



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO**

**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES**

**CAMPUS ARAGON**

**“LA NECESIDAD DE CREAR UN TÍTULO ESPECIAL PARA  
TRAMITAR EL JUICIO DE INMATRICULACIÓN JUDICIAL  
QUE CONTEMPLA LA FRACCIÓN III DEL ARTÍCULO 122  
DEL CÓDIGO DE P.C. PARA EL D.F.”**

**T E S I S**  
**QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE**  
**LICENCIADO EN DERECHO**  
**P R E S E N T A :**  
**VICTORICO SALVADOR PÉREZ**

ASESOR: LIC. LAURA VÁZQUEZ ESTRADA

MÉXICO

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

2002



Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

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

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

Gracias

Especialmente le agradezco, a la Escuela Nacional de Estudios Profesionales "ARAGÓN" por haberme abierto las puertas y permitido terminar la Carrera.

A la Licenciada Laura Vázquez Estrada, a quien debo un gran respeto, por la orientación y dirección de realizar este trabajo.

A la memoria de mis padres, Víctor Salvador López y Eufemia Pérez Pérez.

A mi esposa, Lucía Morales Lara, por su benevolencia a un futuro mejor, por su apoyo incondicional y tiempo; eres partícipe en la culminación de este trabajo, y de mis sueños de convertirme en profesionista; el logro es de los dos, para ti con todo mi amor y admiración.

A mis hijos, Diana, Sonia, Álvaro y Arturo, con todo mi amor y la esperanza, de que este logro sea para ellos, un aliciente para alcanzar sus metas que se propongan.

A Roberto Salvador Pérez, hermano ejemplar, que me ha ayudado, en todos los aspectos; a lo largo del camino de la vida.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Con todo respeto, y admiración a mi hermano Severino Salvador Pérez, que a diario por las noches, se desvelaba para enseñarme; las primeras letras.

A la Señora María Eugenia Ortiz González y esposo, por su calidad humana que me han brindado, su amistad, confianza y el gran apoyo incondicional para culminar este trabajo.

Expreso mi gratitud, sincera y devota al Licenciado Miguel Ángel Ramírez, que me ayudo a realizar este trabajo.

A mi amigo Felimon Bautista Cornejo, y esposa, por su humildad y sencillez, que tiene con mi familia.

Al Licenciado Arturo Monterrubio Nájera, con respeto y gratitud por sus consejos, que me impulsaron y motivaron, para la culminación de este trabajo.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

**"LA NECESIDAD DE CREAR UN TÍTULO ESPECIAL PARA TRAMITAR EL JUICIO DE INMATRICULACIÓN JUDICIAL QUE CONTEMPLA LA FRACCIÓN III DEL ARTÍCULO 122 DEL CÓDIGO DE P. C. PARA EL D. F."**

**INDICE**

**INTRODUCCIÓN.**

**CAPÍTULO I**

<b>MARCO HISTÓRICO DE LAS PROPIEDADES.....</b>	<b>1</b>
<b>1.1 Derecho Romano.....</b>	<b>1</b>
<b>1.2. En Roma existieron diversos tipos de propiedad.....</b>	<b>5</b>
<b>1.2.1 El Dominio Quiritario.....</b>	<b>5</b>
<b>1.2.2 El Dominio Provincial.....</b>	<b>6</b>
<b>1.2.3 El Dominio Bonitario.....</b>	<b>7</b>
<b>1.2.4 La Usucapio.....</b>	<b>7</b>
<b>1.2.5 La Traditio.....</b>	<b>8</b>
<b>1.2.6 La In iure Cessio.....</b>	<b>8</b>
<b>1.2.7 La Mancipatio.....</b>	<b>9</b>
<b>1.2.8 La occupatio.....</b>	<b>9</b>
<b>1.3. DERECHO MEXICANO.....</b>	<b>9</b>
<b>1.3.1 Época Prehispánica.....</b>	<b>10</b>
<b>1.3.2 Propiedad Comunal.....</b>	<b>12</b>
<b>1.3.3 Propiedad Pública Estatal.....</b>	<b>12</b>

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

1.3.4. Época Colonial.....	13
1.3.5 Época Independiente.....	15
<b>CAPÍTULO II.....</b>	<b>21</b>
<b>2.1. GENERALIDADES DEL DERECHO REAL.....</b>	<b>21</b>
<b>2.2. CONCEPTO DE DERECHO REAL.....</b>	<b>21</b>
<b>2.3. CLASIFICACIÓN DE LOS DERECHOS REALES.....</b>	<b>22</b>
2.3.1 Derechos reales principales.....	23
2.3.2 Derechos reales de garantía.....	25
2.3.3 Derechos absolutos relativos o imperfectos.....	27
2.3.4. Derechos absolutos o perfectos.....	28
2.3.5 Derechos reales civiles.....	28
2.3.6 Derechos reales innominados.....	28
2.3.7 Derechos reales sobre bienes determinados.....	29
2.3.8 Derechos reales sobre bienes innominados.....	29
2.3.9 Derechos reales sobre bienes inmateriales.....	29
2.3.10 Derechos reales temporales.....	29
2.3.11 Derechos reales perpetuos.....	30
2.3.12 Derechos reales susceptibles de inscripción en el registro.....	30
2.3.13 Derechos reales definidos.....	31
2.3.14 Derechos reales provisionales.....	31
<b>2.4. CONCEPTO DE PROPIEDAD.....</b>	<b>31</b>
<b>2.5 MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD.....</b>	<b>32</b>
2.5.1. Por su extensión.....	32
2.5.2. Por su Carácter.....	32
2.5.3. Por su Momento.....	32
2.5.4. Por su Manera.....	33
<b>2.6 DIFERENCIAS ENTRE USUCAPIÓN Y PRESCRIPCIÓN.....</b>	<b>38</b>

TESIS CON  
 FALLA DE ORIGEN

<b>2.7 DIFERENCIA ENTRE PROPIEDAD Y POSESIÓN.....</b>	<b>44</b>
<b>2.8 ELEMENTOS DE LA POSESIÓN.....</b>	<b>48</b>
<b>2.8.1 Concepto de posesión.....</b>	<b>49</b>
<b>2.8.2 Requisitos de la posesión para adquirirla.....</b>	<b>54</b>
<b>CAPÍTULO III.....</b>	<b>56</b>
<b>3.1. REQUISITOS NECESARIOS PARA QUE OPERE LA INMATRICULACIÓN JUDICIAL.....</b>	<b>56</b>
<b>3.2. CONCEPTOS DE PRESCRIPCIÓN EN EL DERECHO POSITIVO MEXICANO.....</b>	<b>57</b>
<b>3.3. CONCEPTO DE INMATRICULACIÓN.....</b>	<b>58</b>
<b>3.3.1 Definición etimológica del concepto de inmatriculación.....</b>	<b>59</b>
<b>3.3.2 Definiciones actuales.....</b>	<b>62</b>
<b>3.4 CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN.....</b>	<b>67</b>
<b>3.5. CAPACIDAD DE LOS SUJETOS PARA PRESCRIBIR DERECHO REALES.....</b>	<b>72</b>
<b>3.5.1. Jurisprudencia.....</b>	<b>76</b>
<b>3.6 CÓMPUTO DE PLAZO PARA PRESCRIBIR DERECHOS REALES.....</b>	<b>81</b>
<b>CAPÍTULO IV.....</b>	<b>86</b>
<b>4.1 INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>86</b>
<b>4.2. LA INMATRICULACIÓN JUDICIAL.....</b>	<b>86</b>
<b>4.3. ANÁLISIS DE LA FRACCIÓN III DEL ARTÍCULO 122 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.....</b>	<b>87</b>
<b>4.4 DESARROLLO DE LA INMATRICULACIÓN POR RESOLUCIÓN JUDICIAL.....</b>	<b>90</b>
<b>4.5. ARTÍCULO 3046 Y SU RELACIN CON EL ARTÍCULO CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.....</b>	<b>94</b>

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

4.6 PROYECTO DE REFORMA.....	96
4.7 CONCLUSIONES.....	98
BIBLIOGRAFÍA	

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**



## INTRODUCCIÓN

Los primeros orígenes de la propiedad aparecen en la época Romana, la ocupación es el medio principal, para adquirir el dominio, en materia de bienes inmuebles, socialmente se presentan como primeras formas de posesión de las tierras, la ocupación temporal que hace a las tribus nómadas, y tienen sólo la intención de apropiarse de los frutos de ciertas tierras, y disfrutar de ellas temporalmente, a medida que pasa el tiempo las tribus nómadas se hacen sedentarias, en ese momento se dice que hay ocupación, debido a que surge la tentación permanente de un bien inmueble con ánimo de adquirir la propiedad.

Al apropiarse las tribus de las tierras, aparecen los primeros asentamientos en territorios que consideraban exclusivamente para la caza, en ese instante los pueblos primitivos cambiaron su régimen de vida sustituyendo la caza y la pesca por el cultivo de la tierra, posteriormente la transmisión de la propiedad con el transcurso de cierto tiempo, y sólo era contemplada por los ciudadanos romanos, creándose más tarde la usucapión.

En aquella época romana la usucapión, era una forma de adquirir la propiedad, en que la posesión debía descansar sobre una causa justa, y además era una forma de adquirir el derecho real de propiedad, mediante la posesión de la cosa en que recae, en forma pacífica, pública, continua y a título de dueño.

En México, en la época prehispánica la propiedad se dividió en tierras comunales y estatales, en el siglo XIX los Estados se otorgaron facultades legalmente para enajenar la propiedad pública, creándose posteriormente los grandes latifundios,

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

subsistiendo hasta que apareció el artículo 27 constitucional, mediante el cual, se regula jurídicamente la propiedad.

La inmatriculación judicial, tiene la finalidad de registrar la inscripción de un predio y la posesión, a nombre de quien la tenga y que además, cumpla con los requisitos que la ley establece para efecto de que pueda ser inscrito, ante el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

El interesado para inmatricular un bien inmueble, podrá ocurrir ante el Juez competente para acreditar la prescripción, mediante diligencias que se llevarán ante un Juez Civil, toda vez que dichas diligencias darán lugar al juicio de prescripción positiva o adquisitiva.

Una de las prioridades del Distrito Federal, consiste en la problemática que existe en la regularización de los bienes inmuebles por parte de las personas que tienen la posesión, y no cuentan con un título de propiedad correspondiente, ocasionando con ello que no cumplan con su obligación de pagar impuestos a la Federación, y al existir una incertidumbre jurídica de quien ocupa los inmuebles, resulta necesario y evidente que se modifique el procedimiento que regula sobre la notificación por edictos, establecida en el artículo 122 Fracción III, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en relación con el artículo 3047, del Código Civil para el Distrito Federal.

En virtud de lo anterior, al existir una laguna en el procedimiento de notificación por edicto, trae como consecuencia la necesidad de crear una figura jurídica o un juicio de inmatriculación judicial, para subsanar dicha omisión, toda vez que el procedimiento contemplado ha quedado en desuso para el caso establecido en el artículo 3047, del Código Civil para el Distrito Federal, que contempla la inmatriculación judicial, el cual puede resultar defectuoso, y al momento de adjudicarse un bien inmueble pudiera existir un título de propiedad, lo cual traería

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

como resultado la nulidad de dicho procedimiento, y por consecuencia se crearían irregularidades y conflictos entre las partes, por no darle un valor más importante en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

El propósito principal, es con la finalidad de contemplar la figura jurídica de la inmatriculación judicial dentro de un título especial, en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, ya que se considera como un juicio especial, y no está considerado en dicho ordenamiento, debido a que lo encontramos en una Fracción III del artículo 122 del citado ordenamiento.

Con la inmatriculación judicial, se pretende subsanar jurídicamente las adquisiciones, carentes de formalidad legal que pudiere existir en los bienes inmuebles, y adquirir la propiedad sobre un determinado bien inmueble.

El presente trabajo se refiere al análisis del artículo 122 Fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el cual regula la inmatriculación adquisitiva.

**CAPÍTULO I.** Se refiere al marco histórico, de los diversos tipos propiedades que existieron en el derecho romano y el derecho mexicano.

Es decir hago un pequeño análisis, de los diversos tipos de propiedades que existieron en el derecho romano de aquella época, así mismo describo brevemente las formas de adquirir la propiedad en el derecho mexicano, desde su origen hasta nuestros días

**CAPÍTULO II.** Menciona las generalidades de los derechos reales.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Por lo anteriormente citado, lo que pretendo es dar un enfoque general de lo que son los derechos reales, como se clasifican los mismos y la importancia que tienen dentro del presente tema.

**CAPÍTULO III.** Referente a este capítulo, señalo los requisitos y tramites correspondientes que se deben seguir, para efecto de que opere la inmatriculación judicial, en algún inmueble que se pretenda registrar ante el Registro Público de la Propiedad.

**CAPÍTULO IV.** En este capítulo indico, cómo se desarrolla la inmatriculación judicial, conforme lo señala el Artículo 122 Fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en relación con el Artículo 3046 y 3047, que nos dan el concepto y la forma de adquirir la inmatriculación, judicial.

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

## **CAPÍTULO I.**

### **MARCO HISTÓRICO DE LA PROPIEDAD.**

#### **1.1. EL DERECHO ROMANO.**

Los orígenes de nuestra legislación acerca de la Propiedad, los encontramos en el Derecho Romano, mismos que en esa época floreciente tuvieron un gran auge, que hasta en la actualidad la mayoría de las normas se asemejan con las de aquel Derecho Romano, encaminadas a garantizar la propiedad, tan es así, que fue evolucionando hasta nuestro derecho actual.

De acuerdo con las líneas generales de evolución el principio de la propiedad individual, no sería una creación propia de la civilización antigua.

Existen razones para creer que la propiedad de los muebles es compatible con las más antiguas y rudimentarias formas de vida del hombre; en las primeras etapas de la historia de la humanidad, el hombre, quien vivía de la pesca y de la caza poseía los elementos indispensables más rudimentarios para procurarse del sustento, utensilios como las armas, pieles, etc., lo que sería la primera etapa del proceso de evolución hasta el reconocimiento de la propiedad privada.

Para tener derecho sobre la tierra debía transcurrir un largo tiempo, si tomamos en cuenta que para apropiarse de la tierra, tuvieron que crearse los primeros asentamientos de las tribus en territorios destinados para la caza.

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

El concepto de propiedad de la tierra, alcanzó a perfilarse de un modo más o menos definido, cuando los pueblos primitivos cambiaron su forma de vida de la caza y la pesca por el cultivo de la tierra. Con la agricultura se realizaron las primeras manifestaciones del derecho de propiedad inmobiliaria, pero este momento importante para la humanidad no marca la consagración del principio de la propiedad.

"La historia de la propiedad en Roma, contemplaba diversas figuras jurídicas, dada la importancia de dicha institución dentro de la Sociedad Romana tales como la Propiedad Quiritaria, la Propiedad Bonitaria, la Propiedad Provincial, etc., pero cuando al esclarecer que la propiedad individual es admitida, en todo tiempo ay discrepancias." <sup>1</sup>

Se cree que la propiedad de los muebles es compatible con las más antiguas y rudimentarias formas de vida del hombre, ya que en las primeras etapas de la historia de la humanidad, el hombre quien vivía de la caza y la pesca, poseía los elementos indispensables para procurarse el sustento.

Por lo que respecta a lo anterior, resulta que la primera etapa del proceso de evolución hacia el reconocimiento de la propiedad privada, estaría representada por la admisión del Derecho sobre ciertas cosas como los muebles que son indispensables para la subsistencia del hombre primitivo.

De lo anterior señalado, las tribus al apropiarse de las tierras, surgieron los primeros asentamientos en territorios designados para la caza. A partir de ese momento los pueblos primitivos cambian su régimen de vida y se crea derecho de cultivar sus tierras, para evitar invasiones o que otros las ocuparan, por lo antes expuesto, todavía no se inicia el desarrollo de la propiedad individual, ya que también floreció en forma cronológica, la

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

propiedad comunal y la propiedad familiar, y la primera forma de propiedad individual la ejerció el hombre sobre los muebles y respecto a la tierra, sólo se conocía la Propiedad Colectiva.

Los romanos llamaban cosa a todo lo que existe. Justiniano dividía las cosas, como aquéllas que están dentro o fuera de nuestro patrimonio, y también se dividían en aquéllas que son de derecho divino y la de derecho humano.

**LA RES PRIVATAE O SINGOLORUM MANCIPI**, eran los inmuebles tanto rurales como urbanos.

"Si no se trasladaba la propiedad de una cosa *MANCIPI* por medio de la *MANCIPIATIO* o de la *IN IURE CESSIO*, el adquirente no era reconocido como propietario por el derecho civil. Esta división de las cosas *MANCIPI Y NEC MANCIPI*, desapareció con Justiniano, a los muebles se les consideraba como una cosa principal que a los inmuebles, en el caso de los inmuebles, cuando eran varios y se encontraran en diversos lugares podían manciparse simultáneamente."<sup>2</sup>

Para tener una idea del significado de la propiedad para los romanos, era necesario considerarlo como un Derecho Real, y para esto es aquél que tenemos directa e inmediatamente sobre una cosa determinada, o sea que es un derecho de persecución sobre la cosa, independientemente de la persona en cuyas manos se encuentre y que exige de todos un respeto igual, este respeto se impone a todos.

"Los romanos consideraron a la propiedad privada como el Derecho Real por excelencia, teniendo una posición eminente sobre los demás derechos

---

<sup>1</sup> PETIT, Eugene, "Tratado Elemental de Derecho Romano," 4ª ed. Porrúa, México, 1965, pág. 72.

<sup>2</sup> PETIT, *Ibid.* Pag. 231.

reales, a los cuales llamaron *IURA IN REA ALIENA* (derecho sobre la cosa ajena)"<sup>3</sup>

Los romanos consideraban a la ocupación, la tradición, la usucapión y prescripción, como modos de adquirir el derecho de propiedad, que tiene como base fundamental a la posesión.

La palabra posesión viene de "*SEDE*", sólo si se dijera posesión, porque la tiene el que se instala en ella, o posiblemente provenga de "poss", lo que significaría poder asentarse, asentamiento, señorío, poder de hecho sobre una cosa con intención de tenerla.

