar alguna cosa mueble por su naturaleza, a diferentes personas, se preferirá a la persona que primero haya tomado posesión efectiva con buena fe, aunque su título sea posterior en fecha.

Pero lo que enmarca a este tema, es que la posesión puede conducir a la adquisición de la cosa o derecho poseído a través de *la usucapión*, lo cual trataremos más adelante, al estudiar los modos de adquirir la propiedad.

---

<sup>37</sup> *Ibíd.*, Pág. 496.

## 2.5 REQUISITOS PARA ADQUIRIR BIENES INMUEBLES MEDIANTE LA POSESIÓN.

La posesión en forma genérica, produce una serie de derechos, mismos que son contemplados por la legislación sustantiva de nuestro país.

En bienes inmuebles, la posesión genera derechos, tendientes a adquirir la propiedad de los mismos, los cuales en el Código Civil para el Estado de México, se encuentran contemplados y mismos que a continuación se analizan:

*“Artículo 5.36.- La posesión da al que la tiene, la presunción de propietario. El que posee en virtud de un derecho personal, o de un derecho real distinto de la propiedad, no se presume propietario; pero si es poseedor de buena fe, tiene a su favor la presunción de haber obtenido la posesión del propietario del bien o derecho poseído. Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos y la inscrita en el Registro Público de la Propiedad”.*

La posesión en relación al artículo que antecede produce un derecho de propiedad, tomándose en consideración que el propietario del bien del que se está en posesión pierde el derecho en relación a la propiedad del mismo por el transcurso del tiempo, adquiriéndolos por **usucapión**.

De esta forma se observa, que para la persona propietaria de un bien, y que deja de poseerlo por un espacio de diez años y que la posea de mala fe, puede perder el derecho a la propiedad del mismo, al dejar de solicitar o exigir la posesión a la cual tiene derecho por ser el titular del bien.

Ahora, en forma inversa es decir, al poseedor de un bien y la cual mantiene en un lapso de tiempo de cinco años, poseyéndola de buena fe, sin exigirse la misma por el propietario del bien, puede adquirir la titularidad o propiedad del bien, por haber mantenido la posesión de dicho bien.

Por lo antes dicho, para la adquisición de bienes inmuebles, la legislación Civil del Estado de México, señala cuales con los requisitos o elementos que deben de cumplirse para que prospere la adquisición de los mismos mediante esta figura, mismos que se describen a continuación:

### **“Requisitos de la posesión para usucapir**

**Artículo 5.128.-** *La posesión necesaria para usucapir debe ser:*

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

### **Título de la posesión**

**Artículo 5.129.-** *Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de propietario del bien poseído puede producir la usucapión debiendo estar fundada en justo título.*

### **Legitimación pasiva en la usucapión**

**Artículo 5.140.-** *La usucapión de los bienes inmuebles se promoverá contra el que aparezca como propietario en el Registro Público de la Propiedad.*

### **Sentencia que declara la usucapión**

**Artículo 5.141.-** *La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de usucapión, se protocolizará ante Notario y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad”.*

Dentro de los anteriores preceptos, podemos observar que la legislación civil mencionada con antelación, señala en forma clara todos los elementos que se deben

de cumplir para la adquisición de bienes inmuebles, siendo que la posesión debe ser en concepto de propietario, en forma pacífica, pública y de buena fe.

De igual forma los artículos antes señalados expresan los lapsos de tiempo que se debe cumplir en posesión del bien inmueble para ser legitimados a efecto de adquirir la propiedad del inmueble en cuestión.

Es importante no dejar de observar, que la posesión necesaria para la adquisición de la propiedad de bienes inmuebles puede iniciarse en concepto de propietario, conocida también como de buena fe, así como la adquisición de un bien inmueble mediante la violencia, también conocida como de mala fe, puede ser tomada en consideración para la adquisición de la propiedad del inmueble en comento.

Debe de observarse que en este tema únicamente se limitara a enunciar los requisitos para la adquisición de bienes inmuebles mediante la posesión, ya que en el capítulo precedente, se analizara a profundidad cada uno de los requisitos para la adquisición del bien inmueble de buena fe, llamada usucapión.

## CAPÍTULO TERCERO

### MARCO JURÍDICO DE LA USUCAPIÓN

#### 3.1 CONCEPTO DE USUCAPIÓN.

Pocos sabemos que significa la palabra "*Usucapión*", que tiene más que ver con el Derecho Romano que con el léxico que manejamos hoy, por lo que podemos denominar a la usucapión como: Institución del Derecho Civil, por la que se posee un terreno, una casa o un departamento durante cierto tiempo establecido por la ley, al poseedor, se le premia haciéndolo dueño de esta, osea es el modo de adquirir un derecho.

El término usucapión en nuestro sistema jurídico es de origen latino, se tomó de la palabra *usucapio* la cual se compone a su vez de las palabras *usu capere*, que significa adquirir por el uso; se le reconoce como institución jurídica por primera vez en la Ley de las XII Tablas, específicamente en la número VI, la cual señalaba que los bienes inmuebles se adquirirían por usucapión en dos años y los demás bienes en uno.

En el Código Civil para el Estado de México, dada la función social que desde la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se le ha revestido al derecho de propiedad, resulta más justificable la figura de la usucapión, puesto que constituye un medio eficaz para lograr que los bienes sean productivos y se beneficie en mayor número la población, pudiendo lograrse también en cierta medida el objetivo señalado en el artículo 27 de nuestra Carta Magna, de que el Estado procure una distribución equitativa de la riqueza pública; por ello tenemos que con la usucapión se tutelan intereses particulares pero también intereses de orden público.

Pero podemos retomar también el concepto que los expertos en Derecho Civil, que se han ido consultando en la presente investigación; como lo es el Maestro *Ovalle Favela*, en su obra el “Derecho Procesal Civil”, denominando a la usucapión, como: *“el modo de adquirir la propiedad de una cosa y otros derechos reales posibles, mediante la posesión continuada de estos derechos, en concepto de titular durante el tiempo que señala la ley”*.<sup>38</sup>

En cambio el Doctor Carlos Arellano, señala a la usucapión como: *“la adquisición de la propiedad que se lleva a efecto, mediante una posesión continuada durante el tiempo exigido por la ley. Las cosas susceptibles de usucapión son todas aquellas que están en el comercio de los hombres”*.<sup>39</sup>

Para que la usucapión se produzca es preciso que la posesión reúna unos determinados requisitos. Y para que un poseedor se convierta en dueño, en virtud de la usucapión, es necesario que en su posesión se den una serie de circunstancias muy especiales, que son las que hacen que esta posesión sea digna de la especial tutela que la usucapión otorga; y así, la posesión ha de ser en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida.

La usucapión, constituye un medio para adquirir el dominio de una cosa mueble o inmueble y demás derechos reales, siempre que una sentencia judicial dictada en un proceso contencioso así lo establezca. Es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión durante el tiempo fijado por la ley.

Podemos entonces, para finalizar tan importante concepto, señalar dos elementos importantes para definir a la usucapión:

---

<sup>38</sup> OVALLE FAVELA, José, Derecho Procesal Civil, Editorial Harla Oxford, México 1999, Pág. 124.

<sup>39</sup> ARELLANO GARCÍA, Carlos, Derecho Procesal Civil, Segunda Edición, Editorial Porrúa, S.A., México 1987, Pág. 431.

**El Objetivo:** Transcurso del tiempo.

**El Subjetivo:** Inactividad del titular del derecho.

En cambio si hablamos de lo que es la “Prescripción” tendríamos que abarcar no solo un derecho, sino también una obligación, ya que dicho concepto, muchas veces no extingue la obligación sino que la convierte en una obligación; pues con el transcurso del tiempo a dicho concepto se le ha utilizado en materia tanto de bienes muebles como de inmuebles y las condiciones han sido las mismas que para la usucapión, de ahí que para nosotros la denominación correcta para dicha acción sobre un bien inmueble es la de USUCAPIÓN; pues esta es específicamente para tales; dicha polémica la trataremos con mayor amplitud sumariamente enseguida y marcada con el numeral 3.6 de la presente investigación.

### **3.2 ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA USUCAPIÓN.**

Como es sabido los modos de adquirir los derechos de la gente, eran tres; la ocupación, la accesión y la tradición; los derechos civiles provenían mucha parte de las leyes civiles.

Estos modos de adquirir por derecho se dividen en universales; por los cuales se nos transfiere todo el derecho que alguna persona tiene sobre sus cosas; pero cuando existe un sucesor universal obtiene todos los derechos de su antecesor y recibe en sí, todas sus obligaciones. Por otra parte, las singulares; que es cuando solamente se adquiere el dominio de una cosa singular de otro individuo, como son: la usucapión o prescripción, donación, legado y fideicomiso, para lo cual solo trataremos la usucapión que es el tema a tratar.

Es innegable que el bien público se debe anteponer a todo particular; de esta suerte ninguno puede dudar que sea justa la usucapión, pues observando que a la

sociedad le interesara el cultivo de las tierras y que para ello se tuviera que tener dominio de la misma, por lo que se presumiría que el descuido y negligencia de los poseedores, acarrearía notables perjuicios al Estado y ninguno estaría en lugar de verdadero dueño de la cosa, solo estaría obligado a responder al que alegase dominio en ella, volviéndose de este modo los pleitos interminables. Este es el motivo por el que después de varias controversias se ha admitido la usucapión o prescripción, entre las naciones, conforme al Derecho Natural, que aquellas cosas que no son de nadie o que sean abandonadas por su dueño, se cedan al primero que las ocupa.

Como ya lo manifestamos anteriormente, la usucapión es una forma de adquirir el dominio de una cosa, por cierto tiempo establecido en derecho, habiendo buena fe, existiendo un justo título y estando en posesión de ella, por lo que nos remitiremos a la explicación de cada una de ellas:

A).- *El dominio.*- Se tenía que tener el dominio de la cosa, aunque no, la propiedad para poder exigir una prescripción, ya que esto se daba tanto en bienes muebles, inmuebles, cosechas, tierras, ganado, etc., con el objeto de tener un trabajo o beneficio, pero nunca buscar la propiedad, pero sí, el dueño de cualquiera de los bienes se desentendía de los mismos y nunca las reclamaba, se decía que podía darse cualquier tipo de prescripción.

B).- *El tiempo predefinido por derecho.*- El tiempo para tal situación, varía según la calidad de las cosas que se prescriben, se advierte que en el pasado la prescripción, era temporal e inmemorial.

Por lo que se explicará la diversidad de tiempos que se daban de manera temporal, llamada así, por estar comprendida a cierto tiempo:

- La primera prescripción de esta naturaleza, era anual, con ella se prescribía la pena en que caía el fiador de otro, por no haber cumplido lo prometido, y no se le pidiera dentro de un año contado desde el día en que se le

condenaba, por lo que no se podía demandar a esta persona por ningún otro caso.

- La segunda prescripción temporal, era la de tres años, con la que se adquirían cosas muebles y se prescribían los salarios de los criados, no pidiéndolos en todo este tiempo, contado desde que fueron despedidos de sus labores. Así mismo pasados tres años, no podían pedir lo que hubieren dado de sus tiendas los boticarios, joyeros y otros oficiales mecánicos, así como, los salarios de los abogados y procuradores, que no hubieren contestado las demandas, antes que hubiesen pasado los mismos tres años.
- La tercera especie de prescripción temporal, era la de diez años y con esta se ganaban bienes raíces entre presentes y el derecho de ejecutar por obligación personal.
- La prescripción de veinte años, servía para adquirir bienes raíces entre ausentes y la acción personal y ejecutoria dada sobre ella.
- La prescripción de treinta años, servía para ganar derecho de partida, las cosas con mala fe, con la diferencia de que habiendo buena fe, del que prescribiera, si otro le quitará la cosa, pudiera pedirla en juicio, siempre y cuando fuera la persona que le hubiese quitado la cosa, pero si la poseyera de mala fe, no podía demandar la posesión. También se podía recobrar la cosa, si el juez le hubiese quitado la cosa en pugna, por el hecho de no responder a la citación, pues en este caso si el demandado se presentará ante el juez dentro de un año y respondiera a la demanda puesta en su contra, se le entregaba, siempre y cuando pagará las costas. También se prescribían por treinta años, las acciones hipotecarias, reales y personales.
- La otra especie de prescripción temporal era de cuarenta años y con ella se adquirían las cosas de las iglesias siempre y cuando fueran bienes raíces, pues las cosas muebles se perdían por tres años como todas las demás.

También se adquirirían por el mismo tiempo los bienes que fueran del patrimonio de alguna ciudad o villa, y que eran de uso común a todos los pueblos, como eran los ciervos, las viñas y los navíos.

- La prescripción temporal de cien años, sólo estaba concedida a los bienes raíces de la iglesia de Roma; pues si alguno poseyera un campo que perteneciera a los dominios del Papa por cualquier título que lo haya adquirido, no prescribía hasta que pasaran cien años.
- La prescripción inmemorial, no estaba reducida a tiempo cierto, pero se llamaba así, porque era necesario que la posesión de la cosa, fuera tan antigua que no existía memoria de lo contrario, probando dicha prescripción a través del dicho de testigos con buena fama, que hubieran visto, poseer la cosa, por espacio de cuarenta años o por haber oído a sus familiares mayores, y que nunca vieron ni oyeron decir lo contrario, por esta prescripción se adquiría el señorío de cualquier ciudad, villa o lugar.

C).- *La buena fe.*- Por ella entendemos un juicio recto, por el cual, uno cree que es verdadero señor de la cosa; ejemplificando, si uno compra un libro sabiendo que no es del vendedor sino de otro, no lo adquiere por prescripción, pues se lo impide la mala fe.

D).- *El justo título.*- Es una causa tal, que es hábil para transferir el dominio a otra parte, pues aunque el título sea justo si no es hábil para transferir el dominio, es absurdo creer que la cosa poseída de este modo se pueda prescribir; por poner un ejemplo, si se alquila una casa y se ha poseído durante diez o veinte años, no por esto me hago dueño de ella, porque el arrendamiento, es específico para el tipo de dominio que tendrá el arrendatario, aunque con un título válido para dicha posesión.

Es necesario advertir, que el título puede ser verdadero o no verdadero, pues el verdadero es aquel, por medio del cual se transfiere el dominio, sin necesidad de prescripción, pero cuando la cosa se ha comprado a una persona que se ostenta como

dueño sin serlo, puede llamarse de tres maneras: putativo, colorado y presunto; “*el putativo, era aquel que se decía, existía un título, no habiéndolo; el colorado, era aquel que tenía aspecto de ser verdadero título, pero en realidad, solo era un título falso, y el presunto, es aquel que el derecho presumía que probablemente había existido dicho título, aunque en realidad no hubiera manera de demostrarlo...*”.<sup>40</sup> Con los títulos nombrados anteriormente, se podía dar la prescripción:

- ❖ Para la prescripción ordinaria de tres, diez y veinte años se requería título colorado.
- ❖ Para la prescripción de treinta, cuarenta y cincuenta años, bastaba con título presunto, y si no, se había reclamado la cosa, aun habiendo mala fe.
- ❖ Para las servidumbres, se pedía el título putativo, pero no basta para la prescripción ordinaria de tres años.

Cabe señalar que el título verdadero, no era necesario, ya que existiendo este, no se daba la prescripción, porque ya se adquiría el dominio.

E).- *La posesión.* El último requisito para la prescripción, se le denomina posesión continua. La palabra posesión no se toma aquí en sentido natural y gramatical, esto es por la nuda detención de la cosa, sino en sentido civil y jurídico, en el que se requiere detención corporal y ánimo de adquirir. El que detiene pues la cosa de este modo, con una continua y no interrumpida posesión y por el tiempo establecido por las leyes, adquirirá el dominio por medio de la prescripción.

De aquí, se sigue que la posesión interrumpida puede ser de dos maneras; natural o civil, la primera se verifica cuando uno es echado de la posesión o por el verdadero señor o por otro y la segunda, se hace por acto judicial cuando el verdadero señor entabla su acción en juicio contra el poseedor de la cosa y este es citado y emplazado por el juez.

---

<sup>40</sup> CORTÉS FIGUEROA, Carlos, Introducción a la Teoría General del Proceso, Editorial Cárdenas Editor, México 1974, Pág. 34.

Sin dejar de ser importante, cabe señalar que el sumo imperio y jurisdicción civil o criminal que tenían los reyes, no podía ser prescrita, por el solo hecho de ser para ellos y solo gozarla ellos y su descendencia. Era también enteramente prohibida la prescripción de los tributos debidos al rey. Las cosas hipotecadas, arrendadas o alquiladas tampoco se pueden prescribir por tiempo alguno, pues los que las tenían no las poseían por sí, sino por aquellos de quien las obtenían.

### 3.3 LA USUCAPIÓN EN ROMA.

En época de la Ley de las XII Tablas, se establecía que la propiedad se adquiría por la posesión continuada, durante dos años, si la cosa era inmueble y durante un año si la cosa era mueble.

En cambio, en el Derecho Justiniano, procedía la regla general “...*praescriptio longi temporis*, apoyada por la *constitutio de Teodosio II*, en la cual se disponía que las acciones no ejercitadas durante treinta años, perecieran. De ahí, que los romanos en el *ius civile*, consideraban las acciones del Derecho honorario, sometidas a un régimen de temporalidad, por lo que se debían ejercitar en el plazo de un año y a veces en un plazo más breve (seis meses), pero no se podían extender de ninguna manera a un espacio no mayor a treinta años a las acciones universales y personales, sin embargo, la prescripción de treinta años, tenía validez respecto a la persona que intentará reclamar una prenda o hipoteca, no de su deudor, sino de otro que la poseyera por largo tiempo”.<sup>41</sup>

En la adquisición de la propiedad por la posesión continuada de una cosa, durante el tiempo establecido por la ley, servía para adquirir *el dominium ex iure quiritium* y para corregir otros modos de adquisición que hubiesen resultado defectuosos.

---

<sup>41</sup> GORDILLO MONTESINOS, Roberto Héctor, Op. Cit., Cf., Nota 35, Págs. 190 y 191.

La Ley de las XII Tablas, establecía prohibiciones para adquirir por usucapión y se prohibía la posesión de las cosas hurtadas, de las arrebatadas por la fuerza, de las cosas de los extranjeros, las *res exta commercium*, las enajenadas por la mujer sin la autoridad de su tutor, *el iter limitare* y *el ambitus*. En época clásica se añadía como requisitos la justa causa y la buena fe.

El punto de partida de la usucapión, era la posesión continuada durante un tiempo, pero esa posesión tenía que ser ininterrumpida; si se producía la interrupción, había que empezar de nuevo a contar el plazo y se consideraba que había interrupción, cuando la cosa pasaba a ser poseída por un tercero o por el propietario. A pesar de ello se consideraba que el heredero continuaba la posesión del causante, sometiendo al heredero y se producía una *succession possessionis*.

Por parte del *pretor* se concedió *la actio publiciana*, que protegía como verdadero propietario al que había conseguido una cosa por tradición y perdía la posesión antes de haber transcurrido el necesario para la usucapión.

En la fórmula de la *actio publiciana*, se fingía haber transcurrido el tiempo necesario para la usucapión. Inicialmente protegía al comprador de buena fe que había adquirido una *res Mancipi* sin las formalidades del *ius civile*. Con posterioridad se extendió a otros casos.

