

31809

10



**UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MEXICO**

**PLANTEL SAN RAFAEL**

**"ALMA MATER"**

**ESCUELA DE DERECHO**

**CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA  
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO**

**MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD  
JUDICIALMENTE**

**TESIS**

**QUE PARA OPTAR POR EL TITULO DE  
LICENCIATURA EN "DERECHO"**

**PRESENTA:**

**PEDRO LOPEZ MARTINEZ**

**ASESOR**

**LIC. ANA LUISA LOPEZ GARZA**

**REVISOR**

**LIC. JOSE ADRIAN GODINEZ GARCIA**

**MEXICO, D. F.**

**2000**

277162



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.

A LA MEMORIA DE MIS PADRES  
CRESCENCIANO Y MARCOLFA  
(QUE DIOS LOS TENGA EN SU  
GLORIA).

Quienes con su dedicación al  
trabajo y esfuerzo, me enseñaron  
a ser constante para encontrar mi  
vocación al estudio y obtener uno  
de los anhelos en la vida, el Título  
de Licenciado en Derecho.

A MI ESPOSA  
MARIA DEL CARMEN URBINA  
MENDOZA.

Quien siempre ha compartido mis  
grandes ilusiones, que tuvo fe en mí,  
hasta el grado de apoyarme en todas  
mis etapas como estudiante, en lo  
moral y económicamente y aún en la  
vida profesional en que me  
desarrollo, por su comprensión mil  
gracias.

A MIS HIJOS  
PEDRO Y JUAN CARLOS.

A quienes les dedico este trabajo, que  
constituye el esfuerzo y dedicación de una  
tarea que es ardua pero gratificante, y más  
aún si en la vida profesional se desarrolla  
con dedicación y honestidad, ojalá les sirva  
como un estímulo para que concluyan sus  
estudios y sirvan a la sociedad de la mejor  
manera que se pueda.

A MIS HERMANOS  
CONSTANZA, CLAUDIA, LUIS,  
BERNARDO, RAFAEL, EVA Y  
JUANA.

Quienes en su oportunidad me  
brindaron su ayuda de una  
manera incondicional, sin esperar  
recompensa alguna; por sus  
consejos para abrirme camino al  
estudio y llegar a esta última  
etapa, gracias.

AL C. DIRECTOR ADMINISTRATIVO  
DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE  
JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL.  
LICENCIADO JOSE CRUZ ESTRADA.

Por su comprensión y apoyo que me  
brindó para abrirme camino en la  
complejidad de las labores del  
Juzgado Séptimo Civil cuando era  
titular del mismo; por sus  
conocimientos, con respecto y  
agradecimiento, muchísimas gracias.

A TODOS MIS MAESTROS

Mi reconocimiento por transmitirme  
sus conocimientos y experiencias  
durante mi etapa como estudiante.

ESPECIALMENTE A LA ASESORA  
DE MI TESIS.  
LICENCIADA ANA LUISA LOPEZ  
GARZA.

Quien con su apoyo fue posible la  
realización de este trabajo, por la  
atención y comprensión que me  
brindó, mi más grande y profundo  
agradecimiento, gracias.

A MI REVISOR DE TESIS  
LICENCIADO JOSE ADRIAN GODINEZ  
GARCIA.

Por su valiosa colaboración para la  
terminación de este trabajo, así como los  
conocimientos transmitidos durante la  
época que estuve como estudiante, quien  
sabe también que la carrera Judicial, solo  
se adquiere con dedicación y constancia;  
por su honestidad y gratitud, gracias.

AL PERSONAL ADMINISTRATIVO DEL  
PLANTEL SAN RAFAEL DE LA  
"UNIVERSIDAD DEL VALLE DE  
MEXICO"

Por la ayuda mutua sin interés alguno  
para la realización de mi tesis, y por el  
apoyo constante para los egresados de  
esta Universidad para terminar nuestra  
meta como estudiantes; mil gracias.

# INDICE

PAG.

## INTRODUCCION

### CAPITULO I CONCEPTOS GENERALES

1.1).- Propiedad.....	11
1.2).- Dominio.....	13
1.3).- Posesión.....	14
1.4).- Limitación a la Propiedad.....	19
1.5).- Fundamento a la Propiedad.....	22

### CAPITULO II ANTECEDENTES

2.1).- Derecho Internacional.....	27
2.1.1).- Derecho Romano.....	27
2.1.2).- Derecho Español.....	31
2.2).- Derecho Nacional.....	35
2.2.1).- Código Civil de 1870.....	38
2.2.2).- Código Civil de 1884.....	43
2.2.3).- Código Civil de 1928.....	44
2.2.3.1).- Posesión.....	46
2.2.3.2).- Propiedad.....	50
2.2.3.3).- Prescripción.....	52
2.2.3.4).- Inmatriculación.....	55

### CAPITULO III MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD JUDICIALMENTE Y LOS EFECTOS DE LAS SENTENCIAS QUE LAS OTORGAN

3.1).- Prescripción.....	59
3.1.1).- Requisitos.....	59
3.1.2).- Excepciones que marca el Código respecto a la prescripción.....	62

3.1.3).- Efectos de la sentencia.....	67
3.2).- Otorgamiento y Firma de Escritura .....	70
3.2.1).- Requisitos.....	70
3.2.2).- Procedimiento.....	71
3.2.2.1).- Demanda.....	71
3.3).- Inmatriculación Judicial.....	74
3.3.1).- Requisitos para tramitar la inmatriculación judicial.....	77
3.3.2).- Procedimiento.....	81

#### CAPITULO IV

#### LA INSCRIPCION DE LA PROPIEDAD EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

4.1).- Sentencias Definitiva en un Juicio de Prescripción, Efectivo Título de Propiedad.....	86
4.2).- Protocolización Notarial de una Orden Judicial para Inscribir una Propiedad en el Registro Público.....	87
4.3).- Legitimidad Registral de Nuestro Sistema.....	89
4.4).- La fe Pública Registral.....	91
4.5).- Examen de los documentos por parte del Registrador.....	92
CONCLUSIONES.....	97
BIBLIOGRAFIA.....	100

## INTRODUCCION

La propiedad como uno de los derechos del hombre, como concepto ha sufrido una evolución constante, debido quizá a las propias necesidades del hombre mismo.

De tal manera que al iniciar el trabajo de investigación no se dudó de trabajar sobre el particular, toda vez que la propiedad y sobre todo los medios de adquirirla judicialmente han sido temas que los doctrinarios de derecho han estudiado y por ello los legisladores han creado una serie de instituciones para normar dichos modos o medios, procurando con ello darle protección jurídica a las personas que detenten dichos bienes.

Por lo que desde el Derecho Romano, la propiedad, aunque no se otorgaba definición alguna, ya gozaba de ciertos atributos, como son el Jus Utendi, el Jus Fruendi y el Jus Abutendi, que significan el poder usar, gozar y disponer del bien en cuestión

Inclusive, la propiedad tenía ciertas limitaciones, de las que sobresale la expropiación por causa de utilidad pública.

Al evolucionar el hombre, evolucionan sus instituciones, de tal manera que prueba de ello se refleja en el Derecho Español que trajeron consigo los conquistadores, establecieron diferentes tipos de propiedades, clasificándolas primeramente en tres: Individuales, Intermedias y Colectivas; y dentro de las Propiedades de tipo individual encontramos entre otras a la prescripción como una forma de adquirir la propiedad por el simple transcurso del tiempo.



Esta situación prevaleció durante toda la época colonial, época en que las instituciones españolas se llevaron a la práctica, inclusive causando graves perjuicios a las propiedades de los pueblos indígenas.

A pesar de haberse llevado a cabo la independencia, la legislación española seguía aplicándose en nuestro país; no es sino hasta el año de 1870, en que surge el primer código civil, que derogó toda la legislación anterior.

Este primer código contemplaba como único medio de adquirir a la propiedad judicialmente a la prescripción o usucapión.

Pocos años más tarde surge un nuevo código civil que seguía dándole el mismo tratamiento al tema que nos ocupa, sólo con algunas pequeñas variantes.

Ya en pleno siglo XX, en el año de 1928, surge el código civil que actualmente nos rige.

Es en este código en el que se contemplan aparte de la prescripción positiva a la inmatriculación y por consiguiente al otorgamiento y firma de escritura.

Como veremos más adelante, los procedimientos judiciales para adquirir la propiedad son muy parecidos, por lo que en capítulos posteriores ubicaremos brevemente cuales son las diferencias entre cada una de ellas, ya que en el capítulo III se establecen en forma por demás sintetizada los modos judiciales para adquirir la propiedad, se analiza en dicho capítulo requisitos, procedimiento y sobre todo los efectos de la sentencia.

De tal manera que en el capítulo IV, se establece la situación que guarda el Registro Público de la Propiedad respecto a las sentencias que otorgan la propiedad a los interesados que promueven todo un procedimiento judicial. Ya que en algunas situaciones el registrador del Registro Público no acepta la inscripción de una sentencia que otorga la propiedad por lo que en dicho capítulo se analiza tanto lo establecido por nuestro código civil como el Reglamento Interno del Registro Público de la Propiedad, al efecto de dilucidar aquellas dudas o lagunas que se lleguen a presentar cuando el registrador se niega a inscribir, quedando el recurso administrativo ante el propio director general de dicha dependencia del ejecutivo local.

# CAPITULO I

## CONCEPTOS GENERALES

1.1 Propiedad

1.2 Dominio

1.3 Posesión

1.4 Limitación a la Propiedad

1.5 Fundamento a la Propiedad

## CAPITULO I

### CONCEPTOS GENERALES

Para iniciar el tema, es necesario hacer la diferenciación entre bienes, cosas y derechos; por lo que pasaremos a analizar brevemente cada uno de dichos conceptos:

1).- Bien.- El maestro Rafael de Pina, menciona lo siguiente:

"Bien es la cosa material o inmaterial susceptible de producir algún beneficio de carácter patrimonial." <sup>1</sup>

El maestro Messino menciona al respecto que:

"El criterio diferencial entre cosa y bien parece que se debe de poner en lo siguiente: que la cosa es por sí identidad extrajurídica, es, en cierta manera, un bien en estado potencial y se convierte en tal cuando se hace materia de una particular calificación jurídica; tal calificación estaría constituida por la idoneidad de la cosa para dar cumplimiento a una determinada función económica y social, objetivamente considerada; por tanto, en sentido jurídico, sería una cosa idónea para dicha función."<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Pina, Rafael De. DICCIONARIO DE DERECHO. Sexta Edición, Editorial Porrúa. México, 1977. P. 110.

<sup>2</sup> Pina, Rafael De. DERECHO CIVIL MEXICANO. Tomo II. Sexta Edición, Editorial Porrúa. México, 1975. P. 25.

De estas dos definiciones, nos podemos dar cuenta de que aunque usualmente tanto bien como cosa son utilizadas como sinónimos, la cosa no puede entrar en la idea de apropiación, en tanto que el bien si entra en dicha idea.

2).- Cosa.- Gramaticalmente se entiende por cosa aquello que sea corpóreo o espiritual, natural o artificial, es decir, aquello que existe en forma separada del ser humano.

3).- Derechos.- Se entiende por éstos, todo aquello que cae bajo la potestad del hombre.

De los anteriores conceptos, podemos manifestar que debido a la generalidad, la amplitud del significado de estos términos, se mantienen unidos sin llegar a ser sinónimos es decir, se encuentran íntimamente relacionados, pero sin llegar a confundirse el uno con el otro.

Nuestro código civil, en su libro segundo, De los Bienes, título primero, Disposiciones Preliminares, artículo 747, establece que pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio.

Es decir, las cosas para ser apropiadas tienen que ser bienes y con ellos generar derechos y obligaciones, ya que de la simple lectura del título del código civil, éste inicia con el tema de los bienes, aunque posteriormente hace referencia a las cosas.

Respecto a los bienes, nuestro ordenamiento civil, contempla la siguiente clasificación:

#### A).- Bienes Muebles

Estos son los que por sus características son susceptibles de ser trasladados de un lugar a otro, sin que se llegue a alterar su forma o su sustancia; nuestro código civil, habla de estos bienes en los artículos 752 a 763, y como ejemplo podemos mencionar a los derechos, acciones, embarcaciones, materiales de construcción, es decir, por exclusión aquellos que no son considerados como bienes inmuebles serán muebles.

