

# ALGUNAS NOTAS SOBRE LA USUCAPIÓN COMO MODO DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD Y SU RELACIÓN CON LA INMATRICULACIÓN DE BIENES INMUEBLES EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

*Ricardo Cuevas Miguel\**

**SUMARIO:** I. Introducción. II. La Usucapión como Modo de Adquirir la Propiedad. III. Breve Re-seña Histórica. IV. Justificación de la Usucapión. V. Elementos de la Usucapión. VI. Bienes sobre los que Recae la Usucapión. VII. La Usucapión, la Inmatriculación y el Registro Público de la Propiedad. VIII. Consideraciones Finales

## I. Introducción

Dentro de la dinámica propia de la Ciencia del Derecho, surgen nuevas Instituciones que vienen a dar cauce a fenómenos que no tienen cabida dentro de las ya existentes, esta circunstancia es palpable de manera creciente en el ámbito del Derecho Mercantil, del Derecho Financiero, del Derecho Bursátil, del Derecho Bancario, etcétera, así como también en el Derecho Civil. La figura de la inmatriculación (*rectius*: de la matriculación) de bienes inmuebles en el Registro Público de la Propiedad, debe su aparición como tal en el Código Civil para el Distrito Federal, con su concepto, características, elementos, tipos, etcétera, a unas reformas hechas al mismo en el año de 1951 que nunca entraron en vigor,<sup>1</sup> figura que vino a reglamentar pormenorizadamente la primera inscripción de inmuebles en el Registro Público de la Propiedad.

Por otra parte, tenemos una vetusta institución jurídica de gran actualidad, muy socorrida por los abogados para dar solución a diversas situaciones, en las cuales sus

---

\* Profesor de Derecho Civil de la Universidad Iberoamericana.

<sup>1</sup> En su momento el Doctor Francisco Lozano Noriega, apuntó el interesante problema constitucional en cuanto a las facultades del Ejecutivo Federal, que mediante un decreto suspendió indefinidamente la vigencia de tales reformas, obra del Congreso de la Unión, en "Comparación del Sistema Registral Vigente en el Distrito Federal con el Reglamento de 1952", conferencia sustentada en el aula "Jacinto Pallares" el día 25 de marzo de 1955, publicada en la *Revista Mexicana de Derecho Notarial*, No. 15, año V, diciembre de 1961, por la Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C.

clientes pretenden obtener un título válido, que respalde la propiedad que tienen sobre ciertos bienes y que de otra forma no lograrían, se trata de la usucapión, denominada por nuestro Código Civil como prescripción positiva y por la doctrina también como prescripción adquisitiva. Al decir de Planiol y Ripert: "Es verdaderamente asombroso que no se encuentre disposición legal alguna acerca de la prueba del derecho de propiedad si consideramos que, el derecho del crédito al contrario tiene una prueba minuciosamente regulada por la Ley". "El único modo de suministrar una prueba absoluta del derecho de propiedad consiste en probar que ha poseído uno mismo o en combinación con sus causantes durante el tiempo necesario para la usucapión..."<sup>2</sup>

No obstante ser ambas, la usucapión y la inmatriculación de bienes inmuebles en el Registro Público de la Propiedad, figuras que en algunos aspectos llegan a converger, son instituciones completamente distintas, por más que en la actualidad en distintos ámbitos del Foro Jurídico mexicano (notarial, registral, judicial, etcétera) se les equipare, se les confunda y se les llegue a tratar como una misma especie del género modos de adquirir la propiedad.

La intención de las presentes notas es la de plasmar algunos cuestionamientos que surgen del estudio de la usucapión y la de presentar la postura que sostiene la separación de ambas instituciones en base a nuestro ordenamiento jurídico vigente, notas que por otra parte se presentan como un primer paso para un estudio posterior más elaborado y completo de nuestra parte.

Se deja constancia de que en el presente trabajo se emplearán en forma indistinta los términos cosa y bien, en virtud de que comúnmente por los autores y por las Leyes se utilizan en tal forma, no obstante la distinción jurídica existente entre ambos; y asimismo de que nos referiremos exclusivamente a la usucapión de bienes inmuebles.

## II. La Usucapión como Modo de Adquirir la Propiedad

Es de explorado derecho que dentro de los diversos modos o dentro de las diversas formas de adquirir la propiedad, sólo tendrán tal carácter en un sistema jurídico determinado, aquellas reconocidas y sancionadas por la Ley, en atención a la seguridad jurídica que debe imperar y a la certeza que cada propietario merece tener, de que el bien sobre el cual recae su derecho le pertenece de manera legítima y exclusiva, sin que nadie pueda contradecir tal derecho. De ahí que principalmente los Códigos Civiles de las entidades federativas de la República Mexicana, regulen tales modos adquisitivos, excluyéndose a aquellos que por razones de diversa índole no se juzguen convenientes.

---

<sup>2</sup> Cita tomada del trabajo del licenciado José Serrano Acevedo, titulado "El artículo 900 del Código Civil y la Comprobación ante Notario del Derecho de Propiedad", publicado en la *Revista de Derecho Notarial*, No. 46, marzo de 1972, por la Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C., p. 83.

La doctrina se ha encargado de clasificar a los distintos modos de adquirir la propiedad en razón a diversos criterios, así tenemos que en atención a su extensión, dichos modos pueden ser a título particular y a título universal; en atención a la contraprestación otorgada por la adquisición, pueden ser a título oneroso o a título gratuito; en atención a la causa que los origina, son por acto entre vivos y por causa de muerte; y en atención a la posibilidad de haber formado con anterioridad parte del patrimonio de una persona, tales modos o medios pueden ser originarios y derivados, en los primeros el derecho de propiedad surge por primera vez, siendo su titular la primera persona que se ha apropiado del bien y en los segundos, que son los más numerosos, el derecho adquirido estuvo ya en otro u otros patrimonios antes de la adquisición por parte de su titular. El único modo originario que reconoce la doctrina es la ocupación, que consiste en la aprehensión material de una cosa que no ha tenido dueño, con el propósito de adquirirla en propiedad; en México, la doctrina es unánime al considerar que con fundamento en el primer párrafo del artículo 27 constitucional, no es posible adquirir bienes inmuebles por ocupación.

La usucapión tal como se reglamenta en nuestros ordenamientos legales, es un modo de adquirir la propiedad a título particular, gratuito u oneroso (si se ha dado alguna contraprestación por la posesión), por acto entre vivos y derivado, puesto que el poseedor va a adquirir de otra persona, la cual a su vez va a perder, el dominio sobre un bien, así ha sido hasta nuestros días como se ha regulado la usucapión, tal como lo veremos sumariamente enseguida.

### III. Breve Reseña Histórica<sup>3</sup>

El término usucapión en nuestro sistema jurídico es de origen latino, se tomó de la palabra *usucapio* la cual se compone a su vez de las palabras *usu capere*, que significan adquirir por el uso. Como institución jurídica se reconoce y regula por primera vez en la Ley de las XII Tablas, específicamente en la número VI, la cual señala que los bienes inmuebles se adquieren por usucapión en dos años y los demás bienes en uno; en el derecho clásico romano la usucapión se utiliza como un medio para adquirir el dominio *ex jure quiritum* de una cosa *mancipi*, por parte del llamado propietario *in bonis* que ha recibido la misma por medio de una simple *traditio*, produciendo los mismos efectos que si se hubiere efectuado por virtud de una *mancipatio*, utilizándose también para hacer adquirir la propiedad al poseedor que de buena fe ha recibido la cosa *mancipi* o *nec mancipi* de quien no era propietario o de quien no estaba autorizado por éste para transmitirla.

---

3 En la parte relativa al Derecho Romano nos basamos de manera preponderante en la obra de Eugene Petit, *Tratado Elemental de Derecho Romano*, 5ª ed., Editora Nacional, México, 1976. Para profundizar más sobre el tema ver además Alvaro D'Ors, *Derecho Privado Romano*, 5ª. ed., Ediciones Universidad de Navarra, Pamplona, 1983, pp. 231 y ss.

Por la usucapión se adquirían aquellas cosas corpóreas susceptibles de propiedad privada (*res habilis*), fueran *mancipi* o *nec mancipi*, no pudiendo en consecuencia ser materia de usucapión las cosas extra *comercium*, tales como las cosas *divini juris*, las cosas públicas, los hombres libres, los fundos provinciales, las cosas robadas, etcétera, siendo las condiciones requeridas para usucapir las siguientes: una causa justa (o justo título), buena fe en el poseedor y el transcurso del tiempo marcado por la Ley.

Existió también otra figura denominada *praescriptio longi temporis*, que no siendo una forma de adquirir el dominio de una cosa, significó un medio de defensa procesal (semejante a una excepción) que tenía el poseedor de fundos provinciales contra las acciones reales ejercidas en su contra, por virtud de su posesión por largo tiempo. Al decir del traductor de la obra de Eugene Petit: "No carece de interés indicar la etimología y el sentido primitivo de la palabra prescripción.—Llamábase *praescriptio* (de *praescribere*) una mención puesta al principio de la fórmula dirigida al juez por el pretor, que tenía por objeto restringir el proceso, dispensando al juez de examinar el fondo del negocio en el caso de que se verificase el hecho enunciado en la *praescriptio*... de aquí resultaba que si se había comprobado por el juez que había existido posesión de largo tiempo por parte del demandado, no se pasaba adelante, porque el juez no tenía orden de examinar la pretensión del demandante sino en el caso de que no hubiera existido una posesión..."<sup>4</sup> Con el transcurso del tiempo se le utilizó también en materia de bienes muebles y finalmente también para fundos itálicos; las condiciones para su aplicación fueron las mismas que para la usucapión, con la diferencia de que los términos eran de diez años entre presente y veinte entre ausentes, independientemente del carácter mueble e inmueble de la cosa.