Los efectos de *la actio publiciana*, eran diferentes en función del demandado. Si éste era el verdadero propietario que además poseía la cosa, se paralizaba la acción mediante *la exceptio iusti dominii*. También podía el demandante replicar frente a esa excepción mediante *la replicatio rei venditiae et traditae*, si el demandante había sido comprador con cosas ciertas o también mediante *la replicatio doli* si se le entregaba la cosa por otra causa.

*La actio publiciana*, sólo prosperaba cuando el que poseía la cosa, era propietario doloso o era de otro poseedor. En cuanto a la justa causa que se llama

también título, sería la causa que servía de punto de partida a la posesión explicando la ausencia de lesión de un derecho ajeno.

La buena fe, era la esencia que tenía la cosa, para no lesionar un derecho ajeno. En el caso de la usucapión, la buena fe, le correspondía presumirla a la parte contraria.

Siguiendo con el Derecho Romano, es necesario especificar los modos que se usaban para la usucapión dentro de la sociedad.

### **I.- La *praescriptio longi temporis*:**

A fines del siglo II a. C., en las provincias se desarrolla una institución que es *la praescriptio longi temporis* que en principio se aplicaba a los inmuebles provinciales y después también a los muebles. En un principio *la praescriptio longi temporis*, surgió como un medio de defensa en forma de *exceptio o praescriptio* y la tenía el demandado que lo había poseído durante cierto tiempo. Mientras que el demandado estuviese en posesión de la cosa podía rechazar a quien se la reclamase judicialmente, pero si perdía la posesión, no tenía ninguna acción real para reclamarla. Más tarde *la praescriptio longi temporis*, configuró como modo de adquirir la propiedad ya que se exigieron para los fundos provinciales los mismo requisitos para la usucapión.

Cuando se iniciaba una reclamación judicial se interrumpía el plazo para *la praescriptio*. En *la praescriptio* se producía *la successio possessiones* y *la accessio possessionis*, pues se requería la posesión continuada durante diez años entre presentes y veinte años, entre ausentes, en este caso lo que se adquiría no era el *dominium ex iure quiritium*, sino la propiedad provincial.

### **II.- La usucapión y *la praescriptio* en época justiniana:**

Cuando desapareció la distinción entre fondos itálicos y provinciales y se concedió la ciudadanía con carácter general, se produjo la aproximación entre la usucapión y *la praescriptio*, y hasta nuestra época se siguen exigiendo los mismos requisitos.

En la compilación justiniana, se fundaron dos instituciones y se empleaba la palabra usucapión para los casos en que se trataba de una cosa mueble y la palabra prescripción, cuando se trataba de un inmueble. Los requisitos en esa época se enumeran con las siguientes palabras:

a).- *Res habilis*.- Era la antigua prohibición de adquirir las cosas hurtadas y las arrebatadas por la fuerza, se añadieron las cosas fiscales, las cosas de la Iglesia, de las fundaciones, de los menores, de los pupilos, de las cosas dotales y las cosas que no podían enajenarse.

b).- *Titulus*.- Es el punto o causa que servía de arranque a la posesión y que explicaba la ausencia de lesión a un derecho ajeno.

c).- *Fides*.- Es la creencia de que al tener la cosa no se violaba un derecho ajeno; era suficiente tenerla al inicio.

d).- *Possessio*.- Implicaba que además de tener la disponibilidad material de la cosa, había que tener la intención de tenerla con exclusividad.

e).- *Tempus*.- Justiniano lo amplió a tres años para las cosas muebles y para los inmuebles diez años entre presentes y veinte entre los ausentes, pero en este caso lo presente o ausente se debía a quienes vivían en distintas provincias.

Además, de que “Justiniano introdujo una *praescriptio* de treinta años que era, la *praescriptio longissimi temporis*, la cual era aplicable también a los inmuebles de las iglesias y de las fundaciones pías y del fisco, pero en este caso, se exigía una posesión continuada de cuarenta años y el poseedor adquiriría la propiedad siempre que hubiese tenido buena fe, en la toma de la posesión y no era necesario el justo título”.<sup>42</sup>

---

<sup>42</sup> *Ibíd*em, Pág. 302.

### 3.4. CONTEMPLACIÓN DE LA FIGURA DE USUCAPIÓN A PARTIR DE LA INDEPENDENCIA.

El autor Novoa Monreal, nos transporta a la historia, dándonos el conocimiento de la formación de nuestra legislación civil del Estado de México, la cual nos rige hasta nuestros días. *“El Código Civil del Estado de México, tiene por objeto regular en territorio estatal los derechos y obligaciones de orden privado concernientes a las personas, a sus bienes y a sus relaciones, por lo que el veintinueve de diciembre de 1956, se publicó en el periódico oficial “Gaceta de Gobierno”, el cual entro en vigor el 3 de enero de 1957...”*.<sup>43</sup> Al día de la fecha ha sido reformado, adicionado y derogado en sus disposiciones por la Legislatura del Estado en trece ocasiones a través de los decretos legislativos correspondientes. *“La primera modificación se efectuó por decreto 22, el 31 de diciembre de 1963, y la última, por decreto 33, publicado el 19 de agosto de 1994”*.<sup>44</sup> El Código Civil del Estado de México al día de hoy ha estado vigente 51 años.

Por lo que a continuación haremos un recuento histórico de las modificaciones que ha tenido la figura de la usucapión en nuestro país:

#### 1.- PRESCRIPCIÓN POSITIVA:

En 1928, se estableció que en México como plazos para consumir la usucapión, que en ese ordenamiento se llamará “prescripción positiva”, los de cinco años, si tratándose de inmuebles, se han poseído en concepto de propietario con buena fe, pacíficamente, continua y públicamente; o bien cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción y en diez años cuando se poseen de mala fe, siempre que la posesión llene además los requisitos necesarios para prescribir. Estos plazos pueden aumentarse en una tercera parte si llegare a demostrarse el abandono de la finca, sea

<sup>43</sup> NOVOA MONREAL Eduardo, El Derecho como obstáculo al cambio social, Quinta Edición, Editorial Siglo Veintiuno Editores, S.A. de C.V., México 1981, Pág. 32.

<sup>44</sup> H. XXXIX LEGISLATURA DEL ESTADO DE MÉXICO, Gaceta de Gobierno, Toluca de Lerdo, México 2002, Pág. 206.

porque en las urbanas no se hayan hecho las reparaciones necesarias y por tanto hayan permanecido deshabitadas la mayor parte del tiempo de la posesión, o las rústicas se hayan dejado sin cultivo. La prescripción de los bienes muebles se consuma en tres años si ha sido de buena fe y en cinco años si ha sido de mala fe. Nuestra legislación civil de 1884, establecía plazos más largos para la prescripción, de veinte años con mala fe y de diez años en caso de buena fe, si faltaba ésta, tratándose de las cosas muebles la prescripción sería de diez años y de tres para la posesión de buena fe.

Ahora bien, la mayoría de los Códigos Civiles de tipo moderno mantienen los plazos del Código Civil del Distrito Federal de 1928 y sólo encontramos que los códigos de los Estados de Campeche y Chihuahua entre los códigos de tipo moderno, contienen plazos mayores para consumir la prescripción, pues en Campeche el plazo de prescripción positiva es de quince años y a diferencia de lo que dice el artículo relativo del Código en cita, ese mismo plazo serviría para la prescripción cuando la posesión se adquiriera por medio de violencia, si se trata de inmuebles, y de seis años, para los muebles. Los Códigos del tipo de 1884, aún se dan en Guanajuato, Puebla y Zacatecas contienen los plazos de prescripción que establecía el Código modelo o sea, de diez y veinte años tratándose de inmuebles, y en el de Tlaxcala, se establecen los plazos del Código de 1928, de cinco años con buena fe y de diez años con mala fe; tratándose de muebles, los plazos son de tres, seis y diez años, para los casos de buena, mala fe y violencia, respectivamente.

## 2.- PRESCRIPCIÓN NEGATIVA:

Los plazos para la prescripción negativa en el Código Civil del Estado de México de 2002, el cual nos rige hasta nuestros días, son: de diez años para la extinción de una obligación, en general, de dos años para ciertas clases de obligaciones, como las de honorarios, sueldos, responsabilidad civil, etcétera, y de cinco años para las prestaciones periódicas y para las obligaciones de rendir cuentas, para este caso, al

igual que para la prescripción positiva, estos plazos son los fijados para la mayoría de los Códigos de la República Mexicana de tipo moderno.

En los Estados de Campeche, Hidalgo, Jalisco, Morelos, Oaxaca y Sonora hay algunas modificaciones al respecto; Campeche, desde luego, aumenta a tres años el plazo de la prescripción que en el Código Civil del Estado de México es de dos años. Morelos y Sonora crean además, una prescripción de tres años para los derechos reales de usufructo y de uso que se constituyen sobre bienes muebles y se añaden a la prescripción de cinco años y a ella, quedan sujetas las obligaciones líquidas que resulten de la rendición de cuentas.

Todos los Códigos de tipo de Código Civil del Distrito Federal de 1928, reglamentan sucesivamente las dos especies de prescripción colocándolas dentro de un mismo título, a excepción del Código del Estado de México que estudia la prescripción positiva dentro de los medios para adquirir la propiedad y la negativa la regula en el capítulo de extinción de las obligaciones, como uno de los medios de producir tal extinción.

Los Códigos tipo de 1884 (Guanajuato, Puebla y Zacatecas), tienen los lapsos de prescripción negativa que este ordenamiento señalaba de veinte años para las obligaciones *in genere*, de tres años para las prescripciones que son de dos en el Código Civil del Distrito Federal vigente y de cinco años para las prestaciones periódicas. Sólo Tlaxcala difiere también en este aspecto del Código del 84, que en gran parte lo inspiró, pues en este Código la prescripción de los honorarios, sueldos, etcétera es de dos años y no de tres. Las obligaciones en general prescriben en diez años y no en veinte como en el Código Civil del Distrito Federal de 1884, habrá de entenderse que en Tlaxcala, a diferencia de los Códigos modelos, estas prescripciones son también de diez años conforme a la regla general.

### 3.- EL CÓDIGO DE 1928:

Los autores de este ordenamiento, con la inspiración revolucionaria de que se ha hablado, tuvieron el propósito de realizar un Código Privado Social, entendiendo por tal un cuerpo de leyes que subordine los derechos individuales a los derechos sociales, sobre todo en los tres conceptos fundamentales de libertad, propiedad y responsabilidad.

El Código pretendió así, transformar el Código Civil con criterio predominante individualista, en un Código Privado Social, derogando para ello todo cuanto favorezca exclusivamente el interés particular, con perjuicio de la colectividad e introduciendo nuevas disposiciones que armonicen el concepto de solidaridad.

Es completamente infundado, añadir la comisión redactora, la opinión de los que sostienen que el Derecho Civil debe ocuparse exclusivamente de las relaciones entre particulares, que no afecten directamente a la sociedad y que por tanto dichas relaciones deben ser reguladas únicamente en interés de quienes las contraen y que por lo mismo al reglamentarlas no deba tomarse en cuenta este interés.

Por tal motivo, el individuo, sea que obre en interés propio o como miembro de la sociedad y en interés común, no puede dejar de ser considerado como miembro de una colectividad, sus relaciones jurídicas deben reglamentarse armónicamente y el Derecho de ninguna manera, puede prescindir de una fase social.

Por eso, el pensamiento que informa el Código actual, puede expresarse brevemente en armonizar los intereses individuales con los sociales, corrigiendo el exceso de individualismo que imperaba en el Código Civil de 1884.

Son numerosos los preceptos contenidos en el Código Civil vigente, en los cuales se concretaron las tendencias filosófico-jurídicas en que se basa dicho ordenamiento, y para no hacer interminable este capítulo, solamente bastará mencionar

algunos de ellos como típicos de la tendencia de socialización del Derecho que inspiró el Código Civil de 1928:

1º.- El artículo 17 que permite la rescisión de un contrato en que alguna de las partes hubiere obtenido un lucro excesivo, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria del otro.

2º.- El artículo 21 que atempera la rigidez del principio clásico, según el cual la ignorancia de las leyes a nadie aprovecha, para permitir que se exima de sanción a aquellos individuos que hubiere incumplido una ley, debido a su atraso intelectual, el estar apartado de las vías de comunicación o a su miserable situación económica.

3º.- El artículo 840 que declara ilícito el ejercicio del derecho de la propiedad, cuando ese ejercicio no dé otro resultado que causar perjuicio a un tercero sin utilidad para el propietario.

4º.- El artículo 1910 conforme aquel que obre ilícitamente o contra las buenas costumbres y cause daño a otro, está obligado a repararlo siendo a su cargo la prueba de que la víctima obró con culpa o negligencia inexcusables.

5º.- En fin el artículo 2453 que impone al propietario de un predio rústico la obligación de cultivarlo y si no lo hace así, la de darlo en arrendamiento o en aparcería.

Pero además de estos aspectos aislados puede verse, por ejemplo, como el Código Civil de 1928 organizó la estructura familiar en forma muy avanzada, anticipándose en muchos años a algunas legislaciones extranjeras. Es así como en éste código se reconocieron a la concubina derechos alimentarios y sucesorales; se impuso a la mujer la obligación de proveer en ciertos casos a las necesidades alimentarias del hogar, etc.

Cuadros esquemáticos igualmente avanzados podríamos formar, si analizamos los libros restantes del Código Civil, pues también en materia de derechos reales, de sucesiones y de obligaciones de la legislación Civil de 1928 introdujo importantes innovaciones al derecho mexicano.

En 1932, también existieron varias reformas importantes para el tema a tratar, mismas que señalaremos, así como las fechas en que las mismas han sido expuestas:

A).- Patrimonio Familiar: En materia de patrimonio de la familia se reformó el artículo 730 del Código Civil, elevando hasta cincuenta mil pesos el valor de los bienes que puedan quedar afectos a éste patrimonio, tomando en cuenta la disminución que se ha operado en el valor de la moneda durante estos últimos años. (Decreto del 27 de diciembre de 1958, D.O. del 31 del mismo mes y año que el anterior).

B).- Forma de los contratos y de otros actos jurídicos: Como consecuencia de la promulgación de la Nueva Ley del Notariado del 31 de diciembre de 1945, la cual estableció como límite máximo para el otorgamiento de escrituras privadas la suma de quinientos pesos en vez de la de cinco mil, fijada por el Código Civil, se ha planteado indirectamente una reforma de dicho Código en todos aquellos preceptos relativos a la forma de los diversos actos jurídicos, o sea los artículos; 1777, relativo a la partición de bienes hereditarios, 2033 referente a la cesión de créditos, 2316, 2317 y 2320 relativos a la compraventa, y 2917 relativo a la donación. Modificación debida a que, como decimos, estos preceptos establecen que los contratos en cuestión, hasta por cinco mil pesos, se harían en escritura privada, y de esta suma en adelante en escritura pública. (D.O. del 23 de febrero de 1946).

C).- Copropiedad: Quedó reformado el artículo 951 del Código Civil con el objeto de precisar el derecho de copropiedad sobre las casas o edificios de varios pisos o departamentos, señalándose en el nuevo precepto que en cuando dichos pisos o departamentos pertenecieren a distintos propietarios, cada uno de estos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su piso, departamento o vivienda, y además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del edificio, tales como suelo, cimientos, muros de carga, escaleras, patios, etcétera. El derecho de copropiedad sobre dichos elementos comunes sólo podrá enajenarse o gravarse junto con el derecho singular sobre el piso o departamento, y además la copropiedad sobre

los elementos comunes del edificio, no será susceptible de división. (Por decreto del 30 de Noviembre de 1954, D.O. del 15 de diciembre de ese mismo año).

D).- Responsabilidad Civil: El artículo 1915 del Código Civil, relativo a la forma de reparar el daño en los casos de responsabilidad civil, fue retomado por el decreto del 30 de diciembre de 1939 (D.O. del 20 de Enero de 1940), que adicionó el citado precepto 1915 estableciendo que en los casos de responsabilidad civil, objetiva o subjetiva, para determinar el importe de la reparación del daño deberá aplicarse supletoriamente al Código la tabla de valuación de incapacidades e indemnizaciones y en general todo el capítulo sobre riesgos profesionales de la Ley Federal del Trabajo.

E).- Registro Público: Está publicado pero aún no está en vigor, el decreto de fecha 31 de Diciembre de 1951 (D. O. De 18 de Enero de 1952), que reforma los artículos 1550, 1553, 1554, 1556 a 1560, 1564, 1596, 2310, 2313, 2852, 2853 y 2859 del Código Civil. Las materias comprendidas en estas reformas son las relativas al testamento ológrafo, a la compraventa con pago del precio en abonos y con reserva de propiedad y al registro de la fianza y de la prenda. Todas estas modificaciones se refieren a la inscripción de todos estos actos jurídicos en el Registro Público, lo que ha traído como consecuencia la reforma en la organización que hace el Código Civil del Registro Público de la Propiedad.

Se ha realizado ésta investigación, conforme a la comparación que se hará con el Código Civil del Estado de México, en el siguiente punto a tratar.

### **3.5 LA USUCAPIÓN EN NUESTRA LEGISLACIÓN CIVIL ACTUAL DEL ESTADO DE MÉXICO.**

La figura de la Usucapión en nuestra legislación se encuentra prevista en el Código Civil del Estado de México, publicado en la Gaceta de Gobierno del Estado de México, en vigor a partir del 22 de junio del 2002, y que abroga el Código Civil de fecha

29 de diciembre de 1956, el cual tiene por objeto regular los derechos y obligaciones de orden privado, concernientes a las personas, sus bienes y relaciones; mismo que ha sido objeto de reformas, adiciones y derogaciones, el cual establece lo siguiente:

## **“CAPITULO V De la Usucapión**

### ***La usucapión como medio de adquirir la propiedad***

**Artículo 5.127.-** *La usucapión es un medio de adquirir la propiedad de los bienes mediante la posesión de los mismos, durante el tiempo y con las condiciones establecidas en este Código.*

### ***Requisitos de la posesión para usucapir***

**Artículo 5.128.-** *La posesión necesaria para usucapir debe ser:*

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

### ***Título de la posesión***

**Artículo 5.129.-** *Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de propietario del bien poseído puede producir la usucapión debiendo estar fundada en justo título.*

### ***Plazo para usucapir inmuebles***

**Artículo 5.130.-** *Los bienes inmuebles se adquieren por usucapión:*

- I. En cinco años, si la posesión es de buena fe o cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;*
- II. En diez años, cuando se posean de mala fe;*
- III. Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones anteriores, si se demuestra, 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.*

### ***Posesión delictiva***

**Artículo 5.131.-** *La posesión adquirida por medio de un delito no genera derechos para adquirir la propiedad por usucapión.*

### ***Entes públicos respecto de la usucapión***

**Artículo 5.133.-** *El Estado, los Municipios y las demás entidades de derecho público, se considerarán como particulares para usucapir bienes; pero sus bienes inmuebles propios serán imprescriptibles y no podrán ser objeto de usucapión.*

### ***Renuncia al tiempo transcurrido para usucapir***

**Artículo 5.134.-** *Las personas con capacidad para enajenar pueden renunciar al tiempo transcurrido a su favor para la usucapión, pero no al derecho de usucapir para lo sucesivo. El abandono del derecho adquirido se tiene como renuncia tácita.*

### ***Terceros interesados en la usucapión***

**Artículo 5.135.-** *Los terceros interesados en que la usucapión se consume, pueden hacer valer el tiempo transcurrido, objeto de la renuncia.*

### ***Posesiones para usucapir***

**Artículo 5.136.-** *El poseedor de un bien puede usucapir, tomando en cuenta el tiempo que la posee y el de quien la adquirió.*

### ***Casos en los que no procede la usucapión***

**Artículo 5.137.-** *La usucapión no opera en los siguientes casos:*

- I. Entre ascendientes y descendientes, durante la patria potestad;*
- II. Entre cónyuges;*
- III. Contra los incapacitados, mientras no tenga representante legal;*
- IV. Entre los incapacitados y sus tutores o curadores mientras dure la tutela;*

- V. *Entre los copropietarios o coposeedores respecto del bien común;*
- VI. *Contra los que se ausenten del Estado por comisiones de servicio público;*
- VII. *Contra los militares en servicio activo que se encuentren fuera del Estado;*
- VIII. *Contra bienes inmuebles del Estado y municipios.*

### ***Interrupción del plazo para usucapir***

**Artículo 5.139.-** *El plazo de la usucapión se interrumpe:*

- I. *Si el poseedor es privado de la posesión del bien por más de un año;*
- II. *Por la interposición de demanda o interpelación hecha al poseedor, con motivo de la posesión.*  
*Se considerará como no interrumpido el plazo para la usucapión, si el actor desistiese de ella o fuese desestimada su demanda;*
- III. *Por reconocimiento del poseedor del derecho de la persona contra quien opera la usucapión.*

### ***Legitimación pasiva en la usucapión***

**Artículo 5.140.-** *La usucapión de los bienes inmuebles se promoverá contra el que aparezca como propietario en el Registro Público de la Propiedad.*

### ***Sentencia que declara la usucapión***

**Artículo 5.141.-** *La Sentencia Ejecutoria que declare procedente la acción de usucapión, se protocolizará ante notario y se inscribirá en el Instituto de la Función Registral.*

*Tratándose de predios no mayores de 200 m<sup>2</sup>, la Sentencia Ejecutoria se inscribirá sin mayor trámite en el Instituto de la Función Registral”.*

Poco han variado los diversos elementos que debe de contener la posesión a efecto de que operé la Usucapión, en relación con legislaciones anteriores a esta, debiendo hacer mención que tal vez la única diferencia en la actual legislación con las anteriores puede diferenciarse con respecto a los plazos que deben de transcurrir a efecto de que opere la figura objeto de esta tesis.