#### B).- Bienes Inmuebles

Son aquellos que no pueden ser trasladados de un lugar a otro, ya que de hacerlo se alteraría su forma o su sustancia, nuestro código civil en sus artículos 750 y 751 los menciona, y como ejemplo de ellos podemos mencionar al suelo, construcciones, plantas, materiales, diques, etc.

#### C).- Bienes de Dominio Público

Son aquellos que pertenecen a la Federación, Estados o Municipios y pueden ser de uso común, destinados a un servicio público o bien pueden ser propios.

#### D).- Bienes Propiedad de Particulares

El artículo 772 del código civil nos establece que son todas las cosas cuyo dominio les pertenece legalmente y de las que no puede aprovecharse ninguno sin consentimiento del dueño o autorización de la ley.

### E).- Bienes Mostrencos

Son todos aquellos bienes muebles abandonados o perdidos, esta clasificación se reglamentó por lo dispuesto en los artículos 774 a 784 de nuestro código civil.

### F).- Bienes Vacantes

Son aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño cierto y conocido, su reglamentación se establece por lo dispuesto en los artículos 785 a 789.

### G).- Bienes Fungibles

Son aquellos que pueden ser reemplazados por otros de la misma especie, calidad y cantidad, de acuerdo a lo establecido en el código civil.

Ahora bien, ya una vez establecida la diferencia existente entre derecho, cosa y bien, así como mencionada la clasificación que establece el código civil respecto a los diferentes tipos de bienes, pasaremos a estudiar el tema de la propiedad.

## 1.1 Propiedad

El hombre desde que se vuelve sedentario y deja atrás su estado nómada, por lo que se asienta en un territorio determinado, adquiriendo con ello la propiedad, ha tratado de conceptualizarla.

La gran mayoría de filósofos y economistas a lo largo de la historia han tratado de definirla, por lo que en la actualidad nos encontramos con una serie de definiciones, algunas a favor de la propiedad, otras en contra, por lo que pasaremos a analizar dicho concepto en las siguientes líneas:

El maestro Rafael de Pina establece que la propiedad es:

"El derecho de goce y disposición que una persona tiene sobre bienes determinados, de acuerdo con lo permitido por las leyes y sin perjuicio de terceros."<sup>3</sup>

Mencionan algunos tratadistas que respecto a la propiedad existen dos conceptos, uno amplio y el otro restringido:

1).- El concepto amplio, considera a la propiedad como un derecho monopólico que otorga a su titular un dominio.

2).- El concepto restringido, comprende a la propiedad únicamente respecto a los bienes muebles.

Al respecto, mencionaremos lo establecido en diversos preceptos jurídicos de diferentes países a efecto de especificar el concepto de propiedad.

A).- Código Civil Suizo, en su artículo 641, establece que el propietario tiene el derecho de disponer libremente de ella, dentro de los límites de la ley.

---

<sup>3</sup> Pina, Rafael De. Tomo II. Opus. Cit. P. 63.



B).- Código Civil Alemán, establece que el propietario de una cosa puede proceder a su arbitrio respecto de ella y excluir a los demás de toda injerencia, en tanto no se oponga la ley y los derechos de terceros.

C).- Código Civil Italiano, menciona que el propietario tiene el derecho de gozar y disponer de la cosa de modo pleno y exclusivo, dentro de los límites o con la observancia de las obligaciones establecidas por el orden jurídico."<sup>4</sup>

De lo anterior se desprende que la propiedad es el dominio que ejerce una persona sobre un bien o cosa determinada, el objeto de la misma debe ser apropiable, como ya se ha visto en lo establecido por el artículo 747 de nuestro ordenamiento sustantivo.

## 1.2 Dominio

La palabra dominio proviene del latín "dominium" que significa el poder, la facultad de usar y disponer libremente de lo suyo.

Algunos autores mencionan que el dominio viene siendo el conjunto de facultades que tiene el titular de un bien o cosa, para ejercer sobre el mismo un poder absoluto.

Otros solamente redondean este último concepto ya que mencionan que el dominio es el conjunto de facultades que sobre la cosa o bien en propiedad le corresponden legítimamente a su titular.

---

<sup>4</sup> Idem P. 74.

Para otros no existe diferencia alguna entre propiedad y dominio, ya que se consideran a estos dos términos como sinónimos, para identificar las facultades que sobre el bien tiene su titular.

### 1.3 Posesión

El código civil en su artículo 790, menciona que la posesión otorga un poder de hecho al que la ejerce.

Este tema en particular ha provocado una diversidad de opiniones, toda vez que para algunos autores la posesión es un derecho provisional sobre una cosa o sobre un bien determinado; para otros en cambio, la posesión es un tema tan confuso desde la época del derecho romano.

Para aclarar el significado de este concepto trataremos de analizar los elementos que de la posesión se desprenden:

1).- Animus.- Que se traduce en la intención, el deseo del poseedor de servirse de la cosa como propia para satisfacer sus necesidades.

2).- Corpus.- Es la exteriorización o publicidad de ese ánimo, propósito o deseo.

De estas dos características o elementos de la posesión, podemos ver, que por una parte se debe de contar con la intención de poseer algo y por otra parte debemos de sacar a la luz pública ese deseo.

Nuestro código civil contempla diversos tipos de posesión:

### A).- Posesión de Buena Fe

El artículo 806 menciona, que es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

De tal manera, que de este tipo de posesión se desprenden los siguientes derechos para el poseedor:

a).- El de hacer suyos los frutos percibidos, mientras su buena fe no sea interrumpida.

b).- El de que se le abonen todos los gastos necesarios, lo mismo que los útiles, teniendo derecho de retener la cosa poseída hasta que se le haga el pago.

c).- El de retirar las mejoras voluntarias, si no causa daño en la cosa mejorada o reparando el que se cause al retirarlas.

d).- El de que se le abonen los gastos hechos por él 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.

## B).- Posesión de Mala Fe

El artículo 806 en su segundo párrafo menciona que es poseedor de mala fe, el que entra en la posesión sin título alguno para poseer, lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impide poseer con derecho.

A este tipo de posesión se le impone las siguientes obligaciones:

a).- A restituir los frutos percibidos.

b).- A responder de la pérdida o deterioro de la cosa sobrevenidos por su culpa o por caso fortuito o fuerza mayor, a no ser que pruebe que éstos se habrían causado aunque la cosa hubiera estado poseída por su dueño.

Del mismo modo que se le imponen obligaciones también tiene los siguientes derechos:

1).- A que se le reembolsen los gastos necesarios.

2).- A las dos terceras partes de los frutos industriales que haga producir a la cosa poseída, perteneciendo la otra tercera parte al propietario, si reivindica la cosa antes de que prescriba.

3).- A que se le abonen los gastos necesarios y a retirar las mejoras útiles, si es dable separarlas sin detrimento de la cosa.

### C).- Posesión Delictuosa

El artículo 814 establece que el poseedor que haya adquirido la posesión por algún hecho delictuoso, está obligado a restituir todos los frutos que haya producido la cosa y los que haya dejado de producir por omisión culpable. También tiene la obligación impuesta por la fracción II del artículo 812 del código civil.

### D).- Posesión Originaria

Esta es la posesión que tiene el propietario cuando debido a un acto jurídico entrega a una tercera persona la posesión, como ejemplo podemos mencionar al usufructo, depósito, etc.

### E).- Posesión Derivada

Es el resultado lógico de la posesión originaria comentada en el párrafo anterior.

### F).- Posesión Pacífica

Es aquella que se adquiere sin hacer uso de la violencia.

### G).- Posesión Continua

Es la que ejerce una persona de tal manera, que por una parte es pública y por la otra no ha sido interrumpida por alguna de las causas que el mismo ordenamiento civil contempla.

Ya se ha visto los diferentes tipos de posesión, pasaremos entonces a mencionar las causas por las cuales se puede llegar a perder la misma.

El artículo 828 del código civil menciona que la posesión se pierde por:

- a).- Abandono;
- b).- Por cesión a título oneroso o gratuito;
- c).- Por la destrucción o pérdida de la cosa o por quedar fuera del comercio;
- d).- Por resolución judicial;
- e).- Por despojo;
- f).- Por reivindicación del propietario; y
- g).- Por expropiación.

De las anteriores causas, se puede concluir que aunque existen diversos tipos de posesión, mismos que se encuentran debidamente regulados por el código civil, únicamente existen tres tipos de poseedores: el de buena fe, el de mala fe y el poseedor delictuoso, éste último por tener la posesión de un bien debido a la comisión de algún delito que no entraremos en detalles, por lo que para el presente tema de estudio únicamente nos avocaremos a los dos primeros.

Por lo que respecta a las formas de perder la posesión, el ordenamiento civilista es muy claro al respecto, aunque la última forma de perder la posesión también se le puede encuadrar dentro de las limitaciones a la propiedad que se analizará más adelante.

#### 1.4 Limitación a la Propiedad

La propiedad tiene ciertas limitaciones, pasaremos a mencionar las más importantes que contemplan nuestros diversos ordenamientos jurídicos.

1).- El artículo 27 constitucional nos establece diversas limitaciones, como son:

A).- A los extranjeros se les impone ciertas limitaciones para adquirir bienes inmuebles en nuestro país, tal es el caso de la prohibición de adquirir bienes raíces dentro de una franja de 100 kilómetros en las fronteras y 50 kilómetros en las playas; otra de las limitaciones a los extranjeros es la conocida con el nombre de cláusula Calvo, a fin de que no soliciten la protección del gobierno de su país de origen respecto a dichos bienes, so pena de perderlos en beneficio de la Nación.

B).- Las instituciones de beneficencia pública o privada no podrán adquirir más bienes más que los indispensables para llevar a cabo sus propios fines.

C).- La expropiación, establecida en el segundo párrafo del artículo 27 constitucional, en el que se establece: las expropiaciones solo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

Es decir, el Estado se puede apropiar de las propiedades particulares para cumplir con sus fines, siempre y cuando se lleve a cabo debido a una utilidad pública, que beneficie a la Nación, y mediante indemnización.

D).- Así mismo, otra de las limitaciones a la propiedad se contempla en lo dispuesto por el párrafo cuarto del artículo 27 constitucional, en el que se establece que corresponde a la Nación el dominio directo de todos los recursos naturales de la plataforma continental y los zócalos submarinos de las islas, de todos los minerales o sustancias que en vetas, mantos, masas o yacimientos, constituyan depósito cuya naturaleza sea distinta de los componentes de los terrenos, tales como los minerales de los que se extraigan metales y metaloides utilizados en la industria, los yacimientos de piedras preciosas, de sal de gema y las salinas formadas directamente por las aguas marinas; los productos derivados de la descomposición de las rocas, cuando su explotación necesite trabajos subterráneos; los yacimientos minerales y orgánicos de materia susceptibles de ser utilizadas como fertilizantes; los combustibles minerales sólidos; el petróleo y todos los carburos de hidrógenos, sólidos, líquidos o gaseosos; y el espacio situado sobre el territorio nacional, en la extensión y términos que fije el derecho internacional.

2).- El artículo 14 constitucional, nos establece en su segundo párrafo: Nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho.



De lo anterior se desprende de que la propiedad se encuentra tutelada por el poder judicial, ya que nadie podrá ser privado de sus propiedades sino mediante juicio seguido ante la autoridad competente.

3).- El código civil contempla las limitaciones siguientes:

A).- El artículo 830 establece que el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.

De lo anterior se puede contemplar que la propiedad no guarda un carácter absoluto ya que la propia legislación la limita, ejemplo de ello lo tenemos en lo preceptuado en el artículo 27 constitucional, ya analizado anteriormente.

B).- El artículo 831 establece que la propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

Como se puede observar, este precepto sigue lo establecido por el artículo 27 constitucional, ya que nos habla del procedimiento de expropiación, mismo que ya ha sido analizado en párrafos anteriores.

C).- El artículo 838 del código civil, establece que no pertenecen al dueño del predio los minerales o sustancias mencionadas en el párrafo cuarto del artículo 27 constitucional, ni las aguas que el párrafo quinto del mismo artículo dispone que sean propiedad de la Nación.