Dentro de la importante reforma de Justiniano a la Legislación Romana está la concesión de la ciudadanía a todos los habitantes del Imperio Romano, dejando por consecuencia de aplicarse la diferencia entre fundos provinciales y fundos itálicos; suprimió también la diferencia entre bienes *mancipi* y bienes *nec mancipi*, fusionando además la figura la usucapión con la *praescriptio longi temporis*, quedando subsistentes las normas dictadas para la usucapión que no contravinieran tales reformas, cambiando los plazos para usucapir a diez años entre presentes y veinte años entre ausentes para los bienes inmuebles y de tres años para los bienes muebles, utilizando para estos últimos la palabra usucapión y para aquéllos (los bienes inmuebles) el término prescripción.<sup>5</sup>

La forma como quedó reconocida y regulada la usucapión en Roma, pasó casi de manera íntegra a las diversas legislaciones que se basaron en la romana para dar contenido a sus ordenamientos jurídicos, tal es el caso en España de las llamadas Leyes de

4 Ob. cit. pp. 272 y 273.

5 Esta fusión constituye el origen de los dos tipos de prescripción que reconoce nuestro Código Civil en sus artículos 1135 y 1136.

Partida o las Siete Partidas del Rey Alfonso X (año 1265), que fueron aplicadas en nuestro país hasta el último tercio del siglo pasado, las cuales en la partida tercera trataron lo relativo a la usucapión, ampliando de manera considerable los plazos para la adquisición de bienes, principalmente de aquellos propiedad de la corona y de las corporaciones religiosas, dando importancia además de los requisitos señalados por la Legislación Romana, al hecho de que la posesión no fuere interrumpida y que fuera pública, a fin de dar posibilidad a los propietarios de defender su derecho; lo mismo sucedió en Francia con el Código Civil de 1804, conocido como Código de Napoleón, vigente hasta nuestros días, el cual ha sido fuente directa de la mayoría de los Códigos Civiles de los países de Iberoamérica.

Tal ha sido la herencia jurídica que hemos recibido, misma que fue plasmada en los Códigos Civiles de 1870, 1884 y el vigente de 1928.

#### IV. Justificación de la Usucapión

La pregunta obligada que surge de manera natural, es la relativa a la justificación del hecho de que un simple poseedor pueda controvertir el derecho real que tiene el propietario y, en su caso, resultar beneficiado con la transmisión a su favor de tal derecho, que es el de mayor extensión en el ámbito patrimonial y aquel que goza también de amplias defensas tanto constitucionales como procesales.<sup>6</sup>

Ya desde los grandes juristas romanos como Ulpiano y Modestino, se reconoció que la negligencia y falta de cuidado por parte del propietario en la conservación de sus bienes, aunado a un tiempo prolongado sin la utilización de los mismos, significaba una especie de abandono por falta de interés en los mismos. En épocas más recientes José María Manresa y Navarro cita a Falcón en estos términos: "El autor citado justifica la prescripción en términos tan claros y con razones tan potentes, que bastan a alejar toda duda acerca de ello. Según él la prescripción no hace más que resolver, en nombre de la equidad y del bien común, una cuestión pendiente entre dos personas, de las cuales, una tiene a su favor un solo título y la otra título y posesión, y la prescripción decide a favor de la segunda dicha cuestión, o sea la propiedad, porque reúne condiciones y circunstancias más atendibles, toda vez que a un título que le permite creerse legítimo dueño de las cosas, añade el hecho de ser tal dueño en el concepto público, pues a tanto equivale la posesión no interrumpida durante cierto número de años. El poseedor, dice, reúne el hecho y el derecho, el dominio y el ejercicio de éste, mientras que el simple propietario, por virtud de un título legal, sólo tiene el derecho, pero no el ejercicio del derecho."<sup>7</sup>

6 Ver artículos 14, 16 y 27 constitucionales y 4o., 17 y 20, entre otros, del *Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal*.

7 *Comentarios al Código Civil Español* por José María Manresa y Navarro. Tomo XII, 2a. ed.. Imprenta de la Revista de Legislación, Madrid, 1911, p. 770.

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

## V. Elementos de la Usucapión

Siendo la usucapión un modo de adquirir la propiedad de bienes en virtud de la posesión, por el transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley (Arts. 1135 y 1136 del CCDF), notamos que son dos los elementos importantes de la usucapión: la posesión (*sine possessione praescriptio non procedit*) y el transcurso del tiempo señalado por la ley.

Por lo que respecta a la posesión, cuyo principal efecto es la usucapión, siguiendo a Rojina Villegas<sup>8</sup> diremos que las cualidades que debe reunir a fin de ser apta para adquirir el dominio por usucapión y cuya ausencia la vicia, son las siguientes:

1. Debe ser en concepto de dueño. Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción, reza el artículo 826 del CCDF.
2. Debe ser pacífica, no adquirida con violencia (Art. 823 del CCDF).
3. Debe ser continua, no interrumpida por los medios que señala el artículo 1168 del CCDF.
4. Debe ser pública, es decir, que pueda ser conocida por todos (Art. 825 del CCDF).

Por lo que respecta a esta última cualidad, la misma se justifica por la necesidad de dar oportunidad a terceros y principalmente al propietario del bien, de contradecir la posesión y de alegar y hacer valer las acciones procedentes en derecho, no dejándolos en estado de indefensión. También es pública la posesión, nos dice el Código Civil, cuando ésta ha sido inscrita en el Registro Público de la Propiedad; a diferencia de lo que ocurre en España en la prescripción ordinaria, en la cual resulta imprescindible inscribir el título de la posesión en el Registro Público de la Propiedad para poder comenzar a correr el tiempo de la prescripción, según el artículo 1949 de su Código Ci-

---

8 Rafael Rojina Villegas. *Compendio de Derecho Civil*, Tomo II, 24a. ed., Editorial Porrúa, México 1993, pp. 220 y ss.

vil,<sup>9</sup> en el Código Civil del Distrito Federal tal inscripción es potestativa, pudiendo practicarse la misma tal como lo establece la fracción I del artículo 3042 del CCDF.

## VI. Bienes sobre los que Recae la Usucapión

Estatuye el artículo 1137 del Código Civil para el Distrito Federal que sólo se pueden prescribir los bienes que están en el comercio, salvedad hecha de las excepciones establecidas por la ley, artículo que confirma lo dispuesto por el artículo 794 en el sentido de que sólo pueden ser objeto de posesión las cosas y derechos que sean susceptibles de apropiación.

Las preguntas obligadas son: ¿Cuáles bienes están fuera del comercio? ¿Cuáles bienes no pueden ser apropiados? Ambas preguntas van relacionadas entre sí y para darles respuesta acudiremos a las nociones básicas de la teoría del acto jurídico; de acuerdo a ella, para que un bien pueda ser materia de un acto jurídico se requiere, entre otros requisitos, estar en el comercio (Art. 1825 pto. 3o. del CCDF), siendo los bienes que están en el comercio aquellos que pueden ser apropiados, luego entonces ambos significados (bien apropiable y bien dentro del comercio) son idénticos;<sup>10</sup> por lo mismo, en una interpretación en sentido contrario del artículo 749 del Código Civil para el Distrito Federal, los bienes pueden ser apropiados por su naturaleza en razón de poder ser poseídos por alguna persona de manera exclusiva y por disposición de la ley, en virtud de que no existe ley que los haya declarado irreductibles o no sujetos a propiedad particular; finalmente en este aspecto, son bienes propiedad de los particulares aquellos cuyo dominio les pertenece legítimamente y de los cuales nadie puede aprovecharse sin consentimiento del propietario o autorización de la ley (Art. 772 del CCDF).

Desde su expedición hasta nuestros días, el Código Civil para el Distrito Federal ha establecido que los bienes del dominio del poder público son los que pertenecen a la Federación, a los Estados o a los Municipios, bienes que se dividen en: bienes de uso común, bienes destinados a un servicio público y bienes propios; a todos ellos se

9 José María Manresa y Navarro en la obra citada en la nota 7, pp. 827 a 829, al comentar el art. 1949 del Código Civil Español, señala que "La razón jurídica de ello consiste en el principio consignado en el art. 25 de la Ley Hipotecaria, según el que sólo surten sus efectos en perjuicio de tercero los títulos sujetos a inscripción desde la fecha de ésta, sin que pueda retrotraerse su eficacia más que al día del asiento de presentación del título correspondiente con el objeto indicado. Ese principio se violaría en efecto si se diera eficacia a la prescripción en perjuicio de tercero, contra quien tuviera inscrito su derecho, antes de que se inscribiera el título en que se funda dicha prescripción; y no sólo se violaría ese principio, sino que además resultarían infringidos otros preceptos cuidadosamente consignados en el Código... Este segundo título, una vez cumplido el requisito de su inscripción, producirá efectos en perjuicio de tercero desde ella contra el poseedor primitivo y contra todos... Las razones expuestas no tienen aplicación en la prescripción extraordinaria. En ella, como veremos al examinar el artículo 1959, no son necesario ni el requisito de título ni el de buena fe, bastando la posesión no interrumpida durante treinta años para que tenga efecto la prescripción del dominio y de los derechos reales. Por eso en este segundo caso no es aplicable el precepto del art. 1949 objeto del presente comentario, limitándose ésta a la prescripción ordinaria, pues si para la extraordinaria no es necesario título, desde luego se comprende que no puede surtir efecto alguno, ni el que tenga aquel contra quien se intente la prescripción, ni el que pudiera corresponder al que la lleve a cabo, siendo, por lo tanto indiferente que se halle o no inscrito en el registro el del primero..."