### **3.6 DIFERENCIA ENTRE USUCAPIÓN Y PRESCRIPCIÓN POSITIVA.**

Como anteriormente señalamos la usucapión es otro de los modos de adquirir la propiedad; y es llamada también por la doctrina "Prescripción Adquisitiva" y por el Código Civil para el Distrito Federal "Prescripción Positiva". La Prescripción Adquisitiva, es un modo de adquirir el dominio (propiedad) y ciertos derechos reales, en virtud de la posesión ejercitada durante el tiempo que la ley señale, anteriormente la esencia de la usucapión era la necesidad de proteger y estimular la producción y el trabajo y solo denominaban a la prescripción como un fundamento de orden público, pero con el pasar de los años y atendiendo a las necesidades de interés social, han sido reguladas ambas, principalmente la usucapión en base a nuestro ordenamiento jurídico vigente.

La intención del presente punto a tratar es de plasmar las pocas diferencias que existen en los dos ordenamientos jurídicos que se han consultado para el estudio del presente, como fueron el Código Civil para el Estado de México y Distrito Federal, en donde podemos observar que no solo se ha ido regulando el interés del poseedor, sino también al interés social.

La prescripción no es más que la consolidación de una situación jurídica por efecto del transcurso del tiempo; ya sea convirtiendo un hecho en derecho, como la posesión o la propiedad; vinculando una renuncia, abandono, desidia, inactividad o impotencia. Dentro del Derecho Civil, la prescripción constituye un modo de adquirir un derecho o de liberarse de una obligación por el transcurso del tiempo. Podemos entender entonces, que es un medio de adquirir derechos o de perder otros adquiridos, obrando el tiempo, como el más importante elemento de estas situaciones jurídicas.

Hacemos también alusión, porque nos parece de suma importancia, a la Prescripción Negativa, que dentro de la disciplina jurídica se le conoce extintiva o liberatoria. La primera es un derecho por el cual el poseedor de una cosa adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión durante el tiempo fijado por la ley; la segunda es una excepción para repeler una acción, por el sólo hecho de que quien la

entabla ha dejado durante cierto tiempo de intentarla, o de ejercer el derecho al cual se refiere.

Cabe distinguir que la caducidad y la prescripción, no ofrece mayor dificultad, pues, la caducidad se refiere al procedimiento y la prescripción a la substancia del derecho.

Por lo que nos permitimos señalar y transcribir los artículos que señala el ordenamiento sustantivo civil para el Distrito Federal, en donde se contempla la Prescripción Positiva en su título séptimo, De la Prescripción y que enumeramos a continuación:

*“**Artículo 1135.** 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.*

***Artículo 1139.** Para los efectos de los artículos 826 y 827 se dice legalmente cambiada la causa de la posesión, cuando el poseedor que no poseía a título de dueño comienza a poseer con este carácter, y en tal caso la prescripción no corre sino desde el día en que se haya cambiado la causa de la posesión.*

***Artículo 1141.** Las personas con capacidad para enajenar pueden renunciar la prescripción ganada, pero no el derecho de prescribir para lo sucesivo.*

***Artículo 1143.** Los acreedores y todos los que tuvieren legítimo interés en que la prescripción subsista, pueden hacerla valer aunque el deudor o el propietario hayan renunciado los derechos en esa virtud adquiridos.*

***Artículo 1148.-** 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.*

***Artículo 1151.** La posesión necesaria para prescribir debe ser:*

- I. En concepto de propietario;*
- II. Pacífica;*
- III. Continua;*

*IV. Pública.*

**Artículo 1152.** *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;*

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

*IV. Se aumentará 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.*

**Artículo 1153.** *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.*

**Artículo 1154.** *Cuando la posesión se adquiere por medio de violencia, aunque ésta cese y la posesión continúe pacíficamente, el plazo para la prescripción será de diez años para los inmuebles y de cinco para los muebles, contados desde que cese la violencia.*

**Artículo 1155.** *La posesión adquirida por medio de un delito, se tendrá en cuenta para la prescripción, a partir de la fecha en que haya quedado extinguida la pena o prescrita la acción penal, considerándose la posesión como de mala fe.*

**Artículo 1156.** *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.*

**Artículo 1157.** *La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor.*

**Artículo 1167.** *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 dura la tutela;*

*IV. Entre copropietarios o coposeedores, respecto del bien común.*

*V. Contra los ausentes del Distrito Federal que se encuentren en servicio público;*

*VI. Contra los militares en servicio activo en tiempo de guerra, tanto fuera como dentro del Distrito Federal.*

## **CAPITULO V**

### **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 cualquiera género de interpelación judicial notificada al poseedor o al deudor en su caso;*

*Se considerará la prescripción como no interrumpida por la interpelación judicial, si el actor desiste de ella, o fuese desestimada su demanda;*

*III. 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”.*

Dentro de la dinámica realizada entre las ya mencionadas legislaciones, hicimos una comparación de lo articulado en cada una de ellas y en relación a la usucapión y la prescripción positiva; por su concepto, características, elementos, etc., afinamos que existen escasas discrepancias pero no menos importantes en las dos figuras en estudio; como lo que se observa en el artículo 1155 de la legislación Civil para el

Distrito Federal, el cual con antelación se transcribió en su totalidad, pero que en lo conducente señala, que si se adquiere la posesión por medio de un delito, se dará la prescripción, siempre y cuando quede extinguida la pena y considerándose como posesión de mala fe; a diferencia de lo que marca la legislación civil para el Estado de México, en el numeral 5.131, el cual tajantemente niega todo derecho para adquirir la propiedad por usucapión, si la posesión fue adquirida por medio de un delito, el cual a la letra dice:

***“Posesión delictiva***

***Artículo 5.131.- La posesión adquirida por medio de un delito no genera derechos para adquirir la propiedad por usucapión”.***

Otra diferencia importante, es lo que se establece en el numerario VIII del artículo 5.137 del Código Civil del Estado de México, el cual señala que no procederá la usucapión: “...VIII. *Contra los bienes inmuebles del Estado y municipios*”, y que en su análogo 1167 del Código Civil para el Distrito Federal, no lo contempla, transcripción del mismo quedó en la página que antecede.

Y como última contradicción; es la que visualizamos en el numeral 1157 de la legislación civil para el Distrito Federal, inserto a continuación:

***“Artículo 1157. La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor”.***

En relación con el artículo 5.141 del Código Civil para esta entidad, el cual nos dice lo siguiente:

***“Sentencia que declara la usucapión***

***Artículo 5.141.- La Sentencia Ejecutoria que declare procedente la acción de usucapión, se protocolizará ante notario y se inscribirá en el Instituto de la Función Registral.***

*Tratándose de predios no mayores de 200 m2, la Sentencia Ejecutoria se inscribirá sin mayor trámite en el Instituto de la Función Registral”.*

En el segundo de los mencionados se hace partícipe al Notario en la protocolización de la sentencia ejecutoria para la inscripción en el Instituto de la Función Registral y en el Código Civil para el Distrito Federal no es así.

La intención de la ya mencionada refutación, es la de dejar constancia en el presente trabajo, de partir del mismo numeral para desarrollar mi cuarto y último capítulo; no obstante la distinción que existe entre ambas figuras jurídicas, así como la exclusividad que se le dará a la usucapión por ser lo que nos estipula nuestro Código Civil del Estado de México.

### **3.7 PROCEDIMIENTO ORDINARIO CIVIL DE LA USUCAPIÓN EN EL ESTADO DE MÉXICO.**

Uno de los puntos más importantes en éste capítulo y antes de adentrarnos en lo que es la demanda de usucapión, es tener la conceptualización de lo que es un procedimiento ordinario civil, por lo que como concepto tenemos lo siguiente: *“Juicio declarativo que persigue el reconocimiento o declaración de un derecho, a través de un procedimiento legalmente tramitado ante un tribunal competente”*.<sup>45</sup> el cual como es sabido es una cuestión entre particulares, de ahí que corresponde al fuero civil, y de ello se desprende una demanda, consecutivamente un emplazamiento, y como consecuencia, una contestación de demanda y apertura de un periodo probatorio, hasta llegar a la resolutive, observando así la actuación de las partes.

---

<sup>45</sup> DE PINA VARA, Rafael, Op. Cit., Cf., Nota 32, Pág. 102.

Rafael Roa, expresa que el juicio ordinario: *“Es un juicio en el que se declara, si se debe tal cosa o cantidad...”*<sup>46</sup> o simplemente quedarnos con lo que establece el Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, en su título cuarto de Juicios, capítulo uno romano, Del Juicio Ordinario, en su artículo 2.107, que a la letra dice:

***“Contenido del juicio ordinario***

***Artículo 2.107.- En el juicio ordinario se tramitarán todas las acciones que no tengan un procedimiento específico”.***

La pregunta obligada que surge de manera natural, es la relativa a la justificación del hecho de que un simple poseedor pueda controvertir el derecho real que tiene el propietario y, en su caso, resultar beneficiado con la transmisión a su favor de tal derecho, que es el de mayor extensión en el ámbito patrimonial y aquel que goza también de amplias defensas tanto constitucionales como procesales; tal y como lo definen los artículos 14, 16 y 27 de nuestra Carta Magna, los cuales señalan:

***“Artículo 14.- A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna. Nadie podrá ser privado 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...”***

***Artículo 16.- 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...”***

***Artículo 27.- La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada...”***

---

<sup>46</sup> ROA BARCENAS, Rafael, Manual Razonado de Práctica Civil Forense, Estudio Preliminar, Soberanes Fernández, José Luis, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, Portal Jurídico Legal, 2008, Pág. 166.

Y lo que se refiere a las defensas procesales, nos someteremos al desarrollo de un procedimiento ordinario civil para ampliar el juicio de usucapión, base de nuestra investigación, lo que abarcaremos en los puntos siguientes del presente apartado.

### **3.7.1 Elementos de la Demanda.**

Tratándose de una de demanda en un procedimiento común o mejor conocido en la legislación procesal como ordinario civil, la misma establece cuales deben ser los requisitos o bien los elementos que debe contener toda demanda que se presente ante un órgano jurisdiccional y con la cual se reclamen las prestaciones que en ella se señalen.

Por tal motivo, nos remitimos a la legislación procesal del Estado de México, en su título cuarto, llamado Juicios, capítulo uno romano, titulado Del Juicio Ordinario, a efecto de que observemos cuales son los elementos que debe contener toda demanda que se presenta ante el Juzgado correspondiente, mismos que a la letra dicen:

#### **“TÍTULO CUARTO**

##### **Juicios**

#### **CAPÍTULO I**

##### **Del Juicio Ordinario**

#### **Contenido del juicio ordinario**

**Artículo 2.107.-** *En el juicio ordinario se tramitarán todas las acciones que no tengan un procedimiento específico.*

#### **Requisitos de la demanda**

**Artículo 2.108.-** *Todo juicio iniciará con la demanda, en la que se expresarán:*

*I. El Juzgado ante el cual se promueve;*

*II. El nombre del actor y domicilio que señale para recibir notificaciones;*

- III. El nombre del demandado y su domicilio;*
- IV. Las prestaciones reclamadas, con toda exactitud, en términos claros y precisos;*
- V. Los hechos en que funde su petición, numerándolos y narrándolos sucintamente, con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar y producir su contestación y defensa;*
- VI. El valor de lo reclamado, si de ello depende la competencia del Juzgado;*
- VII. Los fundamentos de derecho, procurando citar los preceptos legales aplicables.”*

Haciendo un pequeño análisis de los elementos ya mencionados, podemos observar en forma concreta que la demanda debe contener el Juzgado ante el que se promueve, debido a la naturaleza y materia de las prestaciones que se reclamen, pudiendo ser en materia familiar, civil, mercantil, etc.

De la misma forma, encontramos la necesidad de señalar el nombre del actor, con el fin de saber si se solicita al juzgado bajo su propio derecho o en representación de alguna persona, así como, el domicilio que se señale para hacer valer las distintas disposiciones que el juzgado crea conveniente dentro del procedimiento y que las mismas que se requieran, sean comunicadas en forma personal a la parte en cuestión.

Debe observarse que otro elemento que se debe contemplar como parte integrante de la demanda lo es el nombre del demandado, esto con el fin de que el Juzgado tenga conocimiento contra quien exactamente se reclaman las prestaciones que exige el actor en el escrito de demanda, así como, el domicilio para emplazarlo, es decir, vincularlo ante el Órgano Jurisdiccional, con la finalidad de que acuda al mismo para hacer valer sus derechos, en relación a las prestaciones que se le requieran por la parte actora.

Es importante señalar que el emplazamiento es considerado por la doctrina como un elemento fundamental en todo procedimiento, ya que trae como consecuencia que el demandado tenga la posibilidad de defenderse ante lo que le requiera el actor y poder demostrar mediante las pruebas que pueda ofrecer mediante el procedimiento

respectivo y obviamente conocer la sentencia que se pueda emitir en contra o a su favor.

En lo que se refiere a las prestaciones reclamadas, es obvio que estas deben ser bien precisas, a efecto de que no quede duda sobre lo que se le reclama o se le requiere y con ello evitar cualquier confusión, obteniendo así una transparencia jurídica.

Los hechos, deben ser narrados en la demanda, ya que estos son parte fundamental de la misma; debido a que son ellos los que hacen del conocimiento al Juzgador la procedencia de las prestaciones que se reclaman, pues son el resultado del señalamiento de una conducta que se hace saber al Juez, a efecto de que este determine si las mismas se encuentran contempladas en nuestra legislación y que demostrándose los mismos se pueda emitir una sentencia en donde se señale la procedencia de las prestaciones que son reclamadas por la parte actora.

El valor de lo reclamado, es necesario hacerlo en el escrito inicial de demanda, con la finalidad de poderse determinar por el Tribunal que órgano jurisdiccional conocerá del asunto en relación a la cuantía.

Los fundamentos de Derecho, deben ir insertos en toda demanda, ya que es necesario señalarlos a efecto de que el Juez pueda determinar sobre la acreditación de los hechos que se narran en la misma demanda con la legislación aplicable.

Como parte esencial de la demanda, no podemos dejar de mencionar los documentos que se acompañan a la misma; al respecto es necesario los relativos a acreditar la personalidad, cuando se comparece a nombre de otro. Los documentos en los que el actor funde su acción; si los tiene a su disposición, (se entiende que los tiene a su disposición siempre que legalmente pueda pedir copia autorizada de los originales y exista obligación de expedírseles). En caso de que el actor no tuviera en su poder las documentales que habrán de servirle como prueba, debe acreditar en la demanda que ha solicitado su expedición, con copia simple sellada por el archivo, protocolo o dependencia en donde obren los originales. Si el actor no tuviera a su disposición los

documentos lo hará así saber al juez, declarando bajo protesta de decir verdad no poderlos presentar para que el juez ordene su expedición a costa del interesado.

Por lo tanto, la prueba documental debe presentarse u ofrecerse en el escrito de demanda puesto que de lo contrario no será admitida, salvo que se trate de pruebas superveniente. También en la demanda el actor debe de señalar el nombre y domicilio de los testigos que hayan presenciado los hechos contenidos en la demanda. Y presentar las copias simples necesarias de la demanda y de los documentos presentados, lo anterior, para correr traslado.

Una vez admitida la demanda se turnan los autos al actuario para que proceda a emplazar al demandado. El término para contestar la demanda en el juicio ordinario es de nueve días, el que se computará a partir del día siguiente a que surta efectos el emplazamiento, tal y como lo invoca el artículo 2.111 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado de México, el cual nos permitimos transcribir para su debida justificación:

***“Plazo para contestar la demanda***

***Artículo 2.111.- Admitida la demanda se correrá traslado de ella a la parte demandada, emplazándola para que la conteste dentro del plazo de nueve días”.***

**3.7.2 Contestación de la Demanda, Excepciones, Defensas, Reconvención y Declaración de Confeso.**

El demandado cuenta con el término de 9 días para producir su contestación de demanda, también con el escrito de demanda debe presentar además de los documentos necesarios para que el demandado demuestre lo relativo a la personalidad, los que hayan de servirle como pruebas para demostrar sus excepciones. Si los tuviera en su poder, sino fuera así pero están a sus disposición, acompañara a su contestación de demanda copia simple sellada por el archivo, dependencia, protocolo en donde se

encuentran los originales en el que conste que los ha solicitado, sino presenta dicha constancia en el momento de la contestación, el demandado puede presentarla, dentro de los tres días siguientes al del vencimiento del término para la contestación.

Si no tiene los documentos a su disposición así lo manifestara, bajo protesta de decir verdad, para que esta prueba sea recabada por el tribunal. De no ofrecerse o anunciarse la prueba documental en el escrito de contestación de demanda, la misma ya no será admitida, salvo en caso de prueba superveniente; de lo anterior nos remitimos al numeral 2.117 del Código en cita, el cual expresa lo siguiente:

***“Excepciones supervenientes***

***Artículo 2.117.- Sólo se admitirán las excepciones supervenientes a la contestación de demanda, lo mismo aquéllas de las que no haya tenido conocimiento, y deberán hacerse valer hasta antes del fenecimiento de la fase probatoria, no admitiéndose después de tres días de que haya tenido conocimiento de los hechos en que se funden”.***

En la contestación de la demanda, deben de hacerse valer todas las excepciones y defensas que tenga el demandado cualquiera que sea su naturaleza, simultáneamente a la contestación y nunca después, a no ser que fueren supervenientes. Deberá de proponerse la reconvención en los juicios que proceda con el escrito de contestación de demanda o contestación de la reconvención, se dará vista al actor para que manifieste lo que a su derecho convenga dentro del término de tres días, para que mencione los testigos que hayan presenciado los hechos y los documentos relacionados con los hechos de la controversia. Una vez que se ha producido la contestación de la demanda o de la reconvención si la hubo, concluye la etapa postulatoria y se pasará a la etapa probatoria.