Al respecto el Dr. José R. Medina Cervantes, menciona lo siguiente:

"Dentro del Derecho de gentes, esta institución jurídica se consideró como uno de los modos originarios de adquirir la propiedad mueble e inmueble. Para tal efecto la persona física o moral adquiriría la propiedad del bien que no tuviese dueño con anterioridad.

Para formalizar la *occupatio* era necesario: 1) Apropiarse del bien que pueda estar en el comercio, pero que no tenga dueño (*res nullis*). 2) Ejercer actos de dominio, ya que no era suficiente la posesión de la cosa. Cumpliendo con estos requisitos, de inmediato la posesión se transformaba en propiedad.

Resulta endeble invocar la *occupatio* por los españoles para justificar la posesión de primeros ocupantes en nuestro suelo, ya que siempre estuvo poblado, a más de las diversas formas de propiedad ejercida por sus auténticos propietarios."<sup>5</sup>

Este fundamento, fue utilizado por algunos españoles que llevaron a cabo la conquista de este territorio, ya que establecían que debido a que ellos habían sido los primeros ocupantes su posesión se convirtió en propiedad, toda vez nadie la había reclamado.

## 2).- Convenio

Thomas Hobbes y Juan Jacobo Rousseau, como fundadores de la escuela contractualista, mencionaban que la propiedad se basaba en el contrato social que realizaba el hombre para determinar lo que le correspondía.

---

<sup>5</sup> Medina Cervantes, José Ramón. DERECHO AGRARIO. Editorial Harla. México, 1987. P. 48.

también un principio de propiedad, es decir, no se puede trabajar algo y con ello generar riqueza si no se es propietario primero.

#### 5).- Personalidad

Esta se considera como una producción que tiene el hombre sobre las cosas, es decir, es el reflejo de la personalidad del hombre sobre el dominio que éste ejerce en los bienes materiales.

A lo largo de la historia el hombre ha considerado que todo aquello que se encuentra en la naturaleza y en el medio ambiente le sirve para la obtención de un objetivo determinado, debido a ello el hombre ejerce un pleno dominio sobre todo aquello que sea material.

Como se ha visto de los puntos anteriores, existen diversas teorías que tratan de explicar el fundamento en que descansa la propiedad. Consideraremos que todas las teorías son aceptables pero en su conjunto, no individualmente, ya que ocasionaría diversos problemas en el momento de aplicarlas en la práctica.

## CAPITULO II

### ANTECEDENTES

- 2.1 Derecho Internacional
  - 2.1.1 Derecho Romano
  - 2.1.2 Derecho Español
- 2.2 Derecho Nacional
  - 2.2.1 Código Civil de 1870
  - 2.2.2 Código Civil de 1884
  - 2.2.3 Código Civil de 1928
    - 2.2.3.1 Posesión
    - 2.2.3.2 Propiedad
    - 2.2.3.3 Prescripción
    - 2.2.3.4 Inmatriculación

## 2.1 Derecho Internacional

La propiedad tiene antecedentes muy remotos, como ya se ha mencionado en el capítulo anterior; la propiedad como institución debidamente contemplada se remonta hasta el derecho romano, por lo que pasaremos a mencionar los antecedentes que el derecho romano nos proporciona:

### 2.1.1 Derecho Romano

Es menester aclarar que no existe en el derecho romano una definición de propiedad, aunque existen diversos tratadistas que han tratado de aclarar este concepto. El maestro Eugene Petit menciona:

“Es el derecho más completo que se pueda tener sobre una cosa corporal por eso solo se limitan a estudiar los diversos beneficios que procura la propiedad, resumiéndose en el uso, el fruto y el abuso”.<sup>7</sup>

1).- El Jus Utendi o Usus.- es la facultad que se tiene para servirse de la cosa, es decir, es el derecho de usarla.

2).- El Jus Fruendi o Fructus.- es el derecho de aprovecharse de los frutos.

3).- El Jus Abutendi o Abusus.- es el poder consumir la cosa disponiendo de ella, destruyéndola o enajenándola.

---

<sup>7</sup> Petit, Eugene. TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO. Editora Nacional. México, 1976. P. 229.

De tal manera que el propietario que tenga tales atributos tiene el pleno derecho para hacer lo que quiera con su propiedad, aunque también del derecho romano imponía al propietario ciertas limitaciones:

a).- "La ley de las doce tablas establecía que los propietarios deben tolerar que sus vecinos vengan cada tercer día a recoger los frutos caídos de los árboles de éstos; y que en caso de reparaciones en la carretera pública, los propietarios próximos deben permitir que el tráfico pase temporalmente sobre sus terrenos."<sup>8</sup>

b).- "Sepultar y cremar cadáveres en fincas urbanas; obligación de dejar espacio de dos pies y medio en el confín de la propiedad, no variar el curso de las aguas; paso forzoso por un predio por inutilización temporal del camino; el uso de las orillas para necesidades de la navegación; restricciones a la altura de los edificios; excavación minera previo abono del décimo; expropiación forzosa".<sup>9</sup>

Para ser propietario era necesario cumplir con ciertos requisitos:

1).- Que el titular del bien fuere ciudadano o latino con Jus Commercium.

2).- Que la cosa tuviera carácter romano, es decir que fuese mueble o suelo itálico.

3).- Que se haya adquirido la propiedad de acuerdo a la forma establecida por el derecho civil.

---

<sup>8</sup> Margadant S. Guillermo F. DERECHO ROMANO. Edit. Esfinge. Primera Edición. México, 1960. P. 181.

<sup>9</sup> Bravo Gonzalez Agustin y Bialostosky Sara. COMPENDIO DE DERECHO ROMANO. Novena Edición. Edit. Pax. México 1978. P. 61.

Respecto al primer requisito, el propietario debía ser ciudadano romano, ya que para los romanos después de la libertad el don máspreciado era la ciudadanía, misma que otorgaba a su titular una serie de privilegios, tanto públicos como privados, siendo uno de ellos el commercium, es decir, la capacidad para obtener la propiedad.

En relación al segundo requisito, la propiedad solo era factible cuando se trataba tanto de bienes muebles o inmuebles, siempre y cuando estos últimos fueran o pertenecieran al suelo romano.

Respecto al tercer elemento o requisito, el derecho romano contempla diversas formas para adquirir la propiedad como son:

a).- Mancipatio

Era una venta ficticia, en la que se observaban las formalidades del derecho civil, como era la presencia del enajenante, el comprador, el portabalanza y cinco testigos, siendo todos ellos ciudadanos romanos.

b).- In lre Cessio

Era un proceso ficticio de la reivindicación, las partes se ponían de acuerdo y acudían ante el pretor, por lo que éste sancionaba y reivindicaba la propiedad al actor.

c).- Usucapio

Era una forma de adquirir la propiedad por la simple posesión continuada de un año o dos, es decir, lo que nosotros denominamos prescripción adquisitiva.

d).- Adjudicatio

El pretor llevaba a cabo la entrega de la propiedad a través de un simple proceso de partición y deslinde, dándose únicamente entre coherederos, copropietarios o en caso de ser propiedades contiguas.

e).- Lex

Se otorgaba la propiedad a una persona por el solo efecto de la ley, como ejemplo de ello podemos mencionar cuando se le otorgaba la propiedad a una persona de la mitad del terreno encontrado.

De estas formas de adquirir la propiedad, la que prevalece en nuestros días es la usucapio o prescripción adquisitiva, lógicamente con algunas variantes.

El tratadista F. Margadant, menciona en su obra los siguientes:

“La propiedad es el derecho de obtener de un objeto toda la satisfacción que éste pueda proporcionar. Este derecho puede estar limitado por el interés público y por otros derechos privados que desmiembren la propiedad (hipotecas, servidumbres, etc.). Sin embargo, tales restricciones nunca se presumen y son de estricta interpretación, en caso de duda sobre su existencia se debe decidir a favor del propietario. Además en cuanto cesa el derecho concurrente, la propiedad



vuelve automáticamente a su plenitud original, sin necesidad de acto especial, de la misma forma que la pelota vuelve a recuperar su primitiva forma redonda, cuando se deja de ejercer presión sobre ella".<sup>10</sup>

La propiedad, como podemos observar, desde los tiempos más remotos ha tenido una debida protección jurídica, ya que es uno de los derechos fundamentales de los hombres, por lo que éste derecho debe ser debidamente regulado por las leyes.

### 2.1.2 Derecho Español

El derecho español, ha sido producto de diversas invasiones y conquistas a lo largo de la historia, pasaremos a mencionar brevemente las etapas más sobresalientes del derecho peninsular.

1).- Cuando los Godos invadieron a España crearon dos códigos, uno para los vencedores y otro para los vencidos, éste último de influencia netamente romana, lograron crear en la sociedad una unidad para dar pauta años más tarde al Fuero Juzgo.

2).- Al ser España punto central de diversas invasiones por parte de diferentes pueblos, se van creando en sus regiones leyes locales que motivan a las autoridades a llevar a cabo una reconquista.

3).- Ante estos hechos, se crean fueros y partidas, los primeros creación de los Reyes, en tanto que los segundos creación del pueblo.

---

<sup>10</sup> Margadant. S. Guillermo F. Opus Cit. P. 179.

En el último ordenamiento jurídico, que es el vigente, la propiedad resulta con diversos conceptos, como son los siguientes:

a).- De relación

Respecto a este concepto, el maestro Clemente Diego nos menciona:

"La propiedad es la relación total que el hombre mantiene con la naturaleza para satisfacer las necesidades corporales".<sup>11</sup>

Es decir, para este autor en concepto, la propiedad se diferencia del dominio, ya que la propiedad es una relación entre el hombre y el bien, por lo que el dominio viene a representar el poder que se le atribuye al propietario respecto de ese bien.

b).- Económico-Jurídico

La propiedad en este sentido, representa para el titular un poder económico que le da el bien y que se encuentra debidamente regulado por el derecho, por lo que entre más bienes tenga una persona, más poder económico representa.

c).- Propiedad sinónimo de Dominio

Es decir, la facultad que tiene el propietario protegido por las leyes para aprovecharse del bien. En este sentido vemos que la propiedad es el resultado de

---

<sup>11</sup> Pina, Rafael De. Tomo II. Opus. Cit. P. 65.

la posesión; por lo que nos encontramos frente a la institución jurídica de la prescripción.

Del mismo modo, el derecho español impone ciertas limitaciones a la propiedad, siendo la más importante la expropiación. Al respecto el maestro Valverde establece:

“La institución de la expropiación supone el sacrificio del propietario en beneficio de los intereses sociales, pero la propia justicia reclama que sea hecha, indemnizando al propietario del valor de la cosa, pues esta institución lejos de atacar el principio de la propiedad, la reconoce, por lo mismo que el Estado se encarga de utilizarlo solamente cuando así lo exija los intereses que le están encaminados y siempre mediante indemnización”.<sup>12</sup>

El código civil vigente en España, establece los siguientes modos de adquirir la propiedad:

#### 1).- Ocupación

Respecto a este principio, no es una forma local sino universal, debiendo existir una relación íntima entre el sujeto que tenga la intención de adquirir el objeto, siempre y cuando sean cosas materiales y que carezcan de dueño conocido y por último que se efectúe un acto de posesión.

## 2).- Accesión

Valverde menciona lo siguiente:

“Es el derecho que todo propietario tiene de obtener las utilidades de sus cosas y todos los aprovechamientos de las mismas, de aquí que al corresponderle los frutos que las cosas producen, no hace más que ejercitar el derecho de propiedad y cumplir el fin natural de ésta. pues si los frutos no están separados, con una parte constitutiva, de la misma cosa y si lo esta por el principio de que lo accesorio sigue a lo principal, el propietario extiende su derecho sobre los mismos”.<sup>13</sup>

## 3).- Prescripción Adquisitiva

Esta es una de las formas más comunes por una posesión continua y pública.

Como podemos observar el Derecho Español retomó las instituciones romanas, agregándole ciertos matices del liberalismo francés.