10 Para una explicación sucinta y bastante clara de los argumentos de tal conclusión, véase la obra del doctor Jorge Alfredo Domínguez Martínez, *Derecho Civil Parte General. Personas. Cosas. Negocio Jurídico e Invalidez*, 4a. ed., Editorial Porrúa, México, 1994, pp. 301 a 303.

les atribuye la característica de ser inalienables e imprescriptibles y para los segundos de los nombrados, hace la anotación de lo que serán mientras no se les desafecte del servicio público al que están destinados. Las disposiciones del Código serán supletorias, debiéndose atender primeramente a lo que establezcan leyes especiales.

Ahora bien, las leyes que regulan la situación jurídica de los bienes que forman parte del patrimonio de la Federación y del Distrito Federal, que son la Ley General de Bienes Nacionales y la Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público, respectivamente, clasifican a los bienes de tales entidades públicas en:

a) Bienes del dominio público de la Federación o del Distrito Federal, respectivamente, para los cuales estatuyen que serán inalienables e imprescriptibles, mientras no varíe su situación jurídica, añadiendo que tales bienes podrán ser enajenados previo acuerdo de desincorporación dictado por el Poder Ejecutivo Federal o del Distrito Federal, en su caso (Arts. 16 y 28 de la LGBN y 17 y 21 de la LRPSP).

b) Bienes del dominio privado de la Federación o del Distrito Federal, respectivamente, para los que estatuyen su inembargabilidad y su imprescriptibilidad,<sup>11</sup> pudiendo ser enajenados preferentemente en favor de las personas que se señalan en sendas leyes (Arts. 60 de la LGBN y 35 de la LRPSP).

La clasificación anterior va acompañada en ambas leyes de un catálogo amplio de bienes que se comprenden en las mismas, siendo de anotar que en el artículo 3o. de la Ley General de Bienes Nacionales, la fracción III señala que son bienes de dominio privado de la Federación los ubicados dentro del Distrito Federal, declarados vacantes conforme a la legislación común y el artículo 6o. dispone que los bienes del dominio privado de la Federación, con excepción de los comprendidos en la fracción I del artículo 3o., estarán sometidos al Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal. Lo anterior trae a colación la problemática existente en torno a los bienes vacantes, los cuales según nuestro Código Civil son los bienes inmuebles que no tienen dueño cierto y conocido y los cuales habrá que denunciar ante el Ministerio Público, no para adquirir su propiedad sino para que previo el procedimiento correspondiente, sean adjudicados al "fisco federal" (Arts. 785 a 787 del CCDF), disposiciones que se complementan con el artículo 76 de la Ley General de Bienes Nacionales que regula dicho procedimiento, en él se prevee dar amplia publicidad a la demanda que interponga el Ministerio Público y la obtención entre otros documentos, de un certificado de no inscripción en el Registro Público de la Propiedad, concluyendo el mismo, en su caso, con una resolución adjudicando los

11 Por existir artículo expreso al respecto, discrepamos de la opinión del doctor Ignacio Galindo Garfias, que en sus comentarios a los artículos 1137 y 1148 del Código Civil, sostiene que los bienes del dominio privado de la Federación son prescriptibles; ver *Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal Comentado*, Tomo II, 1a. ed., Editorial Miguel Ángel Porrúa Librero Editor e Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, México, 1987, pp. 195 y 202.

bienes al Gobierno Federal; al término del procedimiento deberá inscribirse la resolución en el Registro Público de la Propiedad Federal; es por ello que no consideramos correcto el comentario que el doctor Miguel Acosta Romero y coautores, hacen en el sentido de que por lo que hace a los bienes del Distrito Federal "deberán ser declarados vacantes conforme a la nueva Ley de Bienes del Distrito Federal próxima a publicarse",<sup>12</sup> puesto que no existen bienes vacantes propiedad del Distrito Federal, sino que los ubicados en dicha entidad federativa son necesariamente bienes del dominio privado de la Federación, lo que se corrobora en la propia Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público, que no considera a los bienes vacantes como propiedad del Distrito Federal.

Después de lo expresado con anterioridad, cabe preguntarnos ¿cuáles inmuebles se pueden adquirir por usucapión, si aquellos cuyo dueño se ignora por no ser cierto ni conocido forman parte de los bienes del dominio privado de la Federación y aquellos que nunca han sido propiedad de los particulares son propiedad del Estado Mexicano? Debemos admitir que jurídicamente hablando, pudiera considerarse *prima facie* como una cuestión insoluble en los supuestos que menciona la pregunta, por qué generalmente si alguien posee un bien inmueble para usucapirlo, ignora quién es el propietario, sin embargo debemos atenuar esta conclusión porque para de verdad ignorar quién es el dueño de un inmueble, el poseedor debe haber investigado en los archivos y registros públicos posibles *vgr.* de la Tesorería del Distrito Federal, de la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial, de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad, etcétera, para constatar si dicho inmueble tiene o no propietario. Al término de la búsqueda pueden presentarse dos situaciones: primera, que no conste en dichos registros quien sea el propietario; y segunda, que conste en dichos registros quien sea el propietario.

Por lo que respecta al primer supuesto y por lo que hace el Registro Público de la Propiedad, es aplicable la siguiente tesis:

**"PROPIEDAD PRIVADA, NO TODOS LOS TERRENOS QUE EN EL REGISTRO NO APAREZCAN COMO DE, PERTENECEN A LA NACIÓN.**

**SEGÚN EL ARTÍCULO 27 CONSTITUCIONAL LA PROPIEDAD DE LOS TERRENOS Y AGUAS COMPRENDIDAS DENTRO DE LOS LÍMITES DEL TERRITORIO NACIONAL, CORRESPONDE ORIGINALMENTE A LA NACIÓN, LA CUAL HA TENIDO Y TIENE DERECHO DE TRANSMITIR EL DOMINIO DE ELLOS A LOS PARTICULARES, CONSTITUYENDO LA PROPIEDAD PRIVADA; PERO EXISTEN MÚLTIPLES CASOS EN QUE LA FEDERACIÓN HA**

12 *Código Civil para el Distrito Federal, comentarios, legislación, doctrina y jurisprudencia*, vol. II, Miguel Acosta Romero, Luis Carlos Jakes Gamallo y María Eugenia Muñoz Islas, 1a. ed.; Editorial Porrúa, México 1997, p. 79. Asimismo en base a los fundamentos expresados, no consideramos procedente la opinión de la doctora Carmen García Mendieta, en el sentido de ser posible la prescripción positiva sobre bienes vacantes, ver obra citada en la nota anterior, p. 26.

TRANSMITIDO EL DOMINIO DE TIERRAS A LOS PARTICULARES, SIN QUE EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD SE HAYAN HECHO LAS INSCRIPCIONES DE LAS QUE APAREZCA QUE SE TRATA DE PROPIEDAD PRIVADA Y POR ELLO, NO PUEDE AFIRMARSE EN FORMA ABSOLUTA, QUE TODOS AQUELLOS TERRENOS QUE EN EL REGISTRO NO APAREZCAN COMO DE PROPIEDAD PRIVADA, PERTENECEN A LA NACIÓN.

Amparo Directo 3011/61. Antonio Rodríguez Ibarra, 17 de enero de 1964, Unanimidad de 4 votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez".<sup>13</sup>

Ello es así, porque debemos recordar que en nuestro país la inscripción de bienes en el Registro Público de la Propiedad, es potestativa y que nuestro sistema registral no es constitutivo de derechos sino meramente declarativo (Art. 3008 del CCDF); el acto surge fuera del Registro e independiente de él, por lo cual válidamente puede pensarse que si un inmueble no está inscrito en el Registro Público de la Propiedad o en cualquier otro, no implica forzosamente que tal inmueble siga estando en la propiedad originaria del Estado, es más, en el Distrito Federal, esta última hipótesis es poco creíble que se dé. Entonces, corresponderá al poseedor localizar al propietario particular de tal bien inmueble para poderlo adquirir por usucapión, pues en caso contrario será propiedad de la Federación y tendrá carácter de imprescriptible.

En el otro supuesto, si el poseedor localiza en el Registro Público de la Propiedad o en cualquier otro al propietario del inmueble, contra él deberá enderezar la acción de usucapión.

## VII. La Usucapión, la Inmatriculación y el Registro Público de la Propiedad

Párrafos antes señalamos que la posesión inscrita en el Registro Público de la Propiedad se considera pública y también que el poseedor tendrá que acudir a dicho Registro Público para indagar la persona del propietario, pues es la Institución encargada de dar publicidad a los actos jurídicos, en nuestro caso relativo a bienes inmuebles, que por su importancia y trascendencia la ley les señala tal requisito para que surta efectos ante terceros (Art. 1o. del Reglamento del RPP del DF), como son los casos de creación, declaración, reconocimiento, adquisición, transmisión, modificación, limitación, gravamen y extinción del dominio y de los demás derechos reales (Art. 3042, fracción I).

Reza el artículo 1156 del CCDF que "El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por

<sup>13</sup> Ejecutoria tomada de la obra *Jurisprudencia Registral Inmobiliaria y Mercantil*, de Sergio Sandoval Hernández y Armando Soto Flores, publicada por la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, México, 1990, p. 196.

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". Como podemos observar, este artículo nos proporciona los siguientes datos importantes: a) Si el poseedor desea obtener un título documental para acreditar su propiedad, deberá promover juicio contra el titular registral dominical, luego entonces, constituye un derecho del poseedor el poder iniciar un juicio, no implicando para él una obligación; b) Aunque el precepto establece que el juicio se entablará contra quien aparezca como dueño en el Registro, de conformidad a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 3010 del CCDF, deberá demandarse previa o simultáneamente al Registro Público de la Propiedad, la cancelación de la inscripción de dominio existente en el mismo en relación al inmueble a usucapir;<sup>14</sup> y c) La sentencia del juicio de usucapión simplemente declarará la consumación de ésta y la adquisición del poseedor, es decir, el derecho de propiedad derivado de la usucapión nació para el poseedor antes del juicio y la sentencia será solamente declarativa.