La posesión contempla dos elementos que son: el *corpus* y el *animus*.

**CORPUS.**- Es el elemento material de la posesión.

**ANIMUS.** - Es el elemento intencional, que considera que la posesión es el ejercicio del derecho de propiedad, que aunque no se comprueba se presume.

"Para los romanos, la propiedad tiene tres caracteres de derecho.

a) Exclusivo.- Que sólo el propietario se puede beneficiar de las ventajas que le confiere su derecho.

b) Absoluto.- Porque teniendo el propietario los derechos sobre la cosa, ninguno puede restringirle su ejercicio.

---

<sup>3</sup> Ibidm. Pag. 73.



c) Perpetuo.- No puede ser quitado a su titular más que por un acto de su voluntad o por alguna circunstancia que destruya la cosa."<sup>4</sup>

Porque el propietario puede beneficiarse de las ventajas que le confiere su derecho, y porque teniendo éste nadie puede restringirle su ejercicio, y la cosa no puede ser quitada al propietario más que por su propia voluntad o por algún acto que destruya la cosa.

"Los romanos llamaban a la propiedad *MANCIPIUM*, cuya terminología es *MANU CAPERE*, así con la mano, posteriormente se le denominó *DOMINIUM* y a fines de la época clásica y posclásica se le designó *PROPIETAS* y al dueño *PROPIETARIUS*."<sup>5</sup>

Este derecho en Roma tuvo limitaciones, unas en interés de los vecinos y otras en interés público.

## **1. 2. EN ROMA EXISTIERON DIVERSOS TIPOS DE PROPIEDAD.**

**1. 2. 1. "DOMINIO QUIRITARIO** - En este tipo de propiedad seguía los principios del Derecho Civil, por lo que se necesitaba ser ciudadano romano o latino, con *IUS COMMERCII*, y que el bien se hubiere adquirido por uno de los modos de adquisición de la Propiedad reconocida por el Derecho Civil."<sup>6</sup>

Esta forma de adquirir la transmisión de la propiedad estaba cuidadosamente regulada y el que no cumplía con este requisito no adquiría la propiedad.

---

<sup>4</sup> Agustín Bravo González, Curso de Derecho Romano, 4ª ed. Porrúa México, 1981, pág. 178

<sup>5</sup> Ibidm. pág. 178

**1. 2. 2. DOMINIO PROVINCIAL.-** Cuando los fundos permanecen bajo el dominio del Estado a quien como señal de su derecho de propiedad los particulares le pagan un *STIPENDIUM O TRIBUTUM*, por la posesión de estos fundos, daba todas las ventajas del derecho de Propiedad, menos el título." <sup>7</sup>

Es decir los poseedores de esas tierras, no eran propietarios pero podían conservar, disfrutar e inclusive enajenar.

"Gayo decía que las formas de adquirir la propiedad se dividían en dos grupos.

a) Los que pertenecen al derecho de gentes –*OCCUPATIO Y TRADITIO*.- son accesibles a todos.

b) Los que pertenecen al derecho civil –*MANCIPATIO, IN IURE CESSIO, USUCAPIO*.-, son validas sólo para los ciudadanos romanos y para quienes disfrutaban del *COMMERCIIUM*." <sup>6</sup>

Asimismo, se contemplan otras formas de adquisición;

a) La forma original, cuando implica adquisición sin enajenación,

b) Forma derivada, es cuando se recibe la propiedad por manos de otra persona, quien la transfiere.

---

<sup>6</sup> Ibidem. pág. 179

<sup>7</sup> Ibidem. pág. 183

**1.2.3. DOMINIO BONITARIO.-** El pretor reconocía que tenía la cosa -IN BONIS – (en sus bienes) y transcurrido el plazo para usucapir adquiría la propiedad por uno o por otro derecho (Quiritario y Bonitario), pero tenía como sanción la *REI VINDICATIO*- reivindicación de la cosa.”<sup>9</sup>

“Siempre encontramos en Justiniano la tendencia a simplificar y unificar las instituciones semejantes. Esto constituye generalmente un mérito, aunque es precisamente en el invierno, cuando toda la naturaleza se viste de un sólo color como observa Ihering. En el presente caso, nadie negará que la unificación supuso un progreso, aunque por otra parte debemos de reconocer que la coexistencia de estas dos formas de propiedad constituyó a aguzar el género jurídico romano, por las interesantes complicaciones que se presentaban en este dualismo.”<sup>10</sup>

En sentido amplio Justiniano unificó la propiedad quiritaria y la propiedad bonitaria generándose un proceso al sistema jurídico, aunque la existencia de estas dos formas de propiedad contribuyeron para agudizar el sistema jurídico romano.

**1.2.4. “LA USUCAPIO.-** Es una forma de adquirir la propiedad, la posesión debe descansar sobre una causa justa, la posesión debe ser continuada, “La prescripción es la consecución de la propiedad por una posesión continuada de un año o dos, además debe ser de buena fe.”<sup>11</sup>

“La Usucapio, consiste en un hecho jurídico anterior a la TRADICIÓN que denote la doble intención de enajenar y adquirir, la buena fe que consiste en

---

<sup>8</sup> Ibidem. pág. 180

<sup>9</sup> Floris Margadam, Derecho Privado Romano, 9ª ed. Esfinge, México, 1996, pág. 252

<sup>10</sup> Agustín Bravo Gonzalez, Op. Cit. pág. 192

<sup>11</sup> Ibidm. pág. 193

crear al *TRADENS*, propietario de la cosa, al menos investido del poder de enajenar; esta es exigida al momento de la entrada en posesión.”<sup>12</sup>

La Usucapio, consolida el justo título que sirvió de base a la posesión, de suerte que el adquirente es considerado como trayendo causa de aquel que le ha entregado la cosa, y además la persistencia de buena fe durante todo el tiempo de la posesión no era necesaria para usucapir porque la posesión exigida formaba un todo único; sin embargo, cuando la adquisición era una cosa exigía la existencia de la buena fe durante todo el tiempo.

**1.2.5. “LA TRADITIO.** Es la remisión de una cosa a una persona -*ACCIPIENS*- por otra persona -*TRADENS*-, es sólo la entrega del *CORPUS*, hecho material sin ninguna significación, en ésta sólo se entrega la detentación del bien, no trasfiere ni la propiedad ni la posesión.”<sup>13</sup>

Vista así, no es ni un acto solemne ni un acto jurídico; es sólo la entrega del *CORPUS*, es únicamente la intención de las partes, le da en cada caso una fisonomía y eficacia jurídica diferente, así se entrega el *CORPUS* sin el *ANIMUS*.

**1.2.6. “IN IURE CESSIO.** Es un proceso ficticio de reivindicación hecho ante el Magistrado, el cual era aplicado para llevar a cabo la traslación de la propiedad de las cosas *MANCIPI* y *NEC MANCIPI*, además se requería para dicho acto de la presencia de tres personas que son: El Adquirente, el Enajenante y el Magistrado. “La *IN IURE CESSIO* como medio publicitario, es más intenso que la *MANCIPIATIO*, puesto que a diferencia de ésta última,

---

<sup>12</sup> Ibidem. pág. 190

<sup>13</sup> Ibidem. pág. 199

constituye un acto público que tiene lugar en plena audiencia judicial, debe realizarse ante un Magistrado, es decir *IN IURE* (en derecho)" <sup>14</sup>

No es más que una imagen de un proceso de reivindicación bajo las acciones de la ley; proceso ficticio, en que las partes están de acuerdo, en donde todo termina por la adhesión del mandato, es decir, del sedente a la pretensión del mandante.

**1.2.7. "LA MANCIPIATIO.** Se aplica para la transferencia de la propiedad de las cosas *MANCIPI*, aplicada a una *RES NEC MANCIPI*." <sup>15</sup>

Es una venta ficticia, es decir imaginaria, en la cual figuraba el enajenante, el adquirente, el porta balanza y cinco testigos (todos ciudadanos romanos púberes), se requería la presencia del objeto si era mueble, si era inmueble, un fragmento representativo, probablemente en la antigüedad fue una venta real.

**1.2.8. LA OCCUOPATIO.** Se realiza sobre cosas que no pertenecen a nadie implica adquisición sin venta o transmisión, no se sucede a nadie en la propiedad, donde se obtiene una propiedad libre de todo gravamen." <sup>16</sup>

### **1.3. DERECHO MEXICANO.**

La ocupación es el medio principal, para adquirir el dominio primordial en materia de bienes inmuebles.

---

<sup>14</sup> Ibidm. pp.189

<sup>15</sup> Ibidm. pág.184

<sup>16</sup> José Ramón Medina Cervantes, Derecho Agrario, 5ª ed. Porrúa, México, 1983, págs. 36, 37, 38.

**Artículo 790: Del Código Civil para el Distrito Federal.- Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho.**

Socialmente, se presentan como primeras formas de posesión de las tierras, la ocupación temporal que hacen las tribus nómadas, tienen sólo la intención de apropiarse de los frutos de ciertas tierras y disfrutar de ellos temporalmente.

A medida que pasa el tiempo las tribus nómadas se hacen sedentarios, en ese instante se dice que hay ocupación con los requisitos jurídicos, porque surge la tentación permanente de un bien, con él animo de adquirir la propiedad.

### **1.3.1 ÉPOCA PREHISPÁNICA.**

El régimen de propiedad pertenecía, al derecho público, ya que sólo dentro de un círculo limitado de influyentes, había una forma de tenencia de la tierra que se parecía a la actual propiedad privada. Unas tierras le pertenecían al Rey, y otras que servían para el sostenimiento de los funcionarios nobles, en forma hereditaria, y sólo podían ser vendidas a otros nobles. El monarca era el dueño originario de todas las tierras conquistadas, las cuales se dividían en tierras para la realeza, para sus colaboradores, parientes y amigos, etc.

Estas tierras se trasmitían a quienes designaba el soberano, debiendo ser del mismo rango.

"Así se observa que el Reino Azteca, las principales formas de tenencia de la tierra eran de la siguiente manera.

Se distribuían entre sujetos físicos o colectivos, generalmente en usufructo no en propiedad.

Las tierras que se concedían a las personas físicas eran para el señor, los nobles, los jueces y los plebeyos.

El señor poseía el *Tlatocalalli* y el *Tecpantlalli*. Sobre el primero ejercía un dominio perfecto, sobre el segundo ejercía el dominio imperfecto, lo cedía a su vez en usufructo, a los Tecpantlaca, quienes en cambio cuidaban de los jardines o del aseo del palacio." <sup>17</sup>

Los nobles.- Poseían los *pillalli*, así como el *Tecpantlalli*, se distinguían dos clases de nobles: los *Pipilzin*, de la familia señorial y los *Tecquihua* eran los guerreros. Unos y otros recibían *pillalli* de manos del Rey, pero sin adquirir el dominio perfecto sobre tales bienes, pero aún en este caso, no podían enajenarlos a los plebeyos, o de perderlos para el señor.

Los *Tecpillalli*.- Eran las heredades transmitidas por los primeros pobladores que las ocuparon, estaban sujetos al mismo régimen de los *pillalli*.

Los Jueces.- Podrían adquirir el usufructo de algunos *pillalli* durante el tiempo que duraban en su empleo.

Los Plebeyos.- Tenían el usufructo hereditario de un lote dentro del territorio de su *calpulli* o barrio, pero sujetos a dos condiciones: cultivar el lote y habitar en el *Calpulli*.

Es decir en sentido amplio, el régimen de Tenencia de la Tierra dependía del arbitrio del soberano y no existía propiamente propiedad privada, salvo

algunas cosas de excepción como la propiedad del Tlacatecuhtli y algunos nobles.

### **1.3.2 PROPIEDAD COMUNAL**

"Comprende dos figuras, exclusivas de los indígenas." <sup>18</sup>

a).- *Calpulli*.- Es el barrio que se sirve como base de la división geográfica política de los Aztecas.

b).- *Altepetlalli*.- Tierra de bosques, pasto y aguas propiedad de *Calpulli*.- (Pueblo) que con su producto se cubrían gastos locales tributos y obras de servicios colectivos.

Es decir tierras del barrio donde estaban los hombres libres, quienes eran sujetos al tributo y aunque no podían enajenar la tierra, sí podían transmitirlo por herencia.

### **1.3.3 PROPIEDAD PÚBLICA O ESTATAL.**

"Se refiere a las tierras del Estado y se clasificaban de la siguiente manera:"<sup>19</sup>

a).- *Tlatocalalli*.- El Rey era el detentador de un conjunto de tierras del Estado Azteca, eran de mejor calidad y cercanas a los pueblos donde tenía su domicilio el Rey, independiente de sus propiedades particulares donde tenía su dominio.

---

<sup>17</sup> Ibidm. pág. 37

<sup>18</sup> Ibidm. pág. 38



b).- *Tecpantlalli*.- Los Nobles que servían al Palacio, tierras que a la vez financiaban los gastos del Gobierno, la conservación y el mantenimiento de los Palacios, no se podían enajenar, pero sí heredar a sus sucesores.

c).- *Tetlalpan*.- Tierras destinadas a sufragar los gastos del Culto Religioso y mantenimiento de Templos.

d).- *Miltchimalli*.- Tierras destinadas a sufragar los gastos de guerra y mantenimiento del ejército.

e).- *Pillalli*.- Tierras entregadas a los nobles por sus servicios prestados al Rey, no se podían ceder ni vender sólo heredar a sus hijos. Además por recompensa de un servicio se le permitía al noble cederla o enajenarla, excepto a la de las clases sociales bajas.

### **1.3.4' ÉPOCA COLONIAL**

"Por el hecho de la conquista el territorio mexicano pasó a formar parte de España. Los Reyes fundamentales que originaron en el Estado Español, rigieron también en la Colonia y tales leyes se contemplaron en las Leyes de Indias dictadas para la Nueva España." <sup>20</sup>

La situación que se reguló en la Colonia fue la siguiente:

a).- *Mercedes Reales*.- Tendían a compensar a los conquistadores los servicios prestados a la corona o compensar los gastos que habían realizado.

---

<sup>19</sup> *Ibidm.* págs. 28, 29, 30.

<sup>20</sup> *Rojina Villegas Rafael, Compendio de Derecho Civil, 1ª ed. Porrúa, México, 1975, pág. 81*

b).- Se otorgaban tierras suficientes para la fundación de los pueblos. La concesión para fundar pueblos se debían otorgar, a las personas más capacitadas técnicamente y moralmente para colonizar y cristianizar a los indígenas.

Las normas seguidas para la fundación de pueblos eran idénticas a las observadas en España; se fijaba una extensión de tierra para ejidos y de *DEHESAS*; otra para propios y el resto se dividía en cuatro partes; una para el que había obtenido la capitulación y las tres restantes para los colonos. Cada predio recibido por un colono se denominaba "Suerte" y se procuraba que quedará algunas vacantes para dar acomodo a futuros colonos.

Las tierras se clasificaban de la siguiente forma:

De riego.- Se denominaban de "*Pan Coger*", las de temporal se denominaban "*Pan Llevar*" y las propias para la siembra del trigo se denominada "*Pan Sembrar*."

c).- Propiedades del clero. Se dotó de propiedades rústicas a las órdenes religiosas que sirvieron de escuelas de trabajo, artesanías y civilización, de suma utilidad en la Colonia, los bienes del clero en la colonia, fueron un medio necesario para su obra civilizadora.

d).- Propiedad de los indígenas.- Al establecerse los Españoles en la Nueva España, habitaron en un principio en los pueblos de indios que seguían en posesión de sus tierras, salvo en casos de despojos realizados al margen de las leyes. Cuando se fundaban nuevos pueblos se dotaban a los indios de tierras suficientes, pero se estableció también la propiedad en su favor, por medio de Mercedes Reales o por compra que hacía la Corona.

e).- **Fundo Legal.**- El fundo legal era propiedad del pueblo o de la Corona Española y en él estaba la Iglesia, la Plaza de Armas, La Casa de Gobierno, los Mercados, los Solares para los casos eran dados en propiedad individual.

f).- **Ejidos.**- Eran terrenos que estaban a la salida de los pueblos.

Por lo que respecta a lo anterior, la organización de la Colonia en todos sus aspectos y particularmente en la propiedad rústica, por la extensión del territorio y la escasa población favorecía la concentración de grandes extensiones de tierras en unas cuantas manos de españoles y criollos y el despojo de tierras buenas, propiedad de los pueblos indígenas, por lo que desde la Colonia se establecen las bases de una defectuosa repartición de la riqueza territorial. A esta Circunstancias se añade la posición desventajosa de los conquistados y por consecuencia la sujeción de éstas a un servilismo que había de ahondar la diferencia de clases.

### **1.3.5 ÉPOCA INDEPENDIENTE**

En el año de 1824, se les autorizó a los Estados enajenar las tierras del dominio público y a expedir los títulos de propiedad, en 1836, se les retiró la autorización otorgada, ya que sólo el gobierno central asumía el dominio y sólo él autorizaba las ventas y concesiones.

Con la Constitución de 1857, el Sistema Federal que hoy nos rige, se llegó a interpretar el texto relativo, en el sentido de dar a la Federación, el dominio exclusivo sobre las tierras que no estuvieran amparadas con un título de propiedad, pero no se desconoció las enajenaciones hechas anteriormente por los Estados.

Respecto al liberalismo y su influencia en la conceptualización de la propiedad.

"Se reconoce en la declaración de los Derechos Humanos del Hombre y del Ciudadano de 1789, porque la propiedad es un derecho natural que el hombre trae consigo al nacer un derecho que sólo el Estado puede reconocer pero no crear, porque es anterior al Estado, y al derecho objetivo, que toda sociedad tiene por objeto amparar y reconocer los derechos naturales del hombre, que son principalmente la libertad y la propiedad, que el derecho de propiedad es absoluto e inviolable, y con estos fundamentos filosóficos que se expresan en la declaración de los Derechos del Hombre, el Código de Napoleón elabora un nuevo concepto de propiedad semejante al romano en cuanto a su aspecto jurídico, en cuanto a su organización legal, pero como fundamento filosófico que no le dio aquél." <sup>21</sup>

Tanto el Derecho Romano, como a partir de la Revolución Francesa reina un concepto individualista, proteger el derecho de propiedad a favor del individuo para sus intereses personales.