## 2.2 Derecho Nacional

Al llevarse a cabo la conquista por parte de los españoles, estos comenzaron a introducir en este territorio una serie de instituciones, del todo novedosas para los pueblos asentados tiempo atrás. Pasaremos a mencionar algunas de las instituciones que trajeron los españoles para adquirir la propiedad.

---

<sup>12</sup> Valverde. TRATADO DE DERECHO CIVIL ESPAÑOL. Editorial Ariel. Valladolid, España. 1925. P. 76.

<sup>11</sup> Idem. P. 82

a).- Mercedes

Era una superficie de terreno que la corona española otorgaba a los militares de alto rango, por servicios prestados en la conquista.

b).- Caballerías

Era una superficie de terreno que la corona española concedía a los militares de caballería que habían intervenido en la conquista de estas tierras.

c).- Peonías

Consistía en el otorgamiento de una cantidad determinada de terreno que se le daba al soldado de infantería que había prestado su servicio a la corona debido a la conquista efectuada.

d).- Suertes

Eran solares de labranza, que la corona otorgaba a toda aquella persona que venía a estas tierras a colonizar.

e).- Compraventa

"Es la institución jurídica básica del derecho romano, la cual fue desarrollada en plenitud por los españoles de nuestro suelo, a fin de formalizar y apropiarse de los terrenos de los indígenas y, el menor número, de los predios incultos. En los albores de la conquista existía la prohibición de enajenar los terrenos durante los primeros cuatro años, contados a partir de la asignación de los

inmuebles. Transcurrido este lapso existía la libertad para venderlos excepto para los religiosos o a las órdenes de que formaban parte. Más tarde (1571) se permite a los indígenas para que vendan sus tierras, en tanto cubrieran los requisitos procedimentales correspondientes. Con esto se expeditaba el camino del arrebato de la propiedad indígena por españoles y posibilitaba la figura de la composición, que es el más sólido antecedente de la hacienda mexicana".<sup>14</sup>

#### f).- Confirmación

La gran mayoría de las tierras otorgadas por los españoles carecía de títulos primordiales, esto propiciaba el acaparamiento de tierras, por lo que las autoridades españolas establecieron un procedimiento administrativo, por medio del cual se localizaba su posesión otorgándole sus títulos de propiedad al solicitante.

#### g).- Prescripción

Mediante la posesión continua, pública y pacífica de ciertos bienes y llevándose a cabo un procedimiento judicial ante los tribunales de la corona, el poseedor se convertía fácilmente en propietario.

Cabe hacer la aclaración, de que los textos de la época no mencionan el tiempo que era necesario para promover dicho procedimiento.

Estas fueron algunas de las formas o modos para adquirir la propiedad, durante los primeros años de colonizaje.

---

<sup>14</sup> Medina Cervantes, José Ramón. Opus Cit. P. 54.

Nuestro país después de pasar por la experiencia de tres siglos de colonizaje que representaron para nuestros pueblo tres siglos de sometimiento, tiempo en el que imperó el derecho español y por ende sus instituciones, mismas que ya han sido analizadas en temas anteriores; tuvo que pasar por un movimiento insurgente que provocó la formación de un Estado libre y soberano.

Al llevarse a cabo la independencia, esta no fue el remedio acorde para los problemas de nuestro país, que se vió inmerso en una serie de luchas por el poder, una serie de instituciones jurídicas que trataban en parte de solucionar los graves problemas que aquejaban a los mexicanos.

Durante casi todo el siglo XIX prevalecieron las instituciones españolas. Y no es sino hasta 1870 en que se expide el primer código civil.

### 2.2.1 Código Civil de 1870

Siendo presidente de la República Benito Juárez, se llevó a cabo la creación de una comisión especial compuesta por los Ciudadanos Licenciados: Mariano Yañez, José María La Fragua, Isidro Montiel y Rafael Dondé; a efecto de elaborar el Código Civil que para el Distrito Federal y el Territorio de la Baja California era necesario, derogando la legislación antigua: expidiéndose el 8 de diciembre de 1870.

Este código estaba integrado por cuatro libros:

1).- De las Personas

2).- De los Bienes, la Propiedad y sus Diferentes Modificaciones

3).- Contratos

4).- De las Sucesiones

Nuestro tema de estudio se ubica en el Libro Segundo, por lo que pasaremos a mencionar lo establecido en dicho ordenamiento jurídico.

El Libro Segundo se divide a su vez en 8 títulos:

1.1).- Disposiciones Preliminares

1.2).- División de los Bienes

1.3).- Propiedad

1.4).- Posesión

1.5).- Usufructo del Uso y de la Habitación

1.6).- Servidumbres

1.7).- Prescripción

1.8).- Trabajo

En su título primero establece exactamente lo mismo que nuestro actual código civil, difiriendo únicamente en lo que respecta a los numerales.



En su título segundo, el código de 1870, habla de división de bienes a efecto de clasificarlos, respecto a los bienes inmuebles únicamente menciona 8, como son:

A).- Las tierras y los edificios y demás construcciones que no puedan transportarse.

B).- Las plantas y árboles, mientras estuvieran unidos a la tierra y los frutos pendientes en los mismos y plantas, mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares.

C).- Todo lo que esté unido a un edificio de una manera fija; de modo que no pueda separarse sin deterioro irreparable del mismo edificio o del objeto a él adherido.

D).- Las estatuas colocadas en nichos construídos en el edificio exclusivamente para ellos.

E).- Cualquier objeto artístico incrustado en el edificio.

F).- Los estanques de peces, los palomares, las colmenas y los demás viveros de animales.

G).- Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de una finca para el uso propio de la industria que en aquella se ejerciera; las cañerías de cualquier especie que sirvan, ya para conducir el agua a la finca, ya para extraerla de ella.

H).- Las servidumbres y demás derechos reales sobre inmuebles.

La anterior clasificación se encuentra en el artículo 782 del código en comento.

Respecto al tema que nos ocupa, se encuentra establecido en el título tercero, que en su artículo 827 nos menciona:

"Que la propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las que fijan las leyes".<sup>15</sup>

Respecto a las limitaciones, este ordenamiento jurídico nos habla de la expropiación por causa de utilidad pública y previa indemnización; otra de las limitaciones que contempla es la servidumbre.

Los modos de adquirir la propiedad se encuentran establecidos en el título séptimo, que nos habla de la prescripción, por lo que el artículo 1165 establecía:

Artículo 1165.- "Prescripción.- Es un medio de adquirir el dominio de una cosa o de librarse de una carga u obligación mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley".<sup>16</sup>

Del mismo modo el artículo 1166 mencionaba:

---

<sup>15</sup> Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 8 de diciembre de 1870. Editorial, México, 1870, Pag. 147.

<sup>16</sup> Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California, Opus. Cit. Pag. 203.

## 2.2.2 Código Civil de 1884

Bajo la presidencia de Manuel González, se promulgó el 31 de marzo de 1884. el Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California; entrando en vigor el 1º de junio de ese mismo año, derogando el código civil de 13 de diciembre de 1870.

Constaba de cuatro libros:

- 1).- De las Personas
- 2).- De los Bienes, la Propiedad y sus Diferentes Modificaciones
- 3).- Contratos
- 4).- Sucesiones

Respecto al tema que nos ocupa este código sigue exactamente la misma tendencia que el código anterior, inclusive menciona las mismas limitaciones a la propiedad, es decir, hace referencia a la expropiación por causa de utilidad pública y previa indemnización y a la sevidumbre.

Respecto a los modos de adquirir la propiedad, prosigue la misma tendencia que el anterior código, difiriendo únicamente respecto al tiempo de la posesión, ya que en éste ordenamiento jurídico se establecía la prescripción de buena fe por la posesión continua de diez años, en tanto que la posesión de mala fe es por un término de veinte años.

Del análisis de los dos primeros códigos civiles elaborados a finales del siglo XIX, mismos que derogaron cada uno en su momento la legislación impuesta por los españoles, y con respecto al tema que nos estamos enfocando, cabe resaltar la importancia que los integrantes de la comisión dieran a este capítulo; tomando en consideración que en aquellos años las extensiones de los bienes y sobre todo de los inmuebles eran por su propia naturaleza abundantes en comparación a la población existente en nuestro país. Toda vez que la mayor parte de nuestro territorio se encontraba despoblado, inclusive las propiedades privadas, algunas de ellas se encontraban en total abandono, por lo que todo este tipo de experiencias trajo como consecuencia la necesidad de legislar, regular, establecer y definir los modos y formas para adquirir la propiedad, siendo la más importante la prescripción en favor de aquellas personas que careciendo de medios económicos les era totalmente imposible apropiarse de algún medio determinado; pero siempre y cuando se encontraran en los supuestos y reunieran los requisitos previstos por dichos ordenamientos jurídicos que se han analizado.

Siendo de mayor relevancia y el de mayor eficacia jurídica el de la prescripción, ya que por este medio se puede adquirir el dominio de un bien con el solo transcurso del tiempo y con las condiciones citadas en los ordenamientos jurídicos ya comentados.

### 2.2.3 Código Civil de 1928

Siendo Presidente de la República, Plutarco Elias Calles se expidió el 3 de enero de 1928 el Código Civil para el Distrito Federal, en Materia Común y para toda la República en Materia Federal.

Este código consta de cuatro libros:

- 1).- De las Personas
- 2).- De los Bienes
- 3).- De las Sucesiones
- 4).- De las Obligaciones

El tema que nos ocupa se encuentra establecido en el Libro Segundo, por lo que pasaremos a mencionar lo más relevante respecto a nuestro tema de estudio.

El Libro Segundo se encuentra dividido en siete títulos:

- 1).- Disposiciones Preliminares
- 2).- Clasificación de los bienes
- 3).- Posesión
- 4).- Propiedad
- 5).- Usufructo del Uso y de la Habitación
- 6).- De las Servidumbres
- 7).- De la Prescripción

Como se ha venido haciendo en temas anteriores, únicamente nos avocaremos al tema medular del presente estudio de investigación; tomando en consideración que en el capítulo primero ya se ha hecho referencia a la clasificación que establece nuestro actual código respecto a los bienes, pasaremos entonces a analizar lo establecido en el título tercero, cuarto y séptimo del presente código.

### 2.2.3.1 Posesión

Respecto a la posesión, ésta se encuentra establecida en los artículos 790 a 829.

La posesión otorga a quien la ejerce un pleno derecho, existiendo sobre las cosas o derechos que sean susceptibles de apropiación.

El artículo 798 menciona: La posesión da al que la tiene, la presunción de ser propietario para todos los efectos legales. El que posee en virtud 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 dueño de la cosa o derecho poseído.

De lo anterior se puede observar que viene a ser una protección a la posesión, del mismo modo nos establece si la posesión se realiza en función de un derecho personal distinto al de propiedad, en éste caso nos estaremos enfrentando a un simple detentador.

El artículo 806 establece: Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derechos de poseer. También 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.

Entiéndase por título la causa generadora de la posesión.

Del presente artículo se desprenden los requisitos para la posesión de buena fe.

a).- Un título suficiente o causa generadora de la posesión, es decir, es el acto por el medio del cual se originó la transmisión de la posesión a título de dueño.

b).- Ignorancia de los vicios de dicho título esto es en caso de que existan.

c).- La creencia basada o debidamente fundamentada de que la cosa le pertenece.

De tal manera que por exclusión, si no se cumplen con los requisitos mencionados con anterioridad se estará en presencia de una posesión de mala fe.

El artículo 807 menciona: la buena fe se presume siempre, el que afirme la mala fe del poseedor le corresponde probarla.

Es decir, es difícil probar la mala fe, por lo que lo establecido en este precepto es una protección al poseedor de buena fe, ya que como se ha venido repitiendo el poseedor de buena fe se le presume como propietario.

El artículo 810 menciona: el poseedor de buena fe que haya adquirido la posesión por título traslativo de dominio, tiene los derechos siguientes:

I.- El de hacer suyos los frutos percibidos, mientras su buena fe no es interrumpida;

II.- El de que se le abonen todos los gastos necesarios, lo mismo que los útiles, teniendo derecho de retener la cosa poseída hasta que se haga el pago;

III.- El de retirar las mejoras voluntarias, sino se causa daño en la cosa mejorada, o reparando el que se cause al retirarlas.