Aunado lo anterior el artículo 1157 del CCDF establece que "La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor", disposición parecida a la contenida en el segundo párrafo del artículo 3047 del CCDF, relativa a la inmatriculación judicial, interpretando nosotros que el título que habla el artículo primeramente citado, es el conocido como título documental porque el título de propiedad (entendiendo como título la causa del derecho) es la usucapión.

En la actualidad existe la exigencia por parte de algunos abogados y notarios, de que la adquisición por usucapión requiere formalización mediante escritura pública, cuando el valor del inmueble exceda de los montos fijados en los artículos 2320 del CCDF y 78 de la Ley del Notariado del Distrito Federal, fundamentándose en tales

14 No obstante lo anterior, la Suprema Corte de Justicia ha sostenido en jurisprudencia firme, la legitimidad del juicio de usucapión llevado a cabo sin la demanda previa o simultánea de la cancelación de la inscripción existente en el Registro, en los siguientes términos: "Acciones que pugnan el dominio de inmuebles. Interpretación del artículo 3008, en relación con el 3009 del Código Civil para el Distrito Federal.—La regla del artículo 3008 [actualmente 3010 segundo párrafo] del Código Civil, en el sentido de que no pueden ejercitarse acciones que impugnen el dominio de inmuebles, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción relativa, no es un requisito esencial en el ejercicio de la acción de prescripción adquisitiva, que se da contra la persona que en el registro aparece como dueña, porque en estos casos, la sentencia que declara propietario al actor, es el título que debe inscribirse, según el artículo 1157, y no pudiendo los bienes raíces aparecer inscritos a la vez en favor de dos o más personas que no sean copartícipes, forzosamente deberá ordenarse por el juez, en acatamiento al artículo 3009 del propio ordenamiento, la cancelación de la inscripción relativa al anterior propietario, aun cuando esto no le haya sido solicitado.

Precedentes:

Quinta Época:

Tomo LXXXV, p. 2143 A.D. 9533/41. Flores Chapa Carlos.

Unanimidad de 4 votos.

Tomo XCI, p. 69. A.D. 5396/44. Velázquez Francisco. 5 votos.

Tomo XCVI, p. 1590. A.D. 6655/46. Fierro Juana, Suc. Mayoría de 4 votos.

Sexta Época, Cuarta Parte:

Vol. XXXVI, p. 11. A.D. 5488/59. Manuela Soto Vda. de Badillo. 5 votos.

Vol. LXXXIV, p. 101. A.D. 217/63. Gabriel Mendoza Cristalino."

La anterior jurisprudencia está tomada de la obra citada en la nota anterior, p. 103.

preceptos, por lo que cabe preguntarnos si esta postura es correcta. En apego a tales disposiciones, se podría sostener que sí, es decir, que no basta sólo la sentencia sino que se requiere el trámite posterior de la escrituración respectiva, sin embargo, no debemos olvidar que en materia de forma de los actos jurídicos, nuestro Código Civil adopta el principio consensualista, que desde el Ordenamiento de Alcalá, pasando por el Código Civil Francés de 1804, ha llegado hasta nosotros y se encuentra plasmado en el artículo 1832, en relación con el artículo 1859, estableciendo como excepción al mismo los casos en que la Ley expresamente establezca una forma determinada; en el caso que nos ocupa, no obstante que los invocados artículos 2320 del CCDF y 78 de la Ley del Notariado del Distrito Federal, también se refieren a la forma de los actos de constitución y transmisión de derechos reales sobre inmuebles, consideramos que el artículo 1157 es norma especial y por lo tanto de excepción a tales disposiciones, porque de otra manera no podríamos entenderlo, pues como expresamos anteriormente, jurídicamente hablando el título de adquisición del que fuera poseedor es exclusivamente la usucapión y de ninguna manera podríamos interpretar que la causa de la adquisición del dominio fuera la sentencia dictada en el juicio, como erróneamente dice el mencionado artículo 1157; la adquisición por usucapión se dio con anterioridad a tal juicio y si se acudió a éste, fue precisamente para contar con un título documental para poder inscribir la adquisición en el Registro Público de la Propiedad y acreditar frente a terceros la propiedad del inmueble, es más, esta es la interpretación que generalmente se le ha dado tanto en la doctrina como en el propio Registro Público de la Propiedad; se puede decir que para la sentencia, por disposición de la ley, es el instrumento público que para el caso específico de la usucapión, sirve de forma a esta última,<sup>15</sup> no pudiendo acudir a antecedente alguno en nuestra legislación para la glosa de tal precepto, puesto que de conformidad con las Concordancias y Antecedentes del Nuevo Código Civil, publicadas por el licenciado Ignacio García Téllez, miembro de la Comisión Redactora del Código Civil de 1928, el artículo 1157 es nuevo.<sup>16</sup>

La inscripción de la sentencia en el Registro Público del Distrito Federal, queda sujeta al cumplimiento de los requisitos que se señalan en el documento que se entrega en dicho Registro a los interesados, un ejemplar del cual se agrega como anexo "A" al presente trabajo.

Cabe ahora plantearnos qué sucede en el supuesto diverso, es decir, cuando una persona ha poseído un inmueble por los términos y con las cualidades previstas por el Código Civil, no encontrándose inscrito el mismo en el Registro Público de la Propie-

15 Por los argumentos expresados, disintimos de la opinión sustentada por el licenciado Alejandro Athié Carrasco en su Monografía de la Elevación a Escritura Pública de las Sentencias que Declaran la Propiedad por Prescripción, ya sea en Jurisdicción Voluntaria o en Juicio Contradictorio, publicada en la *Revista de Derecho Notarial*, No. 71, año XXII, del mes de junio de 1978, por la Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C., pp. 37 y ss.

16 Ver Ignacio García Téllez, *Motivos, Colaboración y Concordancias del Nuevo Código Civil Mexicano*, sedit. México, 1932, p. 127.

dad. Consideramos que lo primero y más importante en este caso, es cerciorarse de que tal inmueble es susceptible de adquirirse en propiedad por usucapión, es decir, que se trata un bien que está en el comercio, pues al carecer de inscripción en dicho Registro pudiera presumirse que no lo está; para ello puede ser de gran utilidad práctica tramitar y obtener el documento denominado "certificado de no inscripción", cuya expedición que es a cargo del Registro Público de la Propiedad, se encuentra regulada por el Reglamento de la mencionada Institución (Arts. 107 a 110), pues aunque no es la finalidad del mismo declarar que un bien está dentro o fuera del comercio, para su expedición se requieren, entre otros documentos, oficio de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal que indique que el inmueble no es ejidal ni comunal, oficio de la Secretaría de la Contraloría y Desarrollo Administrativo en el que indique que el inmueble no forma parte del patrimonio inmobiliario de la Federación y oficio del Patrimonio Inmobiliario del Gobierno del Distrito Federal para los mismos efectos, todo lo cual hace presumir que si el Registro Público de la Propiedad ha expedido un certificado de no inscripción, es porque se ha informado por los medios anteriores o por otros (Art. 109 del Reglamento del RPPDF), que el inmueble no inscrito puede ser materia de propiedad particular. Como anexo "B" del presente trabajo se agrega el listado de documentos requeridos por el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal para dar trámite al certificado de no inscripción.

Es precisamente para inscribir por primera vez en el mencionado Registro Público un inmueble (diríamos para darlo de alta en el Registro Público de la Propiedad), para lo que se solicita dicho certificado y es aquí en donde nos encontramos con la figura de la inmatriculación, la cual según el artículo 3046 del Código Civil para el Distrito Federal, "es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales".<sup>17</sup> Cabe entonces preguntarnos, ¿cuál es el procedimiento a seguir para usucapir un inmueble sin antecedentes registrales? Al respecto existen dos posturas antagónicas que tratan de dar solución a tal cuestionamiento.

La primera de ellas sostenida entre otros autores, el maestro Rafael Rojina Villegas y los eminentes procesalistas Niceto Alcalá-Zamora y Castillo y José Becerra Bautista,<sup>18</sup> establece que para inscribir en el Registro Público de la Propiedad la ad-

17 El maestro Niceto Alcalá-Zamora y Castillo critica acremente el término utilizado para denominar esta figura, catalogándolo como un barbarismo, de la manera siguiente: "¿a qué viene valerse del verbo "inmatricular", que no se emplea para nada por el artículo 3023 ni por los siguientes del Código Civil, en lugar de hacerlo de "inscribir", que es el utilizado con toda corrección en tales preceptos? No estará de más añadir que inmatricular es un espantoso galicismo, que incluso por efecto del prefijo negativo *in*, significaría en castellano exactamente lo contrario de lo que mediante su empleo quiso expresarse, puesto que la traducción del francés *inmatriculer* no es *inmatricular*, verbo ajeno a nuestro idioma, sino *matricular*"; ver Reformas al Código Procesal Civil del Distrito y Territorios Federales en Materia de Caducidad de la Instancia y Procedimientos Inmobiliarios, en *El Foro Órgano de la Barra Mexicana Colegio de Abogados*, Cuarta Época, Núm. 44, Enero-Marzo, México, 1964, p. 57.