Ahora bien, la parte demandada, deberá contestar la instaurada en su contra, con relación a ciertas reglas que la propia legislación procesal civil del Estado de México establece, las cuales se describen a continuación:

### **“CAPÍTULO III**

#### **De la Contestación de la Demanda**

##### **Requisitos de la contestación de la demanda**

**Artículo 2.115.-** El demandado deberá contestar cada uno de los hechos aducidos por el actor, confesándolos o negándolos, si son propios, o expresando los que ignore, o refiriéndolos como crea que tuvieron lugar. El silencio y las evasivas harán que se tengan por admitidos los hechos sobre los que no se suscitó controversia.

##### **Oposición de defensas y excepciones**

**Artículo 2.116.-** Las defensas y excepciones, que tenga el demandado, cualquiera que sea su naturaleza, se harán valer al contestar la demanda.

##### **Excepciones supervenientes**

**Artículo 2.117.-** Sólo se admitirán las excepciones supervenientes a la contestación de demanda, lo mismo aquéllas de las que no haya tenido conocimiento, y deberán hacerse valer hasta antes del fenecimiento de la fase probatoria, no admitiéndose después de tres días de que haya tenido conocimiento de los hechos en que se funden.

##### **Reconvención**

**Artículo 2.118.-** El demandado que oponga reconvención, lo hará al contestar la demanda. En este caso se correrá traslado de ella al actor, para que conteste dentro del plazo de nueve días, satisfaciendo los requisitos sobre la demanda y su contestación.

##### **Forma de tener por contestada la demanda**

**Artículo 2.119.-** Transcurrido el plazo para contestar la demanda, sin haberse realizado, se tendrán por presuntamente confesados los hechos, si el emplazamiento se realizó personal y directamente al demandado o a su representante, quedando a salvo los derechos para probar en contra. En cualquier otro caso se tendrá por contestada en sentido negativo.

##### **Declaración de confeso a instancia de parte**

**Artículo 2.120.-** Las declaraciones a que se refiere el artículo anterior, se harán a instancia de parte, para ello el Juez de oficio examinará si la notificación se realizó conforme a la ley.”

En cuanto a la forma en que se debe contestar la demanda, esta debe realizarse en forma específica atendiendo a cada una de las partes de la demanda inicial, por lo cual se debe citar, si hay o no procedencia en cuanto a las prestaciones que se reclaman. Ahora bien, para el caso de que se reconozcan las mismas, nos encontramos ante la presencia de un allanamiento, es decir, donde el demandado reconoce ante el órgano jurisdiccional que las prestaciones reclamadas son ciertas, sin tener oposición alguna a estas, motivo por el cual y previa vista que se le de al actor respecto del allanamiento que se establece por el demandado, el Juzgador decretara en sentencia el pronunciamiento de la procedencia de las prestaciones reclamadas en virtud de no existir oposición por el demandado sin la necesidad de abrir el procedimiento a prueba por el reconocimiento de las prestaciones y en su caso de los hechos que en forma se le señalan al demandado.

Para el caso de que el demandado niegue la procedencia de las prestaciones que se le reclaman, deberá hacer esta manifestación en el escrito de contestación de demanda y dentro de un apartado sobre las prestaciones precisas.

De la misma forma, se deberá manifestar en relación a los hechos que se señalan en el escrito inicial de demanda sobre la afirmación o negación del hecho que se le atribuye en forma personal, debiéndose dejar de afirmar o negar el mismo cuando en el hecho que se señale en el escrito inicial de demanda sea ajeno al demandado.

A su vez, se debe contestar sobre la procedencia o no del Derecho en el cual se funda el actor para dar inicio a la demanda entablada en contra del demandado.

Debe ser prioritario, dar una contestación en relación a todos los hechos del escrito inicial de demanda, ya que el silencio o evasivas pueden establecer la presunción de ser ciertos los hechos que dejen de contestarse, siempre y cuando estos no hayan generado controversia, ya que a nuestra consideración, siempre los hechos en que se funde una demanda deben ser demostrados por la parte que los invoca.

En ventaja hacia el demandado, se establece que con el fin de poder atacar las prestaciones que se le reclaman, puede oponer diversas defensas y excepciones, siendo la intención de oponerlas para acreditar su dicho y con ello demostrar la no procedencia de las prestaciones reclamadas, estableciendo a través de la doctrina, la diferencia entre ambas; se destaca a las primeras por atacar el fondo de las prestaciones reclamadas y las segundas, impugnan las diversas anomalías o defectos que pudiesen existir en el procedimiento en el que se actúa.

Las excepciones supervenientes pueden presentarse ante el juzgado que conoce del asunto, siempre y cuando se manifiesten que se ignoraba sobre las mismas, y que estas deben de hacerse valer dentro de los tres días siguientes a los que se tenga conocimiento de las mismas.

De igual forma, debe señalarse que el demandado tiene una ventaja a su favor, que al dar contestación a la instaurada en su contra, puede reconvenir, esto es, que puede al momento de dar contestación, entablar formalmente una demanda en contra del actor, vinculando al mismo al procedimiento mediante el emplazamiento, encontrándose en un procedimiento que se torna complejo, en virtud de que en el mismo expediente debe resolverse sobre las prestaciones que ambas partes se reclaman, y de la misma forma debe valorarse sobre la procedencia o no, de las defensas y excepciones que las partes planteen.

Para el caso de que no se verifique el emplazamiento en forma personal con el demandado, y éste deje de dar contestación a la instaurada en su contra, la legislación en mención señala que debe tenerse con contestada en sentido negativo, es decir, que se establece la presunción de no ser ciertos los hechos que están inmersos en la misma, ya que de lo contrario se violentarían garantías individuales al demandado, en virtud de que no se tiene la certeza de que el mismo haya tenido conocimiento en forma personal de las prestaciones que se le reclaman, así como de los hechos que se le atribuyen, arrojando con ello la carga de la prueba al actor.

Es importante señalar que el juicio debe abrirse a prueba, independientemente que se conteste la demanda o no.

### **3.7.3 Las Pruebas.**

El significado de la prueba se refiere a *“justificar la veracidad de los hechos en que se funda un derecho de alguna de las partes en un proceso”*.<sup>47</sup>

La apertura del juicio a prueba requiere de una manifestación de la potestad del juez, es decir, dicta un auto mediante el cual ordena que el juicio se abra a prueba. El término de prueba se fijará a petición de parte o de oficio, en los juicios ordinarios el juez tiene la facultad discrecional de abrir el juicio a prueba. Así como para cuantificar los días que le corresponden a ese periodo probatorio. Tal facultad está orientada por dos factores objetivos, la naturaleza y calidad del negocio.

La prueba tiene una enorme importancia por ser esencial en un juicio, toda vez que respalda con datos probatorios la posición de las partes, lo anterior lo podemos corroborar en el Título Octavo, del Capítulo Uno Romano, en sus numerales 1.250 y 1.251 del Código Procedimental en estudio, que estipulan textualmente:

## **“TÍTULO OCTAVO**

### **Prueba**

#### **CAPÍTULO I**

#### **Reglas Generales**

#### **Medios de convicción**

**Artículo 1.250.-** *Para conocer la verdad, puede el Juzgador valerse de cualquier persona, cosa o documento, con tal de que las pruebas estén reconocidas por la ley y tengan relación inmediata con los hechos controvertidos.*

---

<sup>47</sup> DE PINA VARA, Rafael, Op. Cit., Cf., Nota 45, Pág. 77.

### **Facultades del Juez en materia de prueba**

**Artículo 1.251.-** Los Tribunales podrán decretar, en todo tiempo, en cualquier juicio, la práctica, repetición o ampliación de cualquier diligencia probatoria, siempre que se estime necesaria y sea conducente para el conocimiento de la verdad sobre los puntos controvertidos. En la práctica de esas diligencias el Juez obrará como estime procedente para obtener el mejor resultado de ellas, sin lesionar los derechos de las partes, procurando en todo su igualdad y justo equilibrio.

Los gastos que se originen serán cubiertos por el actor o en su defecto por el demandado, sin perjuicio de lo que en su oportunidad se resuelva sobre condenación en costas.”

Dentro de la “carga de la prueba” hemos de incluir, como tradicionalmente se hace en el Derecho Procesal Civil, la temática relativa a precisar quién de las partes en el proceso tiene el deber de probar, si desea un resultado favorable a sus intereses.

El maestro Eduardo Pallares, señala: “*la carga de la prueba consistente en la necesidad jurídica en que se encuentran las partes de probar determinados hechos, si quiere obtener una sentencia favorable a sus pretensiones*”.<sup>48</sup>

La carga de la prueba está expresada en los numerales 1.252 y 1.253 de la ya mencionada legislación y que a continuación se transcriben:

#### **“Carga de la prueba**

**Artículo 1.252.-** El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus defensas y excepciones.

#### **Carga de la prueba**

**Artículo 1.253.-** El que afirma tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que la contraparte tenga a su favor una presunción legal.”

---

<sup>48</sup> PALLARES, Eduardo, Op. Cit., Cf., Nota 27, Pág. 46.

Es necesario señalar que los medios de prueba no son renunciables y que el Juez no puede desechar ninguna de estas, con las cuales se pueda demostrar la veracidad de un hecho dudoso o controvertido, tal y como lo redacta el siguiente artículo:

***“Irrenunciabilidad a la prueba***

**Artículo 1.256.-** *Ni la prueba en general, ni los medios de prueba son renunciables.”*

El objeto de la misma alude a lo que debe probarse y en este sentido, puede ser objeto de la prueba tanto el derecho como los hechos. Por supuesto que, no todos los hechos y no todo el derecho son materia de prueba, tal y como lo reza el numeral 1.257, que establece:

***“Objeto de la prueba***

**Artículo 1.257.-** *Sólo los hechos dudosos o controvertidos serán objeto de prueba; el derecho lo estará únicamente cuando se funde en leyes extranjeras, usos y costumbres.”*

A efecto de establecer al procedimiento probatorio, se dividirá en tres etapas:

1ª.- LA DE OFRECIMIENTO: Consiste en que las partes exponen por escrito los elementos acreditados que aportan, que han aportado y que aportarán en el proceso individualizado de que se trate. Es muy importante, tener presente que en el escrito de ofrecimiento de pruebas deben relacionarse las mismas que se ofrecen con cada uno de los puntos controvertidos pues si no se hace así, las pruebas serán desechadas. Algunos de los medios de prueba en particular, tienen reglas que rigen su debido ofrecimiento:

- ▶ La prueba confesional, se ofrece pidiendo la citación de la contraparte para absolver posiciones.
- ▶ La prueba pericial, se ofrece mediante la expresión de los puntos sobre los que versará, requisito sin el cual la prueba no será admitida; también deberán indicarse las cuestiones que resolverán los peritos.

- ▶ La prueba documental, se presentaran los respectivos documentos.
- ▶ La prueba de inspección judicial, ha de ofrecerse mediante la determinación precisa de los puntos sobre los que deben versar, en su omisión la probanza no se admitirá.

2ª.- LA DE ADMISIÓN: El órgano jurisdiccional, con base en las disposiciones legales que rigen la prueba en general y las pruebas en particular, determinará qué pruebas de las ofrecidas han de admitirse a las partes que las han ofrecido, tal y como lo determina el artículo 1.258 del código en comento, mismo que a la letra dice:

***“Admisión de pruebas***

**Artículo 1.258.-** *El Tribunal debe recibir las pruebas que le presenten las partes, siempre que tengan relación directa o inmediata con los hechos controvertidos y no sean contrarias a la ley, moral o las buenas costumbres.”*

3ª.- LA DE RECEPCIÓN O DESAHOGO DE LAS PRUEBAS: En esta etapa es el órgano jurisdiccional el que va tomando conocimiento de todos y cada uno de los datos que cada probanza aporta. También se procederá a la práctica de la diligencia que sean necesarias para el desempeño de las tareas que implique el desarrollo de las actividades propias de cada prueba; cabe destacar el numeral 1.264 de la ley en cita:

***“Desahogo urgente de prueba***

**Artículo 1.264.-** *Cuando el Tribunal estime que haya peligro de que una persona desaparezca o se ausente del lugar del juicio, o que un objeto desaparezca o se altere, y la declaración de la primera o la inspección del segundo, sea indispensable para la solución de la controversia, podrá el Juez ordenar la recepción de la prueba correspondiente.”*

Todas las pruebas son contundentes y exigibles por la ley, para demostrar lo que se demanda y lo que se excepciona; es por ello que a continuación presentamos de manera detallada y personal cada uno de los medios de prueba que marcan los

artículos 1.265 y 1.266 del Código Adjetivo Civil para el Estado de México, los cuales se transcriben a continuación:

***“Medios de prueba***

***Artículo 1.265.- Se reconocen como medios de prueba:***

*I. La confesión;*

*II. Documentos públicos y privados;*

*III. Dictámenes periciales;*

*IV. Inspección judicial;*

*V. Testigos;*

*VI. Fotografías, copias fotostáticas, registros dactiloscópicos, cualquier grabación de imágenes y sonidos y, en general, todos aquellos elementos aportados por la ciencia y la tecnología;*

*VII. Reconocimiento de contenido y firma de documento privado;*

*VIII. Informes de autoridades;*

*IX. Presunciones.*

***Generalidad de la prueba***

***Artículo 1.266.- Salvo disposición en contrario, lo dispuesto en este título es aplicable a todos los procedimientos.”***

En relación a los medios de prueba y en forma de síntesis, señalamos que el Juzgador para conocer la veracidad de los hechos en que se funden las distintas prestaciones que hace valer el actor, puede hacerse llegar de cualquier medio de prueba, siempre que esta sea contemplada por la legislación, arrojando la carga de la prueba a la parte actora, los hechos en que sustente su demanda, así como también, el demandado deberá acreditar sus defensas y excepciones.

Pero cuando en el juicio no existen excepciones procesales que permitan la depuración del procedimiento y a que la naturaleza de la acción que se ejercita, no admite transacción al respecto, lo procedente es continuar con la secuela procesal sin agotar la audiencia de conciliación, por lo que con fundamento en el artículo 2.126, en

el capítulo cinco romano, Del Plazo Probatorio, Plazo de prueba del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, que a la letra dice:

*“Artículo 2.126.- En la audiencia conciliatoria, si no se logra avenir a las partes o no asisten, y el negocio exige prueba, el Juez concederá un plazo común de cinco días para ofrecerlas y de quince para su desahogo, contados a partir del día siguiente si asisten las partes, o de que se notifique el auto”.*

#### **3.7.4 Alegatos.**

El alegato es un vocablo cuyo significado consiste en exponer las razones que se tienen a favor de una persona.

*“Los alegatos son los argumentos lógicos, jurídicos, orales o escritos, hechos valer por una de las partes, ante el juzgador, en virtud de los cuales se trata de demostrar que los hechos aportados en el juicio y que las normas jurídicas invocadas son aplicables en sentido favorable a la parte que alega, con impugnación de la posición procesal que corresponde a la contraria en lo que hace a hechos, pruebas y derecho”.*<sup>49</sup>

Debe señalarse que una vez concluida la fase postulatoria, así como la probatoria, encontramos la etapa conclusiva, por la cual se hace de conocimiento al Juzgador, en atención a los medios de prueba aportados, una opinión personal sobre el sentido en que debe de pronunciarse la sentencia correspondiente. Por lo que respecta al punto anterior y para comprobar su legalidad, nos remitimos al capítulo siete romano, de la fase de alegatos, en su numeral 2.141 de la comentada legislación, que dice:

---

<sup>49</sup> DE PINA VARA, Rafael, Op. Cit., Cf., Nota 48, Pág. 239.

## **“CAPÍTULO VII De la Fase de Alegatos**

### **Plazo para alegar**

**Artículo 2.141.-** *Concluido el plazo de desahogo de pruebas, dentro de los tres días siguientes, las partes pueden presentar sus alegatos por escrito”.*

Los alegatos constituyen una de las formalidades esenciales del procedimiento, por lo que las leyes procesales que no prevean una oportunidad razonable para expresarlos o los juzgadores que no la otorguen, violarían la garantía de audiencia que establece el párrafo segundo del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual dispone:

**“Artículo 14.-** *...Nadie podrá ser privado 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...”*

Dicho numeral sostiene que las formalidades esenciales del procedimiento que respete la garantía de audiencia, *"son las que resultan necesarias para garantizar la defensa adecuada antes del acto de privación y que, de manera genérica, se traducen en los siguientes requisitos: 1) La notificación del inicio del procedimiento y sus consecuencias; 2) La oportunidad de ofrecer y desahogar pruebas en que se finque la defensa; 3) La oportunidad de alegar; y 4) El dictado de una resolución que dirima las cuestiones debatidas".*<sup>50</sup>

### **3.7.5 Sentencia.**

La palabra “sentencia” significa decisión del juez o del árbitro.

---

<sup>50</sup> OVALLE FABELA, José, Op. Cit., Cf., Nota 38, Pág. 98.

La significación gramatical de la sentencia se refiere al acto culminante dentro del proceso, cuando el juzgador, después de haber conocido de los hechos controvertidos, de las pruebas aportadas por las partes y de las conclusiones o alegatos que ellas han formulado, se forma un criterio y produce un fallo en el ejercicio de la función jurisdiccional, decide lo que en su concepto y conforme a Derecho, es procedente. Y para reforzar lo anterior, nos remitimos al capítulo ocho romano, De la Sentencia, artículos 2.142 y 2.143 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, los cuales se describen a continuación:

### **“CAPÍTULO VIII De la Sentencia**

#### ***Sentencia por confesión expresa***

**Artículo 2.142.-** *Cuando la demanda fuere confesada expresamente, en todas sus partes, y el actor manifieste su conformidad con la contestación, se dictará sentencia, excepto si el Juez considera necesario el período de pruebas.*

#### ***Plazo para dictar sentencia***

**Artículo 2.143.-** *Concluido el plazo para alegar, se dictará sentencia”.*

Según José Becerra Bautista, nos refiere a la sentencia en general, y a la sentencia de primera instancia:

*“Si pensamos en el término sentencia en general, sabemos que es la resolución del órgano jurisdiccional que dirime, con fuerza vinculativa, una controversia entre partes”.  
“Sentencia definitiva de primera instancia es la resolución formal vinculativa para las partes que pronuncia un tribunal de primer grado, al agotarse el procedimiento, dirimido los problemas adjetivos y sustantivos por ellas controvertidos”.<sup>51</sup>*

---

<sup>51</sup> BECERRA BAUTISTA, José, La Teoría General del Proceso, Editorial Porrúa, México 2003, Pág. 56.

La Sentencia Definitiva de Primera Instancia, que es la que nos interesa de forma directa en nuestro tema, se define como el acto jurídico del órgano jurisdiccional en el que se resuelve la controversia principal y las cuestiones incidentales que se han reservado para ese momento, por lo que es de gran utilidad para nosotros, definir las clases de sentencias que existen en nuestro Derecho Mexicano:

#### ■ CLASES DE SENTENCIAS:

##### 1. SENTENCIA DECLARATIVA.

El objetivo de estas sentencias es determinar con certidumbre jurisdiccional la existencia o inexistencia de derechos u obligaciones.