IV.- El de que se le abonen los gastos hechos por él por la producción de los frutos naturales e industriales que no hace suyos por estar pendientes al tiempo de interrumpir la posesión, teniendo derecho al interés legal sobre el importe de estos gastos desde el día que los haya hecho.

Como podemos observar, la posesión de buena fe le da a su titular una serie de derechos, que la legislación le tiene debidamente establecidos.

Ahora bien, respecto a las exigencias de la posesión el código civil establece las siguientes:



1).- Posesión Pacífica.- Entendiéndose por ésta, aquella que se adquiere sin hacer uso alguno de la violencia.

2).- Posesión Continua.- Es aquella que no se ha interrumpido por privación de hecho, demanda debidamente admitida y tramitada o por reconocimiento que haga el poseedor del derecho a la posesión o a la propiedad de una tercera persona.

3).- Posesión Pública.- es la que se disfruta de tal manera que es conocida por todos. Del mismo modo es aquella que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

El artículo 826 menciona: Solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.

Más adelante veremos la prescripción adquisitiva o usucapión.

Casos en que se pierde la posesión.

El artículo 828 establece: La posesión se pierde:

I.- Por abandono;

II.- Por cesión a título oneroso o gratuito;

III.- Por destrucción o pérdida de la cosa o por quedar ésta fuera del comercio;

IV.- Por resolución judicial;

V.- Por despojo, si la posesión del despojado dura más de un año;

VI.- Por reivindicación del propietario; y

VII.- Por expropiación por causa de utilidad pública.

Al respecto, el Licenciado José de Jesús López Monroy menciona lo siguiente:

“Puesto que para la existencia de la posesión se requieren dos elementos, a saber; el corpus y animus, elementos que están considerados en la definición de la posesión que consagra el artículo 790, al hablar de un poder de hecho, de la misma manera la posesión podría perderse o por la intención de perderla o por la pérdida material de la cosa, despojo por más de un año, reivindicación, resolución judicial o expropiación”.<sup>17</sup>

#### 2.2.3.2 Propiedad

Se encuentra regulada por lo establecido en los artículos 830 a 979 del código civil.

Artículo 830.- El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.

---

<sup>17</sup> Código Civil para el D.F. en Materia Común y para toda la República en Materia Federal. Tomo II. Segunda Edición, Editorial Miguel Ángel Porrúa, México, 1989. P. 45.

Como podemos observar, de éste precepto en particular sobresalen las siguientes características:

a).- No nos otorga una definición de lo que es en sí la propiedad, únicamente nos hace referencia a las facultades del propietario, es decir, hace referencia al derecho de usar, gozar y disponer de la cosa.

b).- Respecto a las limitaciones, la más importante de ellas es la consagrada tanto en nuestra Carta Fundamental en su artículo 27, así como en el artículo 831 del código civil, que se refieren al procedimiento administrativo de expropiación, que debe reunir a su vez los siguientes requisitos:

b.1).- La existencia de una utilidad pública que sobresalga con respecto al interés particular o social; y

b.2).- Mediante indemnización, es decir, que el pago de la indemnización al propietario puede ser antes, durante y después del procedimiento de expropiación.

c).- Modalidades, el artículo 27 constitucional establece en su tercer párrafo: Que la Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público.

Es decir, que la Nación puede ampliar o restringir los límites de la propiedad privada, tomando en consideración las necesidades del interés público.

De todo lo anterior, podemos concluir que la propiedad ya no es tan amplia como el derecho romano, ya que nuestros ordenamientos jurídicos le

imponen limitaciones por lo que el propietario debe someterse a lo establecido por la ley, esto debido a la evolución que ha sufrido el concepto de la propiedad a lo largo de la historia, así como a las propias necesidades del ser humano.

### 2.2.3.3. Prescripción

Esta se encuentra establecida en el Título Séptimo del Libro Segundo del Código Civil en comento que en su artículo 1135 nos menciona:

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.

Ahora bien, para que se lleve a cabo la adquisición de bienes en virtud de una posesión, se le llama prescripción positiva o adquisitiva, y solo pueden prescribirse los bienes u obligaciones que se encuentran dentro del comercio, salvo las excepciones que marca la ley.

Respecto a los bienes de dominio público, es decir, los que pertenecen a la Federación, Estados y Municipios, se consideran como bienes particulares para que se lleve a cabo la prescripción.

Respecto a la prescripción positiva o adquisitiva, el Código Civil nos menciona en su artículo 1151 que:

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

I.- En concepto de propietario;

II.- Pacífica;

III.- Continua;

IV.- Pública.

En relación a las características que debe de tener la prescripción para adquirir algún bien, nuestro más alto tribunal ha declarado lo siguiente:

"... Poseer en concepto de propietario, para poder adquirir por prescripción comprende no sólo los casos de buena fe, sino también el caso de la posesión de mala fe, por lo que no basta la simple intención de poseer como dueño, sino que es necesario probar la ejecución de actos o hechos susceptibles de ser apropiados por los sentidos, que de manera indiscutible y objetiva demuestren que el poseedor es el dominador de la cosa, el que manda en ella y la disfruta para sí, como dueño en sentido económico, aún cuando carezca de un título. frente a todo el mundo y siempre que haya comenzado a poseer en virtud de una causa diversa de la que origina la posesión derivada".<sup>18</sup>

El artículo 1152 establece: Los bienes inmuebles se prescriben:

I.- En cinco años, cuando se posee 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.

---

<sup>18</sup> Código Civil. Opus. Cit. P. 205.

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 II, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de la finca rústica no ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o 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 áquel.

Como podemos darnos cuenta, este precepto nos establece los términos para que pueda proceder la prescripción, mismos que han variado desde el Código Civil de 1870, ya que en ese ordenamiento jurídico se imponía 20 años de posesión de buena fe y 30 años a la posesión de mala fe, ahora únicamente se piden cinco años a la buena fe y 10 a la mala fe, pero en ambos casos el poseedor tiene la obligación de habitarla y de hacer todo aquello que sea necesario para mostrar públicamente los actos de dominio que ejerce sobre el bien inmueble en cuestión.

El artículo 1156 establece: El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este código para adquirirlas 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.

Una vez hecha la solicitud, ésta no basta, es necesario tramitar todo un juicio ordinario civil a fin de que se dicte sentencia en la que se reconozca no sólo la posesión sobre el bien inmueble en cuestión, sino también la propiedad.

Del mismo modo una vez dictada la sentencia, esta debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad a fin de darle publicidad al acto jurídico y surta efectos contra terceras personas, cumpliendo con ello lo establecido en el artículo 1157 del Código Civil.

El Código Civil vigente, establece otra institución o modo de adquirir la propiedad, denominada Inmatriculación, por lo que pasaremos a analizarla brevemente.

#### 2.2.3.4 Inmatriculación

El artículo 3046 establece: La inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales. Para cualquiera de los procedimientos de inmatriculación a que se refieren los artículos siguientes, es requisito previo que el Registro Público emita un certificado que acredite que el bien de que se trata no está inscrito, en los términos que se precisan en las disposiciones administrativas que para el efecto se expidan.

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

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

I.- La inmatriculación por resolución judicial se obtiene:

a).- Mediante información de dominio, y

b).- Mediante información posesoria

II.- La inmatriculación por resolución administrativa se obtiene:

a).- Mediante la inscripción del decreto por el que se desincorpore del dominio público federal o local un inmueble.

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

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

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

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

De la lectura del presente artículo, podemos darnos cuenta, de que esta institución jurídica, es para aquellos casos en que el bien inmueble no se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad, por lo que el ordenamiento civil contempla dos posibilidades:



a).- La vía judicial, a través de una información de dominio o de una información posesoria;

b).- La vía administrativa, en la que demuestre la posesión continua basada en un título fehaciente o suficiente.

En ambos casos, el propio Código Civil establece todo un procedimiento, pero el requisito indispensable para que se lleve a cabo es la falta de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, por lo que el Director de dicha dependencia podrá solicitar a cualquier autoridad la información que sea necesaria, una vez hecho lo anterior deberá otorgar al interesado un certificado en el que se haga constar que el bien inmueble que se pretende inmatricular no se encuentra inscrito en dicha dependencia.

El procedimiento judicial se encuentra establecido en los artículos 3047, 3048, 3049, del Código Civil vigente, mismos que serán analizados en el capítulo respectivo.

## CAPITULO III

# MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD JUDICIALMENTE Y LOS EFECTOS DE LAS SENTENCIAS QUE LA OTORGAN

### 3.1 Prescripción

#### 3.1.1 Requisitos

#### 3.1.2 Excepciones que marca el Código respecto a la prescripción

#### 3.1.3 Efectos de la Sentencia

### 3.2 Otorgamiento y Firma de la Escritura

#### 3.2.1 Requisitos

#### 3.2.2 Procedimiento

##### 3.2.2.1 Demanda

### 3.3 Inmatriculación Judicial

#### 3.3.1 Requisitos para tramitar la inmatriculación judicial

#### 3.3.2 Procedimiento

### 3.1 Prescripción

Ya se ha analizado el tema de la prescripción, como una forma de adquirir la propiedad. A continuación pasaremos a mencionar los requisitos exigibles para llevarse a cabo el juicio ordinario civil de prescripción adquisitiva de bienes inmuebles, de acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico.

#### 3.1.1).- Requisitos

El código civil nos establece los requisitos para que exista la prescripción adquisitiva o usucapión, siendo los siguientes:

a).- La posesión debe ser en concepto de propietario.

Es decir, la persona que ejerza la posesión debe tener tanto el ánimo de poseerla como dueño, así como el corpus ambas características ya analizadas en temas anteriores.

Por lo que este primer requisito se traduce en la necesidad del poseedor de ejercer su posesión en calidad de propietario o dueño.

b).- Pacífica

Es decir, que no se haga uso de la violencia al tomar posesión o al llevar a cabo la posesión, de lo que se deducen dos opciones:

Primera.- Que no se haga uso de la violencia para tomar posesión, por lo que el bien inmueble prescribirá en un término de cinco años.

Segunda.- Que en caso de hacer uso de la violencia al tomar posesión del bien inmueble, este prescribirá entonces en un término de diez años, tomando en cuenta a partir del momento en que cese la violencia.

A estas dos opciones se les da el nombre de posesión de buena y mala fe respectivamente.

c).- Continua

Es decir, que no se haya interrumpido por alguna de las causas que señala el código civil en su artículo 1168 y siguientes.

Artículo 1168.- La prescripción se interrumpe:

I.- Si el poseedor es privado de la posesión de la cosa y del goce del derecho por más de un año.

II.- Por demanda u otro cualquier género de interpelación judicial notificada al poseedor o al deudor en su caso.

Se considerará la prescripción como no interrumpida por la interpelación judicial si el actor desistiese 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 hubiese prorrogado el plazo del cumplimiento de la obligación, desde que éste hubiere vencido.

Es decir, si no se presenta alguna de estas circunstancias, podemos hablar de que la prescripción ha sido continua y no se ha interrumpido.

#### d).- Pública

Se entiende por este requisito, que son todos aquellos actos que el poseedor ejecuta a efecto de que todas aquellas personas, inclusive los que tengan mejor derecho que él, conozcan su posesión.

Es decir, es el conocimiento de las personas de la posesión y actos de dominio que ha venido ejercitando el poseedor sobre el bien inmueble en cuestión. Son todas las acciones o actividades que ejerce el poseedor para hacer del conocimiento de terceras personas sobre el derecho que ha venido ejercitando.

Una vez, que se han cumplido fielmente con todos y cada uno de los presentes requisitos, podrá entonces entablarse el procedimiento respectivo a efecto de que se le reconozca la posesión al poseedor y se le otorgue la propiedad respectiva.

### 3.1.2 Excepciones que marca el código respecto a la prescripción

Del mismo modo que nuestra legislación establece los requisitos que han de cubrirse a efecto de tramitar el procedimiento respectivo para obtener la propiedad, también establece ciertas excepciones que pasaremos a mencionar:

#### 3.1.2.1).- Incapacitados

El artículo 1166 establece: La prescripción no puede comenzar a correr contra los incapacitados, sino cuando se haya discernido su tutela conforme a las leyes. Los incapacitados tendrán derecho de exigir responsabilidad a sus tutores cuando por culpa de éstos no se hubiere interrumpido la prescripción.