18 Rafael Rojina Villegas, *Derecho Civil Bienes, Derechos Reales y Posesión*, Ediciones Encuadernables El Nacional, México, 1942, pp. 448 y 449, quien estima que ante la imposibilidad de haber juicio contra persona determinada, sólo procede se practiquen diligencias de jurisdicción voluntaria; ver también el artículo publicado por el maestro Niceto Alcalá-Zamora y Castillo citado en la nota anterior, pp. 37 a 60 y la obra del maestro José Becerra Bautista, *El Proceso Civil en México*, 6a. ed., Editorial Porrúa, México, 1977, pp. 451 a 457.

quisición de un inmueble sin antecedentes registrales por usucapión, basta llevar a cabo en vía de jurisdicción voluntaria unas diligencias de información de dominio, de las previstas en el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, en el capítulo V del título 15o., cuyo artículo 927 en su fracción II dispone que la información *ad perpetuam* podrá decretarse cuando no tenga interés más que el promovente y se trate de justificar la posesión como medio para acreditar el dominio pleno de un inmueble, precepto que se correlaciona actualmente con el artículo 3046 del CCDF que señala a la información de dominio, como una de las formas de inmatriculación de inmuebles por resolución judicial, así como con el artículo 3047 (antes 3023) del CCDF que dispone que "el que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos... y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea 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".<sup>19</sup> Tales informaciones, nos dicen los autores citados, son precisamente las señaladas con anterioridad, es decir, las informaciones *ad perpetuam*, pues existe perfecta correlación entre las disposiciones invocadas, es más, señala el maestro Becerra Bautista que como se trata de un acto de jurisdicción voluntaria, el artículo 3049 (antes 3026) faculta a aquel que se crea con derecho a los bienes cuya inscripción se solicita mediante información de posesión (y de dominio agregamos nosotros de conformidad con el mencionado artículo 3049), a alegarlo ante la autoridad competente, señalando que en todos los casos anteriores, la intervención del Juez se reduce a dar fe de la veracidad de las declaraciones de los testigos y, en su caso, a hacer la declaratoria de que el poseedor se ha convertido en propietario.<sup>20</sup>

En apoyo de esta postura puede invocarse también de alguna forma la exposición de motivos del proyecto del vigente CCDF y los comentarios al mismo que adelante se mencionarán; establece la citada exposición de motivos en su parte conducente lo siguiente: "... La falta de titulación de una gran parte de la propiedad raíz y los capitales defectos de que adolecen muchos de los títulos de esa propiedad, dificultan enormemente las transacciones sobre dichos bienes y colocan a los propietarios de hecho, llamémosles así, en una anormal situación jurídica.—Para suplir esa falta de titulación y subsanar los defectos de la existente, se introdujo el registro de las informaciones de dominio y de las inscripciones de posesión.—En el anteproyecto se establece que el que hubiera poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos, puede promover juicio contra del que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público... y que cuando no pueda ejercitar ese derecho por no estar inscrita en el registro la propiedad poseída puede demostrar ante el juez

19 Por virtud de reformas hechas al Código Civil para el Distrito Federal, publicadas en el *Diario Oficial de la Federación* el día 3 de enero de 1979, se abrogó del Título Segundo "Del Registro Público", tercera parte del Libro 4o., su parte conducente al Capítulo IV que se denominaba "Del Registro de las Informaciones de Dominio" y se derivaron de dicha reforma, entre otros, los artículos 3046 y 3047 antes citados.

20 Ob. cit. pp. 452 y 453.

competente que ha tenido la posesión de que se trata, rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles... De esta manera procuró la Comisión que quedara subsanada la falta de títulos de propiedad raíz y de los defectos de que muchos de ellos adolecen...".<sup>21</sup>

Habiéndose enviado el proyecto del Código a diversas organizaciones e instituciones públicas y privadas para su análisis y comentarios, la Barra Mexicana lo distribuyó también entre sus miembros, algunos de los cuales, destacando de manera sobresaliente como una novedad en dicho Código, el hecho de poder hacerse valer la usucapión como acción y no ya sólo como excepción como había sido hasta entonces,<sup>22</sup> hicieron las siguientes observaciones al proyecto, mismas que para mayor claridad transcribiremos:

a) Licenciado Pedro Lascurain: "... Solamente entendiendo así la posesión, en su doble elemento de tenencia y de intención de apropiación, es como puede admitirse como correcta la tesis que contienen los artículos 3,024 y 1,162 del Proyecto [*que corresponden a los actuales artículos 3047 y 1156 del Código en vigor*] en los que se introduce como novedad, la facultad de deducir por vía de acción, la prescripción consumada, para el efecto de hacer inscribir la propiedad de la cosa poseída en el Registro Público, fundándola en informaciones de dominio, pues que esas tesis descansan en el concepto jurídico y completo de la posesión que consiste en tener la cosa con intención de ser dueño de ella.—Mas aun, el Proyecto introduce también como novedad el registro de posesiones, con el objeto de comprobar la posesión como elemento de adquisición del dominio, y de autenticar por decir así, la prueba de la posesión, cuando se trate de bienes inmuebles no inscritos en el Registro de la Propiedad, y obtener así, al concluirse la prescripción, título para ser considerado como dueño... En la práctica el procedimiento es ineficaz, porque ya no hay bienes inmuebles que no estén inscritos, o si los hubiere, el procedimiento se presta a muchos abusos, porque se ejecuta sin audiencia de tercero interesado, que no puede oponerse a él por falta de publicidad...".

b) Licenciado Luis Cabrera: "... La frac. II del art. 1,158 C.N., establece la prescripción de cinco años en un caso particular previsto en el art. 3,024 del nuevo Código [*artículos que corresponden a los actuales 1152 y 3047 del Código en vigor, respectivamente*], que se encuentra entre las disposiciones de Registro Público. Según ese artículo, el que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos, y no tenga título de propiedad, podrá demostrar su posesión ante un Juez competente por medio de testigos, y el Juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción, teniéndose tal declaración como título de propiedad, e inscribiéndose en el Registro Público.—

21 Ver obra citada en la nota 17, pp. 49 y 50.

22 En sentido contrario parece opinar el licenciado Manuel Mateos Alarcón en su obra *Lecciones de Derecho Civil Estudios sobre el Código Civil del Distrito Federal*, Tomo II, Tip "La Ilustración de México", México, 1891, p. 320.

Interpretando lo más cristianamente posible la frac. II del art. 1,158 y este art. 3,024 resultaría que una persona, después de poseer cinco años una propiedad sin título se convertiría en propietario, inscribiría su propiedad, y enseguida prescribiría en otros cinco años, con lo cual se necesitarían diez años para prescribir. Interpretando el artículo menos cristianamente, resultaría que por el sólo transcurso de cinco años y una información testimonial cualquiera, podría obtenerse la prescripción y aun exigirla como acción..."

c) Licenciado Miguel S. Macedo: "... El art. 3,024 [*que corresponde al actual artículo 3047 del Código en vigor*] se refiere a caso distinto, que es de no estar inscrita la propiedad en favor de persona alguna. En consecuencia, no hay ejercicio de acción ni juicio contradictorio, siendo la información el medio de obtener una inscripción provisional y que sólo transcurrido cinco años sin que sea reclamada por otro constituirá un verdadero título de dominio. Por tanto, podemos decir que se crea (así) un medio casi administrativo y de jurisdicción voluntaria con efecto de sentencia que produzca sus efectos *erga omnes* si en cinco años no se formula reclamación.—Es de llamar la atención que en este caso no se necesita publicación alguna y que hasta en la inscripción del Registro falta por completo la publicidad... Para evitar el daño que pueda resultar de la inscripción de una información de dominio, todo propietario deberá tener el cuidado de ocurrir al Registro periódicamente y, por lo menos, una vez en cada quinquenio, para investigar si se ha inscrito alguna información, pues si descuidare esta precaución se expondría a tener la sorpresa de ser desposeído en virtud de un título cuya existencia no había sospechado.—No será posible apreciar el sistema en conjunto y con exactitud mientras no se conozcan las disposiciones relativas del Código de Procedimientos a que hace referencia el Proyecto; pero se puede afirmar desde luego que conviene que el Código Civil fije las garantías que en las diligencias se han de conceder a los que pudieren ser perjudicados... No hay que olvidar que se trata de actos y declaraciones de que puede resultar, según el Proyecto, la pérdida irremediable del dominio, como si se tratara de sentencia ejecutoria pronunciada en juicio contradictorio seguido con todas las garantías y recursos legales. Hasta es el caso de preguntar si las disposiciones contenidas en el Proyecto respetan debidamente el precepto constitucional que prohíbe que nadie sea privado de sus propiedades o posesiones, sino mediante juicio seguido ante los tribunales, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento (Const., art. 14)...".<sup>23</sup>

Como puede apreciarse de las transcripciones anteriores, aunque se desconfiaba de las informaciones de dominio como forma de inscribir la usucapión de un inmueble no inscrito en el Registro Público de la Propiedad, se reconocía que ese era el sentido del proyecto del Código, el cual finalmente se plasmó de manera definitiva en el Código vigente, constituyendo también una innovación al respecto.

<sup>23</sup> *El Foro*, Órgano de la Barra Mexicana, No. 2, abril, mayo y junio de 1928, Tomo IX, pp. 110, 111, 148, 149, 239 y 240.