##### 2. SENTENCIA CONSTITUTIVA.

Son aquellas que alteran la esfera jurídica de una persona física o moral, creando, modificando o extinguiendo un derecho u obligación. De esta manera, y ejemplificando; si se demanda la investigación de la paternidad, la sentencia será constitutiva puesto que se creará a virtud de la sentencia la filiación natural entre padres e hijos.

##### 3. SENTENCIA CONDENATORIA.

Son aquellas que concluyen con la imposición a la parte demandada, y aún a la actora, cuando ha sido condenada al pago de costas o al pago de las prestaciones contenidas en la contrademanda, de una obligación de hacer, de no hacer o abstenerse, o de bien, de tolerar. Se exige una conducta, un comportamiento, al que ha de ceñirse la persona física o moral condenada.

Y siguiendo con el tema a tratar, existe una estructura legal dentro de toda sentencia, misma que a continuación se analizara:

## ■ ESTRUCTURA DE LAS SENTENCIAS:

A nuestro parecer, para tomar los requisitos que debe contener una sentencia, escogimos al maestro Gómez Lara, ya que es muy explícito en el tema, los cuales son divididos en cuatro consideraciones: “*PREAMBULO, RESULTADOS, CONSIDERANDOS Y PUNTOS RESOLUTIVOS*”.<sup>52</sup>

### A).- PREAMBULO.

Es la introducción de toda sentencia, debe señalarse, además del lugar y de la fecha, el tribunal del que emana la resolución, los nombres de las partes, y la identificación del tipo del proceso en que se está dando la sentencia. Es decir, en el preámbulo deben vaciarse todos aquellos datos que deriva para identificar plenamente el asunto.

### B).- RESULTANDOS.

Son simples consideraciones de tipo históricos descriptivo. En ellos se relatan los antecedentes de todo el asunto, refiriendo la posición de cada una de las partes, sus afirmaciones, los argumentos que ha esgrimido, así como la serie de prueba que las partes han ofrecido y su mecánica de desenvolvimiento. Debe tenerse mucho cuidado en precisar que en esta parte de los resultandos, el tribunal no debe hacer ninguna consideración de tipo estimativo o valorativo.

### C).- CONSIDERANDOS.

Son la parte medular de la sentencia, es aquí donde, después de haberse relatado en la parte de resultandos toda la historia y los antecedentes del asunto, se llega a las conclusiones y a las opiniones del tribunal, el resultado de la confrontación entre las

---

<sup>52</sup> GÓMEZ LARA, Cipriano, Teoría General del Proceso, Décima Edición, Editorial Oxford University Press, México 2004, Pág. 99.

prestaciones y las resistencias, y también a través de la luz que las pruebas hayan arrojado sobre la materia de la controversia.

#### D).- PUNTOS RESOLUTIVOS.

Son la parte final de toda sentencia, en donde se precisa en forma muy concreta si el sentido de la resolución es favorable al actor o al reo; si existe condena y el monto de ésta, se precisan los plazos para que se cumpla la propia sentencia y, en resumen, se resuelve el asunto. De lo anterior, se hacen mención los puntos que se toman en cuenta para una mejor resolución, mismos que se enumeran a continuación:

- I. Que la vía intentada ha sido la adecuada.
- II. Que el actor probó total o parcialmente el fundamento real de sus acciones, o que no lo probó.
- III. Que el demandado probó total o parcialmente el fundamento real de sus defensas o excepciones, o que no lo probó.
- IV. Que la acción o las excepciones fueron procedentes o no, conforme al criterio a que haya llegado el juzgador.
- V. Que las acciones o excepciones referentes a la contrademanda operaron o no.
- VI. Que se condena o se absuelve.
- VII. En caso de condena precisar las prestaciones o por lo menos sentar las bases para su determinación en ejecución de sentencia.
- VIII. Expresar si se condena en costas.
- IX. Determinar el plazo para el cumplimiento de las prestaciones a que se haya condenado en la sentencia.
- X. Ordenar notificar la sentencia, personalmente o por boletín judicial, a ambas partes.
- XI. Dedicar puntos resolutiveos a las cuestiones incidentales que se fallen en el momento de la sentencia definitiva.

Para tener una mejor y amplia percepción de lo ya mencionado, acreditamos a través del apéndice, agregado a la presente tesis, el formato legal y actual de una

sentencia dictada en el Estado de México, por un Juez de Primera Instancia. (ver *página 169*).

Y en conclusión al tema que nos ocupa, tenemos que la ejecución es el resultado de la sentencia por lo que se establece lo siguiente:

#### ■ EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA:

Una sentencia se convierte en ejecución cuando ya no es impugnabile por algún medio de impugnación ordinario. Existen dos formas diferentes mediante las cuales las sentencias pueden causar ejecutoria, por ministerio de ley y por declaración judicial.

##### ❖ POR MINISTERIO DE LEY:

- Las sentencias pronunciadas en juicio que versen sobre la propiedad y demás derechos reales que tengan un valor hasta de sesenta mil pesos.
- Las sentencias de segunda instancia.
- Las que diriman o resuelvan una queja.
- Las que diriman o resuelven una competencia y,
- Las demás que se declaren irrevocables por prevención expresa de la ley, así como aquellas de las que se dispone que no haya más recurso que el de responsabilidad.
- Las sentencias que no puedan ser recurridas por ningún medio ordinario o extraordinario de defensa.

##### ❖ POR DECLARACIÓN JUDICIAL.

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

- Las sentencias de que se interpuso recurso, pero no se continuó en forma y término legales o se desistió de él la parte o su mandatario con poder o cláusula especial.

La omisión en interponer recurso contra la sentencia definitiva de primera instancia, dentro del término señalado por la ley, permite que por declaración judicial cause ejecutoria esa sentencia.

### **3.8 ACREDITACIÓN DE LOS ELEMENTOS EN LA USUCAPIÓN.**

Como ya lo hemos venido señalando; la usucapión, es un modo de adquirir la propiedad de bienes en virtud de la posesión, por el transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley, (artículo 5.127 del Código Civil del Estado de México), notamos que son 2 los elementos importantes de la usucapión: la posesión y el transcurso del tiempo señalado por la ley.

#### **➤ LA POSESIÓN:**

La posesión es necesaria para la usucapión, porque deberá de ser en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida.

Sólo la posesión que se adquiere y se disfruta en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio.

Los actos meramente tolerados, y los ejecutados clandestinamente y sin conocimiento del poseedor de una cosa, o con violencia, no afectan a la posesión. No aprovechan para la posesión los actos de carácter posesorio, ejecutados en virtud de licencia o por mera tolerancia del dueño.

## EL TRANCURSO DEL TIEMPO:

Como ya se mencionó, el transcurso del tiempo, lo establece el Código Civil para esta entidad, en su artículo 5.130, el cual dispone:

### ***“Plazo para usucapir inmuebles***

***Artículo 5.130.-*** Los bienes inmuebles se adquieren por usucapión:

*I. En cinco años, si la posesión es de buena fe o cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;*

*II. En diez años, cuando se posean de mala fe;*

*III. Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones anteriores, si se demuestra, 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”.*

Las personas con capacidad para enajenar pueden renunciar al tiempo transcurrido a su favor para la usucapión, pero no al derecho de usucapir para lo sucesivo. El abandono del derecho adquirido se tiene como renuncia tácita. Los terceros interesados en que la usucapión se consume, pueden hacer valer el tiempo transcurrido, objeto de la renuncia. El poseedor de un bien puede usucapir, tomando en cuenta el tiempo que la posee y el de quien la adquirió, tal y como lo rezan los artículos 5.134 al 5.136 del Código Civil en comento, mismos que a continuación se insertan:

### ***“Renuncia al tiempo transcurrido para usucapir***

***Artículo 5.134.-*** Las personas con capacidad para enajenar pueden renunciar al tiempo transcurrido a su favor para la usucapión, pero no al derecho de usucapir para lo sucesivo. El abandono del derecho adquirido se tiene como renuncia tácita.

### ***Terceros interesados en la usucapión***

**Artículo 5.135.-** *Los terceros interesados en que la usucapión se consume, pueden hacer valer el tiempo transcurrido, objeto de la renuncia.*

### ***Posesiones para usucapir***

**Artículo 5.136.-** *El poseedor de un bien puede usucapir, tomando en cuenta el tiempo que la posee y el de quien la adquirió”.*

### **3.8.1 Requisitos de la Usucapión.**

Para la usucapión y demás derechos reales se necesita poseer las cosas con buena fe y justo título por el tiempo determinado en la ley.

#### ✓ LA BUENA FE:

La buena fe del poseedor consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueño de ella, y podía transmitir su dominio.

Se reputa poseedor de buena fe al que ignora que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalide; Se reputa poseedor de mala fe al que se halla en el caso contrario.

La buena fe se presume siempre, y al que afirma la mala fe de un poseedor corresponde la prueba.

La posesión adquirida de buena fe no pierde este 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. Se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, mientras no se pruebe lo contrario.

✓ JUSTO TÍTULO:

Se entiende por justo título el que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate.

El título para la usucapión ha de ser verdadero y válido. El justo título debe probarse; no se presume nunca. Lo anterior, es legalizado por el numeral 5.129 de nuestra legislación civil para el Estado de México, mismo que se reproduce:

***“Título de la posesión***

**Artículo 5.129.-** *Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de propietario del bien poseído puede producir la usucapión debiendo estar fundada en justo título”.*

Para la posesión, el principal efecto es la usucapión, siempre y cuando sea *“pacífica, continua, pública y en concepto de propietario”*<sup>53</sup> y siguiendo a Rojina Villegas, diremos que las cualidades que debe reunir a fin de ser apta para adquirir el dominio por usucapión y cuya ausencia la vicia, son las subsecuentes:

- 1) **Debe ser en concepto de propietario.** Solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la usucapión (artículo 5.128 del Código Civil del Estado de México).
- 2) **Debe ser pacífica.** No adquirida con violencia (artículo 5.59 del Código Civil citado).
- 3) **Debe ser continua.** No interrumpida por los medios que señala el artículo 5.139 del Código Civil para esta entidad).
- 4) **Debe ser pública.** Es decir, que pueda ser conocida por todos (artículo 5.61 del Código ya mencionado).

Por lo que respecta a esta última cualidad, la misma se justifica por la necesidad de dar oportunidad a terceros y principalmente al propietario del bien, de contradecir la posesión y de alegar y hacer valer las acciones procedentes en derecho, no dejándolos

---

<sup>53</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael, Op. Cit., Cf., Nota 23, Pág. 202.

en estado de indefensión; nos dice también el artículo citado, con respecto a la posesión pública, que deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad, pues tal inscripción es potestativa, pudiendo practicarse tal y como lo establecen los artículos 8.5, en su fracción II y el 5.141 del Código Civil para el Estado de México.

Debemos recordar que en nuestro país, el sistema registral, no es constitutivo de derechos sino meramente declarativo (artículo 8.2 de la Ley Civil del Estado de México); el acto surge fuera del Registro e independiente de él, por lo cual válidamente puede pensarse que si un inmueble no está inscrito en el Registro Público de la Propiedad o en cualquier otro, no implica forzosamente que tal inmueble siga estando en la propiedad originaria del Estado, es más, en el Estado de México, esta última hipótesis es poco creíble que se dé (artículo 5.133 del Código Civil en cita); por lo que corresponde al poseedor localizar al propietario particular de tal bien inmueble para poderlo adquirir por usucapión, pues en caso contrario será propiedad de la Federación y tendrá carácter de imprescriptible.

En el otro supuesto, si el poseedor localiza en el Registro Público de la Propiedad o en cualquier otro al propietario del inmueble, contra él, deberá enderezar la acción de usucapión o también llamado por nuestra legislación estatal como la legitimación pasiva, mismo que se demuestra con el artículo 5.140 del Código Sustantivo del Estado de México, al disponer:

***“Legitimación pasiva en la usucapión***

***Artículo 5.140.- La usucapión de los bienes inmuebles se promoverá contra el que aparezca como propietario en el Registro Público de la Propiedad”.***

### **3.9. CONSECUENCIAS DE LA SENTENCIA EN LA USUCAPIÓN.**

La sentencia dictada en el juicio de usucapión, tiene fuerza de cosa juzgada material, solamente de quienes han revestido el carácter de partes en dicho juicio, pero

no puede aprovechar ni perjudicar a los terceros que han permanecido ajenos al proceso.

Mucho se ha escrito sobre la naturaleza de la sentencia dictada en un juicio de usucapión; si es declarativa, constitutiva, o declarativa-constitutiva. Este debate no carece de importancia práctica; por ejemplo, si la sentencia es claramente declarativa, el poseedor estaría legitimado para interponer la acción reivindicatoria aún antes de su dictado. En efecto, la problemática planteada no gira tanto en torno a la naturaleza declarativa o constitutiva sino alrededor de los efectos de la cosa juzgada y su oponibilidad a terceros.

Son tres los principales puntos que se deben establecer o probarse por la persona que ejerce la acción de dominio o reivindicación en el proceso respectivo:

- el dominio de la cosa por parte del actor;
- la posesión de la cosa por el demandado; y,
- la identificación o singularización de la cosa reivindicada.

En la acción reivindicatoria, el actor no pretende que se declare su derecho de dominio, puesto que afirma tenerlo, sino que demanda del juzgador que su derecho de dominio sea reconocido y, como consecuencia, que ordene la restitución de la cosa a su poder por quien la posee.

De cualquier modo, los efectos comienzan con relación a terceros, desde el vencimiento del plazo, el dictado de la sentencia, o la inscripción de esa sentencia en el Registro Público de la Propiedad. Para algunos autores, la eficacia procesal de la sentencia declarativa de usucapión se encuentra condicionada por el régimen de publicidad de los derechos reales inmobiliarios, lo que constituye plenamente al Derecho inmobiliario registral que ha sido definido por el maestro Carral como: *“el conjunto de normas de Derecho civil que regulan las formas de publicidad de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas y las garantías de ciertos derechos personales o de crédito, a través del Registro*

*de la Propiedad*".<sup>54</sup> Y para otros, la inscripción registral no es necesaria para que se produzcan estos efectos, desde que el dominio se adquiere por la posesión y el transcurso del tiempo. En cambio, nuestro código civil del Estado de México, en su numeral 5.140 dice:

***“Legitimación pasiva en la usucapión***

***Artículo 5.140.- La usucapión de los bienes inmuebles se promoverá contra el que aparezca como propietario en el Registro Público de la Propiedad”.***

Por lo que dictada la sentencia acogiendo la demanda se dispondrá su inscripción en el registro de la propiedad y la cancelación de la anterior si estuviere inscrito algún dominio, pues la sentencia hará cosa juzgada material y tendrá efectos en contra de terceros.

Algunos autores se pronuncian por el efecto *erga omnes* es una locución latina, que significa "respecto de todos" o "frente a todos", utilizada en derecho para referirse a la aplicabilidad de una norma, un acto o un contrato. *“Significa que aquél se aplica a todos los sujetos, en contraposición con las normas inter partes (entre las partes) que sólo aplican a aquellas personas que concurrieron a su celebración. Normalmente, para que un contrato tenga efectos más allá de inter partes y sea oponible a terceros, es necesario que cumpla ciertas formalidades que normalmente tienen fines probatorios, como haber sido inscritos en un registro público”*.<sup>55</sup> Las normas, por el contrario, suelen tener siempre efectos *erga omnes*, dado que por definición son de aplicación general. Sólo en casos muy especiales se dictan normas específicas para casos concretos.

Por lo que respecta a la sentencia, se aplican los resultados de *erga omnes*, sin hacer mayores investigaciones. Se fundan en el carácter contencioso que la legislación ha impreso al proceso. La sentencia no sólo hace cosa juzgada con respecto a las partes en el juicio sino que también tiene efectos *erga omnes*; constituye, pues, el título

---

<sup>54</sup> CARRAL Y DE TERESA, Luis, Op. Cit. Cf., Nota 6, Pág. 290.

<sup>55</sup> CORTÉS FIGUEROA, Carlos, Op. Cit., Cf., Nota 40, Pág. 43.

demostrativo de la propiedad del usucapiente y tiene, por tanto, la calidad de los títulos perfectos.

La autoridad de cosa juzgada de la sentencia pronunciada en el proceso de adquisición del dominio por usucapión surge del carácter contencioso del juicio; además de su eficacia directa la cosa juzgada despliega su eficacia de reflejo también con relación a los tercero; lógicamente, el resultado del proceso no puede quedar contenido en él; jurídicamente, el proceso se hace a fin de integrar el derecho, y su producto no puede menos de trascender el ciclo productivo con el siguiente alcance. La sentencia es oponible a todo tercero que se considere con derecho al bien, desde que tiene efectos *erga omnes*.

Otro sector, en cambio, distingue entre quienes fueron parte en el juicio y quienes no fueron convocados. Así, al fundar la naturaleza declarativa-constitutiva de la sentencia. La sentencia es principalmente declarativa, aunque en alguna medida es constitutiva, en cuanto a los efectos de la publicidad del reconocimiento de ese derecho respecto no sólo del anterior propietario sino también de terceros, entendiéndose por tales a cuantos contradictores con derecho a ese inmueble hubieran sido citados a hacer valer sus derechos:

- ⊕ Acreedores hipotecarios,
- ⊕ Titulares de servidumbres, y,
- ⊕ El adquirente, quien hiciera el pago del precio de compra, con escritura traslativa pero sin que ésta se llega a inscribir en el registro de la propiedad, etc.

La instrumentación y publicidad aludidas hacen que la nueva calidad de propietario excluyente quede inequívocamente certificada y constituida.

La sentencia que declara el dominio sólo hace cosa juzgada entre quienes fueron parte en el juicio, es decir, el usucapiente, el Estado y el titular inscrito en el registro. La inadmisibilidad de la citación por edictos a quien se crea con derecho al inmueble hace

que la sentencia no tenga efectos de cosa juzgada erga omnes. No puede decirse que con ello se mantenga la situación anterior a la vigencia de la ley, ya que habiéndose dirigido la acción contra quien figuraba como titular del dominio, la sentencia así obtenida tendrá un valor equivalente al título traslativo. De allí la conveniencia para el usucapiente que conoce la existencia de una transmisión no inscrita, de dirigir también su demanda contra este adquirente, haciéndolo parte en el juicio, con lo que la sentencia que obtenga hará también cosa juzgada a su respecto.

En la misma línea se ha dicho, que la sentencia adquiere eficacia de cosa juzgada, puesto que en el procedimiento actual está debidamente asegurada la contradicción al ser parte en el juicio el propietario contra quien se ha usucapido. Sin embargo, la sentencia hace cosa juzgada material respecto de las partes, pero no puede aprovechar ni perjudicar a terceros ajenos al proceso, como sucede con quien no fue citado a comparecer a los autos. Se concluye entonces, que la sentencia en sí misma, sólo produce efectos entre partes, pero una vez inscrita en el registro inmobiliario, genera efectos erga omnes.

### **3.10 INSCRIPCIÓN DE LA SENTENCIA DE USUCAPIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE MÉXICO.**

Mediante el Registro Público de la Propiedad se da publicidad a los actos jurídicos para que surtan efectos contra terceros. El Registro Público de la Propiedad tiene como finalidad dar certeza y seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, así como las demás finalidades previstas en este Código Civil del Estado de México y en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad, tienen efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico, pero no de su inscripción, cuya finalidad es dar publicidad y no constituir el derecho. La inscripción es el acto mediante el cual se registra la constitución,

transmisión, modificación o extinción de derechos reales. La anotación es el acto procedimental que consta al margen de la inscripción en forma preventiva o transitoria dejando constancia de una situación jurídica que limita, grava o afecta el derecho que ampara una inscripción.