Al respecto el artículo 450 establece lo siguiente:

Artículo 450.- Tienen incapacidad natural y legal:

I.- Los menores de edad;

II.- Los mayores de edad disminuidos o perturbados en su inteligencia, aunque tengan intervalos lúcidos; y aquellos que padezcan alguna afección originada por enfermedad o deficiencia persistente de carácter físico, psicológico o sensorial o por la adicción a sustancias tóxicas como el alcohol, los psicotrópicos o los estupefacientes; siempre que debido a la limitación, o la alteración en la inteligencia que esto les provoque no puedan gobernarse y obligarse por sí mismos, o manifestar su voluntad por algún medio.

Ahora bien, lo establecido por el artículo 1166 hace referencia a los incapacitados que carezcan de representante legal, ya que en caso de tener o contar con tutor, éste responderá de sus actos ante su representado.

### 3.1.2.2).- Ascendientes

El artículo 1167 en su fracción primera establece lo siguiente:

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.

Al respecto, cabe hacer mención de que el código civil nos menciona lo siguiente:

Artículo 414.- La patria potestad sobre los hijos se ejerce por los padres. Cuando por cualquier circunstancia deje de ejercerla alguno de ellos, corresponderá su ejercicio al otro.

A falta de ambos padres o por cualquier otra circunstancia prevista en este ordenamiento ejercerán la patria potestad sobre los menores, los ascendientes en segundo grado en el orden que determine el Juez de lo Familiar, tomando en cuenta las circunstancias del caso.

Del mismo modo el artículo 425 establece: Los que ejercen la patria potestad son legítimos representantes de los que están bajo de ella y tienen la

administración legal de los bienes que les pertenecen, conforme a las prescripciones de este código.

De tal manera, que de acuerdo a lo establecido por estos dos preceptos del ordenamiento civil tantas veces citado, podemos concluir que las personas que ejercen la patria potestad, únicamente son representantes del menor, por lo que en ninguna forma y bajo ninguna circunstancia puede llevarse a cabo la prescripción de algún bien del menor en beneficio de quien ejerce la patria potestad, ya que el código, al respecto es bastante claro al mencionar que únicamente fungen como representantes del menor y administradores de sus bienes.

### 3.1.2.3).- Consortes

El artículo 1167 en su fracción II, nos hace referencia a que no puede comenzar a correr la prescripción entre consortes.

Al respecto el artículo 177 del código civil nos establece:

Artículo 177.- El marido y la mujer, durante el matrimonio, podrán ejercitar los derechos y acciones que tengan el uno en contra del otro, pero la prescripción entre ellos no corre mientras dure el matrimonio.

Esta situación se sobreentiende, toda vez que una de las finalidades del matrimonio es la cohabitación, de tal manera que en un momento dado se está previniendo la posibilidad de que alguno de los cónyuges por la simple posesión de los bienes del otro lleve a cabo la prescripción, situación que daría pie a otro tipo de circunstancias, todas ellas afectarían la finalidad del matrimonio como núcleo de la familia y de la sociedad.



#### 3.1.2.4).- Incapacitados, tutores y curadores

La fracción III del artículo 1167, nos establece: Entre los incapacitados y sus tutores y curadores, mientras dura la tutela no puede comenzar a correr la prescripción.

Es la misma situación que se plantea entre ascendientes y descendientes, de tal manera que no puede llevarse a cabo la prescripción respecto de los bienes del pupilo en beneficio del tutor o curador y en perjuicio del pupilo.

Ya que los curadores y tutores son meramente representantes del pupilo, el artículo 578 establece: Durante la tutela no corre la prescripción entre el tutor y el incapacitado.

#### 3.1.2.5).- Copropietarios o coposeedores

El artículo 1167 en su fracción IV nos menciona, que no puede comenzar a correr la prescripción entre copropietarios o coposeedores respecto del bien común.

Respecto a los coposeedores, el artículo 796 nos menciona:

Artículo 796.- Cuando varias personas poseen una cosa indivisa podrá cada una de ellas ejercer actos posesorios sobre la cosa común, con tal que no excluya los actos posesorios de los otros coposeedores.

En tanto que la copropiedad se encuentra establecida en los artículos 938 y 943.

Artículo 938.- Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas.

Artículo 943.- Cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad ni impida a los copropietarios usarla según su derecho.

De lo anterior podemos concluir que no podrá llevarse a cabo la prescripción ni entre coposeedores ni mucho menos entre copropietarios, ya que en ambos casos se lleva a cabo el uso y disfrute de una cosa común, y se generarían en caso contrario severas situaciones que ha previsto fielmente nuestro ordenamiento civil.

### 3.1.2.6).- Ausentes

El artículo 1167 en su fracción V, nos menciona que no comenzará ni correrá la prescripción contra los ausentes del Distrito Federal que se encuentren en el servicio público.

Al respecto, el servidor público es aquella persona que trabaja para el Estado en beneficio de la sociedad, de tal manera que por el tipo de labores que desempeña no podrá en ningún caso persona alguna llevar a cabo la prescripción de bienes en perjuicio del servidor público, que por razones de su trabajo no se encuentre dentro del Distrito Federal.

### 3.1.2.7).- Militares

De igual manera que en caso anterior, el artículo 1167 en su fracción VI nos establece: Que la prescripción no comenzará ni correrá contra los militares en servicio activo en tiempo de guerra, tanto fuera como dentro del Distrito Federal.

Es la misma situación que se presenta respecto de los servidores públicos, toda vez que tanto el servidor público como el militar trabajan ambos en beneficio de la Nación, y por esa sola circunstancia no puede llevarse a cabo la prescripción en su perjuicio.

### 3.1.3).- Efectos de la Sentencia

Una vez que se ha llevado a cabo el juicio Ordinario Civil de Prescripción Positiva, pasando por cada una de sus etapas procesales, el concluir éste con una sentencia favorable al demandante, los efectos de ésta son los siguientes:

El artículo 3047 en su segundo párrafo establece:

Artículo 3047.- En el caso de la Información de dominio a que se refiere el inciso a) de la fracción I del artículo anterior, el que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos establecidas en el Libro Segundo, Título Séptimo, Capítulo II del Código Civil, y no tenga título de propiedad o, teniéndolo no sea susceptible de inscripción por defectuoso, podrá ocurrir ante el Juez competente para acreditar la prescripción rindiendo la información respectiva, en los términos de la disposiciones aplicables del Código de Procedimientos Civiles.

Cabe mencionar que para que proceda a su favor del poseedor la prescripción positiva o usucapión, es indispensable que en el escrito de demanda si el promovente es poseedor de buena fe debe acreditar ante el Juez lo siguiente:

- a).- Título suficiente en que base su acción.
- b).- La causa generadora de su posesión del bien inmueble.
- c).- La ignorancia de los vicios de dicho título si es que existe.
- d).- La creencia fundada de que la cosa le pertenece.

Lo anterior es con la finalidad de probar la ejecución de actos o hechos susceptibles de ser apreciados por los sentidos, de manera fehaciente y objetiva, y que se demuestre que el poseedor es el dominador de la cosa y el que manda en ella y la disfruta para sí, como dueño en sentido económico aún cuando carezca de un título legítimo frente a todo el mundo, siempre y cuando haya empezado a poseer en virtud de una causa diversa de la posesión derivada; o sea que sólo aquel que tiene la posesión originaria y la disfruta en calidad de propietario puede pedir para que produzca la prescripción o usucapión.

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

Como se puede observar de la simple lectura del segundo párrafo del artículo 3047, saltan a la vista dos efectos:

a).- La declaración hecha por el Juez, de que el poseedor se ha convertido en propietario, en este caso tal declaración servirá como título de propiedad.

Es decir, tal declaración le sirve el nuevo propietario como documento en que consta su titularidad sobre el bien en cuestión.

b).- La inscripción en el Registro Público de la Propiedad de dicho título, tal y como lo establece el artículo 3042 del código civil.

Artículo 3042.- En el Registro Público de la Propiedad inmueble se inscribirán:

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

Del análisis del tema que nos ocupa, se deduce que el poseedor de un bien inmueble, puede y tiene derecho a acudir ante la autoridad judicial competente a pedir que mediante resolución emitida por dicha autoridad, se determine que el poseedor se ha convertido en propietario del inmueble que posee. Pero siempre y cuando que al momento del pedimento se haya cumplido con los requisitos que establece nuestro código civil en su parte relativa a la prescripción; así también a lo previsto en el título tercero de dicho código que nos habla de la posesión y sus modos de adquirirla, ya que es en estas dos partes en donde la ley establece los requisitos y los medios para que el poseedor e interesado haga valer sus derechos u oponga sus excepciones que la misma ley le concede.

### 3.2 Otorgamiento y Firma de Escritura

El otorgamiento y firma de escritura, es un medio judicial para adquirir la propiedad, siempre y cuando se cumpla con los requisitos y el procedimiento que rigen las leyes de la materia, en este caso el Código Civil y Código de Procedimientos Civiles; por lo que pasaremos a analizarlos brevemente.

3.2.1).- Requisitos.- Dentro de estos podemos señalar los siguientes:

1).- La existencia de un contrato privado de compraventa respecto de un bien inmueble.

2).- La existencia de la inscripción de dicho inmueble en el Registro Público de la Propiedad.

3).- Documento fehaciente en el que conste por lo menos el cincuenta por ciento del precio pactado entre las partes, mismo que haya sido cubierto.

4).- Documento en el que conste la liquidación del restante del precio pactado entre las partes.

Como se puede observar en este tema no existe similitud alguna entre la prescripción, inmatriculación y el tema que nos ocupa, pues aunque los tres se siguen judicialmente, los tres persiguen el mismo objetivo, es decir adquisición de la propiedad, resulta los dos primeros totalmente distintos del otorgamiento y firma de escritura.

### 3.2.2).- Procedimiento

3.2.2.1).- Demanda.- En este punto debe ser claro el actor a fin de que los elementos de la misma hagan constar:

#### 1).- Nombre y domicilio de los codemandados

Cabe hacer la aclaración en este punto de que los codemandados serán el vendedor del bien inmueble y el Director del Registro Público de la Propiedad en donde conste la inscripción de dicho bien.

#### 2).- Prestaciones

Del vendedor se exigirán la protocolización del contrato de compraventa existente, así como la posesión jurídica y material del inmueble.

Del Registrador se pedirá la cancelación de la inscripción que aparece en el Registro, así como la inscripción de la sentencia que recaiga al juicio.

3).- Hechos.- Los hechos deben ser del todo claros para que el juzgador tenga los elementos necesarios a efecto de decir en términos de lo pactado en el contrato de compraventa, así mismo hacer mención del pago efectuado al vendedor y del documento en el que conste la liquidación total del precio pactado.

4).- Inscripción Preventiva.- Tal y como lo establece nuestro Código deberá solicitársele al juez del conocimiento, para que ordene la inscripción preventiva en el Registro Público de la Propiedad, de la demanda, esto con el fin de que surta efectos contra terceros dicha inscripción.

5).- Derecho.- En este capítulo de la demanda se establecerá el fundamento jurídico tanto de fondo como de forma, citándose al Código Civil y al Código de Procedimientos Civiles.

6).- Puntos Petitorios.- Se pedirá al Juez aquello que el derecho nos permite.

Una vez presentada la demanda y admitida por la autoridad competente se correrá traslado a los demandados emplazándolos para que produzcan su contestación en el término de ley, asimismo el Juez ordenará la inscripción preventiva a que se ha hecho mención.

Se llevará a cabo el emplazamiento, por lo que los codemandados se encontrarán facultados para contestar la demanda, una vez hecho lo anterior se señalará día y hora para la audiencia previa y de conciliación entre las partes.

Esta audiencia se estableció con la finalidad de llevar a cabo una conciliación entre las partes respecto de los hechos controvertidos de la demanda, con el fin de economizar judicialmente un procedimiento.

Se abrirá el juicio a prueba a efecto de que las partes ofrezcan las que demuestren fehacientemente los hechos controvertidos de la demanda, así como de la contestación de la misma. Posteriormente se fijará día y hora para la audiencia de pruebas, alegatos y sentencias misma que será notificada a los codemandados en forma personal.