La postura contraria a la anterior, señala que es menester promover un juicio contencioso en el cual exista una demanda, se abra el proceso a pruebas, se expresen alegatos y se dicte sentencia, a fin de dar cumplimiento a los artículos 14 y 16 Constitucionales; dicha postura resultó de diversas ejecutorias que fueron dictadas en el sentido de no ser suficiente una información de dominio para acreditar la adquisición de la propiedad de un inmueble por usucapión, siendo de importancia capital la ponencia que el Ministro Gabriel García Rojas dictó y que sirvió de fundamento para la sentencia dictada en el amparo directo número 6997/1961, de la cual copio en lo conducente lo siguiente: "...Con toda justificación esta Suprema Corte ha desconfiado en los títulos confeccionados unilateralmente en vías de jurisdicción voluntaria, por medio de informaciones testimoniales complacientes, en que no se observan los principios constitucionales. El artículo 3023 del Código Civil ordena que la información para demostrar la prescripción se ha de rendir en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles. Ahora bien, como éste no creó para el caso un procedimiento especial, se ha creído que deba aplicarse el capítulo de las informaciones *ad perpetuam* por cuanto que el artículo 951 del Código Procesal Civil de Guerrero, copiado del Código del Distrito Federal como lo han hecho casi todos los Estados, dice: "La información *ad perpetuam* podrá decretarse cuando no tenga interés más que el promovente y se trate: 1.—De justificar algún hecho o acreditar un derecho..." La más ligera consideración es bastante para hacer ver que el procedimiento que legal y constitucionalmente corresponde al artículo 3023 del Código Civil Federal no es ni puede ser el de la jurisdicción voluntaria. En efecto, si se alega como en el caso, que no tenía dueño anterior el terreno de que se trata ni estaba inscrito título alguno a él referente, forzosa y necesariamente tendrá que acontecer una de estas dos cosas: o el terreno nunca ha tenido dueño y entonces es baldío (artículos 1o., 2o., 3o., 4o. y 5o. de la Ley de veintiséis de marzo de mil ochocientos noventa y cuatro y 4o. de la Ley de Terrenos Baldíos y Nacionales, Demasías y Excedencias de treinta de diciembre de mil novecientos cincuenta); o lo tuvo pero es incierto o desconocido y entonces siendo vacante, es del Estado y estará sujeto al denuncia obligatorio (artículo 585 y siguientes del citado Código Civil). De todas formas hay, pues, una persona interesada en dicho terreno y, por lo tanto, no se da el supuesto de la información *ad perpetuam* o sea el de "que no tenga más interés que el promovente". En consecuencia, debió seguirse el procedimiento contencioso solemne haciendo el emplazamiento que marca el artículo 124, fracción I del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Guerrero, que prevé el emplazamiento de personas inciertas. Y así tiene que ser: dentro del juicio solemne se abrirá un término de prueba después de la publicación de los edictos para comprobar los extremos que para la prescripción establecen los artículos 826, 1151 y 1152 del Código Civil del Estado, iguales a los del Código del Distrito Federal. Tendrá allí que rendirse prueba parcial para determinar superficie, colindancias y linderos y no conformarse con un croquis o bosquejo como el que exhibió el promovente de la información sin responsabilidad de firma profesional. Por no observar los principios de la Ley que son los mismos de la Constitución General del país, se cometen y se han cometido múltiples despojos. La tramitación en jurisdicción voluntaria del proce-

dimiento de inmatriculación a que el mencionado artículo 3023 se refiere, pugna con los artículos 14, 16 y 27 de la Carta Magna..."<sup>24</sup>

Es interesante concordar la mención hecha al final de la transcripción, con los comentarios hechos por el licenciado Miguel S. Macedo al proyecto del art. 3023 (actualmente art. 3047) del CCDF y traer a colación los vaticinios acerca de los posibles abusos que se prevenían desde la génesis de dicha disposición.

Con los argumentos vertidos en la mencionada sentencia de amparo, resultó la necesidad de buscar el procedimiento contencioso a seguir, previsto en el artículo 3023 (actualmente artículo 3047) del CCDF, para usucapir bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad, resultando de tal búsqueda que no existía en el Código de Procedimientos Civiles, procedimiento alguno que se adecuara a los requerimientos de dicha disposición, razón por la cual se introdujo un juicio especial en este último Código, mediante reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 31 de enero de 1964, el cual con total falta de técnica legislativa criticada desde su promulgación en forma unánime por la doctrina, reglamentó en la fracción III del artículo 122 relativa a la notificación por edictos, un juicio con todas las características de jurisdicción contenciosa.<sup>25</sup> La exposición de motivos de tal reforma, se basó íntegramente en la ponencia del Ministro García Rojas, añadiendo que "¿cómo se puede calificar que el promovente sea el único interesado en esta materia de usucapición? ¿Qué no existe siempre la posibilidad de que haya un sujeto pasivo al que directamente venga a perjudicar la declaración de prescripción y sin embargo no se le oyó? En la época en que vivimos, si de predios urbanos se trata, es casi imposible que no tenga dueño o que no lo hayan tenido. Y si lo tuvieron y no hoy no se sabe quién sea, se

24 El texto anterior está tomado del artículo del licenciado Zeferino Ramírez Ruiz, El Procedimiento a seguir para Usucapir Bienes Inmuebles no Inscritos en el Registro Público de la Propiedad, publicado en *El Foro*, Órgano de la Barra Mexicana Colegio de Abogados, 7a. época, Nos. 3 y 4, julio-diciembre, México, 1980, pp. 86 y 87; en dicho artículo el autor cita que el mismo criterio se sustentó en ejecutoria dictada por el Primer Tribunal Colegiado del Primer Circuito en Materia Civil, en la revisión No. 527/72, relativa al juicio de amparo promovido ante el Juzgado Segundo de Distrito en Materia Civil en el Distrito Federal, expediente 397/69 y en ejecutoria dictada por el mismo Tribunal en el toca No. R. C. 33/74, relativo al recurso de revisión interpuesto contra la sentencia dictada en el juicio de amparo No. 213/73. Existe también ejecutoria en el mismo sentido dictada por el Segundo Tribunal Colegiado del Primer Circuito en Materia Civil, en el amparo en revisión No. 162/76, Quintín Ballesteros Castro, el día 30 de abril de 1976.

25 El texto de la fr. III del art. 122 CPCDF derivado de la reforma, era el siguiente: "Art. 122.—Procede la notificación por edictos: ... III.— Cuando se trate de inmatricular un inmueble en el Registro Público de la Propiedad conforme al artículo 3047 del Código Civil, para citar a las personas que puedan considerarse perjudicadas. Los edictos se publicarán por tres veces, de tres en tres días, en el *Boletín Judicial*, en el *Boletín del Registro Público* y en un periódico de los de mayor circulación si se tratare de bienes inmuebles urbanos situados en el Distrito Federal. Si los predios fueren rústicos se publicarán además en el *Diario Oficial de la Federación* en la misma forma y términos indicados. Los edictos se fijarán en lugares públicos. En la solicitud se mencionará el origen de la posesión, el nombre de la persona de quien en su caso la obtuviera el peticionario, del causahabiente de aquella si fuere conocido; la ubicación precisa del bien y sus colindancias; un plano autorizado por ingeniero titulado si fuere predio rústico o urbano sin construir; el nombre y domicilio de los colindantes. Terminada la publicación se correrá traslado de la solicitud a la persona de quien obtuviera la posesión o su causahabiente si fuera conocido, al Ministerio Público, a los colindantes, al registrador de la propiedad por el término de nueve días. Contesten o no y sin necesidad de acuse de rebeldía, el juez, al vencerse el último término del traslado, abrirá una dilación probatoria por treinta días. Además de las pruebas que tuviere, el solicitante está en la obligación de probar su posesión en concepto de dueño por medios legales y además por la información de tres testigos que tengan bienes raíces en el lugar de ubicación del predio de que se trata. La sentencia se pronunciará después del término de alegar, dentro de ocho días. En este juicio no se entregará los autos originales para formular alegatos. La sentencia es apelable en ambos efectos y el recurso se substanciará como en los juicios ordinarios".

tratará de un bien vacante que corresponde al Distrito Federal o a los territorios como lo disponen los artículos 785 y siguientes del Código Civil... De lo expuesto se infiere que si las llamadas informaciones de dominio no son por esencia materia de la jurisdicción voluntaria sino contenciosa, sería un privilegio exorbitante cerrar los ojos ante esta verdad y agregar a los yerros hasta ahora cometidos en liberar de la caducidad a la inmatriculación de inmuebles no inscritos que por su naturaleza y por su origen es del procedimiento contencioso. Decimos origen, porque, como lo asienta la nota comparativa de don Ignacio García Téllez el multicitado precepto fue traído a nuestro Código del artículo 400 de la Ley Hipotecaria Española de 1919 que marca una sustanciación procesal contenciosa". "Siguiendo los lineamientos que la Suprema Corte ha establecido, es pertinente fijar en el Código Procesal Civil en el precepto transcrito y llenar de esta manera un hueco que ha producido efectos lamentables".<sup>26</sup>

Al decir del maestro Niceto Alcalá-Zamora y Castillo, no obstante esta reforma, sigue vigente el imperativo de efectuar el trámite de la inmatriculación por vía de jurisdicción voluntaria, pues la fracción III del artículo 122 reformada del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, sigue hablando de solicitud en lugar de demanda y además agrega el maestro: "Sentimos discrepar de tan autorizadas opiniones, pero una y otra olvidan razonamientos elementales acerca de la jurisdicción voluntaria: a) sea cual fuere la teoría que se acepte respecto de su naturaleza jurídica, los negocios que la determinan no son verdaderos "juicios" y, por tanto, las disposiciones de la Constitución sobre "juicios del orden civil" (art. 14) no les son directamente referibles; b) con independencia de la impropiedad de llamar "resoluciones judiciales firmes" a las del artículo 94 del Código Procesal Civil del Distrito (cfr. supra, nota 26), entre las que figuran las de jurisdicción voluntaria, todas las especificadas en el precepto "pueden alterarse y modificarse cuando cambien las circunstancias", y de ahí que carezcan de la inmutabilidad o indiscutibilidad peculiar de la cosa juzgada, y el clavo lo remacha el artículo 897 al decir que, en jurisdicción voluntaria, "el juez podrá variar o modificar las providencias que dictare, sin sujeción estricta a los términos y formas establecidos respecto de la jurisdicción contenciosa"; c) por si los dos artículos mencionados no fuesen garantía bastante frente a un promovente temerario, todavía la persona afectada por un negocio de jurisdicción voluntaria suscitado por otro, puede oponerse al mismo y transformarlo en juicio contencioso (cfr. art. 896); d) en un negocio de jurisdicción voluntaria puede haber varios interesados (vrg., en el deslinde: cfr. art. 934, frac. III y 936), sin que esa circunstancia le prive de su carácter, mientras no surja oposición (art. 936, frac. IV); e) si, por el motivo expuesto, el artículo 927 no se reputaba adecuado para canalizar las inscripciones e informaciones de los artículos 3023 y siguientes del Código Civil, nada impedía haber redactado un procedimiento *ad hoc* de jurisdicción voluntaria, como se hizo en España, donde en el