Este concepto individualista tiene como base la tesis de que la propiedad es un derecho natural, innato, subjetivo, anterior al derecho objetivo, que el Estado y la Ley sólo pueden reconocer y amparar, pero no crear y por consiguiente reconocer o restringir.

En el Código Napoleónico tomando en cuenta este fundamento filosófico, se declara que el derecho de propiedad es absoluto para usar y disponer de una cosa. En otro artículo se dice, que es inviolable, se reconoce así los tres elementos clásicos: *EL IUS UTENDI, EL IUS FRUENDI Y EL IUS ABUTENDI*, y se hace hincapié en que la propiedad es un derecho.

---

<sup>21</sup> *ibid.* pág. 85

## **TESIS CON FALLA DE ORIGEN**

Como se observa a finales de siglo XIX en el concepto de propiedad viene a hacer una profunda influencia liberal, en cuanto a la connotación de un derecho absoluto, pero ya aparecen las limitaciones que forjan las leyes.

Por esto creemos que puede caracterizarse para nosotros el tercer período que se inicia con los códigos de 1870 y 1884, pues ya no son una reproducción del concepto napoleónico, sino que se introduce una modificación esencial a la propiedad, adelantándose en cierta forma a las legislaciones del siglo pasado, más si se considera que es en ese año de 1870, cuando se limita el concepto legal, que dio carácter absoluto al dominio. Esta definición de la propiedad pasa a nuestro Código de 1884.

En el Artículo 730 del Código de 1884 dice: Que las propiedades son inviolables y que no puede ser atacada sino por utilidad pública y previa indemnización.

Aquí ya se encuentra la posibilidad de restringir la propiedad, cuando existe una razón de origen público que puede llevar no sólo a la modificación sino incluso a la extinción total del derecho mediante la expropiación.

El artículo 731 del Código de 1884 contiene un concepto de propiedad de gran interés sobre todo para nuestro derecho, relacionándolo con antecedentes desde la Época Colonial, con la legislación minera, con la Constitución de 1857 y con el artículo 27 de la Constitución vigente. Tiene gran importancia este artículo ya que declara que el propietario es dueño del suelo y del subsuelo.

"Artículo 27: Constitucional." La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde

originariamente a la nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causas de utilidad pública y mediante indemnización.

La nación tendrá en todo el tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular el beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destino de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para conservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el funcionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

Lo anterior es el marco jurídico en el que se suscitaron los acontecimientos sociales y económicos que determinaron el movimiento revolucionario de 1910, mismo que trajo como consecuencia un cambio totalmente radical, ya que se creyó que con reformar las leyes, vendría la solución de las desigualdades sociales.

En el régimen porfirista, por lo que respecta a la tenencia y explotación de la tierra las condiciones que se dieron fueron las siguientes:

"Por un lado la concentración de grandes extensiones de tierras en pocas manos, fue propiciada por la aplicación de la legislación liberal, las tierras que estaban en manos de la iglesia por virtud de dicha legislación, quedo en manos de un grupo reducido de políticos, principalmente del Partido Liberal."<sup>22</sup>

Las comunidades indígenas que habían sido protegidas desde la época virreinal por la Legislación de las Indias resistieron dos duros golpes: Primero, la aplicación de las leyes de desamortización que las consideró corporaciones civiles y posteriormente, la acción de las compañías, que con el pretexto de deslindar terrenos baldíos, en realidad despojaron a muchas comunidades.

Es así como se desprende que la propiedad territorial mexicana estaba en manos de dos grupos perfectamente definidos:

El de los latifundistas

El de los pequeños propietarios,

La desproporción entre las propiedades de unos y otros eran enormes.

El sistema porfirista protegió con todas sus fuerzas y poder al hacendado, para que éste creara enormes latifundios en detrimento de la pequeña propiedad del peón, a expensas de los pueblos que eran despojados de sus tierras por medios violentos y fraudulentos. El hacendado era un señor feudal y continuó siendo lo que en la época virreinal, disponían a su antojo de las vidas de los peones y de la honra de sus familias.

<sup>22</sup> Cfr. ROJINA, Villegas Rafael. "Derecho Civil Mexicano", 7ª ed. Porrúa México, 1994, Pág. 27

Antes de la Constitución de 1917, el concepto de propiedad era civilista, es decir se tenía que acceder a la legislación civil para encontrar las características específicas y la naturaleza de la propiedad. Esta situación se modifica con el artículo 27 Constitucional, ahora es éste el que determina las características esenciales y ha dado origen a la aparición del orden jurídico denominado Derecho Agrario, que contempla el Derecho Civil en la formulación del concepto de propiedad.



## **CAPÍTULO II**

### **2.1. GENERALIDADES DEL DERECHO REAL.**

Los derechos reales consisten, en los diferentes beneficios que el hombre puede obtener de una cosa, son un número limitado.

Las legislaciones modernas han aumentado su número, quedando prácticamente los mismos que había en el Derecho Romano. Unos han sido organizados por el Derecho Civil, como la Propiedad, el cual es el más completo de los derechos reales, es por esta razón que los romanos la confundían muy a menudo con su objeto.

En lenguaje ordinario de los romanos, el tener la propiedad de una cosa, era el poseer la cosa misma, es por ello que los jurisconsultos romanos no hacen figurar el derecho de propiedad, en la enumeración de los derechos reales, la tratan como si fuera una cosa corporal sobre la cual recae. Claro que es exagerado pensar que los romanos no hayan conocido la existencia de la propiedad, considerada como derecho real distinto de su objeto.

A continuación, lo que se pretende, es dar un enfoque general de lo que son los derechos reales; como se clasifican los mismos y la importancia de éstos dentro del presente tema.

## **2.2. CONCEPTO DE DERECHO REAL.**

"Aplicando la definición de derecho real a la Propiedad, diremos que ésta se manifiesta en el poder jurídico, que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa, para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto." <sup>23</sup>

"El artículo 544 del Código Civil" señala que la propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta. Esta definición, tiene el mal de no estar señalando más que un solo carácter de la propiedad, cuya exactitud misma puede ponerse en duda, pues se verá que ni el derecho de goce ni el de disposición de los propietarios son absolutos, al contrario implica numerosas restricciones.

Pero la propiedad posee otro carácter esencial, el de exclusivo, es decir, consiste en la atribución del goce de una cosa a una persona determinada con exclusión de las demás.

Por lo anterior se puede preferir, como concepto "el derecho en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a una persona, quien desprende de ella el grado de aprovechamiento que le permite su título, a la acción y voluntad de una persona".

## **2.3. CLASIFICACIÓN DE LOS DERECHOS REALES**

Un derecho real tiene que recaer necesariamente sobre una realidad.

Los derechos reales nos dicen Aubry y Rau, que los hay "cuando una cosa

se encuentra sometida, total o parcialmente en poder de una persona, en virtud de una relación inmediata oponible a cualquier otra.”<sup>24</sup>

Esta implica una relación entre una persona y una cosa, relación en la cual no existe intermediario.

“El derecho real es oponible a todo el mundo. Es absoluto, se da *-ERGA OMNES* – el titular de este derecho es puesto en contacto con la cosa inmediatamente. El derecho real sólo impone a todos una simple abstención, aunque claro esta abstención en nada disminuye las facultades legales, naturales o normales de otras personas.”<sup>25</sup>

El derecho real se presenta como un derecho a perseguir la cosa, aún cuando ésta se encuentre en poder de un detentador extraño. El propietario desposeído por el ladrón puede reivindicar su cosa contra el tercero que la detenta. El derecho real concede, asimismo un derecho de preferencia.

A continuación analizaremos sus clasificaciones.

### **2.3.1. DERECHOS REALES PRINCIPALES.**

Estos derechos, también son llamados de primer grado o de aprovechamiento, no depende en cuanto a su constitución de ningún otro derecho, tales como la propiedad, el usufructo, el uso, la habitación y las servidumbres mismas que a continuación se detallan:

---

<sup>23</sup> DE IBARROLA, Antonio, “Cosas y Sucesiones”, 4ª ed. Porrúa, México, 1985, . Pág. 61.

<sup>24</sup> DE PINA, Rafael. “Diccionario de Derecho”, 5ª ed. Porrúa, México, 1985, Pág. 306.

a) "Propiedad.- 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 (artículo 830 a 853 del Código Civil Vigente para el Distrito Federal).

Artículo 830. Señala que el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones que fijan las leyes.

Artículo 831. Señala que la propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad del dueño, si no por causa de utilidad pública mediante indemnización.

Artículo 841. Indica que todo propietario tiene derecho a deslindar su propiedad y hacer exigir el amojonamiento de la misma.

De los artículos citados, se desprende que el dueño de una propiedad dispone de ella conforme las limitaciones que fijan las leyes. Además no puede ser ocupada contra la voluntad del dueño, sólo puede ser mediante indemnización y por causa utilidad pública.

b) Usufructo.- Derecho real de eficacia temporal, que otorga al titular el disfrute de las utilidades que derivan del normal aprovechamiento de la cosa ajena, condicionando con la obligación de devolver en el término fijado al efecto la misma cosa o su equivalente (artículos 980 a 1049 del Código Civil Vigente para el Distrito Federal).

Artículo 980. El usufructo es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos.

---

<sup>25</sup> Idem., Pág. 309

En este artículo se desprende que el usufructo, es un derecho real temporal de disfrutar los bienes ajenos, establecidos por la ley, por la voluntad de los hombres o por prescripción.

c) Uso.- Derecho a percibir de los frutos, de la cosa ajena y los que basten a las necesidades del usuario y de su familia. Norma de naturaleza jurídica, que una vez reconocida por el legislador, entra a formar parte del ordenamiento positivo (artículos, 1049 a 1056 del Código Civil Vigente para el Distrito Federal)<sup>26</sup>.

Artículo 1049. El uso da derecho para percibir de los frutos de una cosa ajena los que basten a las necesidades del usuario y su familia, aunque ésta aumente

En virtud de lo anterior, el uso concede derecho de obtener frutos de una cosa ajena conforme a la insuficiencia del usuario y de su familia.

### **2.3.2. DERECHOS REALES DE GARANTÍA.**

También llamados secundarios o de segundo grado, están subordinados a un derecho de crédito que es lo principal, su constitución, vigencia, exigibilidad, validez y duración dependen de la suerte que corran, tales como son: la hipoteca, la prenda, la anticresis y el censo consignativo, sólo el caso de la hipoteca y la prenda pueden garantizarse obligaciones futuras.

a) "Hipoteca.- Es la garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor y que da el derecho a éste, en caso de incumplimiento de la

obligación garantizada, a ser pagada por el valor de dichos bienes en el grado de preferencia establecido por la ley." <sup>27</sup>.

**Artículo. 2893.** La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso del incumplimiento de la obligación garantizada, al ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecida por la ley.

En lo que se refiere al artículo señalado, la hipoteca es una garantía creada en los bienes que no se entregan al acreedor, únicamente le da derecho cuando se incumple la obligación garantizada, para ser pagado con los bienes que establecieron las partes.

b) "Prenda.- Derecho real, constituido sobre un bien inmueble enajenable para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago (artículo 2856 a 2892 del Código Civil Vigente para el Distrito Federal) "<sup>28</sup>

**Artículo. 2856.** La prenda es un derecho real constituido sobre un bien mueble enajenable para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago.

Referente al artículo que se indica, la prenda es un derecho real constituido en un bien mueble, que sirve para garantizar el cumplimiento de una obligación y además debe ser pagado.

**Artículo 2860.** El contrato de prenda debe costar por escrito. Si se otorga un documento privado, se formarán dos ejemplares, uno para cada contratante.

---

<sup>26</sup> Idem. Pág 310

<sup>27</sup> Idem. Pág 312

<sup>28</sup> Idem., pág. 309

No surtirá efecto la prenda contra tercero sino consta la certeza de la fecha por el registro, escritura pública o de alguna otra manera fehaciente.

De lo anterior, si se otorga un documento privado en el contrato de prenda, se formarán dos ejemplares, uno para cada contratante y si no se tiene la certeza de la fecha por el escrito, escritura pública, no surtirá efecto el contrato de prenda.

c) " Anticresis.- Es un derecho real de garantía, puede el deudor prestar en seguridad de su deuda cualquier inmueble que le pertenezca, quedando el acreedor el derecho de disponer por cuenta de los intereses debidos o de capital." <sup>29</sup>

d) "Censo Consignativo.- Es el derecho que una persona adquiere determinada pensión anual, por la entrega que hace a otra de una cantidad determinada de dinero o de una cosa inmueble, y es consignativo cuando el que recibe el dinero consigna el pago de la pensión, la finca cuyo dominio pleno conserva." <sup>30</sup>

### **2.3. 3. DERECHOS ABSOLUTOS, RELATIVOS O IMPERFECTOS.**

Los derechos absolutos, son: La propiedad, el derecho de autor y los que confiere la ley sobre invenciones y marcas, todo el mundo debe respetarlas, sólo existe un sujeto pasivo indeterminado.

En los derechos absolutos relativos, son cuando existe un sujeto pasivo determinado, con obligaciones positivas y negativas de carácter patrimonial.

---

<sup>29</sup> DE IBARROLA, Antonio, Op.cit. Pág. 627.

<sup>30</sup> Ibidn. pág. 310.

Tal sucede cuando el propietario de una cosa constituye un derecho real sobre ella: el Titular de ese derecho real o gravamen esta facultado para interferir en la esfera de propiedad, restringiendo ésta en mayor o menor grado, según la naturaleza del gravamen: esta interferencia puede privar al propietario del uso o del goce o sujetar la cosa gravada a una garantía para responder el cumplimiento de una obligación.

#### **2.3.4. DERECHOS ABSOLUTOS O PERFECTOS.**

Son aquéllos que tienen por objeto obligaciones de hacer o de no hacer; como es la propiedad, el derecho de autor y los que confiere la ley sobre invenciones, y marcas, además todo el mundo debe respetarlos.

#### **2.3.5. DERECHOS REALES CIVILES.**

En materia civil, existe como principio general el que los bienes que deben ser enajenables para que puedan constituirse sobre los mismos derechos reales, esto se debe a que los derechos reales implican siempre una enajenación parcial, por lo mismo no se puede constituir nunca un derecho real cuando los bienes son inalienables.

#### **2.3.6. DERECHOS REALES INNOMINADOS.**

"El Maestro Rojina Villegas, dice que los derechos reales innominados son la servidumbre, la habitación, la anticresis, la enfiteusis y la propiedad (es cuando la persona que recibe la finca adquiere sólo el dominio útil de ella), el usufructo, el uso y la hipoteca, recae sobre bienes muebles e inmuebles." <sup>31</sup>

---

<sup>31</sup> ROJINA, VILLEGAS "Derecho civil Mexicano", "Op. cit". Pág. 147.



### **2.3.7. DERECHOS REALES SOBRE BIENES DETERMINADOS.**

Los derechos reales deben recaer siempre, sobre bienes determinados y nunca sobre géneros.

### **2.3.8. DERECHOS REALES SOBRE BIENES INNOMINADOS.**

Generalmente los derechos reales recaen sobre bienes materiales o cosas en sentido estricto, pero pueden recaer sobre bienes inmateriales como la propiedad intelectual o industrial. El usufructo, prenda o hipoteca pueden afectar también a la propiedad industrial o intelectual.

### **2.3.9. DERECHOS REALES SOBRE BIENES INMATERIALES.**

"En la propiedad industrial que ampara las patentes, etc., evidentemente se trata de un derecho real autónomo, que debe diferenciarse de la propiedad ordinaria por cuanto está recae sobre cosas, y aquellos tienen como objeto creaciones de la inteligencia, que deben ser jurídicamente protegidos." <sup>32</sup>.

### **2.3.10. DERECHOS REALES TEMPORALES.**

El usufructo, el uso, la habitación y los derechos de autor son, por esencia temporal, y por naturaleza vitalicia se constituyen necesariamente por un término y en caso de que no se establezca, se extingue por la muerte del titular y no se trasmite hereditariamente.

En personas morales durará veinte años, cesando antes de que dichas personas dejen de existir. Los derechos reales de garantía son también temporales.

### **2.3.11. DERECHOS REALES PERPETUOS.**

"El Código Civil de 1884, dio carácter perpetuo a la propiedad literaria y artística en contra de lo aceptado universalmente en las distintas legislaciones sobre esta materia. Por consiguiente, tiene interés transcribir los artículos principales de ese código: "artículo 1138. El autor disfrutará del derecho de propiedad literaria durante su vida; por su muerte, pasará a sus herederos (conforme a las leyes") (aplicable a la propiedad artística según lo disponía el artículo 1192). En cambio la propiedad dramática sólo la disfrutaban los herederos treinta años después de la muerte del autor, no toma la ley en cuenta que muchos autores se convierten en famosos, siglos después de su muerte".

### **2.3.12. DERECHOS REALES SUSCEPTIBLES DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO.**

Son susceptibles de registro los derechos reales que recaen sobre inmuebles y derechos reales inmobiliarios.

Los derechos reales sobre muebles, derechos mobiliarios y créditos pueden inscribirse, pero siempre que se trate de un bien perfectamente individualizado.

---

<sup>32</sup> Ibidm. pág. 148

### **2.3.13. DERECHOS REALES DEFINIDOS.**

"Kippy Welff clasifica a los derechos reales definidos como la propiedad, las servidumbres y los derechos de garantía." <sup>33</sup>

### **2.3.14. DERECHOS REALES PROVISIONALES.**

"Martín Wolfi dice, que la posesión en su origen no es un derecho, es un hecho que origina consecuencias jurídicas, pero no un derecho real, la posesión es un poder de hecho, puede ser posesión delictuosa, de mala fe. Las consecuencias jurídicas que se derivan del hecho de posesión, se llevan a creer que la posesión es un derecho real y no sólo un hecho capaz de originar consecuencias de derecho." <sup>34</sup>

## **2.4. CONCEPTO DE PROPIEDAD.**

"Tomando la definición de derecho real en cuanto a la propiedad, es la que se manifiesta en el poder jurídico que una persona, ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa, para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre él titular y dicho sujeto." <sup>35</sup>

Asimismo podemos decir, que la propiedad tiene las siguientes características:

---

<sup>33</sup> Ibidm. pág.49

<sup>34</sup> Ibidm. pág. 51

Es un derecho real, significa que el derecho real es la facultad, que otorga a una persona un poder inmediato y directo sobre el objeto material con la finalidad de gozar o usar de él.