El Registro Público de la Propiedad que es competente en ésta investigación está a cargo del Instituto de la Función Registral del Estado de México y se rige por las disposiciones del Código Civil del Estado de México, así como de la Ley Registral para el Estado de México, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad de nuestro Estado y de los demás ordenamientos legales aplicables como lo son la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México; del Código Financiero del Estado de México y Municipios, del Código Administrativo del Estado de México y de la Ley de Ingresos del Estado de México para el Ejercicio Fiscal del año en curso.

En las actividades registrales se observarán en todo momento los Principios Registrales de: Publicidad, Rogación, Tracto Sucesivo, Legalidad o Calificación Registral, Consentimiento, Inscripción, Especialidad o Determinación, Prioridad o Rango, Prelación, Legitimación y Fe Pública Registral, así como los demás principios y fines del sistema jurídico registral previstos en este Código, en el Reglamento de dicha Institución y en los demás ordenamientos aplicables.

El Registro será público, por lo que los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren inscritos y de los documentos relacionados con esas inscripciones que estén archivados o almacenados por el Registro Público de la Propiedad. También tienen obligación de expedir copias certificadas y simples de las inscripciones, anotaciones o constancias que figuren en los registros, así como certificaciones de no existir asientos o de especie determinada sobre bienes señalados o a nombre de ciertas personas, en los términos previstos en el Reglamento de dicho Registro Público de la Propiedad, ambos del Estado de México.

La certificación es el acto a través del cual, el registrador da fe de los actos o constancias inscritos en los libros correspondientes, folios, registros o archivos del Registro Público de la Propiedad para éste Estado, o bien de la inexistencia de los mismos, así como también de las constancias que obren en los archivos respectivos. Los certificados se expedirán en las modalidades, contenido y términos previstos al efecto en el Reglamento para tal Organismo.

Para garantizar la preservación, guarda, custodia y seguridad del acervo registral, el Instituto de la Función Registral del Estado de México desarrollará sistemas y programas sustentados en tecnologías de la información, que garanticen su exactitud e inviolabilidad para otorgar seguridad jurídica a la propiedad inmobiliaria.

Los lineamientos y criterios para la preservación, guarda, custodia y seguridad del acervo registral, así como las bases y mecanismos para la digitalización de los documentos inscritos en el Registro Público de la Propiedad se determinarán en el Reglamento que regula al Instituto mencionado con antelación.

Lo anterior, lo acreditamos con lo expuesto en nuestra legislación civil del Estado de México, en su Libro Octavo, Del Registro Público de la Propiedad; Título Primero; Disposiciones Generales; Publicidad de los actos jurídicos, en sus artículos 8.1 al 8.4.2., los cuales exponen los siguiente:

***“Publicidad de los actos jurídicos***

***Artículo 8.1.-*** *Mediante el Registro Público de la Propiedad se da publicidad a los actos jurídicos para que surtan efectos contra terceros.*

*El Registro Público de la Propiedad tiene como finalidad dar certeza y seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, así como las demás finalidades previstas en este Código y en el Reglamento.*

*Para efectos de este Libro Octavo se entenderá por “Reglamento” al Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México.*

### **Efectos declarativos del Registro Público**

**Artículo 8.2.-** Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad, tienen efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico, pero no de su inscripción, cuya finalidad es dar publicidad y no constituir el derecho.

La inscripción es el acto mediante el cual se registra la constitución, transmisión, modificación o extinción de derechos reales. La anotación es el acto procedimental que consta al margen de la inscripción en forma preventiva o transitoria dejando constancia de una situación jurídica que limita, grava o afecta el derecho que ampara una inscripción.

### **Disposiciones que rigen al Registro**

**Artículo 8.3.-** El Registro Público de la Propiedad está a cargo del Instituto de la Función Registral del Estado de México y se rige por las disposiciones de este Código, del Reglamento y de los demás ordenamientos legales aplicables.

En las actividades registrales se observarán en todo momento los Principios Registrales de: Publicidad, Rogación, Tracto Sucesivo, Legalidad o Calificación Registral, Consentimiento, Inscripción, Especialidad o Determinación, Prioridad o Rango, Prelación, Legitimación y Fe Pública Registral, así como los demás principios y fines del sistema jurídico registral previstos en este Código, en el Reglamento y en los demás ordenamientos aplicables.

### **Servicio Público del Registro**

**Artículo 8.4.-** El Registro será público, por lo que los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren inscritos y de los documentos relacionados con esas inscripciones que estén archivados o almacenados por el Registro Público de la Propiedad. También tienen obligación de expedir copias certificadas y simples de las inscripciones, anotaciones o constancias que figuren en los registros, así como certificaciones de no existir asientos o de especie determinada sobre bienes señalados o a nombre de ciertas personas, en los términos previstos en el Reglamento.

**Artículo 8.4.1.-** La certificación es el acto a través del cual, el registrador da fe de los actos o constancias inscritos en los libros correspondientes, folios, registros o archivos

*del Registro Público de la Propiedad, o bien de la inexistencia de los mismos, así como también de las constancias que obren en los archivos respectivos.*

*Los certificados se expedirán en las modalidades, contenido y términos previstos al efecto en el Reglamento.*

### **Acervo y Registros**

**Artículo 8.4.2.-** *Para garantizar la preservación, guarda, custodia y seguridad del acervo registral, el Instituto de la Función Registral del Estado de México desarrollará sistemas y programas sustentados en tecnologías de la información, que garanticen su exactitud e inviolabilidad para otorgar seguridad jurídica a la propiedad inmobiliaria.*

*Los lineamientos y criterios para la preservación, guarda, custodia y seguridad del acervo registral, así como las bases y mecanismos para la digitalización de los documentos inscritos en el Registro Público de la Propiedad se determinarán en el Reglamento”.*

La relación que existe entre la Usucapión y el Registro Público de la Propiedad se puede distinguir con las siguientes situaciones:

- Ⓢ **Usucapión en favor del titular inscrito.-** Será justo título la inscripción, y se presumirá que aquél ha poseído pública, pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe durante el tiempo de vigencia del asiento registral y de los de sus antecesores de quienes traiga causa.
- Ⓢ **Usucapión contra el Registro Público de la Propiedad.-** Cuando no coinciden los datos del registro con la persona que la está poseyendo para la usucapión. Como regla general, podemos decir que, en cuanto al que prescribe y al dueño del inmueble o derecho real que se esté prescribiendo y a sus sucesores que no tengan la consideración de terceros, se calificará el título y se contará el tiempo con arreglo a la legislación civil.
- Ⓢ **Usucapión liberatoria.-** Los derechos adquiridos a título oneroso y de buena fe que lleven la facultad de inmediato disfrute del derecho, sobre el cual se

hubieren constituido, no se extinguirán por usucapión de éste. Tampoco se extinguirán los que impliquen aquella facultad cuando el disfrute de los mismos no fuere incompatible con la posesión causa de la prescripción adquisitiva.

Quien sea propietario, es el único que puede transmitir la propiedad o constituir un derecho real sobre la cosa y tenga facultad para transmitirla, en definitiva quien esté legitimado para realizar el acto dispositivo. Esta regla, protege al titular del derecho subjetivo, pues no podrá ser privado de él salvo que preste su consentimiento en el correspondiente negocio traslativo.

Ahora bien, esta seguridad para el titular del derecho se torna en inseguridad para el adquirente si el bien objeto del mismo entra en la dinámica del tráfico jurídico, ya que, como nadie puede transmitir más derechos reales de los que tiene, el adquirente sólo podrá estar seguro de la adquisición si el derecho le ha sido transmitido por quien esté legitimado para realizar el acto dispositivo. Para que el adquirente obtenga esa certeza será preciso también acreditar la titularidad al menos hasta el cumplimiento del tiempo necesario para adquirir por usucapión.

La protección de los adquirentes de derechos reales se realiza a través de formas de publicidad y apariencia, que permitan conocer, a aquellos, quienes son los titulares de los derechos cuya adquisición pretenden y cuál es el estado jurídico de los bienes, en orden a su libertad o gravamen, para de este modo dar seguridad y eficacia a su tráfico.

Son dos las formas de publicidad y apariencia:

- ▶ La posesión.
- ▶ La institución del Registro Público de la Propiedad.

Una y otra cumplen una función legitimadora, pues tanto el poseedor como el titular registral están legitimados para intervenir en el tráfico jurídico, en relación al bien poseído o inscrito a su nombre.

La función de legitimación de la posesión tiene su justificación en el ejercicio del derecho real, por parte del poseedor, sobre la cosa poseída. Los actos de ejercicio del derecho provocan en los demás la confianza de que el poseedor es titular del derecho y que ejercita legítimamente las facultades derivadas del mismo. De ahí que los terceros hayan de ser protegidos cuando de buena fe hayan confiado en la apariencia jurídica creada por la posesión.

Ahora bien, la publicidad legitimadora de la posesión es limitada, ya que existen derechos reales que no son susceptibles de posesión, como ocurre con los no aparentes y aquellos otros respecto de los cuales no cabe un ejercicio duradero, al agotarse en un solo acto (hipoteca); porque la publicidad proporcionada por la posesión es muy restringida, pues queda reducida al círculo de personas que pueden conocer esa situación.

Anteriormente señalamos, que la posesión inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de México se considera pública, así como que el poseedor tendrá que acudir a dicha Institución para indagar qué persona aparece como propietario, ya que es la encargada de dar publicidad a los actos jurídicos; en nuestro caso en particular, a los bienes inmuebles, que por su importancia y trascendencia, la ley le señala tal requisito para que surta efectos ante terceros, tal y como lo determina el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, en su Título Primero, Disposiciones Generales, Capítulo Primero, Del Objeto, Finalidad y Definiciones, en su numeral tercero, que a la letra dice:

*“Artículo 3.- El Registro Público de la Propiedad del Estado de México, es la institución que tiene por objeto dar publicidad a la situación jurídica de los bienes y derechos registrables que prevean las disposiciones legales, para que surtan efectos contra terceros, a fin de otorgar certeza y seguridad jurídica a los mismos”.*

Tal y como son los casos de transmisión, modificación o extinción de derechos reales, así como lo señala el artículo 5, fracción XI del Reglamento en estudio:

**Artículo 5.-** *Para efectos del presente Reglamento, se entiende por:*

*... XI. Inscripción: Acto mediante el cual se registra la constitución, transmisión, modificación o extinción de derechos reales...*

Lo anterior, también tipificado en el Código Civil del Estado de México, en su artículo 8.45, Título Tercero; Del Registro de la Propiedad Inmueble; Capítulo uno romano; De los Títulos Inscribibles y de los Anotables, y que a continuación se transcribe:

**“Títulos inscribibles**

**Artículo 8.45.-** *En el Registro de la Propiedad inmueble (sic) se inscribirán: I. Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, la posesión originaria o los demás derechos reales sobre inmuebles...*

Anticipadamente tomaremos al artículo 5.141 de la legislación mencionada en el párrafo que antecede, el cual dice:

**“Sentencia que declara la usucapión**

**Artículo 5.141.-** *La Sentencia Ejecutoria que declare procedente la acción de usucapión, se protocolizará ante notario y se inscribirá en el Instituto de la Función Registral.*

*Tratándose de predios no mayores de 200 m<sup>2</sup>, la Sentencia Ejecutoria se inscribirá sin mayor trámite en el Instituto de la Función Registral*”. Tal y como se demuestra en el numeral VII de los considerandos del formato de sentencia, agregado al apéndice de la presente investigación; así como en el punto TERCERO de los resolutivos de la misma. (ver página 172).

Como podemos observar este artículo expone, que la sentencia del juicio de usucapión, simplemente declara la consumación de ésta y la adquisición del poseedor,

es decir, el derecho de propiedad derivado de la usucapión nació para el poseedor antes del juicio y la sentencia será simplemente declarativa. Por lo que consideramos que dicho numeral, no es determinante, ni explícito en cuanto a la sentencia, ya que no menciona para que le servirá la misma al poseedor, después de ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de México, porque nos atrevemos a interpretar que será solo un título documental, porque el título de propiedad lo adquirió con la misma usucapión, derecho que le otorga la misma legislación; por lo que respecta al estudio íntegro del anterior artículo lo haremos en el capítulo subsecuente.

## **CAPÍTULO CUARTO**

### **LA INNECESARIA PARTICIPACIÓN DEL NOTARIO PÚBLICO EN LA INSCRIPCIÓN DE LAS SENTENCIAS DE USUCAPIÓN EN EL ESTADO DE MÉXICO**

En la actualidad, el Código Civil del Estado de México en su libro quinto; De los Bienes; Título cuarto romano; De la propiedad y los medios de adquirirla; Capítulo cinco romano; De la Usucapión, información en donde se localizan los artículos que representan el tema en comento, pero que en este apartado solo nos someteremos al estudio del numeral 5.141, el cual establece, que la sentencia ejecutoria que declare la acción en estudio procedente, se deberá protocolizar ante notario e inscribirse en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, pero si los predios a usucapir son menores a 200 m<sup>2</sup>. la sentencia se inscribirá en dicho Instituto sin que tenga que pasar ante la fe pública del notario. Consecuentemente, estudiaremos los temas relacionados al fondo de la presente tesis.

#### **4.1 TRASCENDENCIA JURÍDICA Y SOCIAL DE LA PARTICIPACIÓN DEL NOTARIO PÚBLICO EN EL PROCEDIMIENTO DE USUCAPIÓN EN EL ESTADO DE MÉXICO.**

Las funciones, características y orígenes de la figura notarial son desconocidos por el común de la gente, aunque francamente se vean obligados a diario a solicitar el servicio de un Notario Público para exigir el cumplimiento de determinada formalidad estipulada por la ley para realizar diversos actos. Lo anterior, ha logrado cierta confusión a la humanidad respecto a la personalidad del notario como un servidor público, cuyas funciones no se ubican con claridad dentro de la rama ejecutiva o la rama judicial del poder público porque simplemente, no llegan a comprender cuál es el papel de un notario en la sociedad.

Posiblemente, debido a ese error cada vez más frecuente, el Estado ha pretendido asignar a los notarios más funciones que riñen con la naturaleza de dicha institución, por lo que se les ha asignado funciones a los notarios públicos para la declaración de la posesión.

La figura del notario ha evolucionado día con día, tan es así, que existe una rama del Derecho, llamada Derecho Notarial, que si no estaría directamente ligada al Derecho civil y mercantil, gozaría de autonomía propia; pues la institución del notariado surgió debido a las necesidades de los particulares, que en su interrelación social requerían de una persona que los asesorara en los negocios, dejara plasmado en papel cuáles eran los términos y efectos jurídicos que generaban sus contratos y relaciones jurídicas, a través de su fe pública.

Hoy en día, el notario es un particular que realiza funciones públicas atribuidas por el Estado, las cuales están determinadas y reguladas en la ley. El notario ejerce actuaciones que son trascendentes en el mundo del Derecho, como es la función fedataria; esto es, el notario debe dar fe de los hechos y actos en general. Esta fe pública que da dicho profesionista lleva implícita la confianza, creencia, convicción y certeza que tiene la sociedad frente a los hechos o actos certificados por el mismo.

Es muy importante destacar que aunque el otorgamiento de fe pública sea una facultad que ha sido otorgada por el Estado a este funcionario, no implica que el notario sea el que realice dichos actos o hechos. Simplemente, los particulares y la sociedad han depositado esa confianza especial, o sea, esa fe en el notario, con el fin de que sus actuaciones y negocios sean auténticos y tengan la certeza y formalidad requeridas para que sean válidos jurídicamente.

Dentro de este punto se incluye aquella función otorgada al notario con el fin de ayudar al desahogo judicial y así colaborar de esta forma con la administración de justicia, así como funciones que persiguen fines distintos a los de la función fedante,

pero que en específico es la de protocolizar, esto es, otorga plena autenticidad a los hechos percibidos en el ejercicio de sus funciones, en los casos y con los requisitos que la ley establece.

Igualmente, no podemos dejar de lado otra de las funciones esenciales que cumple el notario, consistente en otorgar asesoría jurídica a los particulares que la requieran. Esta función es de gran trascendencia para la sociedad, ya que los particulares, al acudir a la notaría, confían en que el notario de manera imparcial, los asesorará de la mejor forma posible en el acto que van a realizar, pues estará al servicio del Derecho.

Como se comenta en el párrafo anterior, el notario también está facultado para asesorar al particular en función de abogado, por lo que remitiéndonos al tema en específico, que es el procedimiento de usucapión, no le veo que tenga una trascendencia útil, toda vez, que si el objetivo del particular es regularizar la posesión de un inmueble; o sea, tiene el ánimo de ser el titular del derecho sobre ese bien y de antemano el notario sabrá que tendrá que promoverse un procedimiento ante la autoridad judicial correspondiente y éste a su vez dicte la sentencia que en derecho proceda; por lo que nos preguntamos: ¿es necesaria la participación de un notario para inscribir ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México una resolución judicial que declare la propiedad sobre un bien inmueble?.

#### **4.2 LA NULA PARTICIPACIÓN JURÍDICA Y SOCIAL DEL NOTARIO PÚBLICO EN EL PROCEDIMIENTO DE USUCAPIÓN EN EL ESTADO DE MÉXICO.**

En este tema debemos considerar que la participación de la figura notarial es completamente absurda, toda vez, que retomando lo considerado en el presente estudio nos damos cuenta que el poseedor de un bien inmueble, tomando en cuenta el tiempo y las condiciones que marca el Código Civil del Estado de México, deducimos que existe un derecho de promover un juicio en contra de quien aparezca como

propietario en el Registro Público de la Propiedad del Estado de México a fin de que se declare que la usucapión se ha cumplido, por lo que se le debe de otorgar la propiedad de dicho bien.

Ahora, retomando lo que reza el artículo 5.141 del Código en comento, que dice:

***“Sentencia que declara la usucapión***

***Artículo 5.141.-*** *La Sentencia Ejecutoria que declare procedente la acción de usucapión, se protocolizará ante notario y se inscribirá en el Instituto de la Función Registral.*

*Tratándose de predios no mayores de 200 m<sup>2</sup>, la Sentencia Ejecutoria se inscribirá sin mayor trámite en el Instituto de la Función Registral”.*

Por lo que es evidente la participación del Notario en el primero párrafo del numeral en comento, mismo que le ordena protocolizar la Sentencia Ejecutoria del Juicio de Usucapión y solo así, podrá el poseedor inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México.