26 Texto tomado también de la obra citada en la nota 24, pp. 89 y 90. La transcrita exposición de motivos de la reforma, incurre en el error de considerar que los bienes vacantes forman parte del patrimonio del Distrito Federal, pues ya vimos que siempre han sido propiedad de la Federación.

libro III, parte primera, de la ley de enjuiciamiento encontramos un título concerniente a las informaciones para perpetua memoria (el X, artículos 2002-10) y otro (el XIV, arts. 2056-60) que se ocupa "De la posesión judicial en los casos en que no proceda el interdicto de adquirir".<sup>27</sup>

Manifestando estar en desacuerdo con la anterior contrareplica, el Doctor Jesús Zamora Pierce en su excelente monografía "El Juicio de Usucapión"<sup>28</sup> demuestra que mediante el ejercicio de la acción real creada por virtud de la reforma a la fracción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, se está instaurando un verdadero y auténtico juicio, acerca del cual va haciendo un estudio pormenorizado de la competencia, las partes (siendo demandados: el Ministerio Público, el Registrador de la Propiedad, los colindantes, la persona de quien se obtuvo la posesión o su causahabiente si fuere conocido y las personas que puedan considerarse perjudicadas), la notificación por edictos, la demanda y los documentos que se le deben anexar, las pruebas, los alegatos, la sentencia, la apelación de la misma y finalmente su inscripción en el Registro Público de la Propiedad; resaltando el hecho de que puede considerarse la obtención del certificado de no inscripción en el mencionado Registro Público, como la circunstancia más difícil del juicio, puesto que su tramitación queda en mucho sujeta al criterio de los funcionarios administrativos en turno, lo cual trae como consecuencia que al cambiar éstos varíen los criterios que anteriormente se aplicaban, convirtiéndose por tanto en un trámite engorroso;<sup>29</sup> asimismo cabe resaltar que a su juicio la sentencia que se dicte, por conveniencia del interesado y del Estado para efectos recaudatorios, debe protocolizarse ante notario público, opinión que no se apega a derecho, puesto que la misma está referida precisamente a la acción prevista por el anterior artículo 3023 del CCDF (actualmente artículo 3047), que expresamente señala que la declaración (*rectius*: sentencia) se tendrá como título de propiedad y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad, tal como lo establece también el artículo 1156 para la usucapión de bienes inscritos en tal Registro.<sup>30</sup> Por último, hace notar dos aspectos importantes:

a) Si algún poseedor ha llevado a cabo alguna información de dominio para acreditar la adquisición de un inmueble por usucapión y la ha inscrito en el Registro Público de la Propiedad, se verá en la imposibilidad de ejercer las acciones previstas en los artículos 1156 del CCDF y 122 fr. III del CPCDF en relación con el 3047 del CCDF, en virtud de que en el primer caso, no puede demandarse él mismo la adquisi-

27 Ob. cit. nota 17 pp. 56 y 57.

28 Jesús Zamora-Pierce, *El Juicio de Usucapión*, Editorial Part., México, 1972, *passim*. En igual sentido ver el artículo del Lic. Zeferino Ramírez Cruz, citado en la nota 22, *passim*.

29 Para una exposición más detallada de todos y cada uno de los pasos a seguir para la tramitación del certificado de no inscripción en el Registro Público y la dificultad de su obtención, ver la tesis que para optar por el título de licenciado en derecho presentó el licenciado Jorge Delgado Ramírez en la Universidad Iberoamericana, en el año de 1997, intitulada "La Inmatriculación Administrativa de Inmuebles en la Legislación Civil Vigente", *spp*.

30 En igual sentido más recientemente, Bernardo Pérez Fernández del Castillo, *Derecho Registral*, 3a. ed., Editorial Porrúa, México, 1992, p. 100.

ción por prescripción y en el segundo supuesto, se parte de la hipótesis de que el inmueble no está inscrito en el Registro Público de la Propiedad a favor de alguien.<sup>31</sup>

b) Al desecharse las informaciones *ad perpetuam* como medio para adquirir por prescripción un inmueble sin antecedentes registrales, se pregunta el doctor Zamora-Pierce si no estarán derogados ya los artículos 927 a 931 del CPCDF, porque si continúan en vigor no les encuentra utilidad, puesto que al ser consideradas por la doctrina como formas de prevenir juicios futuros, no se distinguirían las mismas de los medios preparatorios para juicio que regula el propio CPCDF, con lo cual estamos de acuerdo.

Después de haber analizado las dos posturas anteriores, cabe preguntarnos ¿Cuál es la situación que priva en la actualidad en la doctrina y en la Legislación del Distrito Federal? Por lo que respecta a la primera, tenemos que es casi debido a una inercia, quizá originada por una tradición de décadas (principalmente antes de la reforma al CPCDF en el año de 1964), que una buena parte de la doctrina nacional sigue considerando, desde nuestro punto de vista erróneamente, que bastan las informaciones de dominio tramitadas en vía de jurisdicción voluntaria, para poder usucapir bienes no inscritos en el Registro Público de la Propiedad, tal es el caso de Rafael Rojina Villegas, Ignacio Galindo Garfías, Bernardo Pérez Fernández del Castillo, Leopoldo Aguilar Carvajal, Miguel Acosta Romero, Ramón Sánchez Medal y Guillermo Colín Sánchez.<sup>32</sup> Por lo que hace a la Legislación, la posición que considera que las informaciones de dominio se deben tramitar mediante juicio contencioso, ha sido reforzada con la última reforma a la fracción III del artículo 122 del CPCDF, publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el día 4 de enero de 1991, que regula con mayor precisión un auténtico juicio de tal naturaleza.

Por nuestra parte, aunado a lo señalado en la parte final del párrafo anterior, consideramos que desde la génesis de las disposiciones relativas de nuestro vigente Código Civil, las mismas fueron siempre vistas con gran recelo en *El Foro* mexicano, como dejamos asentado con anterioridad con las opiniones vertidas por destacados juristas,<sup>33</sup> que no simpatizaban con la vía de jurisdicción voluntaria para ser aplicada en las informaciones de dominio, y aun más, con los argumentos, a nuestro juicio contundentes, señalados en la exposición de motivos de la reforma de 31 de enero de 1964 a la fracción III del artículo 122 del CPCDF y en su antecedente, la ponencia del

31 En la actualidad para solventar este inconveniente, ha sido práctica común considerar por los jueces que una información de dominio inscrita en vía de jurisdicción voluntaria, lo mismo que una inscripción de inmatriculación administrativa tramitada ante el Director del Registro Público de la Propiedad, surten únicamente efectos de una mera inscripción de posesión, independientemente de que en las mismas se mencione que son títulos de propiedad.

32 Rafael Rojina Villegas, obra citada en la nota 8, pp. 238 y 239.—Ignacio Galindo Garfías, en su comentario al art. 1156 en la obra citada en la nota 11 y en tomo V de dicha obra, al comentar los arts. 3047 a 3049.—Bernardo Pérez Fernández del Castillo, ob. cit., pp. 99 y 101 y en el mismo tomo V de la obra citada anteriormente, al comentar los arts. 3048 y 3049.—Leopoldo Aguilar Carvajal, *Segundo Curso de Derecho Civil Bienes, Derechos Reales y Sucesiones*, 3a. ed., Editorial Porrúa, México, 1975, pp. 258 y 259.—Miguel Acosta Romero, en la obra citada en la nota 12, al comentar los arts. 1152 y 1156.—Ramón Sánchez Medal, *De los Contratos Cíviles*, 12o. ed., Editorial Porrúa, México, 1993, pp. 544 y 545.—Guillermo Colín Sánchez, *Procedimiento Registral de la Propiedad*, 2a. ed., Editorial Porrúa, México, 1979, p. 289.

33 Pp. 18 a 20.

Ministro Gabriel García Rojas, consideramos que tales informaciones deben necesariamente tramitarse por la vía ordinaria civil. El error de considerar el criterio contrario como válido, creemos que pudo haber sido el argumento que dio lugar a la creación en el año de 1979 (mediante la reforma señalada en la nota 19), de la llamada inmatriculación administrativa, al pretender que por no existir controversia, podía el propio Director del Registro Público de la Propiedad decretarla y sancionarla sin necesidad de instancia judicial alguna, haciendo a un lado el principio de división de poderes que rige en nuestro sistema jurídico, pues se convertiría a dicho Director como definidor del derecho de propiedad, función que nuestro derecho no le corresponde en su carácter de funcionario administrativo; situación que como es de todos conocido dio lugar a innumerables irregularidades, vicios y problemas jurídicos y sociales, que derivaron finalmente en la creación de juzgados especiales (juzgados de inmatriculación judicial) en el año de 1991, para dar solución jurídica a la grave situación que generó la ya citada inmatriculación administrativa.<sup>34</sup>

### VIII. Consideraciones Finales

Queda pues claro que la usucapión ha sido y es en la actualidad un auténtico modo de adquirir la propiedad; que la inmatriculación de inmuebles en el Registro Público de la Propiedad, es una figura de derecho registral que implica exclusivamente el ingreso de una finca a dicho Registro, el cual por su parte da a conocer (publicita) a terceros la titularidad de la misma, basada siempre en actos jurídicos llevados a cabo fuera del Registro y con anterioridad a la inscripción y por lo mismo no debe nunca considerársele ni remotamente como un modo adquisitivo del dominio de un inmueble, como por desgracia y por confusión de conceptos, ha acontecido en la actualidad en diversas opiniones doctrinales y resoluciones judiciales, así como en el espíritu que ha imperado en reformas a la organización de la administración de justicia, como son aquellas que al crearse los juzgados de inmatriculación judicial, les asignaron el conocimiento de los juicios de usucapión, asimilando ambas figuras y dándoles igual tratamiento, confusión que afortunadamente quedó subsanada al publicarse la actual Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal (*Diario Oficial de la Federación* del 7 de febrero de 1996), por virtud de la cual han vuelto a conocer los jueces civiles de los juicios de usucapión.