Es un derecho relativo, la propiedad es un derecho relativo porque la ley pone límites, condiciona e impide su ejercicio, de acuerdo con la necesidad del país. De esto se deriva que la propiedad ha dejado de ser una propiedad absoluta, para simplemente convertirse en propiedad privada.

Es un derecho exclusivo, se refiere a que sólo el dueño gozará de la cosa siempre y cuando se cumplan con las limitaciones que la Ley establece.

Es un derecho perpetuo, se refiere a que el dueño o propietario perderá el goce, uso y disfrute de la cosa a través de la transmisión de su propiedad o bien durante la vida del propietario.

## **2.5. MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD.**

"Planiol nos dice las formas de adquirir la propiedad:"<sup>36</sup>

**2.5.1. "Por su extensión.-** La adquisición puede ser a título universal (heredero) o a título particular (comprador, legatario).

**2.5.2. Por su carácter.-** Puede ser gratuita cuando el adquirente nada tiene que dar a cambio, u onerosa, cuando se obliga a una contraprestación.

**2.5.3. Por su momento.-** Por el momento en que se aplica, puede ser mortis causa o por acto entre vivos.

---

<sup>35</sup> Ibidm. pág. 76.

<sup>36</sup> DE IBARROLA, Antonio. Cosas y Sucesiones, "Ob. Cit". Pág.493

**2.5.4. Por su manera.-** Por la manera de adquirir, puede hablarse de una adquisición originaria, cuando la propiedad que se adquiere a nadie pertenece, o derivada cuando se adquiere una propiedad que ya tiene de antemano un titular.”<sup>37</sup>

“Boncasse, define la manera de adquirir como acto o hecho jurídico al que liga la ley el traslado de dominio.”<sup>38</sup>

Respecto a las formas anteriormente señaladas; la transmisibilidad, es característica natural del derecho de propiedad. En cuanto al modo de adquirir de manera universal, es cuando comprende la universalidad del patrimonio del causante o parte alícuota del mismo.

En cuanto al modo de adquirir de manera particular, es cuando sólo comprende un bien determinado. En la transmisión a título oneroso, el adquirente promete o da algo a cambio de lo que recibe.

De las formas de adquirir la propiedad. Sólo es originaria la ocupación, las demás son todas ellas derivadas como son la transmisión por negocio jurídico (contrato o testamento), la transmisión por ley que se opera en un intestado, la adjudicación que hace el Estado en subasta forzosa, la expropiación, la usucapión y la accesión.

Es decir como modos de adquirir la propiedad se entiende: Hacer una cosa o un derecho propio o de nosotros, ya que esa cosa o derecho no nos pertenece.

---

<sup>37</sup> DE IBARROLA, Antonio. "Op.cit". Pág. 493.

<sup>38</sup> DE IBARROLA, Antonio. "Op.cit". Pág. 493.

Como modo de adquirir la propiedad se puede dar una definición que es: Aquél acto o hecho jurídico capaz de formar o crear la propiedad.

"Por lo tanto, los modos de adquisición son hechos o actos jurídicos capaces de crear la propiedad y esos modos son: **ORIGINARIOS Y DERIVADOS.**"<sup>39</sup>

1-Originarios.- Carecen de voluntad ajena. Los modos originarios se encuentran integrados por la **OCUPACIÓN**, la **ACCESIÓN** y la **PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, mismos que se detallan a continuación.

a) Ocupación.- "Es la figura que significa la atribución de las cosas que no tiene dueño o cuyo dueño no se conoce o se ignora. Por lo tanto la ocupación viene a ser la forma de adquirir algo, mediante la toma inmediata de la cosa u objeto, para de esta manera hacerla propia o de su propiedad, siempre y cuando esta cosa carezca de un dueño conocido."<sup>40</sup>

Por lo que respecta a los inmuebles, según nuestro artículo 27 Constitucional en relación con las tierras y aguas del Territorio Nacional, corresponde a la nación, pero sí la ley se aplicara al pie de la letra no habría posibilidad de ocupación de inmuebles. El Código Civil establece los bienes vacantes y da una parte al descubridor y realiza el procedimiento de adquisición por prescripción que no se encuentran inscritos en el Registro Público de la Propiedad a nombre de persona alguna.

b) Adhesión.- Es el medio de adquirir la propiedad a través del derecho de un dueño o propietario de una cosa determinada, para adquirirse todo lo que ésta produce, se le incorpore ya sea natural o artificialmente.

---

<sup>39</sup> OVALLE FAVELA, José. "Derecho Procesal Civil", 8ª ed. Herper Row., México, 1980, pág. 99.

<sup>40</sup> DE IBARROLA, Antonio, "Op. Cit" pág. 497.

Según el maestro Aguilera Carvajal, la accesión se define como "la virtud del propietario o poseedor para adquirir la propiedad de todo lo que se une o incorpora, sea natural o artificialmente." <sup>41</sup>

En la accesión artificial interviene la voluntad del ser humano y es la incorporación de un bien a otro. En nuestra legislación se reglamenta la accesión artificialmente en su artículo 905.

Artículo 905 del Código Civil para el Distrito Federal, se entiende haber mala fe por parte del dueño, siempre que a su vista, ciencia y paciencia se hiciere el edificio, la siembra o la plantación.

De igual manera se da la accesión, en los casos en que dos bienes inmuebles pertenecen a distintos dueños, se unen en tal forma que se tiene una sola cosa y no interviene la mala fe.

Por lo que respecta a la accesión natural se refiere a la unión de un bien con otros, esto sucede sin que intervenga la mano del hombre. La accesión natural se manifiesta en varias formas de las cuales las más importantes para nuestro estudio son:

a) Aluvión. Es un aumento lento que una finca o predio vecino, con corrientes de agua, reciben debido al suministro de pequeñas partículas de tierra, las cuales son arrastradas y depositadas en riberas sin que se pueda saber a quien pertenecen. El cual se encuentra regulado en el artículo 908 del Código Civil.

---

<sup>41</sup> AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo. "Segundo Curso de Derecho Civil", 2ª. ed. Porrúa, México, 1967, Pág. 133.

**Artículo. 908.** El acrecentamiento que por aluvión reciben las heredades confinantes con corrientes de agua pertenecen a los dueños de las riberas en que el aluvión se deposite.

Del artículo anterior, el crecimiento por aluvión con corrientes de agua pertenece a los dueños de las riberas en que el aluvión se deposite.

b) **Avulsión.** Es cuando la fuerza de la corriente desprende en forma violenta una porción reconocible de una ribera, llevándolo a la ribera contraria; se encuentra contemplada en el artículo 910 del Código Civil.

**Artículo. 910.** Cuando la fuerza del río arranca una porción considerable y reconocible de un campo ribereño y la lleva a otro inferior, o a la ribera opuesta, el propietario de la ribera puede reclamar su propiedad, haciéndolo dentro de dos años, contados desde el acaecimiento; pasado este plazo, perderá su derecho de propiedad, a menos que el propietario del campo a que se unió la porción arrancada no haya aún tomado posesión de ella.

Del artículo descrito, señala que cuando la fuerza del río arranca una parte del campo ribereño llevándolo a otro inferior el propietario de la parte arrancada tiene derecho de reclamar su propiedad, dentro del término de dos años, pasando ese plazo perderá su derecho de recoger esa parte de propiedad.

c) **Mutación de Cause.** Es el cambio de canal de un río.

d) **Formación de Isla.** Se da cuando hay una fuerza brusca o por la aportación y acarreo de tierra, da como resultado una porción de terreno en el centro de un curso de agua.



e) **Prescripción Positiva**, es el medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones por el simple transcurso del tiempo y de acuerdo con lo que la ley establece.

Esta figura es llamada por los romanos como **usucapión**, se divide en positiva y negativa; la negativa es cuando hay liberación de obligaciones; la prescripción positiva es cuando se adquiere una cosa en virtud de la posesión.

"Concepto de Usucapión.- Es una forma de adquirir un derecho real mediante la posesión de la cosa en que recae, en forma pacífica, continua, pública y con la apariencia del título se dice tener, a nombre propio, y por todo el tiempo que fija la ley." <sup>42</sup>

Para los efectos de la usucapión del derecho real de propiedad en especial se debe entender de la siguiente manera:

Usucapión es una forma de adquirir el derecho real de propiedad, mediante la posesión de la cosa en que recae, en una forma pacífica, continua, pública y a título de dueño por todo el tiempo que pide la ley.

A esta figura jurídica el Código Civil de 1928 la designa de manera equivocada con el nombre de prescripción adquisitiva o positiva, como lo describe el artículo 1135.

**Artículo. 1135.** La prescripción es un medio de adquirir bienes o de liberarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo, y bajo las condiciones establecidas por la ley.

De lo anterior se desprende, que la prescripción es un medio de adquirir bienes o de liberarse de obligaciones, con el transcurso de cierto tiempo, bajo las condiciones que la ley establece.

El Código en este artículo reúne dos figuras diferentes: la usucapión que se refiere a la adquisición de derechos reales y por ello de bienes materiales, y la prescripción que se refiere como la forma de "librarse de obligaciones" para probar que son dos instituciones diversas se precisan las diferencias que hay entre una y otra figura, y apuntar en donde se origina el error legislativo.

"El nombre, el cual se dio a ambas hace muchos siglos, debido a un método defectuoso —como dice Salvat- (449), cuyo origen histórico se encuentra en el código de Justiniano, pues en él se reunieron en una serie de títulos comunes, doctrinas y preceptos que en el derecho antiguo y clásico, habían estado siempre separadas." <sup>43</sup>

Porque ambas figuras precisan del transcurso del tiempo para operar.

Fuera de esta segunda semejanza que es real, pues la primera proviene de un lamentable error, nada en común hay entre la usucapión y prescripción.

## **2.6. DIFERENCIAS ENTRE USUCAPIÓN Y PRESCRIPCIÓN.**

La usucapión desde el derecho romano clásico, y así se sigue estudiando, es una forma de adquirir el derecho real de propiedad y los demás derechos

---

<sup>42</sup> GUTIERREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. "Patrimonio", 5ª ed. Porrúa México, 1995, Pág. 583.

<sup>43</sup> Ibidm. Pág. 584

reales, a través de una posesión suficientemente prolongada de una cosa física, y cumpliendo con los demás requisitos que marca la ley.

La prescripción en cambio, no sirve para adquirir derechos reales; sólo sirve para que un deudor se oponga en forma válida, si quiere, a que se le cobre en forma coactiva por el Estado, el crédito a su cargo.

En efecto, la prescripción autentica se entiende como la facultad, o el derecho que la ley establece a favor del obligado –deudor- para excepcionarse válidamente y sin responsabilidad, de cumplir con la prestación que debe, o bien la acción que tiene para exigir a la autoridad competente, la declaración de que ya no se le puede cobrar en forma coactiva, la prestación que debe, por haber transcurrido el plazo que otorga la ley a su acreedor para hacer efectivo su derecho.

Dentro de nuestra legislación se contempla a la prescripción positiva, cuyo concepto es: Un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones mediante el transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley, dicho concepto se encuentra en el artículo 1135 del Código Civil para el Distrito Federal.

Para que pueda darse la prescripción, la ley exige el cumplimiento de ciertas condiciones como son:

- Que la posesión sea pacífica,
- En concepto de dueño,
- Pública, y
- Continua.

Según el artículo 1151 del Código Civil en comento. Estos requisitos son indispensables y la falta de alguno de ellos impide los efectos prescriptivos de la posesión.

En lo que se refiere al concepto de propietario. El artículo 826 del Código Civil dice que: Sólo la posesión que se adquiere y se disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción. Lo que significa que se debe poseer con ánimo de dominio, en concepto de propietario, o como lo establece el Código antes citado.

Referente a la posesión que debe ser pacífica, es cuando no haya violencia en ella.

La posesión debe ser continúa, cuando no se ha suspendido por alguna causa legal como el abandono. A esta cualidad se le opone el vicio de la interrupción, conforme al artículo 824 del Código Civil.

**Artículo 824. - Posesión continua es la que no se interrumpe por alguno de los medios enumerados Capítulo V, Título VII, de este Libro.**

La posesión pública, es la que se disfruta de modo que puede ser conocida por todos o bien, es aquella en la cual no se oculte de manera maliciosa a fin de evitar que la recupere quien tenga mejor derecho de poseerla, también será posesión pública, aquella que se encuentre inscrita en el Registro Público de la Propiedad, a esta cualidad se le opone el vicio de la clandestinidad o posesión oculta, como establece el artículo 825 del Código Civil.

**Artículo. 825. Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos. También lo es la que está inscrita en el Registro de la Propiedad.**

**Aparte de los requisitos indispensables, tenemos a la buena fe, que aunque no es precisamente una cualidad, más bien podría tratarse de una condición, la cual influye sólo con respecto al tiempo. Esta buena fe influirá para aumentarla y ésta no será un vicio que haga que la posesión sea inútil.**

**La ley establece plazos para prescribir y señala que los bienes inmuebles prescriben:**

**En cinco años, cuando sean poseídos en concepto de dueño, de buena fe, pública, pacífica y continua.**

**En cinco años cuando son inmuebles que haya sido objeto de inscripción de posesión.**

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

**Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III del artículo 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél.**

**Por otra parte los artículos 1165 y 1166 del Código Civil para el Distrito Federal, establecen que la prescripción comenzará a correr contra cualquier persona, pero no podrá correr o comenzar contra incapacitados, solamente cuando se haya disuelto la tutela conforme a las leyes; los incapacitados**

podrán, exigir responsabilidad de sus tutores cuando por cualquier causa o culpa de éstos no se hubiere interrumpido la prescripción.

Asimismo el artículo 1167 del Código Civil para el Distrito Federal dice que la prescripción no puede comenzar ni correr:

- Entre los ascendentes y descendientes durante la patria potestad, con respecto de los bienes a que los segundos tengan derecho conforme a la ley.
- Entre consortes.
- Cuando dure la tutela entre Tutores.
- Entre los incapacitados y sus tutores, mientras dure la tutela.
- Entre copropietarios o poseedores respecto al bien común.
- Contra los ausentes del Distrito Federal que se encuentren en servicio público.
- Contra militares en servicio, en tiempo de guerra, tanto fuera como dentro del Distrito Federal.

Es decir que las personas que sean afectadas por cualquiera de estos puntos que menciona el citado precepto, en ningún momento podrá comenzar a correr la prescripción.

Por otra parte el artículo 1168 de la citada Ley establece cuándo se interrumpe la prescripción.

- Si el poseedor es privado de la posesión de la cosa o del goce del derecho por más de un año.
- 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 interpelación judicial, si el actor desistiese de ella, o fuera desestimada su demanda.
- Porque la persona a cuyo favor corre la prescripción reconozca expresamente, de palabra o por escrito, o tácitamente por hechos indubitables, el derecho de la persona contra quien prescribe.
- Comenzará 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 hubiese prorrogado el plazo del cumplimiento de la obligación, desde que éste se hubiere vencido.
- La manera de contar el tiempo para la prescripción se cuenta por años y nunca de momento a momento, asimismo los meses se regularán por el número de días que les corresponda.
- Cuando la prescripción se cuente por días se entenderá esto de veinticuatro horas naturales, contando de las veinticuatro a las veinticuatro.
- El día en que comienza la prescripción, se cuenta siempre entero, aunque no lo sea, pero aquél en que la prescripción termina debe ser completo. Cuando el último día sea feriado (inhábil, sábado, domingo o bien día festivo), no se tendrá por completa la prescripción, sino hasta que se cumpla el primero que siga si fuera hábil.

## **2.7. DIFERENCIA ENTRE PROPIEDAD Y POSESIÓN.**

La posesión es un simple hecho, el que una persona goce de una cosa y aparente ser propietario no tiene nada de jurídico, pero ese sólo hecho produce determinados efectos de derecho como son:

La posesión es protegida en sí misma por la sola presunción de la propiedad. El artículo 798 del Código Civil nos dice que la posesión da a la que la tiene, la presunción de propietario, para todos los efectos legales.

Por los interdictos que la defienden contra las vías del hecho intentadas, bien sea por el propietario o por un tercero. Demostrado el hecho de la posesión, ésta debe ser respetada en acatamiento a lo dispuesto por el artículo 14 Constitucional.

Artículo 14. A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna.

Nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, si no mediante juicios seguidos 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 la anterior descrito, señala que ninguna Ley podrá retroceder en perjuicio de alguna persona. Además nadie será privado de la libertad o de sus propiedades posesión o derechos sin juicio seguido ante los Tribunales.

Cuando las vías de hecho consiguen privar en todo o en parte al detentador de dicha posesión, llevan el nombre de actos de despojo, contra ellos se



protege también a los poseedores derivados. Cuando se tiende al despojo, pero no se consigue, se dice, que el poseedor tan sólo es molestado en su posesión, el poseedor tiene entonces acción para conservar la posesión.

Ahora bien, la posesión conduce a la adquisición de la propiedad por él poseedor, gana los frutos en ciertas ocasiones. Puede convertirse en propietario de la misma cosa, inmediatamente, tal es el caso de las cosas sin dueño y por medio de la ocupación; y al cabo de cierto tiempo como lo es la usucapión.

En cuanto a la presunción de la propiedad Colln y Capitant, nos dice: "Veremos que la presunción *JURIS TANTUM*, que contiene, libera al poseedor de un peso enorme, el *ONUS PROBANDI* (la carga de la prueba). La presunción en cuestión convierte al poseedor en demandado y exige al propietario la prueba de su derecho. Si el propietario no prueba su derecho a la propiedad, la posesión le quedará al poseedor no porque se le reconozca como propietario, sino porque el propietario no puede probar su derecho." <sup>44</sup>

El artículo 3010 del Código Civil dice que se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito.

Por otro lado el artículo 806 del Código Civil, considera al poseedor de buena fe al que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer, es él que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. A contrario sensu, se puede definir al poseedor de mala fe.