De lo anterior, consideramos que es innecesaria la participación del Notario en la protocolización de tal sentencia ejecutoria; ya que como hemos conceptualizado en el capítulo primero de la presente investigación, cuando analizamos los elementos auxiliares del notario (numeral 1.3.2.); y claro queda que el notario solo incorpora un documento a su protocolo para otorgarle cierta formalidad. Lo anterior, también es justificable a través de lo que reza el artículo 108 de la Ley del Notariado del Estado de México, en su Título Tercero, De los Documentos Notariales, Capítulo Segundo, De las Actas que a la letra dice:

***“Artículo 108.-*** *En las actas de protocolización de documentos o de diligencias jurisdiccionales, el notario podrá transcribir íntegramente su contenido, la parte relativa o los agregará en copia certificada al apéndice en el legajo marcado con el número del*

*acta y bajo la letra que le corresponda, haciendo constar en su caso, que los devuelve a la autoridad remitente o al interesado”.*

En oposición a lo que dispone el numeral anterior, veremos lo que establece el artículo 50 del Reglamento de la Ley del Notariado del Estado de México, mismo que hasta la fecha nos rige, y que se inserta a continuación:

**“Artículo 50.-** *Para los efectos de lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 62 de la Ley, cuando las resoluciones que por mandato judicial se protocolicen, hayan sido transcritas literalmente en el instrumento notarial, no se requerirá agregar al apéndice copia certificada de dicha resolución”.*

De lo anterior, deducimos que el mismo Notariado, a través de su normatividad interna, también le resta importancia a dicho mandato, ya que nos dice que no será necesario agregar como un legajo de su apéndice la copia certificada de la resolución protocolizada; cuando sabemos que todo lo que se agrega al apéndice es para tener un respaldo fidedigno de las actuaciones del notario y parte integral de lo que asienta en su protocolo; pues de antemano los fedatarios saben que una sentencia ejecutoriada cuenta ya con una fe pública judicial.

Gran parte de la doctrina ha estado de acuerdo en que el notario tiene una función de jurisdicción voluntaria que, como lo mencionamos anteriormente, tiene la finalidad de contribuir a la disminución del trabajo procesal que se da en los juzgados, esto es, se busca más la participación del notario y menos la del juez.

Es claro, que existe una gran diferencia entre las funciones que ejercen los notarios y los jueces, ya que la función de los jueces es ejercida cuando existe un conflicto entre las partes, por lo tanto, es necesario iniciar un proceso para resolver ese conflicto, debido a que las partes no lo pudieron resolver directamente entre ellas.

Por el contrario, la función del notario es ejercida antes del conflicto, pues como lo manifestamos previamente, el notario viene a realizar una labor de asesor jurídico de las partes y, por lo tanto, su función consiste en evitar que entre ellas se desarrolle un problema. Debe quedar claro, que las partes acuden al notario voluntariamente y por mutuo acuerdo, con el fin de ser asesorados objetivamente ante una cuestión jurídica que le competa, sin que exista un conflicto entre ellas, y el notario deberá respetarla y no involucrarse ni tomar parte en dicho asesoramiento.

Situación contraria sucede con el juez, ya que por medio de él, el Estado se involucra en el ámbito de la libre voluntad de los particulares, con el fin de solucionar un problema en donde no existió un acuerdo entre las partes, quedando obligadas a someterse a la decisión del juez.

#### **4.3 LA INNECESARIA PARTICIPACIÓN DEL NOTARIO PÚBLICO EN LA INSCRIPCIÓN DE LAS SENTENCIAS DE USUCAPIÓN EN EL ESTADO DE MÉXICO.**

A través del presente título, se pretende aclarar la figura de los notarios públicos, con miras a determinar claramente su papel dentro del ordenamiento jurídico y la sociedad mexicana. El punto de partida, es muy pretencioso; pero que se tiene la certeza que será más práctico y aplicable; que es modificar el artículo 5.141 del Código Civil del Estado de México, el cual reza lo siguiente:

##### ***“Sentencia que declara la usucapión***

***Artículo 5.141.- La Sentencia Ejecutoria que declare procedente la acción de usucapión, se protocolizará ante notario y se inscribirá en el Instituto de la Función Registral.***

***Tratándose de predios no mayores de 200 m<sup>2</sup>, la Sentencia Ejecutoria se inscribirá sin mayor trámite en el Instituto de la Función Registral”.***

Hoy en día nuestra legislación civil del Estado de México en el numeral 5.141 transcrito en líneas que anteceden, se reclama la participación del notario público al rezar: *“La Sentencia Ejecutoria que declare procedente la acción de usucapión, se protocolizará ante notario y se inscribirá en el Instituto de la Función Registral...”*, requisito innecesario; toda vez que los fallos dictados por los jueces tienen el carácter de cosa juzgada cuando la sentencia ejecutoria tiene veracidad legal. Ahora bien, se dice que es cosa juzgada cuando no hay recurso alguno que se inconforme con la disposición del juez o cuando ha transcurrido el término para recurrir dicho veredicto.

Se visualiza que los jueces resuelven asuntos expuestos a su competencia, con la finalidad de decretar una sentencia que resuelva el fondo de la cuestión planteada, misma que cuenta con fe pública limitada y eficacia contra terceros, esto es para que no se le niegue a dicho dictamen la veracidad que representa y goce de certidumbre jurídica. Cabe recordar que los secretarios judiciales son los que cuentan con fe pública amplia, toda vez que se encargan de certificar eventos que dan lugar a hechos jurídicos o no jurídicos, dentro de un procedimiento en ejercicio de sus funciones.

Si las resoluciones judiciales están investidas de fe pública judicial, no se justifica entonces la adición de la fe pública notarial para que tal sentencia ejecutoria tenga que inscribirse en el Instituto de la Función Registral del Estado de México.

Las funciones que representa la fe pública de los notarios, como ya lo comentábamos anteriormente, son otorgadas por el Estado; pero el desempeño de un juez, es a nombre y representación del propio Estado, por lo que se considera una constancia directa para el mismo.

Por lo anterior, no consideramos que sea una necesidad jurídica, protocolizar ante notario público una sentencia de usucapión otorgada por un juez, si esta, al ser otorgada por dicha autoridad ya cuenta con fe pública judicial.

Es preciso señalar también, la función del Instituto de la Función Registral del Estado de México, pues es fundamental dar publicidad a la situación jurídica del bien inmueble como de su propietario; esto es, salvaguardar frente a terceros a quien se le atribuye la propiedad, no al acto en sí, sino al documento en donde consta el derecho del propietario. Opcionalmente hablando, tenemos que ese documento puede ser una escritura pública o una sentencia ejecutoria, ambas con la fe pública requerida.

La sociedad habitualmente “no regulariza sus predios”, ya que a la fecha existen predios que tienen más de veinte años que se habitan con irregularidad; lo anterior, no por desidia a querer hacerlo, sino porque los poseedores prefieren vivir así, que invertir dinero en su regulación; pues el hecho de acudir con un Notario Público, requiere de un presupuesto alto para solicitar sus servicios; y mas para regularizar un bien inmueble, porque el solo hecho de pagar honorarios notariales, son excesivamente altos para las personas que ganan un salario mínimo, sin contar los gastos por los servicios de un abogado y los impuestos que se generen por inscribir una escritura en el Instituto de la Función Registral del Estado de México. Tal y como se ha demostrado a través del estudio de la historia, respecto a dicho personaje, su labor y creación; con la finalidad de apoyar a toda una sociedad, en especial, aquellas personas de humilde condición, tales que son más propensas a ser víctimas de engaños y abusos.

Ahora bien, cabe señalar que después de que el Juez de Primera Instancia dicta la sentencia definitiva relativa al juicio que nos ocupa y posteriormente el auto que causa ejecutoria a la misma, tal y como lo dispone el numeral 1.210 del Código Adjetivo Civil del Estado de México, el cual dispone:

***Sentencias que causan Ejecutoria***

***Artículo 1.210.- Causan ejecutoria las siguientes sentencias:***

*I. Las que no admiten ningún recurso;*

*II. Las que admitiendo algún recurso, no fueren recurridas, o habiéndolo sido no se expresen agravios o se desista el interesado del recurso;*

*III. Las consentidas expresamente por las partes, sus representantes legítimos o sus mandatarios.*

*En los casos de las fracciones I y III, las sentencias causan ejecutoria por ministerio de la ley.*

*En los casos de la fracción II se requiere declaración a petición de parte, excepto por desistimiento que lo hará el Tribunal ante quien se presente. La declaración se hará por el Tribunal de apelación en la resolución que declare desierto el recurso”.*

En ese mismo auto, donde se declara la ejecutoria de la sentencia, el Juez ordena la protocolización ante Notario Público de dicha resolución, así como se gire oficio al Instituto de la Función Registral del Municipio correspondiente, en donde remite copia certificada por duplicado de la sentencia dictada en el juicio ordinario civil sobre usucapión, a fin de que se proceda a la cancelación de la inscripción que actualmente aparece en los libros de esa dependencia y se dé cumplimiento a lo ordenado por el artículo 5.141 del Código Civil del Estado de México, transcrito con anterioridad, sin transgredir las disposiciones administrativas y el previo pago de los derechos que le corresponda.

Como podemos darnos cuenta, el mismo titular del Juzgado donde se formaliza un juicio de usucapión, nos pone en advertencia que ahora se tendrá que hacer una serie de pagos administrativos para poder cumplir con la obtención de la propiedad de un bien inmueble.

Respaldando lo anterior, nos permitimos solicitar un cálculo al Notario Público Número 29 del Estado de México, Licenciado José Antonio Reyes Duarte, para tener una idea real del monto total que el poseedor de un bien inmueble tendría que solventar para realizar lo que con anterioridad le ordene la sentencia ejecutoriada dictada en un juicio de usucapión, se obtuvo el siguiente:

## PRESUPUESTO

TOMANDO EN CUENTA UN LOTE DE TERRENO UBICADO EN EL MUNICIPIO DE NEZAHUALCÓYOTL, ESTADO DE MÉXICO, CON UNA SUPERFICIE DE 204.00 M2., EL CUAL TIENE UN VALOR CATASTRAL DE \$1,057,638.00 (según boleta predial del año en curso).

IMPUESTO SOBRE TRASLADO DE DOMINIO:	\$ 18,600.00
(Artículos 114, fracción VII y 115 del Código Financiero del Estado de México y Municipios).	
IMPUESTO SOBRE LA RENTA:	\$ 0.00
DERECHOS DE INSCRIPCIÓN AL REGISTRO - PÚBLICO DE LA PROPIEDAD:	\$ 13,882.00
(Artículos 40 y 43 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México).	
GASTOS: (INTEGRACIÓN DEL EXPEDIENTE)	\$ 5,000.00
HONORARIOS:	\$ 6,500.00
I.V.A..	\$ 650.00
<b>T O T A L:</b>	<b>\$ 44,632.00</b>

Podemos observar entonces, que económicamente hablando, no es funcional la intervención del Notario Público, ya que ahora el ciudadano prefiere solventar sus primeras necesidades que reglamentar sus predios.

Porque cuando se acude a la asesoría de un Notario Público, se busca sea interpretado cualquier acto o hecho jurídico, ya que este es un perito en ciertas ramas del Derecho, pues su investidura así lo exige, pero en una protocolización ¿qué interpretación jurídica daría?.

No es posible que si el Notario Público, depende directamente del Poder Ejecutivo, y que es el mismo el que se encarga de supervisar todos los actos y hechos

jurídicos que certifica tal fedatario, se le permita que cobre honorarios por el solo hecho de transcribir una sentencia ejecutoriada.

Ahora bien, si retomamos un poco lo que la historia nos relata, desde el siglo IX, se estableció una disposición legal dentro de las Capitulaciones; en donde al instrumento notarial se le daba valor probatorio de una sentencia ejecutoria; entendemos con esto, que había una igualdad entre un instrumento y una sentencia; entonces porque hoy en día, una sentencia ejecutoria, tiene que ser protocolizada ante un Notario Público para que la misma pueda ser inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México; ¿será que en pleno siglo XXI, se le está restando valor probatorio e igualdad legal a una sentencia ejecutoria?.

Finalmente, a través de la presente investigación se pretende modificar en nuestra legislación civil del Estado de México, el artículo 5.141 indicado, porque aunque fue adicionado tal numeral, no elimina la participación del notario público en la inscripción de las sentencias de usucapión y solo se complementa dicho apartado, señalando que tratándose de predios no mayores de 200 m<sup>2</sup>., la sentencia ejecutoria se inscribirá sin mayor trámite; pero dicho de esa manera, se le sigue restando credibilidad a la fe pública judicial, sin justificar la razón de la participación del notario público; pues es contradictorio dicho apartado, ya que aunque ambas figuras jurídicas dependen del Estado, se pone en evidencia la labor del juez ante el notario público.

#### **4.4 PROPUESTA.**

Por lo que mi propuesta es, eliminar la participación del notario público en este conflicto, pues no se busca adicionar, sino modificar artículo 5.141 del Código Civil del Estado de México; para que dicho de otra manera, incluya la tramitación que necesita un poseedor de un bien inmueble para que sea declarado propietario a través de la acción de usucapión y la sentencia ejecutoria que así lo declare, debidamente inscrita

en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, la cual le sirva de título de propiedad al beneficiario.

A continuación, se transcribe una propuesta de modificación al artículo 5.141 del Código Civil del Estado de México, para quedar como sigue:

Transcripción actual del artículo 5.141 del Código Civil del Estado de México vigente.	Propuesta de modificación al artículo 5.141 del Código Civil del Estado de México.
<p><b>Sentencia que declara la usucapión</b>  <b>Artículo 5.141.-</b> La Sentencia Ejecutoria que declare procedente la acción de usucapión, se protocolizará ante notario y se inscribirá en el Instituto de la Función Registral.</p> <p>Tratándose de predios no mayores de 200 m2, la Sentencia Ejecutoria se inscribirá sin mayor trámite en el Instituto de la Función Registral.</p>	<p><b>Sentencia que declara la acción de usucapión</b>  <b>Artículo 5.141.-</b> La sentencia ejecutoria que declare la consumación de la usucapión y adquiriendo por ende la propiedad, sin más trámite se inscribirá en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, misma que le servirá de título legal al poseedor.</p>

## CONCLUSIONES

**PRIMERA.-** Al Notariado en sus inicios no se le consideraba como figura jurídica, de tal modo que ni siquiera contaba con fe pública; ésta la adquirió a través del tiempo y por meras necesidades. Quienes ejercían esta función eran consideradas como personas que eran capaces de leer y escribir y que auxiliaban al rey o a algún funcionario de un pueblo para redactar textos.

**SEGUNDA.-** Los notarios en la antigüedad no eran conocidos con ese nombre, sino por el de escribas. La función del notario tuvo gran relevancia principalmente en dos pueblos, el hebreo y el egipcio; que era en donde se les conocía con el nombre de escribas. Por lo general, los reyes y funcionarios públicos del pueblo hebreo no sabían leer y escribir, es por esta razón que se auxiliaban de los escribas para realizar sus funciones.

**TERCERA.-** La función notarial fue colocándose paulatinamente dentro de las funciones de la administración pública, lo cual es el antecedente más remoto de las funciones notariales que conocemos actualmente. Se conocieron varias clases de escribas, de los que suele afirmarse que ejercían fe pública, tal parece que la razón principal por la cual eran requeridos sus servicios era por sus conocimientos caligráficos.

**CUARTA.-** Podemos hacer ver que las funciones fundamentales del escriba y el notario actual tienen gran parecido, ya que ambos redactan actos jurídicos y les dan la notoriedad oficial que la organización social en que vivimos lo permite.

**QUINTA.-** La variedad de nomenclaturas que se ha utilizado para designar a un Notario, no prueba en definitiva, su función notarial, sino deja ver que está dispersa y atribuida a multitud de variados oficiales públicos y privados, sin que originariamente se reúnan todas las atribuciones en una sola persona.

**SEXTA.-** En México la actividad notarial ha tenido una evolución histórica muy interesante y se ha dado de manera paulatina pues con nuestra realidad auténtica y necesidad social se requiere la actividad del notario en un gran número de actos y hechos jurídicos, pero buscando la verdadera participación y no el enriquecimiento fácil para dicho fedatario.

**SÉPTIMA.-** En 1921, se le prohibió al Notario dedicarse al libre ejercicio de la profesión de abogado, pero con nuestro nuevo Código Civil del Estado de México, en vigor desde el 22 de Junio del 2002, y abrogando el Código Civil de 1956, y en donde se les permite llevar a cabo sucesiones intestamentarias desde la primera etapa del juicio, conocido como juicio intestamentario, así como lo que dispone la Ley del Notariado del Estado de México, la cual entró en vigor el 3 de Enero del 2002; abrogando la Ley Orgánica del Notariado del Estado de México de fecha 23 de septiembre de 1994, en donde dispone que el Notario deberá agregar a su apéndice copia certificada de las resoluciones que por mandato judicial se protocolicen, a través de su numeral 62, tercer párrafo.

**OCTAVA.-** Creemos que el derecho de propiedad, es el derecho real de usar, gozar, y disponer de las cosas, de las cuales se es propietario, sujeto a las restricciones impuestas por la Ley y defendibles por diversas acciones; manteniéndose hoy en día restricciones de la ley romana, de ahí que afirmamos que la propiedad es producto del Derecho Romano, mismo que ha tenido gran influencia en el Derecho Nacional.

**NOVENA.-** Nuestra legislación a adoptado ciertas regulaciones del Derecho Romano y de las cuales se pueden establecer ciertas regulaciones, salvando las distancias y tomando en cuenta la evolución que ha tenido nuestro Derecho, pudiendo decir con esto que las restricciones impuestas por aquellos factores que podían quebrantar el derecho a la propiedad frente a terceros.

**DÉCIMA.-** La usucapión es un modo de adquirir la propiedad, mediante la posesión continua, durante el tiempo exigido por la legislación; y para que ésta se produzca, es preciso que reúna ciertos requisitos importantes, como son: ser pública, pacífica, no interrumpida y en calidad de dueño.

**DÉCIMA PRIMERA.-** La usucapión ha sido y es en la actualidad un auténtico modo de adquirir la propiedad y que a través del Registro Público de la Propiedad del Estado de México da a conocer a terceros la titularidad de la misma, basada siempre en actos jurídicos llevados a cabo fuera de dicho Registro y con anterioridad a la inscripción.

**DÉCIMA SEGUNDA.-** Nos resulta absurdo que habiendo dotado de fe pública limitada a los Magistrados y Jueces; así como a los Secretarios de Acuerdos, Notificadores o Ejecutores adscritos, mismos que tienen una fe pública amplia, dentro de un procedimiento en el ejercicio de sus funciones, lo anterior a través del artículo 1.5 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, se ordene que en la sentencia dictada en el juicio de usucapión, sea protocolizada por Notario Público, previa su inscripción en el Instituto de la Función Registral.

**DÉCIMA TERCERA.-** El procedimiento que se sigue en el Estado de México, con relación a la usucapión, nada aporta o mejora a la sociedad la aparición de la figura notarial, en relación a la protocolización de la sentencia ejecutoria que le recae a dicho juicio, tal y como lo impone el numeral 5.141 de la legislación civil de éste Estado.

**DÉCIMA CUARTA.**- Consideramos que es necesario la modificación del artículo 5.141 del Código Civil del Estado de México, para que el Notario no protocolice la Sentencia que le recaiga al Juicio de Usucapión, pues esto beneficiaría de manera económica el patrimonio de la sociedad.

**DÉCIMA QUINTA.**- Que se modifique en su caso el artículo 5.141 del Código Civil del Estado de México, para quedar como sigue: **“La sentencia ejecutoria que declare la consumación de la usucapión y adquiriendo por ende la propiedad, sin más trámite se inscribirá en el Instituto de la Función Registral, misma que le servirá de título legal al poseedor”**.

## APÉNDICE

*Gobierno del Estado de México.  
Poder Judicial.  
Juzgado Primero Civil de Primera Instancia  
de Texcoco, Estado de México.*

### SENTENCIA DEFINITIVA

**Texcoco, Estado de México a veintiséis (26) de septiembre del año dos mil once (2011).**

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del juicio **Ordinario Civil de Usucapión**, promovido por **JOSEFINA GUZMÁN BASTIDA**, en contra de **RICARDO CHAVERO FUENTES**, expediente número 796/2011.