Una vez llevada a cabo la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia se turnarán los autos al C. Juez para que pronuncie su resolución.

La Sentencia constará de los requisitos siguientes:

a).- Proemio.- En el que se establecerán fecha, juicio y nombres del actor y demandado, juzgado, expediente y secretaria.

b).- Resultando.- Es el desglose sintetizado del procedimiento llevado a cabo.

c).- Considerandos.- Debiendo constar en esta parte la competencia del Juez y la relación jurídica de las partes, así como la comprobación de la acción ejercitada.

d).- Resolutivos.- Es la parte medular en la que el Juez resuelve el caso concreto conforme a derecho, en este caso se condenará al vendedor, al otorgamiento y firma de escritura, debiéndose establecer de que en caso de no hacerlo el Juez firmará la escritura en su rebeldía y ordenará el registrador la cancelación definitiva que exista a favor de los demandados y se inscriba el título del actor.

El tema que acabamos de citar es un medio más que el poseedor de buena fe de un bien inmueble y que la ley lo faculta para exigir por medio del procedimiento mencionado a que el acto jurídico realizado con el vendedor se formalice y se cumpla con lo previsto en el artículo 2316 del Código Civil en relación con en artículo 78 de la Ley del Notariado del Distrito Federal, dicho procedimiento la ley lo ha establecido para obligar al vendedor a firmar y otorgar en

escritura pública el contrato de compraventa respectivo, y que ésta a su vez le sirva al comprador como título de propiedad del bien adquirido.

Siempre y cuando el comprador cumpla con los requisitos exigidos por la ley y que son:

Contar con un documento o contrato privado de compraventa, que el predio cuente con inscripción en el Registro Público de la Propiedad de la jurisdicción correspondiente, un documento en el que conste que se ha cubierto por lo menos el 50% del precio pactado con el vendedor; y por último un documento en el que conste que ha sido liquidado al vendedor el total del precio pactado. Estos requisitos a que hacemos mención ya han sido explicados en párrafos anteriores.

Cabe hacer la aclaración de que este procedimiento es distinto al de prescripción, ya analizado, y al de inmatriculación que pasaremos a analizar en el tema siguiente; aunque se siguen en trámite judicial, persiguen el mismo objetivo, los requisitos en este procedimiento son distintos a los requisitos de los otros dos procedimientos.

### 3.3 Inmatriculación Judicial

Menciona el maestro Rafael de Pina, que inmatriculación es: "En sentido amplio, inscripción o anotación en registro público de personas, cosas, actos o derechos, con objeto de dar publicidad a su existencia y, alcanzar mediante ella los efectos jurídicos previstos legalmente. Incorporación de una finca al Registro de la Propiedad introduciéndola de este modo en la vida registral".<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> Rafael de Pina, Tomo II, Opus Cit. P. 244.

Es decir, por inmatriculación se entiende el acto por medio del cual se inscribe en el Registro Público de la Propiedad, un derecho que no se encontraba inscrito en él.

#### 1).- Tipos de Inmatriculación

El artículo 3046 del Código Civil nos establece lo siguiente:

Art. 3046.- La inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales. Para cualquiera de los procedimientos de inmatriculación a que se refieren los artículos siguientes, es requisito previo que el Registro Público emita un certificado que acredite que el bien de que se trata no está inscrito, en los términos que se precisen en las disposiciones administrativas que para tal efecto se expidan.

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

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

I.- La inmatriculación por resolución judicial se obtiene:

a).- Mediante información de dominio, y

b).- Mediante información posesoria

II.- La inmatriculación por resolución administrativa se obtiene:

a).- Mediante la inscripción del decreto por el que se incorpora al dominio público federal o local un inmueble.

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

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

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

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

Como nos podemos dar cuenta el Código Civil establece dos tipos de inmatriculación, la que se otorga por resolución judicial, y la de resolución administrativa.

Pasaremos a analizar los requisitos que se exigen para la inmatriculación judicial.

### 3.3.1).- Requisitos para tramitar la inmatriculación judicial.

El artículo 3047 del Código Civil establece en el caso de la información de dominio a que se refiere el inciso a) de la fracción I del artículo anterior, el que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos establecida en el Libro Segundo, Título Séptimo, Capítulo Segundo del Código Civil, y no tenga título de propiedad o, teniéndolo no sea susceptible de inscripción por defectuoso, podrá acudir ante Juez competente para acreditar la prescripción rindiendo la información respectiva en los términos de las disposiciones aplicables del Código de Procedimientos Civiles.

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

Los requisitos que se desprenden son los siguientes:

1.- Posesión en concepto de dueño

2.- Posesión Pacífica

3.- Posesión Continua

4.- Posesión Pública

5.- Certificado expedido por el Registro Público de la Propiedad, en el sentido de que el predio no aparece inscrito en dicha institución.

6.- Declaración de que carece de título de propiedad o que el que tiene no es susceptible de inscripción por defectuoso.

Los primeros cuatro requisitos ya han sido analizados en el tema de la prescripción.

Ahora bien existen otros requisitos procedimentales como son:

a).- Citación del Ministerio Público.

b).- Notificación por edictos en el Boletín Judicial, en el Boletín del Registro Público de la Propiedad y en un periódico de mayor circulación en caso de ser predios urbanos, situados en el Distrito Federal; si los predios son rústicos se publicará también en el Diario Oficial de la Federación de acuerdo a lo establecido por la fracción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles.

c).- Notificación a los colindantes.

d).- Notificación al Director del Registro Público de la Propiedad.

e).- Presencia de tres testigos que tengan bienes raíces en el lugar de ubicación del predio de que se trate.

f).- Notificación a la persona de quien obtuviera la posesión o su causahabiente si fuera conocido.

Estos requisitos se exigen para llevar a cabo la información de dominio establecida en el Título V, Capítulo Quinto, en sus artículos 927 a 931 del Código de Procedimientos Civiles, relacionados con la fracción III del artículo 122 de dicho ordenamiento jurídico.

Al respecto al maestro José Becerra Bautista. establece lo siguiente:

"En el artículo 930 se dice que las informaciones se protocolizarán en el protocolo del notario que designe el promovente, quien dará al interesado el testimonio respectivo para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, y en el artículo 3047 del código civil, en el supuesto del que parte, es lo referente a: "Comprobada debidamente la posesión el juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público de la Propiedad" ante las contradicciones de estos artículos, estimamos que debe aplicarse el que fija mayores requisitos, toda vez que de no cumplirse, no se inscribiría el testimonio respectivo".<sup>20</sup>

El artículo 3048 establece, que en el caso de información posesoria, a que se refiere el inciso b) de la fracción I del artículo 3046, el que tenga una posesión de buena fe apta para prescribir, de bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad en favor de persona alguna, aún antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el Juez competente.

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

<sup>20</sup> Becerra Bautista, José. EL PROCESO CIVIL EN MEXICO. Sexta Edición. Editorial Porrúa. México, 1977. P. 451.

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

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

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

Como se puede observar, se exigen los mismos requisitos que para la información de dominio, con la salvedad de que no ha transcurrido el término exigido para la prescripción, es decir, este procedimiento sirve para preparar posteriormente el procedimiento de prescripción adquisitiva o usucapión.

Cabe hacer la aclaración, de lo establecido por el artículo 3049 del código civil que a la letra dice:

Artículo 3049.- Cualquiera que se considere con derecho a los bienes cuya propiedad o posesión se solicita inscribir por resolución judicial, podrá hacerlo valer ante el juez competente.

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



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

El Licenciado Izcoatl Mendoza Hernández, menciona lo siguiente al respecto del contenido del artículo en comento:

"Considero que la falta de inscripción de los inmuebles tiene entre otras consecuencias, la inseguridad jurídica que repercute en el inmueble así como en el sujeto que se ostenta como su titular."<sup>21</sup>

### 3.3.2).- Procedimiento

Podemos resumir el procedimiento judicial que se sigue para la inmatriculación en las siguientes etapas:

1).- Solicitud

2).- Notificación por Edictos

Artículo 122.- Procede la notificación por edictos:

I.- Cuando se trate de personas inciertas.

---

<sup>21</sup> Departamento del Distrito Federal, U.N.A.M., Asociación Nacional del Notariado Mexicano, Instituto Mexicano del Derecho Registral. Primera Jornada Nacional sobre Derecho Registral. México 1990. P. 307.

II.- Cuando se trate de personas cuyo domicilio se ignora, previo informe de la policía preventiva, publicándose los edictos por tres veces de tres en tres días, en el Boletín Judicial y en el periódico local que indique el Juez, haciéndose saber que debe presentarse el citado dentro de un término que no será inferior a quince días ni excederá de sesenta días.

III.- Cuando se trate de inmatricular un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, conforme al artículo 3047 del Código Civil, para citar a las personas que puedan considerarse perjudicadas.

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

### 3).- Notificación Personal

Procede la notificación personal a: la persona de quien se obtuvo la posesión o su causahabiente si fuere conocido; al Ministerio Público; a los colindantes; al Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal, para que manifieste si el inmueble a inmatricular se encuentra o no afecto al régimen ejidal o comunal, y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, para que exprese si el predio es o no de propiedad federal.

4).- Etapa Probatoria

5).- Sentencia

De lo anterior, cabe resaltar que la inmatriculación de un bien inmueble en el Registro Público de la Propiedad su solicitud es en base a un derecho que se crea y se tiene sobre un bien inmueble, ya sea en concepto de propietario, o como poseedor, siempre y cuando el sujeto interesado proporcione los elementos y reúna los requisitos que la ley establece para que proceda su inmatriculación, siendo ésta únicamente de aquellos que carezcan de antecedentes registrales.

La ley para ese efecto concede dos medios como son: Por resolución judicial y por resolución administrativa.

Por resolución judicial, el interesado podrá acudir ante el juez competente y rendir la información de dominio apoyándose en lo previsto por los artículos 927 a 931, en relación con el 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles, para que comprobados debidamente los requisitos de prescripción, el juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario, y esta declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público de la Propiedad. Haciendo la aclaración que este mismo procedimiento podrá hacerse para que rinda su información posesoria si es de buena fe y apta para prescribir y que su efecto es tener la posesión inscrita y darle publicidad registral, establecer el tiempo transcurrido de la posesión y tener la posesión inscrita como apta para prescribir, siendo de buena fe, pacífica, continua y pública.

Respecto a la inmatriculación administrativa, como su nombre lo establece, será la autoridad administrativa la que resuelva en definitiva, siempre y cuando no exista controversia alguna respecto al bien que se pretende inmatricular.

**CAPITULO IV**  
**LA INSCRIPCION DE LA PROPIEDAD**  
**EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD**

- 4.1 Sentencia Definitiva en un Juicio de Prescripción, Efectivo Título de Propiedad.
- 4.2 Protocolización Notarial de una Orden Judicial para Inscribir una Propiedad en el Registro Público.
- 4.3 Legitimidad Registral de Nuestro Sistema.
- 4.4 La Fe Pública Registral.
- 4.5 Examen de los Documentos por parte del Registrador.

En el presente capítulo, se analizarán los efectos de las sentencias que otorgan la propiedad, esto respecto a la situación que acontece con la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

#### 4.1 Sentencia Definitiva en un Juicio de Prescripción, Efectivo Título de Propiedad.

El artículo 1156 del código civil, establece lo siguiente: El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este código para adquirir por prescripción, puede promover juicio en contra del 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.

Del mismo modo, el artículo 1157 establece que la sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y servirá de título de propiedad al poseedor.

Como podemos observar, en estos dos preceptos la sentencia sirve al promovente de la prescripción positiva, como título de propiedad.

Al respecto cabe mencionar la definición de título de propiedad:

“Es la causa en cuya virtud poseemos alguna cosa o el instrumento con que se acredita nuestro derecho. Esta definición tiene dos aspectos: Material, que se expresa como la causa generadora en cuya virtud poseemos alguna cosa; y Formal, si se refiere al documento en donde consta la citada causa.”<sup>22</sup>

---

<sup>22</sup> Código Civil, Opus. Cit. P. 504.

De lo anterior se deduce que sin llegar a requerir la protocolización de la sentencia, esta sirve como título de propiedad, debiendo inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, de acuerdo a lo establecido en el artículo 3042, fracción I.