---

<sup>44</sup> COLIN Y CAPITANT. "Curso Elemental de Derecho Civil", 3ª.ed. Porrúa, México, 1985. , Pág. 952.

Respecto a lo anterior la buena fe es la conciencia ilesea de pensar que la cosa es propia. La buena fe tiene título. La mala fe no tiene título, es decir poseo porque poseo. La buena fe consiste en ignorar el vicio.

El artículo 807 del Código Civil, dice que se presume siempre, al que afirme la mala fe del poseedor le corresponde probarla. La buena fe puede resultar de un error de DERECHO como cuando se recibe una donación por contrato privado de un inmueble (artículo 2344 y 2345), o de un error de hecho.

Artículo 2344. Si el valor de los muebles excede doscientos pesos, pero no de cinco mil, la donación debe hacerse por escrito.

Si excede de cinco mil pesos la donación se reducirá a escritura pública.

Artículo 2345. La donación de bienes raíces se hará en la misma forma que para su venta exige la ley

El artículo 808 del Código Civil exige la buena fe durante toda la posesión, no sólo en el momento de la adquisición, ya que dice que la posesión adquirida de buena fe no pierde ese carácter sino el caso y desde el momento de que existan actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente. Naturalmente el poseedor debe basar en algo su buena fe, debe tener buena y justa opinión del dominio adquirido.

Asimismo es poseedor de mala fe el que conoce los títulos de su autor como viciados. Es decir el que conoce los vicios del título de su autor, éstos repercuten sobre el título del poseedor necesariamente.

Nuestro actual código distingue una clase más de poseedores, es el poseedor con título traslativo de dominio y de buena fe, quien hace suyos los frutos percibidos, mientras su buena fe no es interrumpida, se le abonen los

gastos necesarios, lo mismo que los útiles, teniendo el derecho de retener la cosa poseída hasta el pago.

"Para Planiol, la posesión es un todo de hecho, que consiste en retener la cosa en forma exclusiva, llevando a cabo sobre ella los mismos actos materiales de uso y de goce como si fuera propietario de la misma." <sup>45</sup>

"Para Bonnacase, es un hecho jurídico; consiste en un señorío ejercitado sobre una cosa mueble o inmueble; señorío, que se traduce por actos materiales de uso o de goce o de transformación llevados a efecto con la intención de comportarse como propietario de ella o como titular de cualquier otro derecho real." <sup>46</sup>

En el anterior Código Civil de 1884, en su artículo 882 definía a la posesión como "la tenencia de una cosa o el goce de un derecho por nosotros mismos o por otro a nuestro nombre." <sup>47</sup>

Asimismo el actual Código Civil en su artículo 790 define al poseedor, no a la posesión y dice que "es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, posee un derecho el que goza de él.

"Para Planiol y Ripert, nunca ha existido en realidad posesión sobre las cosas, lo que se posee en realidad son los derechos, y en especial el derecho de propiedad, la posesión de las cosas es en realidad una posesión de derecho real por excelencia es la propiedad." <sup>48</sup>

---

<sup>45</sup> DE IBARROLA, Antonio. "Ob. Cit.", pág. 128.

<sup>46</sup> Ibidm. Pág. 128.

<sup>47</sup> Idem. pág. 148

<sup>48</sup> Idem. Pág. 151

"Los romanos consideraban ante todo el poder físico y material, y además consideraron que la posesión sólo podía recaer sobre bienes corpóreos: *POSSESSIO REI*, para ellos la propiedad entrañaba un poder jurídico, sobre las cosas y la posesión un poder meramente material." <sup>49</sup>

"Decía Ulpiano que nada de común tiene la propiedad con la posesión, para los romanos la posesión no constituye un derecho, sino un simple hecho (*RES FACTI, NON JURIS*), cosa de hecho, no de derecho." <sup>50</sup>

## **2.8. ELEMENTOS DE LA POSESIÓN.**

a) La posesión es un poder físico que constituye el *corpus posesorio*, es decir, el conjunto de actos que revelan una potestad sobre la cosa para su aprovechamiento o su custodia.

b) La posesión, implica la ejecución de actos materiales con el propósito de aprovechamiento o de custodia. Con respecto a este elemento; el *animus* en la posesión originaria y derivada que constituido por el simple propósito de aprovechamiento o de custodia, que va necesariamente vinculado al *corpus*.

c) Se precisa la causa eficiente que puede originar la posesión, y cuyo dato es esencial, toda vez que desde el Derecho Romano hasta la teoría moderna, sigue siendo la causa fundamental para definir la institución.

Según la definición que se propone el poder físico es consecuencia del goce efectivo de un derecho real o personal o de una situación contraria a derecho.

---

<sup>49</sup> Idem. Pág. 150

<sup>50</sup> Idem. 150

Con respecto a lo anterior la posesión es el vínculo que une al sujeto con la cosa y ejerce sobre ella un poder de hecho sin que exista una situación de dependencia.

### **2.8.1. CONCEPTO DE POSESIÓN.**

"La posesión puede definirse como: una relación o estado de hecho, que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales, de aprovechamiento, *ANIMUS DOMINI* o como consecuencia de un derecho real o personal o sin derecho alguno."<sup>51</sup>

Por otra parte, el artículo 790 del Código Civil establece que es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo dispuesto por el artículo 793, posee un derecho el que goza de él.

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

Asimismo, el artículo 794 del citado Código dispone que sólo pueden ser objeto de posesión, las cosas o derechos que sean susceptibles de apropiación, primero pueden poseerse los muebles, los inmuebles y los derechos, pero la limitación a los bienes que pueden ser apropiados necesitan estar en el comercio, luego entonces, son susceptibles de

---

<sup>51</sup> ROGINA VILLEGAS, Rafael. "Op. Cit". 188

## TESIS CON FALLA DE ORIGEN

posesión los bienes de propiedad privada de los particulares, no así los bienes de dominio público, porque estos son inalienables e imprescriptibles.

Ahora bien, la posesión según el Código Civil se divide en originaria y derivada.

La posesión originaria es la que tiene el propietario de la cosa, cuando por medio de un acto jurídico le entrega a otra persona, dándole la facultad de que la retenga en forma temporal en su poder, bajo el título de acreedor pignoraticio, depositario o usufructuario, según el artículo 791 del Código Civil.

Artículo. 791. Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro una posesión derivada.

De lo anterior señalado, se desprende que cuando un propietario entrega a otro una cosa otorgándole el derecho de retenerla temporalmente en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor y depositario, los dos son poseedores de la cosa, el que tiene título de propietario es poseedor originario, el que la posee temporalmente es poseedor derivado.

En el caso de que se suscitara un despojo, el dueño de la cosa, o sea el que tiene la posesión originaria, puede pedir que sea restituida a la persona que tenía la posesión derivada, pero para el caso, de que el que tenía la posesión derivada no quiera recobrarla o no pueda, el poseedor originario, en este caso el dueño, podrá pedir que se le dé la posesión a él.

En cuanto a la posesión derivada, como su nombre lo indica, es la que tiene el que recibe la cosa ya sea con un título de usufructuario, acreedor pignoraticio o depositario.

Con respecto a la naturaleza de la posesión, se han dado diversas teorías y opiniones, ya que algunos tratadistas consideran que la posesión es un hecho, otros dicen y afirman que es un derecho.

"Planiol y Ripert, han definido a la posesión como un estado de derecho, el cual consiste en retener una cosa de modo exclusivo y en realizar en ella los mismos actos materiales de uso y disfrute como si fuera propietario de ella, el que los realiza." <sup>52</sup>

También existen otras teorías, las cuales definen que la posesión es la facultad de goce, en nombre propio de una cosa o derecho legítimo, por una situación de hecho, que establece una presunción legal favorable a la que la ejerce.

Los efectos de la posesión son accesión y presunción de propiedad:

#### *1- Accesión Posesoria.*

El poseedor ya sea de mala fe o de buena fe, se encuentra protegido por la accesión posesoria, contra toda perturbación que se origine a causa de su posesión. Tienen como finalidad la protección de la posesión, permitiendo al poseedor que obtenga a través del juez, la supresión de la perturbación; por lo cual, dicha accesión no protege al derecho en sí: la accesión recae sobre el hecho de la posesión y no se refieren al derecho de propiedad, la accesión deberá ejercitarse, dentro del año en que fue la perturbación de la posesión.

Dentro de la mencionada accesión posesoria, encontramos las siguientes:

a) Interdicto de retener. El cual se le concede únicamente al poseedor, para protegerlo de las perturbaciones que puedan surgir con motivo de su posesión. Estas perturbaciones son de hecho o de derecho, las de hecho consisten en el acto material, un ejemplo de ello es el despojo total, las de derecho se refieren a la negación de la posesión.

Según el artículo 16 del Código de Procedimientos Civiles, establece que "al perturbado en posesión jurídica o derivada de un bien inmueble compete al interdicto de retener la posesión contra el perturbador, el que manda tal perturbación o contra el que a sabiendas y directamente aprovecharse de ella y contra el sucesor del despojante. El objeto de esta acción es poner término a la perturbación, indemnizando al poseedor y que el demandado asegure no volver a perturbar y sea conminado con multa o arresto para el caso de reincidencia".

b) Interdicto de nueva obra. Esta se concede en caso de perturbación a futuro, teniendo como resultado la suspensión de obras ya iniciadas.

Según el artículo 19 del Código de Procedimientos Civiles, establece que "al poseedor de predio o derecho real sobre él que compete la acción para suspender la conclusión de una obra perjudicial a sus posesiones, su demolición o modificación, en su caso, y la restitución de las cosas al estado anterior a la nueva obra. Compete también al vecino del lugar, cuando la obra se constituye en bienes de uso común, se da contra quien la mando construir sea poseedor o detentador de la heredad donde se construye".

---

<sup>52</sup> DE PINA, Rafael. "Op. Cit", Pág. 44



Para los efectos de esta acción de nueva obra, se entiende por tal no sólo la construcción de nueva planta, sino también la que se realiza sobre edificio antiguo añadiéndole o quitándole forma distinta.

El juez que conoce del negocio podrá, mediante fianza que otorgue el actor para responder de los daños y perjuicios que causen al demandado, ordenar la suspensión de la construcción hasta que el juicio se resuelva.

c) Interdicto de recuperar. Mediante ésta se castiga el despojo; se requiere que el despojo sea por medio de actos violentos, según en artículo 17 del Código de Procedimientos Civiles, establece que, el que es despojado de la posesión jurídica o derivada de un inmueble, debe ser ante todo restituido y le compete la acción de recobrar contra el despojador, contra el que ha mandado el despojo, contra el que a sabiendas y directamente se aprovecha del despojo y contra el sucesor del despojante.

Tiene por objeto de reponer al despojado en la posesión, indemnizarlo de los daños y perjuicios, obtener del demandado que afianza su abstención y a la vez condenarlo con multa y arresto.

d) Presunción de Propiedad. Con respecto a este punto, tenemos que el propietario es quien posee, por lo tanto la posesión acarrea a presumir la propiedad en que es poseedor.

Pero esta presunción es destruida fácilmente cuando existe prueba en contrario. La presunción convierte al poseedor en demandado, exigiendo al propietario que pruebe su derecho y esta prueba (carga de la prueba) es muy difícil, ya que muchos pleitos se han perdido por falta de prueba adecuada de los derechos y en tal caso la posesión asignada el papel de demandado en la acción reivindicatoria, por ejemplo cuando dos personas pretenden ser

propietarias de un mismo bien, pero ni uno ni otro pueden probarlo, ya que dichas pruebas son difíciles, por lo cual si el propietario no probara su propiedad la posesión quedará al poseedor pero no porque se le reconozca como propietario sino porque el propietario no probó o no pudo probar su derecho.

La posesión es un simple poder de hecho, se opone a la propiedad y a los otros derechos reales que confieren a su titular un poder de hecho.

Por lo general, es el propietario de la cosa el que tiene la posesión de ella, pero puede suceder de modo diferente.

La posesión debe distinguirse de la detentación porque el detentador como lo es el arrendatario, inquilino y depositario no son propietarios ni titulares de un derecho real, pero tienen sobre la cosa un poder de hecho y de derecho y este poder se lo ha conferido al poseedor cuando no es propietario, desconoce los derechos del dueño, y el detentador, reconoce esos derechos.

La posesión hace presumir que quien posee es titular de un derecho que casi siempre es de propietario, lo que quiere decir que la posesión ofrece una presunción de propiedad en beneficio de su titular.

### **2.8.2. REQUISITOS DE LA POSESIÓN PARA ADQUIRIRLA.**

Sólo pueden ser objeto de posesión las cosas y derechos que sean susceptibles de apropiación.

Es decir, es poseedor de algo que ejerce sobre ella un poder de hecho.

Generalmente los requisitos son los siguientes:

a) Se adquiere normalmente la posesión cuando se reúne en una sola persona el **corpus**, que viene siendo el elemento material de la posesión y el **animus**; es elemento intencional, que considera que la posesión es el ejercicio del derecho de propiedad, que aunque no se comprueba se presume, este caso es el de adquisición perfecta. Por ejemplo, en los contratos traslativos de dominio, cuando se entrega la cosa al adquirente, tiene el elemento material de la posesión; el elemento intencional, que aunque no se comprueba se presume, nace en él por virtud de la traslación de la propiedad a su favor.

b) También se adquiere la posesión por sólo el **animus**. En el propio ejemplo del contrato traslativo de propiedad, puede el adquirente, adquirido ya él elemento intencional, dejar sin embargo la tenencia de la cosa al enajenante o a un tercero.

c) En el Código actual puede adquirirse la posesión por el corpus, sin el elemento intencional: en todos los casos de posesión derivada producen la posesión sin el *animus* dominio, elemento intencional: a diferencia de la anterior reconoce que hay posesión. En principio el elemento intencional se requiere en la persona misma. Sin embargo para los locos y para los niños, basta la voluntad de su legítimo representante.

Así podemos concluir que el derecho real, es una manera de adquirir el derecho de propiedad para su aprovechamiento total o parcial oponible a terceros, por medio de una relación jurídica.

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

### **CAPÍTULO III.**

#### **3.1. REQUISITOS NECESARIOS PARA QUE OPERE LA INMATRICULACIÓN JUDICIAL**

La inmatriculación judicial puede ser tramitada por información de dominio o información posesoria, dependiendo de qué caso se trate, además se deben cumplir con ciertos requisitos establecidos por la ley, se tramita por vía jurisdicción voluntaria y debe de exhibirse determinada documentación: tales como, el certificado de no inscripción, plano autorizado por la Tesorería del Distrito Federal y Oficio de no afectación al régimen ejidal o comunal, expedido por el delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal, asimismo presentar informe de tres testigos como mínimo, de notorio arraigo en el lugar de la ubicación del inmueble que se pretenda inmatricular, los cuales deberán responder al interrogatorio. El juez está facultado para ampliar el interrogatorio de los mismos, con las preguntas que estime pertinente a efecto de asegurarse de la veracidad de lo dicho. El Ministerio Público podrá tachar a los testigos que afecten las circunstancias de su credibilidad.

Una de las finalidades de una inmatriculación es comprobar la existencia jurídica de un inmueble y acreditar legalmente el derecho que tiene el propietario en el caso de tener sólo la posesión del mismo.

Es necesario que se inscriba para que surta efecto contra terceros, ya que se puede dar el caso de que dos sujetos pretendan detentar el mismo derecho

sobre el mismo predio; y de ser así tendrá preferencia el que inscriba primero y el otro podrá ejercer lo que a su derecho convenga.

### **3.2. CONCEPTO DE PRESCRIPCIÓN EN EL DERECHO POSITIVO MEXICANO**

Artículo 1135. – Prescripción es un medio de adquirir bienes o de liberarse de obligaciones mediante el transcurso de cierto tiempo, y bajo las condiciones establecidas por la Ley.

Conforme al artículo anterior la prescripción, es el medio por el cual se adquieren bienes o se libera de obligaciones por el simple transcurso del tiempo y de acuerdo con lo que la ley establece.

Esta figura era llamada por los romanos *USUCAPIÓN*. Se le designaba así al modo originario de adquisición de la propiedad, regulado por el Derecho Civil, que operaba a través de la posesión continua de una cosa durante el tiempo determinado por la ley. Se trataba de la figura que en la actualidad se conoce como prescripción positiva o adquisitiva.

"Ahora bien, la *USUCAPIÓN*" es una forma de adquirir el derecho real de propiedad mediante la posesión de la cosa en que recae, en una forma pacífica, pública, continua y a título de dueño, por todo el tiempo que pide la ley."<sup>53</sup>

"La prescripción adquisitiva llamada por los romanos *USUCAPIÓN*. Es un medio de agregación del dominio mediante la continuación de la posición por el tiempo determinado por la ley."<sup>54</sup>

---

<sup>53</sup> PETIT, Eugene, "Op. Cit", pág. 175.

"En el precepto 1135 del Código Civil para el Distrito Federal, dice que la prescripción es un medio de adquirir bienes o de liberarse de obligaciones mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley".

"La prescripción adquisitiva llamada por los romanos *USUCAPIÓN*, es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión en concepto de dueño, pacífica, continua, pública y por tiempo que marca la ley." <sup>55</sup>

De lo anterior, se determina que la prescripción positiva o adquisitiva es la figura jurídica por la cual se adquiere la propiedad de un bien, siempre y cuando sobre él se ejerza la posesión continua, pacífica, pública y en concepto de propietario, durante el transcurso del plazo que exige la ley.