#### R E S U L T A N D O

1.- Que la parte actora **JOSEFINA GUZMÁN BASTIDA**, por su propio derecho, demandó en la Vía Ordinaria Civil de **RICARDO CHAVERO FUENTES** las siguientes prestaciones:

*“A).- La declaración que la suscrita ha venido poseyendo a título de dueño en forma pacífica, continua y de buena fe el bien inmueble ubicado en la manzana 8 C, LOTE 15, DEL FRACCIONAMIENTO Lomas de San Esteban, en Texcoco, Estado de México con superficie total de 403.00 metros cuadrados.*

*B).- Como consecuencia de lo anterior y mediante sentencia definitiva ordenar al C. Registrador Público De la Propiedad y del comercio de esta ciudad, la cancelación y tildación de la inscripción de la propiedad respecto del lote de terreno número quince (15) de la manzana 8C, ubicado en la calle de Golondrinas del fraccionamiento Lomas de San Esteban, perteneciente al municipio y distrito judicial de Texcoco, Estado de México, objeto del presente juicio de Usucapión e inscribir la sentencia para que en lo sucesivo me sirva como título de propiedad.”*

**Motivando su reclamación en los siguientes hechos:** Que en fecha diez (10) de agosto del dos mil cinco (2005), adquirió en su carácter de compradora, mediante contrato de compraventa con **RICARDO CHAVERO FUENTES**, en su calidad de vendedor, respecto del terreno lote quince (15) de la manzana ocho (08) C, ubicado en la calle de Golondrinas del Fraccionamiento Lomas de San Esteban, Municipio de Texcoco, Estado de México, el cual cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

**AL NORTE:** 15.00 metros con Calle Golondrinas;

**AL SUR:** 15.00 metros con lote catorce;

**AL ORIENTE:** 26.35 metros con terrenos del Pueblo de Coatlinchan;

**AL PONIENTE:** 27.40 metros con lote dieciséis.

*Con una superficie aproximada de CUATROSCIENTOS TRES METROS CUADRADOS (403.00 M2)*

Bien raíz que se encuentra inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, oficina Registral de Texcoco, a nombre de **RICARDO CHAVERO FUENTES**, según lo acredita con el certificado de inscripción que exhibe.

**Para concluir la parte expositiva de los hechos tenemos que,** la actora manifiesta que “Como se acreditará oportunamente la hoy demandante ha venido poseyendo a título de dueño y en forma pública, continua, pacífica y de buena fe, desde hace 6 años aproximadamente...” (hecho identificado con el número 1). Ocurso al cual se anexaron los documentos base de la acción.

Previo cumplimiento de prevenciones, por auto fechado de doce (12) de agosto del dos mil once (2011), se admitió a trámite la demanda precitada, determinación en la cual se ordenó notificar y emplazar a **RICARDO CHAVERO FUENTES**. Proveído debidamente cumplimentado el diecisiete (17) de agosto del año en curso, según se advierte de la razón que obra a foja diez (10) del sumario.

Tomando en consideración que el **C. RICARDO CHAVERO FUENTES**, contestó la demanda y se allanó a la misma por así convenir a sus intereses, ratificando dicho acto procesal ante la presencia judicial en todas y cada una de sus partes; se dio vista a la parte actora **JOSEFINA GUZMÁN BASTIDA**, quien manifestó su conformidad con el allanamiento; por tal motivo, se dictó auto el veintitrés (23) de Septiembre de la corriente anualidad, en donde se turnó el expediente para sentencia, surtiendo dicha determinación efectos de citación a las partes para oír la resolución antes mencionada, la cual se procede a pronunciar al tenor de los siguientes:

## **CONSIDERANDOS**

**I.- FIJACIÓN DE LA COMPETENCIA.** El Juzgado que actúa es competente para conocer del juicio que nos ocupa:

**Por razón de materia** en virtud a que la acción intentada y el acto jurídico del cual emana la misma, encuentran origen en las disposiciones contenidas en el Código Civil del Estado de México vigente, por tanto se actualizan las hipótesis que establecen los artículos 1.1, 1.11 y 1.28 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de México.

Tocante al tema que ocupa la atención, pero en lo concerniente a la **competencia por territorio**, este Juzgado debe conocer de la litis de mérito en términos del diverso 1.42 fracción II, de la Ley Procesal precitada, habida cuenta de que se ejercita una acción real sobre un inmueble, ubicado en el fraccionamiento Lomas de San Esteban, Municipio de Texcoco, Estado de México, lugar sobre el que ejerce jurisdicción éste unitario.

Del mismo modo es **competente este órgano jurisdiccional en lo relativo a la cuantía** si tomamos en cuenta que lo reclamado no tiene un valor determinado, por tanto se actualiza el supuesto normativo previsto por el precepto 1.48 del Código de Procedimientos Civiles que nos dice "Cuando lo reclamado no tenga un valor determinado en la demanda, es competente el Juzgado de Primera Instancia".

**II.- PROCEDENCIA DE LA VÍA.** La vía ordinaria civil mediante la cual se ejercita la acción de Usucapión y se reclaman las prestaciones enlistadas en el capítulo correspondiente del escrito inicial de demanda, es la idónea de conformidad con lo establecido en el numeral 2.107 del Código Adjetivo antes mencionado, esto en virtud de que para su tramitación no se regula un procedimiento específico.

**III.- DETERMINACIÓN DE LA ACCIÓN EJERCITADA.** En vista de lo narrado en el escrito de demanda, se advierte que la parte actora ejercita la acción de Usucapión respecto del lote de terreno número quince (15) de la manzana ocho (08) C, ubicado en la Calle Golondrinas del fraccionamiento Lomas de San Esteban, perteneciente al Municipio y Distrito Judicial de Texcoco, Estado de México.

**IV.- PRECISIÓN DE LOS ELEMENTOS DE LA ACCIÓN QUE NOS OCUPA.** Para los efectos antes señalados, acudimos al texto de los numerales 5.127, 5.128, 5.129 5.130 fracción I y 5.140 del Código Civil vigente en la entidad así como al contenido de la tesis jurisprudencial que lleva por rubro: **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, NO BASTA CON REVELAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, SINO QUE DEBE ACREDITARSE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO)**, publicada con el número 322, en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-2000, Tomo IV, Materia Civil, página 271. **Dispositivos y criterio jurisprudencial que nos llevan a concluir, que son requisitos de la acción que nos ocupa:**

- Que el inmueble objeto del juicio se encuentre inscrito a favor de la parte demandada en el Registro Público de la Propiedad.
- Que se revele y compruebe la causa generadora de la posesión.

- Que el bien raíz se haya poseído por un lapso mayor a cinco años de manera pacífica, pública, continua y en concepto de propietario.

**V.- EXAMEN DE LOS REQUISITOS DE LA ACCIÓN.** Expuesto lo anterior, prosigue el análisis de los precitados elementos de la siguiente forma:

1.- El primero relativo a que el inmueble objeto del juicio se encuentre inscrito a favor del demandado en el Instituto de la Función Registral, esta plena y legalmente acreditado, con la documental pública consistente en el certificado de inscripción de fecha tres (03) de agosto del dos mil once (2011), expedido por el Registrador adscrito a la Oficina Registral de Texcoco de Mora, dependiente del Instituto de la Función Registral del Estado de México, al cual se le reconoce pleno valor probatorio en términos del artículo 1.359 del Código de Procedimientos Civiles, instrumento en el que se observa que bajo la partida ciento noventa y seis (196), volumen doscientos cuarenta y seis (246) sección primera, libro primera, de fecha veintiocho (28) de julio del dos mil cuatro (2004), el inmueble objeto de la usucapión se encuentra inscrito a favor de **RICARDO CHAVERO FUENTES**, mismo que se encuentra ubicado en el lote quince (15) Manzana ocho (08) C, en la Ciudad de Texcoco, Estado de México, que tiene una superficie total de cuatrocientos tres metros cuadrados (403.00 m2) el cual presenta las siguientes medidas y colindancias:

**AL NORTE:** 15.00 metros con Calle Golondrinas;

**AL SUR:** 15.00 metros con lote catorce;

**AL ORIENTE:** 26.35 metros con terrenos del Pueblo de Coatlinchan;

**AL PONIENTE:** 27.40 metros con lote dieciséis.

2.- Ahora bien, por lo que hace a los requisitos relativos a que se revele y acredite la causa generadora de la posesión así como que el bien raíz haya sido poseído por un lapso mayor a cinco años de manera pacífica, pública, continua y en concepto de propietario, estos se encuentran satisfechos debido a que como se advierte de la promoción que obra a foja doce (12) del sumario, el demandado al momento de dar contestación a la instaurada en su contra se allanó a todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas, confesando los hechos de la demanda, manifestación que resulta suficiente para tener por demostrados los requisitos mencionados al inicio de esta unidad textual, criterio de este resolutor que concuerda con la interpretación contenida en la siguiente tesis aislada:

**USUCAPIÓN. EL ALLANAMIENTO A LA DEMANDA ES APTO PARA DEMOSTRAR LA POSESIÓN POR PARTE DEL ACTOR Y SUS DEMÁS ATRIBUTOS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO) USUCAPIÓN. EL ALLANAMIENTO A LA DEMANDA ES APTO PARA DEMOSTRAR LA POSESIÓN POR PARTE DEL ACTOR Y SUS DEMÁS ATRIBUTOS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).**

En el ejercicio de la acción de usucapión, el demandado al producir su contestación a la demanda puede allanarse a todas y cada una de las prestaciones reclamadas e incluso aceptar en su totalidad los hechos en que se sustente tal acción, máxime si reconoce ser cierto que el inmueble que el enjuiciante pretende prescribir adquisitivamente se encuentra inscrito a nombre de dicho demandado en el Registro Público de la Propiedad; que entre aquél y éste existió el acto jurídico de compraventa en orden con la fracción del inmueble en litigio, y asimismo, la fecha de celebración del contrato, igual que el acto de entrega real y material de la posesión, es decir, que le fue transmitido el dominio de la fracción del predio motivo de presente juicio, todo lo cual incuestionablemente revela la intención evidente del enjuiciado y la aceptación de que el accionante ha poseído el inmueble desde la fecha del referido contrato de compraventa, con los atributos inherentes a que ese hecho sea público, pacífico, continuo, ininterrumpido y de buena fe. Consecuentemente, atento a tal confesión judicial expresa de la parte demandada, derivada del allanamiento, debidamente ratificado, deviene indiscutible y patente que el promovente ya no está obligado a rendir más pruebas para justificar la posesión del inmueble para que proceda dicha usucapión en los términos a que se refieren los artículos 801 y 932 del Código Civil para el Estado

de México, en relación con el 620 del Código de Procedimientos Civiles de la propia entidad federativa.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Tesis Aislada, Época Novena, Instancia Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XIII, Enero del 2001, Materia Civil, Pág. 1810.

**VI.-** En las relatadas condiciones, resulta procedente declarar que la parte actora **JOSEFINA GUZMÁN BASTIDA**, de poseedora se ha convertido en propietaria del inmueble mencionado e identificado en líneas que anteceden, mismo que se encuentra inscrito en el Instituto de la Función Registral de Texcoco, Estado de México en la partida ciento noventa y seis (196), volumen doscientos cuarenta y seis (246), sección primera libro primero de fecha veintiocho (28) de julio del dos mil cuatro (2004).

En el entendido de que la presente resolución servirá como título de propiedad del inmueble materia de la usucapión a **JOSEFINA GUZMÁN BASTIDA**.

**VII.-** Una vez que cause ejecutoria la presente resolución, procédase a su protocolización ante el Notario que designe la actora, para posteriormente remitirse copia certificada de la misma y del auto que así la declare, al Instituto de la Función Registral de Texcoco, México, para que proceda a dar cumplimiento a lo ordenado por el artículo 5.141 del Código Civil vigente en la entidad, siempre y cuando no se contravengan disposiciones administrativas y previo el pago de derechos que correspondan.

**VIII.-** En razón de que no se actualiza ninguno de los supuestos de que trata el artículo 1.227 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de México, no se hace condena en costas. Por lo anteriormente expuesto y con apoyo en los artículos 1.192, 1.195, 1.198, 1.199 y 2.1 del Código de Procedimientos Civiles; se

## R E S U E L V E

**PRIMERO.** La parte actora **JOSEFINA GUZMÁN BASTIDA**, acreditó los requisitos de procedencia de la acción de USUCAPIÓN, que ejerció en contra de **RICARDO CHAVERO FUENTES**, quien compareció a juicio allanándose a la demanda en su contra, en consecuencia;

**SEGUNDO.** Se declara que **JOSEFINA GUZMÁN BASTIDA** de poseedora se ha convertido en propietaria del inmueble materia del presente juicio, al haber procedido la usucapión pretendida.

**TERCERO.-** *Una vez que cause ejecutoria la presente resolución, procédase a su protocolización ante el Notario que designe la actora, para posteriormente remitirse copia certificada de la misma y del auto que así la declare, al Instituto de la Función Registral de Texcoco, México, para que proceda a dar cumplimiento a lo ordenado por el artículo 5.141 del Código Civil vigente en la entidad, siempre y cuando no se contravengan disposiciones administrativas y previo el pago de derechos que correspondan.*

**CUARTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

ASÍ, DEFINITIVAMENTE LO RESOLVIÓ Y FIRMA EL JUEZ PRIMERO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA DE TEXCOCO, ESTADO DE MÉXICO, **LICENCIADO CELSO CASTILLO MANZO**, QUIEN ACTÚA CON SECRETARIO DE ACUERDOS **LICENCIADA GUADALUPE VERENICE AGUILAR GARCÍA**, QUIEN AUTORIZA Y FIRMA.- DOY FE.

JUEZ

SECRETARIO

## BIBLIOGRAFÍA

- 1) ALLENDE, Ignacio, La Institución Notarial y el Derecho, Editorial Abeledo Perrot, Argentina 1969.
- 2) ARELLANO GARCIA, Carlos, Derecho Procesal Civil, Segunda Edición, Editorial Porrúa, S.A., México 1987.
- 3) ÁVILA ALVAREZ, Pedro, Derecho Notarial, Séptima Edición, Editorial Bosch, Casa Editorial, S.A., España 1990.
- 4) BAÑUELOS SÁNCHEZ, Froylán, Derecho Notarial y Registral, Editorial Cárdenas Editor y Distribuidor, México 1990.
- 5) BAÑUELOS SÁNCHEZ, Froylán, Derecho Notarial, Interpretación, Teoría, Práctica y Jurisprudencia, Volumen 2, Cuarta Edición, Editorial Cárdenas Editor y Distribuidor, México 1990.
- 6) BAUTISTA PONDÉ, Eduardo, Tríptico Notarial, Tercera Edición, Ediciones Depalma, Argentina 1977.
- 7) BECERRA BAUTISTA, José, La Teoría General del Proceso, Editorial Porrúa, México 2003.
- 8) CARRAL Y DE TERESA, Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral, Decimotercera Edición, Editorial Porrúa, S.A., México 1976.
- 9) CASTAN TOBEÑAS, José, Función Notarial y Elaboración Notarial del Derecho, Instituto Editorial Reus, Madrid, España 1946.

- 10) COLIN SÁNCHEZ, Guillermo, Procedimiento Registral de la Propiedad, Quinta Edición, Editorial Porrúa, S.A., México 2001.
- 11) CORTÉS FIGUEROA, Carlos, Introducción a la Teoría General del Proceso, Editorial Cárdenas Editor, México 1974.
- 12) COUTURE, Eduardo J., El concepto de Fe Pública, Introducción al estudio del Derecho Notarial, Editorial FAS, Santa Fe, Argentina 2005.
- 13) COUTURE, Eduardo J., Fundamentos del Derecho Procesal Civil, Quinta Edición, Roque de Palma Editor, Buenos Aires, Argentina 2002.
- 14) DANTE BARRIOS, De Ángelis, Teoría del Proceso, Segunda Edición, Editorial Depalma, Uruguay 1979.
- 15) EMERITO GONZÁLEZ, Carlos, Derecho Notarial, Editorial e Impresora La Ley, Buenos Aires, Argentina 1971.
- 16) FERNÁNDEZ SERRANO, Antonio, La abogacía en España y en todo el mundo, Librería Internacional de Derecho, Tomo I, Madrid, España 1955.
- 17) GIMÉNEZ ARNAU, Enrique, Derecho Notarial, Ediciones Universidad de Navarra, S.A., España 1976.
- 18) GÓMEZ LARA, Cipriano, Teoría General del Proceso, Décima Edición, Editorial Oxford University Press, México 2004.
- 19) GORDILLO MONTESINOS, Roberto Héctor, Apuntes de Derecho Romano, U.N.A.M., Primera Reimpresión de la Segunda Edición, México 2000.

- 20) MENGUAL MENGUAL, José María, Elementos de Derecho Notarial, Tomo IV, Librería Bosch, Barcelona, España, 1969.
- 21) NOVOA MONREAL, Eduardo, El Derecho como obstáculo al cambio social, Quinta Edición, Editorial Siglo Veintiuno Editores, S.A. de C.V., México 1981.
- 22) OVALLE FAVELA, José, Derecho Procesal Civil, Editorial Harla Oxford, México, 1999.
- 23) PALLARES, Eduardo, Historia del Derecho Procesal Civil Mexicano, Quinta Edición, Editorial Porrúa, S.A., México 1998.
- 24) PÉREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Apuntes para la Historia del Notariado en México, Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C., México 1979.
- 25) PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Derecho Notarial, Sexta Edición, Editorial Porrúa, S.A., México 1979.
- 26) ROJINA VILLEGAS, Rafael, Derecho Civil Mexicano, Bienes, Derechos Reales y Posesión, Tomo Tercero, Décima Edición, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., México 2001.
- 27) SENTÍS MELENDO, Santiago, El Juez y El Derecho, Ediciones Jurídicas, Buenos Aires, Argentina 1957.
- 28) VÁZQUEZ PÉREZ, Francisco y Monroy Estrada, Mario, Antecedentes, Evolución Histórica, Estado Actual y Tendencias del Notariado en cada Entidad de la Federación, Revista de Derecho Notarial Mexicano, Asociación Nacional Mexicano, No 19, México 1962.

**LEGISLACIONES:**

- 1) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- 2) Código Civil del Estado de México.
- 3) Código de Procedimientos Civiles del Estado de México.
- 4) Código Civil para el Distrito Federal.
- 5) Código Financiero del Estado de México y Municipios.
- 6) Ley del Notariado del Estado de México.
- 7) Reglamento de la Ley del Notariado del Estado de México.
- 8) Ley del Notariado para el Distrito Federal.
- 9) Ley que crea el Organismo Público Descentralizado denominado Instituto de la Función Registral del Estado de México.
- 10) Ley Registral para el Estado de México.
- 11) Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

**OTRAS FUENTES:**

- 1) DE PINA VARA, Rafael, Diccionario de Derecho, Vigésima Sexta Edición, Editorial Porrúa, S.A., México 1996.

- 2) ROA BARCENAS, Rafael, Manual Razonado de Práctica Civil Forense, Estudio Preliminar, Soberanes Fernández, José Luis, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la U.N.A.M., Portal Jurídico Legal, 2008.
  
- 3) H. XXXIX LEGISLATURA DEL ESTADO DE MÉXICO, Gaceta de Gobierno, Toluca de Lerdo, México 2002, Pág. 206.