Artículo 3042.- En el Registro Público de la Propiedad inmueble se inscribirán:

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

4.2 Protocolización Notarial de una orden judicial para inscribir una propiedad en el Registro Público.

El artículo 930 del código de procedimientos civiles establece: Las informaciones se protocolizarán por el Notario que designe el promovente, ya que extenderá testimonio al interesado para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, si así procediere.

Al respecto por protocolizar debe entenderse como el asentar en el protocolo, es decir, en los Folios del Notario, las escritura públicas y actos que el Notario autorice.

La escritura pública cuenta con los siguientes elementos:

1).- Proemio.- Que contiene la indicación del lugar en que se otorga el instrumento, lugar de cumplimiento de las obligaciones y la legislación aplicable.

2).- La fecha.

3).- Personas que intervienen, en este caso, Notario Público y el sujeto adquirente de la propiedad.

4).- Antecedentes.

5).- Clausulado.

6).- Representación.

7).- Generales.

8).- Certificaciones.

9).- Autorización.

De acuerdo al artículo 10 de la Ley del Notariado se establece que el Notario está facultado para autenticar o dar forma en los términos de ley a los instrumentos en que se consignen los actos y hechos jurídicos.

Es decir, el Notario al protocolizar una sentencia de inmatriculación, por la que se otorga la propiedad a una persona, lleva a cabo la certificación en base a su calidad de fedatario público, por lo que dicha escritura pública tiene el carácter de auténtica.



### 4.3 Legitimidad Registral de Nuestro Sistema

El Registro Público de la Propiedad, de acuerdo al sistema seguido en nuestro país cuenta con una serie de principios que pasaremos a analizar brevemente.

1).- Publicidad.- es decir, toda persona interesada en lo inscrito en el Registro Público tiene derecho a que se le muestren los asientos del Registro, o bien de solicitar y que se le otorguen las constancias relativas al mismo.

2).- Inscripción.- Es decir, son los asientos que se llevan a cabo en los libros o folios reales de dicha institución.

3).- Especialidad.- Se refiere, a la precisión del asiento respectivo, tomando en consideración todos los datos para efectuarlo.

4).- Consentimiento.- Es decir, para que pueda llevarse a cabo la inscripción es necesario el consentimiento del titular.

5).- Tracto Sucesivo.- Es la sucesión u ordenamiento de lo ahí asentado, para que se lleve a cabo una cadena ininterrumpida que muestre la historia completa de lo inscrito en el registro.

6).- Prioridad.- Esto sigue fielmente el viejo proverbio jurídico, de primero en tiempo primero en derecho, por lo que se le dará prioridad a la inscripción primaria.

El maestro Luis Carral y de Teresa menciona lo siguiente:

"Este principio abarca la existencia, titularidad, extensión y aún la inexistencia del derecho real inscrito; pero no abarca los datos de carácter físico de la finca, como son superficie, forma, construcciones, mejoras, etc., ni los datos del titular como son: el estado civil, capacidad, etc. La legitimación tampoco autoriza a presumir que el derecho real no existe, ni a presumir que ha existido un derecho real cuya inscripción ha sido cancelada."<sup>23</sup>

Se puede concluir que el sistema registral en nuestro país, es simplemente declarativo más no constitutivo, toda vez que únicamente declara lo inscrito en él, y en muchas ocasiones no refleja la realidad jurídica.

#### 4.4 La Fe Pública Registral

En nuestro país el acto jurídico nace extraregistralmente, es decir, surge primero el acto y posteriormente surge la inscripción, de tal manera que existen seis requisitos para otorgar protección jurídica al tercero.

1).- Que el derecho del transferente se encuentre registrado, esto es necesario ya que como se menciona en párrafos anteriores se presupone que lo que se encuentra inscrito está acorde con la realidad jurídica.

2).- Que el adquirente, inscriba en el Registro del derecho adquirido, ya que en caso de negativa de su parte el Registro no puede protegerlo.

---

<sup>23</sup> Carral y de Teresa Luis. DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL. Cuarta Edición. Editorial Porrúa. México. 1978. P. 257.

3).- Es necesario la presencia de la buena fe por parte del adquirente, ya que en caso contrario no puede existir tal protección.

4).- Es necesario la presencia de un contrato o documento.

5).- Que la adquisición sea onerosa, es decir, no se pueden proteger aquellos actos jurídicos que se hagan a título gratuito.

6).- Por último, el artículo 3007 del código civil establece el último requisito para otorgar la protección registral.

Artículo 3007.- Los documentos que conforme a este código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de terceros.

4.5).- Examen de los Documentos por Parte del Registrador.

El artículo 3011 del Código Civil establece: Los derechos reales y en general cualquier gravamen o limitación de los mismos o del dominio, para que surta efectos contra terceros, deberán constar en el folio de la finca sobre el que recaigan, en la forma que determine el Reglamento. Lo dispuesto en este artículo se aplicará a los inmuebles que, en su caso, comprendan: La hipoteca industrial prevista por la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares; la hipoteca sobre los sistemas de las empresas, a que se refiere la Ley de Vías Generales de Comunicación; y los casos similares previstos en otras leyes.

Tomando en consideración que el tema que nos ocupa son los medios judiciales para adquirir la propiedad, son los que se encuentran establecidos en la fracción II del artículo 3005.

7).- Una vez hecho todo lo anterior y si se han cumplido los requisitos que marca la ley, el registrador hará un extracto de los mismos e inscribirá en el folio correspondiente bajo su estricta responsabilidad.

En caso de que el registrador deniegue el registro de los documentos, estos serán revisados nuevamente por el área jurídica del Registro Público; y si ésta confirma la calificación del registrador, el interesado podrá promover recurso de inconformidad ante el Director General del Registro Público, pudiendo éste revocar la calificación anterior. En este último caso se ordenará al registrador efectuar la inscripción bajo su estricta responsabilidad.

Por lo que se refiere a este tema con relación a la inscripción de los documentos a que hemos hecho mención, mismos que se encuentran establecidos por la fracción II del artículo 3005, en el Registro Público de la Propiedad, podemos decir que, una vez que hayamos realizado una serie de trámites para que la autoridad competente declare que como interesados hemos adquirido la propiedad de un bien inmueble, ello no basta sino que para que estos actos tengan plena validez y que causen efectos contra terceros es necesario que dichos actos sean inscritos en el Registro Público de la propiedad, y así darle publicidad a los mismos, siendo la inscripción de carácter declarativo.

## CONCLUSIONES

PRIMERA.- Existen diversos tipos de posesión: de buena y mala fe y posesión delictuosa; pero respecto al tema en estudio, únicamente las dos primeras, son las que generan derechos a efecto de tramitar ante la autoridad competente la prescripción positiva o adquisitiva.

SEGUNDA.- Los requisitos necesarios o esenciales para tramitar la prescripción se reducen a: tener una posesión continua, pública y pacífica, respecto al término, éste ha variado conforme a las legislaciones existentes en diferentes épocas. Así tenemos que en la época colonial los tratadistas únicamente hacían referencia a los requisitos anteriormente enunciados ya que mencionan que respecto al tiempo, éste no se establecía.

En el primer código civil, es decir, el de 1870, éste establecía un tiempo de 20 años para la posesión de buena fe y 30 para la de mala fe.

El código civil de 1884, establecía el tiempo de 10 años para la de buena fe y 20 años para la de mala fe.

En cambio, nuestro actual código civil contempla 5 años para la posesión de buena fe y 10 años para la de mala fe.

Como podemos ver, siguen prevalenciando los mismos requisitos, con la única diferencia respecto al tiempo que se exige actualmente.

TERCERA.- Otra innovación que trajo nuestro actual código fue el de la institución jurídica conocida con el nombre de Inmatriculación, tanto administrativa como judicial.

CUARTA.- Respecto a la Inmatriculación judicial el código civil establece los mismos requisitos que se exigen a la prescripción positiva, es decir posesión pacífica, continua y pública por cinco o diez años, según sea el caso; agregando únicamente la exigencia de que el predio que se pretende inmatricular no se encuentre inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

QUINTA.- El procedimiento a seguir respecto a prescripción e inmatriculación es el mismo, con la única diferencia de que en el segundo se exige un certificado del Registro Público de la Propiedad en el que conste que no existe inscripción respecto a dicho bien.

SEXTA.- Respecto al Otorgamiento y Firma de Escritura, nuestros ordenamientos jurídicos establecen como requisitos: Un contrato privado de compraventa, que el predio en cuestión cuente con inscripción en el Registro Público de la Propiedad, documento en el que conste que se ha cubierto al vendedor por lo menos el 50% del precio pactado, mismo que ha sido cubierto y por último un documento en el que conste que se ha liquidado dicho precio.

SEPTIMA.- La sentencia servirá al promovente como un título de propiedad, al respecto cabe hacer mención de la incongruencia respecto a los preceptos del código civil y del código de procedimientos civiles, es decir 3047 y 930 respectivamente.

Ya que mientras que en el primero menciona que la sentencia servirá al interesado como título de propiedad, misma que deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad. El segundo en cambio menciona que las informaciones (de dominio o posesoria) deberán ser protocolizadas por Notario Público e inscritas en dicho catastro.

Al respecto manifestamos estar acorde con el Maestro José Becerra Bautista, ya que deberá aplicarse al caso concreto la que exija mayores requisitos.

OCTAVA.- Lo anterior es un criterio unificado de los registradores del Registro Público de la Propiedad, ya que en caso de que se solicite la inscripción de una simple sentencia alegan lo establecido por el artículo 930 del código de procedimientos civiles, mismo que como ha quedado precisado es totalmente incongruente con lo establecido por el artículo 3047 del código civil, y por tal motivo rechazan la inscripción en dicha dependencia, provocando con ello una inseguridad de la tenencia de la propiedad.

NOVENA.- Por tal motivo sentimos que debe unificarse el criterio de nuestros códigos, tanto civil como de procedimientos civiles, y con ello otorgar una seguridad jurídica al interesado en cuestión, así como una mejor labor por parte de los registradores del Registro Público de la Propiedad.



## BIBLIOGRAFIA

ALCALA ZAMORA Y CASTILLO, NICETO, Clínica Procesal, PORRUA, MEXICO.

ALCALA ZAMORA Y CASTILLO, NICETO, Derecho Procesal Mexicano, Tomo II, PORRUA, MEXICO, PRIMERA EDICION, 1977, 638 P.

ARELLANO GARCIA, CARLOS, Derecho Procesal Civil, PORRUA, MEXICO, PRIMERA EDICION, 1981, 662 P.

BECERRA BAUTISTA, JOSE, El Proceso Civil de México, PORRUA, MEXICO, 1977.

BRAVO GONZALEZ, AGUSTIN Y BIALOSTOSKY, SARA, Compendio de Derecho Romano, PAX, MEXICO, 1978, 195 P.

CARRAL Y DE TERESA, LUIS, Derecho Notarial y Registral, PORRUA, MEXICO, CUARTA EDICION, 1978.

CHAVEZ PADRON, MARTHA, Derecho Agrario en México, PORRUA, MEXICO, TERCERA EDICION, 1994, 483 P.

MARGADANT S., GUILLERMO F., Derecho Romano, ESFINGE, MEXICO, PRIMERA EDICION, 1960.

MEDINA CERVANTES, JOSE RAMON. Derecho Agrario, HARLA, MEXICO, 1987.

PINA, RAFAEL DE, Derecho Civil Mexicano, Tomo II, PORRUA, MEXICO, 1975.

PETIT, EUGENE, Tratado Elemental de Derecho Romano, NACIONAL, MEXICO, 1976.

ROJINA VILLEGAS, RAFAEL, Compendio de Derecho Civil, PORRUA, MEXICO.

VALVERDE, Tratado de Derecho Civil Español, ARIEL, VALLADOLID, ESPAÑA, 1925.

#### LEGISLACIONES CONSULTADAS

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870.

Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, Tomo II, PORRUA, MEXICO, 1989.

OBREGON HEREDIA, JORGE, Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, Comentado y Concordado, Jurisprudencia, Tesis y Doctrina, PORRUA, MEXICO, PRIMERA EDICION, 1973, 612 P.