### **3.3. CONCEPTO DE INMATRICULACIÓN.**

El artículo 3046 del Código Civil para el Distrito Federal en el Título denominado "de la prescripción", dice lo siguiente:

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

"En sentido amplio, la inmatriculación es, la inscripción o anotación en el Registro Público de personas cosas o actos y derechos, con el objeto de darles publicidad a su existencia y alcanzar mediante ella los efectos jurídicos previstos legalmente, o también se define como la incorporación de

---

<sup>54</sup> GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, ERNESTO, "Op. Cit". Pág. 516

<sup>55</sup> ROGINA VILLAGAS, RAFAEL, "Op. Cit". Pág. 219

una finca al Registro de la Propiedad, introduciéndola de este modo en la vida registral." <sup>56</sup>

### **3.3.1. DEFINICIÓN ETIMOLÓGICA DEL CONCEPTO DE INMATRICULACIÓN**

"Inmatricular viene de dos palabras latinas, *IN* y *MATRIXIX*, *IN* que significa en este caso, preposición primitiva, que equivale a *NO*, la palabra *MATRIX*, significa *MATRIZ*, por lo tanto la palabra *INMATRICULACIÓN*, quiere decir *NO MATRICULADO* es decir, una cosa que no está matriculada." <sup>57</sup>

"Un bien que no está matriculado, se refiere en este caso, al inmueble que no está registrado en un documento oficial que se llama catastro, y el cual es una lista única en la que se encuentran anotados los bienes inmuebles de una propiedad privada o pública, y en donde se señalan los verdaderos dueños del predio." <sup>58</sup>

Con las reformas del siete de enero de mil novecientos ochenta y ocho que sufrió el Código Civil, en lo relativo a la inmatriculación en su artículo 3046 a 3058, encontramos que la inmatriculación puede tramitarse en dos vías en forma administrativa y en forma judicial.

Con el propósito de otorgar a los núcleos sociales, que así lo requieren una atención especializada, en relación con el procedimiento de inmatriculación judicial de inmuebles en el Distrito Federal, se crearon los juzgados de

<sup>56</sup> "Diccionario Jurídico Mexicano". Pág. 238.

<sup>57</sup> Idem. Pág. 238

<sup>58</sup> COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo, Circulares de la Dirección del Registro Público, 2ª ed. Porrúa México, 1984, pág.48.

Inmatriculación judicial, por acuerdo del pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, de fecha ocho de mayo de mil novecientos noventa y uno, publicado en el Boletín Judicial del diez de mayo de ese mismo año.

La inmatriculación también se conoce como primera inscripción, aunque no significa lo mismo, se considera equivalente, ya que por un lado el concepto de primera inscripción, es más amplio que el de inmatriculación.

El objeto de la inmatriculación es ser el primer asiento de incorporación de una finca en el sistema registral y que tiene por objeto comprobar la existencia de la finca, su ubicación, sus límites, así como acreditar el derecho del inmatriculante.

Se tiene como consecuencia que cuando un inmatriculante inscribe un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, produce efectos jurídicos frente a terceros y en general a la sociedad mediante la publicidad registral.

"Para el maestro Jorge Sánchez Cordero, el Registro Público de la propiedad es: "la institución destinada a dar publicidad a los actos y contratos que conforme a derecho deban inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio." <sup>59</sup>

Artículo. 3046. Del Código Civil, 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

---

<sup>59</sup> SÁNCHEZ CORDERO, Jorge. "Catedra de los Contratos Civiles", 3ª. Ed. Porrúa, México, 1985, pág. 31



que el bien de que se trate no está, inscrito en los términos que se precisen en las disposiciones administrativas que para el efecto se expidan.

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

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 de información de dominio
- b) Mediante resolución 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 desincorpora del dominio público un inmueble, o el título expedido con base en este decreto.

Asimismo el citado precepto menciona que es requisito dispensable que el Registro Público emita un certificado que acredite que el bien que se pretenda inmatricular no está inscrito en dicha institución.

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

El interesado en la inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble podrá obtenerla mediante resolución judicial, en los términos de información de dominio y información posesoria.

Artículo 3047. En el caso de la información de dominio a que se refiere el inciso a) de la fracción I del artículo 3046, 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 las disposiciones aplicables del Código de Procedimientos Civiles.

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

Del capítulo anterior, se desprende que el que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones para prescribir, podrá ocurrir ante el juez para acreditar la prescripción, rindiendo cierta información en los términos que establece el Código de Procedimientos Civiles.

### **3.3.2. DEFINICIONES ACTUALES**

"Inmatricular es el ingreso de un determinado bien inmueble al Registro Público de la Propiedad que carece de antecedentes registrales." <sup>60</sup>

También se conoce como:

"Abrir, dentro del nuevo sistema registral del folio o del registro por fincas, un folio individual con número registral o de matrícula que será progresivo e invariable, y número catastral si lo hubiere a un determinado inmueble que tenga o no antecedentes registrales, para que a partir de ese momento, sólo en ese folio se inscriban los títulos formales, (escrituras públicas, resoluciones judiciales o escrituras privadas ratificadas) relativas a los títulos

materiales, (actos o hechos que producen efectos jurídicos, reales), sobre dicho inmueble, para dar publicidad a la existencia de la propiedad o de otros derechos reales sobre el mismo bien raíz de que se trate." <sup>61</sup>

"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." <sup>62</sup>

De acuerdo con la definición anterior, la inmatriculación es la propiedad que carece de antecedentes registrales en un documento Oficial donde deben estar registrados en una lista única los verdaderos dueños.

Artículo. 3048. Del Código Civil, 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 trascurra el tiempo necesario para prescribir, puede registra su posesión mediante resolución judicial que dicte el juez competente.

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

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

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

---

<sup>60</sup> Idem, pag. 280

<sup>61</sup> SÁNCHEZ MEDAL, Ramón, de los Contratos Civiles 4ª ed. Porrúa México 1978, pág. 554.

Del artículo anterior, se desprende que la información posesoria procede, cuando se tenga una posesión de buena fe apta para prescribir bienes inmuebles, no inscritos en el Registro Público de la Propiedad a favor de determinada persona, puede registra su posesión mediante resolución judicial, antes que transcurra el tiempo necesario para prescribir.

Para ampliar el concepto de inmatriculación, me permito anexar algunas jurisprudencias.

**INMATRICULACIÓN DE INMUEBLES PREVISTA EN EL ARTÍCULO 2903-A Y EN LA FRACCIÓN V DEL ARTÍCULO 2897 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO. ES UN ACTO DE NATURALEZA ADMINISTRATIVA.**

De lo dispuesto por el artículo 2897 del Código Civil del Estado de México, se advierte que la inmatriculación de inmuebles puede obtenerse, mediante resolución judicial, o bien, mediante resolución de carácter administrativa, según el órgano que la acuerde y ante el cual se solicite. Así, la incorporación de una finca a la vida registral por virtud de una resolución dictada en un juicio en que se hayan cumplido las formalidades esenciales de un procedimiento, será judicial; y la dictada por un funcionario cuyo desempeño se base en la realización de funciones básicamente administrativas, tendrá éste último carácter.

De lo anterior se concluye que el acto de inmatriculación de inmuebles al que se refieren los artículos 2903 y la fracción V del numeral primeramente citado del Código Civil del Estado de México, por el director del Registro Público de la Propiedad, es formal y materialmente administrativo, en virtud de que no

---

<sup>62</sup> Ibidm. pág. 347.

dirime una contienda ni realiza acto jurisdiccional alguno, sino que previa solicitud y acreditación del derecho que le asiste al interesado para obtenerla, declara procedente la inmatriculación con la orden de inscripción en el Registro Público de la Propiedad respectivo, dejando a salvo derechos de terceros; esto es, se trata de un acto que proviene de un órgano de la administración pública y que constituye la declaración unilateral de voluntad de tal órgano, en ejercicio de la potestad administrativa, por la que reconoce una situación jurídica de alcance particular, sin que por el hecho de que el fundamento sustantivo de dicha inmatriculación esté contenido en el Código Civil deba inferirse que la contienda que esos actos susciten, sea de naturaleza civil.

Competencia 498/98. Suscitada entre el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil y el Tribunal Colegiado en Materia Administrativa, ambos del Segundo Circuito. 8 de julio de 1999. Once votos. Ponente: Guillermo I. Ortiz Mayagoitia. Secretaria: María Elena Rosas López. El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada el dieciséis de noviembre en curso, aprobó, con el número LXXXVI/1999, la tesis aislada que antecede; y determinó que la votación es idónea para integrar tesis jurisprudencial. México, Distrito Federal, a dieciséis de noviembre de mil novecientos noventa y nueve.

**INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA CONCATENADA A LA PRUEBA TESTIMONIAL ES APTA PARA ACREDITAR LA ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA.**

Los artículos 3053, 3055 y 3057, del Código Civil para el Distrito Federal, antes de la reforma de mil novecientos ochenta y ocho, disponían que la inmatriculación administrativa sólo era para el efecto de que el bien inmueble inmatriculado, tuviera antecedentes registrales ante el Registro Público de la Propiedad, sin que prejuzgara sobre derechos de propiedad o posesión que

podieran existir en favor de los solicitantes o de terceros, en tanto que el artículo 3046 del Código Civil para el Distrito Federal vigente, dispone que la inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales. Así, la inmatriculación realizada, aún de acuerdo con los preceptos legales abrogados, constituye un principio de prueba a favor del interesado, respecto de la fecha en que comenzó a darse la propiedad o posesión del inmueble inmatriculado. De manera que, si a la presunción de los derechos declarativos de propiedad o posesión, se concatena la prueba testimonial mediante la cual se demuestra que el promovente de la acción de prescripción positiva por inmatriculación, ha poseído el inmueble a prescribir en concepto de propietario, en forma pacífica, pública y continua, es evidente que la inmatriculación de dichas probanzas hace procedente la acción intentada.

#### **NOVENO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.**

Amparo directo 3995. Libia Tapia Blancas. 16 de febrero de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Guadalupe Olga Mejía Sánchez. Secretario: Gilberto Cueto López.

#### **USUCAPIÓN; ES TENEDOR DE MALA FE QUIEN PROMUEVE PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACIÓN, A SABIENDAS DE QUE EL PROPIETARIO ES PERSONA DISTINTA DE QUIEN LE TRANSMITIÓ EL DOMINIO DEL INMUEBLE.**

No es factible considerar tenedor de buena fe, en el juicio de usucapión, a quien para acreditarla, promueve un procedimiento de inmatriculación,

conociendo que el propietario es una persona distinta de quien le transmite el dominio del inmueble.

#### PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS CIVIL Y DE TRABAJO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 992/95. María Dolores Bañuelos Sánchez. 31 de octubre de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Salvador Bravo Gómez. Secretario: José Fernando García Quiroz.

### 3.4 CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN.

— Se llama título a la causa generadora de la posesión, significa la escritura pública, *INSTRUMENTUM*, la escritura pública notarial como generalmente se conoce.

— Título designa el acto jurídico (*NEGOTIUM*) en virtud del cual entra en posesión de una cosa. El acto jurídico debe ser apto para transferir el dominio.

#### Los Títulos que permiten poseer con derecho, son los siguientes:

— **La venta**, es la transmisión de la propiedad de una cosa o derecho, por su propietario o mediante un precio en dinero.

— **La donación**, es el contrato por el cual una persona transfiere a otra una parte o la totalidad de sus bienes.

— **Legado**, es la disposición *MORTIS CAUSA* a título singular, el legado puede consistir en prestación de la cosa o en la de algún hecho o servicio.

— **Permuta**, es el contrato por el cual cada uno de los contratantes se obligan a dar una cosa por otra.

— "Luis Araujo Valdivia, menciona la diferencia que existe, por lo que respecta a justo título entre los Códigos de 1884 y 1928, el Primero menciona que el que posee por otro no es poseedor en derechos, según el artículo 830. Es poseedor de buena fe el que tiene o fundamente creer tener título para transferir el dominio." <sup>63</sup>

El Código vigente distingue entre poseedor originario y poseedor derivado, según el artículo 806.

"Art. 806. 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".

"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".

Entendiéndose por título la causa generadora de la posesión.

Hagamos hincapié en que la Suprema Corte de Justicia de la Nación, siempre es severa para exigir la prueba de un justo título, y al efecto se transcribe la siguiente tesis jurisprudencial:



Prescripción adquisitiva, posesión con justo título.- En los estados de la República donde la ley no exige como requisito para prescribir adquisitivamente, que la posesión esté fundada con justo título como lo hacía el Código Civil del Distrito Federal y Territorios Federales de 1884, no basta con revelar el origen de la posesión y afirmar que se posee a título de dueño, sino además el actor debe probar la existencia del acto que fundamente para transferir el dominio, porque el justo título no se presume, sino que debe ser acreditado. A.D. 4171/1959. EULALIA ROJAS DOMÍNGUEZ 5 votos— Sexta Época, Vol. XIII, cuarta parte, pág. 265, A.D. 3758/1959. LEONARDO RIVERA AGUIRRE. Unanimidad de 4 votos, sexta época XXXIII, Cuarta Parte, pág. 162.

— Es precisamente dicho título apreciado en tales condiciones, el que debe comprobarse para determinar cuál título es mejor para acreditar la posesión civil.

— La causa de la posesión es un hecho que necesariamente debe demostrarse para acreditar la prescripción adquisitiva, dado que el título de dueño, no se presume, y quien invoca la inmatriculación tiene la obligación de probar que empezó a poseer como si fuera propietario, lo cual constituye, propiamente la prueba de la legitimación de poseedor en el ejercicio de su posesión, pues no basta que éste se considere asimismo sorpresivamente como propietario y afirme tener ese carácter.

— “Es necesaria la prueba objetiva del origen de ser posesión, cómo la existencia del supuesto acto traslativo de dominio, sea cual fuere el tipo de acto que se haya llevado a cabo, es decir, cómo fue que se transmitió el dominio y señalar en todo caso que tipo de contrato se celebró.”<sup>64</sup>

---

<sup>63</sup> Luis, Araujo Valdivia, “tratados de la Posesión y Prescripción”, 2aed. Cajica Puebla, 1972, pág.158

<sup>64</sup> Idem. Pág. 76

**Artículo 826.** Del Código Civil, sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.

**Artículo 1151.** Del Código Civil, la posesión necesaria para prescribir debe ser;

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

**Artículo. 1152.** Del Código Civil, los bienes y muebles se prescriben:

- I. En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente;
- II. En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;
- III. En diez años cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública;
- IV. Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III, si se demuestra por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél.

**Artículo. 1156.** Del Código Civil, el que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario

de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.

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

Los artículos 826, 1151, 1152 y 1156 1157 del Código Civil para el Distrito Federal, respectivamente disponen; que la posesión necesariamente para prescribir debe ser:

En concepto de propietario;

Pacífica;

Continua;

Pública.

En los bienes inmuebles prescriben en cinco años cuando se posee de buena fe y en diez años cuando sea de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública, además se aumentará una tercera parte del tiempo señalado en las fracciones I y III, si se demuestra, quien tenga interés jurídico en la finca rústica, no la haya cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, asimismo, la sentencia a favor del poseedor, procedente de la acción de prescripción, será inscrita en el Registro Público que servirá de título de propiedad.

"El que hubiere poseído bienes inmuebles en las referidas condiciones y tiempo para adquirirlos, puede promover juicios contra el que a 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 la propiedad, por ende, cuando se pretende adquirir, por prescripción es indispensable que se revele la causa generadora de la posesión o cuál es el hecho o acto por el que se posee, es decir, por donación, compraventa, herencia y arrendamiento, depósito, como dato a cualquier otro medio de buena fe o mala fe, en el momento en que empezó, a efecto de que el juzgador esté en condiciones de determinar si la posesión es originaria o derivada y el momento en que se consumó, pero no es suficiente esa manifestación, sino que es necesario, que se acredite plenamente mediante pruebas idóneas, en atención a la causa generadora que se invoca." <sup>65</sup>

### **3.5. CAPACIDAD DE LOS SUJETOS PARA PRESCRIBIR DERECHOS REALES**

Para poder adquirir la prescripción es necesario por lo menos tener plena capacidad de goce, ya que los menores y demás incapaces pueden hacerlo por conducto de sus representantes legítimos, al respecto el derecho positivo y las leyes civiles manifiestan lo siguiente:

"El Código Civil de 1870, dispuesto en su libro segundo "de los bienes, la propiedad y sus diferentes modalidades" Título Séptimo, "de la prescripción" capítulo I "de la prescripción en general", artículo 1168 que dispone: pueden adquirir por cualquier otro título; los menores y demás incapacitados pueden hacerlo por medio de sus legítimos representantes." <sup>66</sup>

---

<sup>65</sup> Congreso Nacional de Derecho Registral. Pág. 105

<sup>66</sup> Muñoz, Luis, "Derecho Civil Mexicano", 1ª ed. Modelo, México, 1971, pág. 254.

La ley sustantiva vigente de las demás legislaciones anteriores se requiere para adquirir el dominio por prescripción, la capacidad de goce o la aptitud para ser titular de derechos, aún cuando exista la incapacidad de ejercicio.

"El Código Civil del Distrito Federal establece en su artículo 22 la capacidad jurídica de las personas físicas se adquiere por el nacimiento y se pierde por la muerte; pero desde el momento en que un individuo es concebido, entra bajo la protección de la ley y se le tiene por nacido para todos los efectos declarados en el presente código".

"El artículo 23 de la citada ley menciona: La minoría de edad, el estado de interdicción y demás incapacidades establecidas por la ley son restricciones a la personalidad jurídica, pero los incapacitados pueden ejercitar su derecho o contraer obligaciones por medio de sus representantes".

En ese orden de ideas, el Código de Procedimientos Civiles se refiere a las personas, que no estén en pleno ejercicio de sus derechos civiles, comparecerán a juicio por medio de sus representantes legítimos o los que deban suplir esa incapacidad.

Asimismo, dispone que los ausentes e ignorados serán representados como se previene en el Título XI, Libro Primero del Código Civil Vigente.

Por otra parte la fracción primera del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos dice lo siguiente:

Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización, y las sociedades mexicanas tienen derecho de adquirir el dominio de las tierras, aguas y accesiones, o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas. El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre que

convengan ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, en considerarse como nacionales respecto de dicho bien, y en no invocar, por lo mismo, la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquellos; bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación, los bienes que hubieren adquirido en virtud de lo mismo. En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de 50 km en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo, sobre las tierras y aguas. El estado, de acuerdo con los intereses públicos internos y los principios de reciprocidad, podrá, a juicio de la Secretaría de Relaciones conceder autorización a los Estados Extranjeros para que adquieran en el lugar, permanente de la residencia de los Poderes Federales, la propiedad privada de bienes inmuebles necesarios para el servicio directo de sus embajadas o legaciones. Asimismo la fracción Tercera de referido precepto constitucional da la posibilidad de adquirir, tener y administrar capitales impuestos sobre bienes raíces, siempre que los planos de imposición no excedan de diez años, a las instituciones de beneficencia pública o privada, con objeto de auxilio de los necesitados, la investigación científica, la difusión de la enseñanza, la ayuda recíproca de los asociados o cualquier otro objeto lícito.

La fracción Cuarta rige que las Sociedades Mercantiles por acciones podrán ser propietarios de terrenos rústicos, pero únicamente en la extensión que sea necesaria para el cumplimiento de su objetivo.

Asimismo los bancos debidamente autorizados podrán tener capitales impuestos sobre propiedades urbanas y rústicas enteramente necesarias para su objeto directo, conforme a las leyes de instituciones de crédito.

Por último la fracción sexta, expresa que los Estados, el Distrito Federal, los Municipios de la República, contarán con plena capacidad para adquirir y

poseer todos los bienes raíces necesarios para el debido desempeño de los servicios públicos.

En virtud de lo anterior, nuestra Constitución Política claramente señala en las fracciones antes señaladas, quiénes tienen pleno derecho para ejercitar la prescripción.

Antiguamente los Romanos establecieron que los poseedores a título Universal podían unir su posesión a la del poseedor anterior, esta teoría es la que se conoce como uniones de posesiones, es una facultad que se tiene de la que se puede tener a su arbitrio usar o no usar, no une a su posesión la de su anterior, sino en caso de ser una justa posesión.

"Si la posesión ha comenzado por ser una posesión violenta, una posesión clandestina, una posesión de mala fe, siempre continuará siendo una posesión violenta, clandestina, de mala fe, etc., no solamente en la persona aquella en que se ha comenzado, sino también en la posesión de sus herederos y en los herederos de sus herederos, por más buena fe que tuvieran ellos." <sup>67</sup>

Por lo que la unión de posesiones es la figura por la cual se conserva la posesión, a fin de no interrumpir el plazo que fija la ley, y ésta, generalmente es aprovechada por los herederos, ya que son la continuación de la persona del difunto y en consecuencia, será la misma posesión que éste tenía.

"La traslación de la posesión nos lleva naturalmente, a hablar de las accesiones de la posesión. Se llama así al derecho que corresponde a una

---

<sup>67</sup> Cfr. Pothier, "Tratados de la Posesión y Prescripción", pág. 220.

persona para aprovecharse de la posesión de su predecesor ya para obtener la prescripción, ya para obrar en lo posesorio.”<sup>68</sup>

### 3.5.1 JURISPRUDENCIAS

**SOCIEDAD CONYUGAL, FALTA DE INSCRIPCIÓN. LA DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA DEBE DE ENTABLARSE SÓLO EN CONTRA DEL CÓNYUGE QUE APAREZCA COMO PROPIETARIO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, Y NO DE AMBOS, AUNQUE QUIEN EJERCITE LA ACCIÓN CORRESPONDIENTE SEA HIJO DE LOS QUE LA CONSTITUYERON (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA Y DISPOSICIONES AFINES DEL DISTRITO FEDERAL).**

Si los bienes inmuebles que integran la sociedad conyugal no se inscriben a nombre de ella en el Registro Público de la Propiedad, sino sólo al de uno de los cónyuges, no puede producir efectos contra tercero, y en tal supuesto, la demanda de prescripción debe entablarse únicamente en contra de quien aparezca como dueño en el Registro Público de la Propiedad; sin que sea válido argumentar en contrario que la aludida inscripción no es necesaria y que, por ende, la demanda de prescripción positiva debe entablarse en contra de ambos cónyuges, aunque sólo uno de ellos aparezca inscrito en el Registro Público de la Propiedad como propietario del bien litigioso, si quien ejercita la acción correspondiente es su hijo y se presume que conoce la existencia de la sociedad conyugal y, por tanto, la situación legal del inmueble objeto del litigio; porque, como de conformidad con el artículo 186 del Código Civil para el Estado de Baja California y similar del Distrito Federal, debe existir declaración expresa de los cónyuges al celebrar las capitulaciones matrimoniales respecto de los bienes que han de ingresar a la sociedad conyugal, el solo conocimiento del régimen bajo el que están

---

<sup>68</sup> Cfr. Pothier, “Tratados de la Posesión y Prescripción”, pág. 245



casados los padres no conlleva el de que el hijo esté enterado de todos los bienes que integran el caudal común, además de que, por encima de esa presunción, se encuentran las disposiciones de orden público e interés social que, en aras de la seguridad jurídica, imponen la obligación de inscribir en el Registro Público de la Propiedad los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica, grave o extingue el dominio, la posición o los demás derechos reales sobre inmuebles, con la sanción de que, los documentos que conforme a las citadas normas deban registrarse y no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los otorguen.

Contradicción de tesis 33/93. Suscitada entre el Primero y Segundo Tribunales Colegiados del Décimo Quinto Circuito. 7 de julio de 1994. Cinco votos. Ponente: Sergio Hugo Capital Gutiérrez. Secretario: Jorge Carreón Hurtado.

Tesis de Jurisprudencia 24/94. Aprobada por la Tercera Sala de este alto Tribunal, en sesión de siete de julio de mil novecientos noventa y cuatro, por cinco votos de los señores Ministros: Presidente Carlos Sempé Minvielle, Mariano Azuela Guitrón, Sergio Hugo Chapital Gutiérrez, Luis Gutiérrez Vidal y Diego Valadés.

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA AGRARIA. TÉRMINO PARA QUE OPERE, DEBE TOMARSE EN CUENTA LA POSESIÓN QUE SE DETENTA A PARTIR DE LA VIGENCIA DE LA LEY AGRARIA CUANDO EXISTEN EJIDATARIOS O COMUNEROS CON DERECHOS AGRARIOS.**

De lo establecido en el artículo 48 de la Ley Agraria, se desprende que para que la acción de prescripción adquisitiva opere, los términos aptos para ello (cinco años cuando la posesión ha sido de buena fe y diez años cuando ha

sido de mala fe), deben empezar a contar a partir de la vigencia de dicho ordenamiento legal, y no de la posesión que se tenía con anterioridad a ella, toda vez que la abrogada Ley Federal de Reforma Agraria no contemplaba esta figura jurídica como medio para adquirir derechos agrarios reconocidos en favor de ejidatarios o comuneros.

De lo anterior, señaló que el artículo 48 de la Ley Agraria, indica que para que la acción de prescripción adquisitiva opere, es de cinco años cuando la posesión es de buena fe y diez años cuando ha sido de mala fe.

#### **SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.**

Amparo directo 29/995. Pedro Tlacotzi Ayapantécatl. 16 de agosto de 1995.  
Unanimidad de votos. Ponente: María Eugenia Estela Martínez Cardiel.  
Secretario: Enrique Balgts Muñoz.

#### **USUFRUCTO VITALICIO, SI EL QUEJOSO NO EJERCE EN EL TÉRMINO DE DIEZ AÑOS SUS DERECHOS, ES INCONCLUSO QUE PRESCRIBE EL.**

El artículo 1026 del Código Civil para el Estado de Chiapas, establece que: "El usufructo se extingue. Por prescripción conforme a lo prevenido respecto de los derechos reales"; sobre el particular el diverso numeral 823 del mismo ordenamiento civil, prevé: "Se pierde la posesión de los derechos cuando no se ejercen por el tiempo que baste para que queden prescritos"; y el dispositivo 1147 de la ley sustantiva civil en comento, dice: "Fuera de los casos de excepción, se necesita el lapso de diez años contados desde que una obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento"; por tanto, si ha transcurrido con exceso el término de diez años a que se refiere el precepto señalado en último término, sin que el quejoso hubiese ejercido el derecho de usufructo que se reservó, es inconcluso que la sala responsable actúa correctamente al declarar prescrito

ese derecho, de suerte que, resulta inexacto que el usufructo vitalicio ". no tiene más duración que la vida del quejoso." supuesto que en cuanto a ello debe estarse a las reglas de la prescripción.

#### **TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO CIRCUITO.**

Amparo directo 553/92. César del Carmen Medero. 19 de noviembre de 1992

Unanimidad de votos. Ponente:

Ángel Suárez Torres. Secretario: José Emigdio Díaz López.

De lo antes expuesto, señalo que el artículo 823 del Código Civil del Estado de Chiapas, establece que se pierde la posesión de los derechos, cuando no se ejercen por el tiempo que baste para que queden prescritos. Asimismo el artículo 1147 del mismo Código Civil menciona, que se necesita un término de diez años contados desde que una obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de su cumplimiento; por lo tanto, si transcurrió con exceso el término de diez años sin que el quejoso haya ejercido el derecho de usufructo que se reservó, es incorrecto que la Sala responsable declare prescrito ese derecho.

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS. NO ES APTO PARA ACREDITAR LA "POSESIÓN EN CONCEPTO DE DUEÑO".**

La facultad que tiene una persona llamada acreedor para exigir de otra llamada deudor es un derecho personal, que también se conoce con el nombre de obligación. Una de las formas de transmisión de los derechos personales es la cesión de derechos o créditos, regulada por el Código Civil del Estado de México, en sus artículos del 1858 al 1886. En cambio, el poder jurídico directo e inmediato que tiene una persona sobre una cosa para su

aprovechamiento económico total o parcial y con exclusión de terceros constituye lo que se conoce como derechos reales y la transmisión de éstos tiene dos fuentes, según sea la muerte del propietario la que la origine y entonces será la sucesión testamentaria o in testamentaria la que rija la transmisión del dominio o bien por actos entre vivos mediante contratos traslativos de dominio, como son la compraventa, permuta o donación. Por último, cuando es el Estado el que interviene, puede ser la adjudicación, el decomiso o la expropiación las que efectúen la transmisión del patrimonio. Así, cuando se invoca como causa generadora de la posesión como elemento de la acción de usucapión un denominado contrato de cesión de derechos, celebrado entre el actor y el causahabiente del demandado, entonces, el documento que contiene la cesión de derechos no es traslativo de dominio sino en todo caso de derechos personales que tuviere el cedente respecto del dueño del inmueble, que es el demandado en la acción de usucapión de modo que si lo que se exige en la acción es que la causa que revele y acredite el actor es que tiene una posesión material en concepto de dueño, ello no se obtiene de una cesión de derechos, porque ésta sólo se refiere a derechos personales u obligaciones y no a derechos reales; por lo cual la parte actora, si bien revela y demuestra la causa generadora de su posesión, con ello denote que pudo tener o tiene un derecho de crédito que le transmite su cedente frente al supuesto deudor de éste, pero de ninguna manera que tenga una posesión en concepto de dueño y ante ello no acredita el primer elemento de la acción de usucapión.

#### **PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS CIVIL Y DE TRABAJO DEL SEGUNDO CIRCUITO.**

Amparo directo 872/96. Laurentino Hernández Canseco. 19 de septiembre de 1996.

Unanimidad de votos. Ponente: Enrique Pérez González.

Secretaria: Vianey Gutiérrez Velásquez.

### **3.6. CÓMPUTO DE PLAZO PARA PRESCRIBIR DERECHOS REALES**

El plazo para adquirir bienes por prescripción adquisitiva siempre ha tenido diferentes modificaciones, ya que en un principio, en el Derecho Romano, para adquirir la usucapión la Ley de las Doce Tablas fijo primero el término de dos años para los inmuebles y un año para las otras cosas, y principalmente para los muebles.

Como la usucapión no podía ser aplicable a los fondos provinciales fue creada la **PRESCRIPTIO LONGI TEMPORIS**, pero ésta era sola una manera de defensa para el poseedor, porque al principio el poseedor no había prescrito y llegaba a perder su posición, por lo que no había manera de recobrarla.

Justiniano consideró muy corto el plazo establecido por la Ley de las Doce Tablas y lo cambió a tres años, asimismo creó la prescripción de treinta años a favor del poseedor de mala fe y sin justo título.

En el Código Civil de 1870, por lo que toca el plazo para prescripción dispuso en su libro segundo, "de los bienes, la propiedad, y sus diferentes modificaciones", Título séptimo, "De la Prescripción", Capítulo III, "de la Prescripción de las cosas muebles", y capítulo IV "de las cosas inmuebles" que a continuación se describen los siguientes artículos:

"Artículo 1194. Todos los bienes inmuebles se prescriben de buena fe en veinte años y con mala fe en treinta años, salvo lo dispuesto por el artículo 1176".

"Artículo 1176. Si se posee a nombre de otro, no puede adquirir por prescripción la cosa poseída, a no ser que legalmente se haya mudado la causa de la posesión".

"Posteriormente en su artículo 1196 se dispuso que las cosas muebles prescriben en tres años, si la posesión es continua pacífica y de buena fe o en diez años, independientemente de la buena fe o justo título".

Por otra parte Marcel Planiol y Jorge Ripert, manifiestan que "la prescripción se cumple con el día determinado, aún cuando esta resultare ser en un día feriado, en este caso no se aplica la misma regla que al contar con ciertos plazos del procedimiento, para los cuales el vencimiento se cuenta al día siguiente."<sup>69</sup>

El Código Civil de 1870 Libro Segundo Título Séptimo Capítulo VIII, señaló la manera de contar el tiempo para la prescripción, artículos 1240 a 1244.

"Artículo 1240. Disponía que el tiempo para la prescripción se cuenta por años y no de momento a momento excepto en los casos que así lo determina la ley expresamente".

"Artículo 1241. Observa que los meses se regulaban con el número de días que les correspondían".

"El artículo 1242. Se refería que cuando la prescripción a que cuando la prescripción se contaba por días se deberían entender estos de veinticuatro horas naturales, contados de doce en doce de la noche".

---

<sup>69</sup> PLANIOL Marcel "Tratado Practico del Derecho Civil Frances", 1ª ed. Cajica México, 1950, págs. 599 y 600.

"Artículo 1243. Expresaba que el día en que comenzara la prescripción se contaba entero el día, aunque no lo fuera pero aquél en que la prescripción terminada debía de ser completa".

"Artículo 1244. Decía que cuando el último día fuera feriado no se tenía por completa la prescripción sino hasta cumplido el primero que continuara, si fuere útil".

Por otro lado, en el ordenamiento legal de 1884, se derogó la legislación de 1870, reproduciendo en todos sus artículos lo antes transcrito, introduciendo como única novedad una reducción en el plazo para prescribir y así en su artículo 1086 dispuso, que todos los bienes inmuebles prescriben con buena fe en diez años y con mala fe en veinte años".

De lo establecido anteriormente, se observa sin lugar a duda que la prescripción empieza desde el día en que se toma la posesión de la cosa y no al día siguiente de aquél en que comenzó a poseer.

El ordenamiento civil vigente adoptó el texto de la legislación de 1884 pero marcados con los números 1176 a 1180 en relación a la manera de contar el tiempo para la prescripción.

Artículo. 1176. El tiempo para la prescripción se cuenta por años y no de momento a momento, excepto en los casos en que así lo determine la ley expresamente.

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

Artículo. 1178. Cuando la prescripción se cuente por días, se entenderán éstos de veinticuatro horas naturales, contadas de las veinticuatro a las veinticuatro.

Artículo. 1179. El día en que comienza la prescripción se cuenta siempre entero, aunque no lo sea; pero aquel en que la prescripción termina, debe ser completo.

Artículo. 1180. Cuando el último día sea ferido, no se tendrá por completa la prescripción, sino cumplido el primero que siga, si fuera útil.

En los artículos 1176, 1177, 1178, 1179 y 1180 indican el tiempo para la prescripción, se cuenta en años y no de momento a momento, los meses se regulan con el número de días, cuando la prescripción se cuente por días, se entenderán de veinticuatro horas naturales, el día en que comienza la prescripción se cuenta entero y cuando la prescripción termina debe ser completo el día y cuando el último día sea ferido no se tiene por completa la prescripción, sino hasta el siguiente día. Hábil.

Artículo. 801. Del Código Civil, el poseedor actual que pruebe haber poseído en tiempo anterior, tiene a su favor de haber poseído en el intermedio.

Artículo. 803. Del Código Civil, todo poseedor debe ser mantenido o restituido en la posesión contra aquellos que no tengan mejor derecho para poseer.

Es mejor la posesión que se funda en título, y cuando se trata de inmuebles, la que está inscrita. A falta de título o siendo iguales los títulos, la más antigua.

Si la posesión fuere dudosa, se pondrá en depósito la cosa hasta que se resuelva a quién pertenece la posesión



**Artículo. 804. Del Código Civil, para que el poseedor tenga derecho al interdicto de recuperar la posesión se necesita que no haya pasado un año desde que se verificó el despojo.**

**De los artículos referidos, indico que todo poseedor debe ser restituido en la posesión contra aquellos que no tenga derecho de poseer, para que el poseedor tenga derecho de recuperar la posesión necesita que no haya pasado un año desde que se verificó el despojo.**

**En derecho mexicano se crea una presunción para determinar la fecha inicial de la posesión y consecuentemente para el momento en que comienza a correr el plazo de la prescripción esto es cuando el poseedor no puede testificar el principio de su posesión, se supone entonces a poseer desde la fecha de su título, lo anterior es deducible de los artículos 801 y 805 de nuestra actual legislación.**

## **CAPÍTULO IV**

### **4.1. INTRODUCCIÓN DEL CAPÍTULO IV**

En este capítulo, manifiesto un breve análisis de como se desarrolla la inmatriculación judicial, conforme al Artículo 122 Fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, y su relación que tiene con los Artículos 3046 y 3047, del Código Civil para el Distrito Federal, qué nos da el concepto y las formas de adquirir la inmatriculación judicial, así mismo señalo, a qué instancia el interesado debe ocurrir, para efecto de registrar un inmueble ante el Registro Público de la Propiedad.

### **4.2. INMATRICULACIÓN JUDICIAL**

Una vez que ya hablamos de lo que son los derechos reales, la posesión, la propiedad, la prescripción positiva y de todos los requisitos que se necesitan para que pueda llevarse a cabo la inmatriculación judicial, dicha figura jurídica, tiene la finalidad de registrar la inscripción de un predio y la posesión, a nombre de quien la tenga, y que además, cumpla con los requisitos que la ley establece, para efecto de que pueda ser registrada ante el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

En la actual legislación sustantiva se contempla el juicio de inmatriculación judicial, asimismo en la ley adjetiva se debería regular su procedimiento, sin embargo dicho procedimiento no lo encontramos como debiera de ser en el

Código de Procedimientos Civiles, sino que sólo lo encontramos en la fracción III del artículo 122 referente al capítulo de notificaciones del citado Código.

En el presente capítulo se pretende hacer un análisis de la inmatriculación judicial, contemplada en el artículo 3046 del Código Civil para el Distrito Federal.

#### **4.3. ANÁLISIS DE LA FRACCIÓN III DEL ARTÍCULO 122 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.**

"Como ya se dijo anteriormente que la definición etimológica de inmatricular viene de dos palabras latinas, *IN* y *MATRIXIX*, *IN* significa en este caso una preposición primitiva que equivale a *NO*. La palabra *Matrix*, significa matriz, por lo tanto la palabra, inmatriculación quiere decir, una cosa que no está matriculada." <sup>70</sup>

Una vez que ha quedado definida la inmatriculación pasaremos al estudio de la fracción III del artículo 122 del ordenamiento adjetivo en vigor, el cual nos da las bases y requisitos que debe reunir la solicitud de inmatriculación.

"Artículo 122 fracción III. Procede la notificación por edictos".

"fracción III. Cuando se trate de inmatricular un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, conforme al artículo 3046 del Código Civil para el Distrito Federal en materia común, y para toda la República en materia Federal, 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 Registral, y en un periódico de los de mayor circulación. Además se deberá fijar un anuncio de proporciones visibles en la parte externa del inmueble de que se trate 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.

En la solicitud se mencionarán:

- a) El origen de la posesión;
- b) En su caso, el nombre de la persona de quien obtuvo la posesión el petitionerario;
- c) El nombre y domicilio del causahabiente de aquélla si fuere conocido;
- d) La ubicación precisa del bien y sus medidas y colindancias, y
- e) El nombre y domicilio de los colindantes.

Asimismo, a la solicitud se acompañarán:

- a) Un plano autorizado por la Tesorería del Distrito Federal, y
- b) Certificado de no inscripción del inmueble expedido por el Registro Público de la Propiedad.

En el escrito en que se solicite dicho certificado, se deberán proporcionar los datos que identifiquen con precisión el predio de que se trate y manifestar

---

<sup>70</sup> Idem. Pág. 238.

que el certificado será exhibido en el procedimiento judicial de inmatriculación.

Realizadas las publicaciones se correrá traslado de la solicitud, para que contesten dentro del término de nueve días hábiles a la persona de quien obtuviera 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.

Producida o no la contestación y sin necesidad de acuse de rebeldía, el Juez al vencerse el último término de traslado, abrirá una dilación probatoria por quince días, pudiendo ampliarla a solicitud del interesado, hasta por treinta días. Además de las pruebas que tuviere, el solicitante está en la obligación de probar su posesión en concepto de dueño por los medios legales y además por la información de tres testigos, preferentemente colindantes del inmueble a inmatricular o, en su caso, que tengan bienes raíces en el lugar de ubicación del predio de que se trata.

En virtud de lo anterior descrito, se desprende que la intención de legislador, es sin duda alguna, que la persona que tenga interés sobre el inmueble que se pretenda inmatricular, pueda interesarse de dicho procedimiento judicial y en consecuencia pueda ser parte del mismo, y de esta forma defender sus intereses, menciona los trámites que se deben seguir para efecto de continuar con el procedimiento de inmatricular cierto inmueble, señala el ofrecimiento de pruebas, es decir se tiene que demostrar que se ha poseído en concepto de dueño, mediante los requisitos que marca la misma ley.

El origen de la posesión, es para conocer de donde procede el predio que se pretende inmatricular.

Si existe, el nombre de la persona de quien obtuvo la posesión del peticionario, es para correrle traslado de la solicitud y conteste dentro del término de nueve días hábiles al Juez Competente.

La ubicación precisa del bien inmueble con sus medidas y colindancias, es para tener ubicado con exactitud el predio que se pretende inmatricular.

Nombre y domicilio de los colindantes, es para que manifiesten en qué estado se encuentra el inmueble que se pretende inmatricular.

De lo que se desprende que todo el procedimiento se encuentra, descrito de manera compacta en esta fracción.

#### **4.4. DESARROLLO DE LA INMATRICULACIÓN POR RESOLUCIÓN JUDICIAL.**

Es un procedimiento de orden especial, toda vez que dentro del mismo, no existe controversia alguna entre las partes que intervienen en el proceso, el que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribir, como requisito principal para inmatricular un inmueble, es necesario que el Registro Público de la Propiedad, emita un certificado que acredite que el bien inmueble de que se trate no está inscrito a ese órgano administrativo.

El Director del Registro Público de la de Propiedad, podrá llegarse de información de otras autoridades administrativas.

En la fracción I del artículo 3046, la inmatriculación por resolución judicial se obtiene:

- a) Mediante información de dominio.
- b) Mediante información posesoria.

Mediante información de dominio es cuando se posee bienes inmuebles por el tiempo, con las condiciones exigidas, para prescribir, las 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 las condiciones aplicables al 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 de tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

Mediante información posesoria, es cuando se tiene una posesión de buena fe apta para prescribir, de bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad a favor de persona alguna, aún antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el juez competente.

El interesado para inmatricular un inmueble, podrá ocurrir ante el juez competente para acreditar la prescripción, mediante unas diligencias que se llevarán ante un Juzgado Civil, las cuales se resolverán con fundamentos legales, toda vez que dichas diligencias darán lugar al juicio de prescripción positiva o negativa.

La notificación se hará por edicto, publicándose 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 del inmueble de que se trate en el que se informe a las personas que puedan considerarse perjudicadas, el anuncio deberá contener el nombre del promovente y permanecer en el inmueble durante todo el trámite judicial.

El que contesta es el juez, toda vez que no existe controversia alguna en dichas diligencias ya que se trata de demostrar un hecho.

Cuando se ofrecen la pruebas, deben de presentarse en el desarrollo de las diligencias mismas que deberán ser aceptadas o rechazadas por el juez competente.

En virtud de lo anterior, se debe seguir el procedimiento que establece el Código de Procedimientos Civiles para las informaciones a que se refiere el artículo 3047 del Código Civil para el Distrito Federal.

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

Esta regla especial se llega a romper cuando aparece una interposición a la inmatriculación que se pretende realizar por un determinado particular sobre cierto bien que se desea inmatricular.

“El artículo 3049, del Código Civil para el Distrito Federal, señala que la presentación de un escrito de oposición suspenderá el curso del



procedimiento de información si éste estuviese ya concluido y aprobado, deberá el juez poner la demanda en conocimiento del Director del Registro Público de la Propiedad para efecto de que suspenda la inscripción, y si ya estuviese hecha, para que anote dicha demanda”.

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

“El Artículo 3052, fracción IV, del Código Civil para el Distrito Federal, menciona que si existiere oposición, el Director del Registro Público de Propiedad dará por terminado el procedimiento, a efecto de que la controversia sea resuelta por el Juez competente”.

Del Artículo que antecede en la fracción IV, dice que el Director de dicha Institución dará por concluido el procedimiento a efecto de que el asunto sea resuelto por el Juez competente.

“El Artículo 3054, del Código Civil para el Distrito Federal, señala que la oposición presentara una vez concluido el procedimiento y aprobada la inmatriculación, el Director del Registro Público de Propiedad suspenderá la inscripción, si aún no la hubiese practicado, y si ya estuviese hecha anotará la citada oposición en la inscripción respectiva”.

Si el opositor deja transcurrir seis meses sin promover el juicio que en su caso procede, la oposición quedará sin efecto y se cancelará la anotación respectiva.

Respecto a lo anterior, dice que si la oposición, se presentara ya terminado el proceso y aprobada la inmatriculación, el Director de dicha institución

suspenderá la inscripción, y si ya estuviera practicada, se anotará la citada oposición en la inscripción, si el opositor dejó transcurrir seis meses sin promover juicio, quedará sin efectos lo que pretenda realizar.

“Artículo 3057, del Código Civil para el Distrito Federal, la inmatriculación realizada mediante resolución judicial o mediante resolución administrativa, no podrá modificarse o cancelarse, sino en virtud de mandato judicial contenida en sentencia irrevocable, dictada en juicio en que haya sido parte del Director del Registro Público de la Propiedad”.

Referente a lo anterior, cuando al inmatricular un bien inmueble, mediante resolución judicial o resolución administrativa, no puede modificar o cancelar sino únicamente por mandato judicial.

#### **4.5. ARTÍCULO 3046 Y SU RELACIÓN CON EL ARTÍCULO 3047 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.**

El artículo 3046 del Código Civil, da el concepto de lo que es inmatriculación, dice que es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad que carece de antecedentes registrales.

Asimismo el citado precepto menciona que es requisito dispensable que el Registro Público emita un certificado que acredite que el bien que se pretenda inmatricular no está inscrito.

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

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

I.- La inmatriculación por resolución judicial se obtiene:

- a) Mediante información de dominio.
- b) Mediante información posesoria.

"Por otra parte el artículo 3047 del Código Civil vigente, establece que la inmatriculación por resolución judicial, el cual dice lo siguiente".

Artículo 3047. En el caso de la información de dominio a que se refiere el inciso a) de la fracción I del artículo 3046, 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 las disposiciones aplicables del Código de Procedimientos Civiles.

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

De los artículos anteriores, se desprende que es necesario cubrir los requisitos que ambos establecen para que pueda operar la inmatriculación judicial.

#### **4.6. PROYECTO DE REFORMA.**

Lo que se pretende, es hacer valer la inmatriculación judicial como un juicio especial en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, para obtener la inscripción de un bien inmueble en el Registro Público de la Propiedad, toda vez que carece de un antecedente registral.

Como ya se señaló anteriormente, que la prescripción positiva, es la figura jurídica, por la cual, se adquiere la propiedad de un bien inmueble, siempre y cuando la posesión sea continua, pacífica, pública y en concepto de dueño, durante el transcurso del plazo que exige la ley.

Ahora que ha quedado en este trabajo definido el concepto de inmatriculación, me inquieta pensar. ¿Por qué es contemplado su proceso de inmatriculación judicial en una fracción, de un artículo destinado a las notificaciones, en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal? Cuándo se trata de un juicio especial.

Respecto a lo anterior es necesario y evidente, que se modifique el procedimiento que regula sobre la notificación por edictos, establecida en el Artículo 122, fracción III, del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, que contempla la inmatriculación judicial, toda vez que el procedimiento contemplado ha quedado en el desuso, por no darle un valor más importante en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, ya que existe una problemática en la regularización de los bienes inmuebles, por parte de las personas que tienen la posesión y no cuentan

con un título de propiedad correspondiente, ocasionando con ello que no cumplan con su obligación de pagar impuestos a la Federación.

El motivo de este trabajo, es con el propósito de dar una propuesta para efecto de que se modifique el artículo 122, fracción III, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en relación con el artículo 3047, del Código Civil para el Distrito Federal, cuando se trate de inmatricular un bien inmueble en el Registro Público de la Propiedad.

**LA PROPUESTA SERIA DE LA SIGUIENTE FORMA:**

**TITULO ESPECIAL: "Inmatriculación judicial".**

- 1    **CAPÍTULO I. "Demanda o solicitud".**
- 2    **CAPÍTULO II. "Ofrecimiento y admisión de pruebas".**
- 3    **CAPÍTULO III. "La sentencia".**
- 4    **CAPÍTULO IV. "Los recursos"**
- 5    **CAPÍTULO V. "De la oposición"**
- 6    **CAPÍTULO VI. "Procedencia".**

## **4.7. CONCLUSIONES**

**PRIMERA.** La posesión es la relación o estado de hecho que confiere una persona, el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento, y se compone de dos elementos fundamentales, *CORPUS Y ANIMUS*. El primero, consiste en ejercer los actos materiales de la detentación, con la intención de conducirse como propietario a título de dominio, el segundo. Es la intención expresada jurídicamente de obrar como propietario y aspirar a la propiedad.

Dicho de otra manera la posesión es un simple hecho, en el cual, una persona goce de una cosa y aparente ser propietario, pero ese sólo hecho produce determinados efectos de derecho.

**SEGUNDA.-** La Prescripción, es la figura jurídica mediante la cual, se adquiere la propiedad y dominio de un bien, siempre que la posesión sea continua, pública, pacífica, de buena fe y en concepto de propietario, durante el tiempo que marca la ley, éstos son los requisitos indispensables para que opere la prescripción positiva.

**TERCERA.** La ley adjetiva que nos rige, en su fracción III del artículo 122, regula el procedimiento especial de inmatriculación judicial, así como también menciona, los requisitos y documentos necesarios para efecto de continuar y acompañar a la demanda inicial.

**CUARTA.** La inmatriculación, es la inscripción en el **Registro Público de la Propiedad**, de la cual no existe ningún antecedente de tipo registral, es decir, es un bien inmueble que no está registrado en un documento oficial que se llama catastro, o en una lista única en la que se encuentran anotados los bienes inmuebles de una propiedad privada o pública, en donde se señalan los verdaderos dueños.

**QUINTA.** Si bien es cierto, que la inmatriculación judicial y la prescripción positiva son dos figuras jurídicas distintas, en este caso, la primera necesita de la segunda, ya que para que opere la inmatriculación judicial, es necesario que se cubran los requisitos de la prescripción positiva que marca la ley.

De lo antes descrito me permito comentar, que para que opere la inmatriculación judicial, es necesario acreditar la prescripción positiva de un predio que se pretenda inmatricular, conforme las condiciones establecidas en la Ley.

**SEXTA.-** En la inmatriculación judicial, se señala como requisito que no existe titular registral alguno, y en la prescripción positiva sí existe un antecedente registral, ya sea de propiedad o de posesión.

Por lo anterior, me permito manifestar que la inmatriculación judicial tiene la finalidad, de registrar la inscripción de un predio que carece de registro, a nombre de quien la tenga y que además cumpla con los requisitos que la Ley establece, para efecto de que pueda ser registrado ante el **Registro Público de la Propiedad**, y por lo que se refiere a la prescripción positiva, existe un

antecedente de poseer un predio mediante cierto tiempo y con las condiciones establecidas en la Ley.

**SÉPTIMA.** Debe crearse un título especial para tramitar el juicio de inmatriculación judicial dentro del Código de Procedimientos Civiles, en el cual, se contemple dicho juicio como especial, ya que actualmente lo encontramos en la fracción III del artículo 122 del citado ordenamiento, en lo relativo a la solicitud, a las pruebas, a la sentencia, y a sus recursos, así como el procedimiento de la oposición, para efecto de subsanar las irregularidades de los bienes inmuebles, por parte de las personas que tienen la posesión en el Distrito Federal, y no cuentan con un título de propiedad correspondiente, ocasionando que no cumplan con su obligación de pagar impuestos a la Federación, por tal motivo, resulta evidente que se le de un valor más importante al citado artículo, del Código de Procedimientos Civiles Para el Distrito Federal.

**OCTAVA.** En mérito de lo antes expuesto, debe quedar de la siguiente forma:

**TÍTULO ESPECIAL.** "La inmatriculación judicial", **CAPÍTULO I.** "La demanda o solicitud", **CAPÍTULO II,** "Ofrecimiento y admisión de pruebas", **CAPÍTULO III,** "La sentencia", **CAPÍTULO IV,** "Los recursos", **CAPÍTULO V,** "De la oposición", **CAPÍTULO VI** "Procedencia".



## **BIBLIOGRAFÍA.**

1. **PETIT Eugene.-** Tratado Elemental de Derecho Romano, 4ª ed. Porrúa, México, 1985.
2. **BRAVO GONZÁLEZ, Agustín,** Primer Curso de Derecho Romano, 4ª ed. Porrúa, México, 1981.
3. **FLORIS MARGADANT, Guillermo.** El Derecho Privado Romano, 9ª. ed. Esfinge, México, 1996.
4. **MEDINA CERVANTES, José,** Derecho Agrario, 5ª ed. Harla, México, 1982.
5. **ROJINA VILLEGAS, Rafael,** Compendio de Derecho Civil, 1ª ed. Porrúa, México, 1975.
6. **ROJINA VILLEGAS, Rafael,** Derecho Civil Mexicano, Bienes Derechos Reales y Sucesiones, Tomo II, 7ª ed. Porrúa, México, 1994.
7. **DE IBARROLA, Antonio.** Cosas y Sucesiones, 4ª ed. Porrúa, México, 1985.
8. **DE PINA Rafael,** Diccionario de Derecho, 5ª ed. Porrúa, México, 1985.
9. **OVALLE FAVELA José,** Derecho Procesal Civil, 8ª ed. Harper, Row México, 1980.

10. AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo, Segundo Curso de Derecho Civil, Bienes Derechos Reales y Sucesiones, 2ª ed. Porrúa, México, 1967.
11. COLIN Y Capitán. Curso Elemental de Derecho Civil, Tomo III, 3ª ed. Reus, México, 1985.
12. GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ Ernesto, Derecho de las Obligaciones, 5ª ed. José María Cajica, Puebla, 1995.
13. COLIN SÁNCHEZ Guillermo, Procedimiento Registral de la Propiedad, 4ª ed. Porrúa, México, 1981.
14. SÁNCHEZ CORDERO Jorge, Cátedra de los Contratos Civiles, 3ª ed. Cultural, México, 1985.
15. SÁNCHEZ MEDAL Ramón, de los Contratos Civiles, 4ª ed. Porrúa, México, 1978.
16. ARAUJO VALDIVIA Luis, Tratados de la Posesión y la Prescripción, 2ª ed. José María Cajica, Puebla, 1972.
17. MUÑOZ Luis. Derecho Civil Mexicano, 1ª ed. Modelo, México, 1971.
18. PLANIOL MARCEL Y RIPER Jorge, Tratado Practico del Derecho Civil Francés, I Edición José María Cajica, Puebla, 1950.

## **ORDENAMIENTOS JURÍDICOS.**

- 1** Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- 2** Código Civil para el Distrito Federal.
- 3** Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.