Es de desear que en la elaboración del nuevo Código Civil para el Distrito Federal, que deberá expedirse en el año de 1999, se tomen en cuenta las consideraciones asentadas en el presente trabajo, a fin de terminar de una vez por todas con el error que por décadas se ha venido arrastrando, de considerar que pueden practicarse las informaciones de dominio tendientes a reconocer la adquisición de un inmueble por usucapión en la vía de jurisdicción voluntaria, evitando lo que por desgracia ha sucedido en

34 La propuesta para la creación de dichos tribunales, la hicimos desde año de 1982 en nuestra tesis que para optar por el título de abogado, presentamos en la Escuela Libre de Derecho, intitulada *De la Inmatriculación Administrativa*, pp. 90 a 92 y 106.

la nueva Ley Agraria que comentaremos en los párrafos siguientes, la cual conteniendo avances e innovaciones relevantes, consagra equivocadamente la posibilidad de tramitar la prescripción adquisitiva, mediante diligencias practicadas en vía de jurisdicción voluntaria.

Resulta por demás interesante el cambio sucedido en materia agraria con la nueva Ley de 1992, que ha retomado Instituciones y en algunos aspectos el espíritu del derecho común que constituye su origen, sucediéndose lo que algunos con exageración llaman "la privatización del derecho agrario". Tal es el caso de la usucapión (llamada en dicha Ley en su artículo 48 como prescripción positiva), que por vez primera irrumpe en nuestro Derecho Agrario y se le reconoce como un medio para adquirir los derechos que cualquier ejidatario tiene sobre su parcela, mediante la posesión de tierras ejidales no destinadas a asentamiento humano ni tratándose de bosques o selvas, en concepto de titular de derechos de ejidatario, de manera pacífica, continua y pública, durante un período de cinco años, si la posesión es de buena fe o de diez si es de mala fe.

Sin embargo, resulta preocupante a la vez —no obstante tenemos claro el régimen especial que rige a nuestro sistema agrario— el hecho de que se establezca la posibilidad de la procedencia de la prescripción adquisitiva por vía de jurisdicción voluntaria ante los tribunales agrarios, pues tal parece ha permeado en esta rama del derecho la idea de las informaciones de dominio en jurisdicción voluntaria que hemos expuesto con anterioridad. De la doctrina surgida de la raíz de la nueva Ley Agraria, las opiniones en este aspecto están divididas, pues por una parte hay autores como Armando López Nogales y Rafael López Nogales que consideran desafortunada tal posibilidad por ser contraria a la naturaleza del derecho de propiedad ejidal, pues no conciben que no exista un titular o sucesor de los derechos ejidales a quien se demanda la prescripción positiva de los mismos, pues desde el nacimiento de un ejido o comunidad, se asignan los derechos ejidales y hay constancia plena de sus miembros y de sus sucesores y añaden "Además, a pesar de que la nueva figura de la prescripción se refiere a la adquisición de derechos agrarios en concepto de titular de derechos de ejidatario, conforme a los artículos 27 constitucional, 9o. y 14 de la Ley Agraria, el titular del derecho de propiedad de las tierras ejidales es el ejido como ente dotada de personalidad jurídica; y corresponde a los ejidatarios que lo integran, o a sus sucesores, el derecho de uso y disfrute de los mismos. Por ende, aún en ausencia del titular y sucesor, que sería un caso excepcional, el ejido es el titular del derecho pleno de propiedad ejidal, que incluye las facultades de usar, disfrutar y disponer... Esta circunstancia impide de manera absoluta la posibilidad de que no exista un titular de los derechos ejidales a quien demandar, de donde se concluye que la vía de jurisdicción voluntaria nunca procede en materia de prescripción adquisitiva.—Es evidente pues, que aún en ausencia de titular y sucesores, debe enderezarse la demanda de prescripción adquisitiva en contra del ejido, en la vía contenciosa ante el Tribunal Unitario Agrario... Sirve de apoyo al criterio anterior, la resolución pronunciada por el Segun-

do Tribunal Colegiado del Octavo Circuito, al resolver el Amparo directo 366/94, promovido por Galo Moreno Pereda... en un razonamiento adicional que aparece en la parte final del Considerando Cuarto, que establece: "No pasa inadvertido por este órgano de control constitucional que esta clase de asunto no debe tramitarse en jurisdicción voluntaria, por que existe certificado o titular o sucesor a quien se va a privar de sus derechos, por lo que debe ser siempre contencioso...".<sup>35</sup> En sentido contrario opina Manuel Sánchez Mejía, quien al comentar el artículo 48 de la Ley Agraria, expresa que para desvirtuar la probable inconstitucionalidad de la jurisdicción voluntaria se establece en el propio artículo, la previa audiencia de los presuntos interesados.<sup>36</sup> Finalmente, Isaías Rivera Rodríguez señala que "...el planteamiento deberá hacerse ante el tribunal agrario, ya sea por la vía de la Jurisdicción Voluntaria en el caso de no existir conflicto, o mediante juicio agrario en el caso de haberlo, a fin de que una vez desahogado, se dicte la resolución que se inscribirá en el registro agrario nacional para que éste expida el certificado correspondiente. Consideramos recomendable obtener dicho reconocimiento del tribunal, aun cuando no haya conflicto interno y la propia asamblea haya reconocido el carácter del poseedor, en virtud de que los titulares de los derechos preferenciales desprendidos del ejidatario original podrían hacer reclamaciones posteriores, con los consiguientes problemas de juicio agrario...".<sup>37</sup>

Por último, como complemento del presente ensayo, hemos querido anexar copias de diversas tesis dictadas en materia de amparo, algunas de ellas citadas en el desarrollo del mismo, en relación a los temas tratados en él.

---

35 Armando López Nogales y Rafael López Nogales. *Ley Agraria Comentada*, 3a. ed., Editorial Porrúa, México, 1997, pp. 151 y 152.

36 Manuel Sánchez Mejía. *Ley Agraria Comentada y Ordenamientos Afines*, 1a. ed., Editora del Gobierno del Estado de Veracruz - Llave, México, 1994, pp. 103 y 104.

37 Isaías Rivera Rodríguez. *El Nuevo Derecho Agrario Mexicano*, 1a. ed., Editorial Mc Graw-Hill Interamericana de México, México, 1995, p. 157.

## PRESCRIPCIÓN POSITIVA

### REQUISITOS

1. OFICIO DEL C. JUEZ ORDENANDO LA INSCRIPCIÓN DE LA SENTENCIA (NO SE REQUERIRÁ EL OFICIO SI EN LA SENTENCIA SE ORDENA SU REGISTRO).
2. COPIA CERTIFICADA DE LA SENTENCIA POR DUPLICADO, INCLUYENDO EL AUTO EN QUE CAUSA EJECUTORIA (ARTÍCULOS 1157 Y 3005 FRACCIÓN II DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y 33 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD).
3. COMPROBANTE DE PAGO DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES (ARTÍCULO 156 FRACCIÓN VIII DEL CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL).
4. COMPROBANTE DE PAGO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA. NOTA: NO SE REQUIERE ESTE COMPROBANTE EN LOS SIGUIENTES CASOS:
  - a) CUANDO EL TÍTULO EN QUE SE BASÓ EL JUICIO SEA DE FECHA ANTERIOR AL 1o. DE ENERO DE 1982 PORQUE ES A PARTIR DE ESA FECHA CUANDO SE GRAVÓ LA PRESCRIPCIÓN (ARTÍCULO 104 DEL CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN VIGENTE ANTES DEL PRIMERO DE ENERO DE 1982).
  - b) CUANDO EN EL JUICIO CONSTE QUE SE DEMANDÓ LA PRESCRIPCIÓN PARA PURGAR VICIOS DE LOS ACTOS POR MEDIO DE LOS CUALES SE ADQUIRIERON LOS BIENES (ARTÍCULO 127 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA).
5. CERTIFICADO DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR EL REGISTRO DEL PROGRAMA DIRECTOR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA (UBICADO EN VICTORIA NÚMERO 7 PLANTA BAJA, ESQUINA CON EJE CENTRAL LÁZARO CÁRDENAS).
6. ANOTAR EN LA SOLICITUD DE ENTRADA Y TRÁMITE LOS SIGUIENTES DATOS:
  - a) EL NOMBRE Y DOMICILIO DEL SOLICITANTE;
  - b) LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE;
  - c) LA NATURALEZA DEL ACTO JURÍDICO A REGISTRAR: INSCRIPCIÓN DE SENTENCIA DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA, Y
  - d) LOS DATOS DEL REGISTRO DEL INMUEBLE: NÚMERO DEL FOLIO REAL O NÚMERO DEL ASIENTO, FOJA, TOMO, VOLUMEN Y SECCIÓN CORRESPONDIENTE (ARTÍCULOS 18 Y 19 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD).

7. EN EL CASO DE QUE EL INMUEBLE OBJETO DE LA SENTENCIA DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA SEA UNA FRACCIÓN DEL PREDIO QUE ESTÁ REGISTRADO CON UNA SUPERFICIE MAYOR, DEBERÁ ANEXARSE EL PERMISO DE SUBDIVISIÓN EXPEDIDO EN LA DELEGACIÓN EN QUE SE UBICA EL INMUEBLE (ARTÍCULOS 37 Y 38 DE LA LEY GENERAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL).

8. PAGO DE DERECHOS.

9. INGRESAR POR LA VENTANILLA DE INMUEBLES DE OFICIALÍA DE PARTES LA SOLICITUD DE ENTRADA Y TRÁMITE CON LOS DOCUMENTOS ANEXOS (ARTÍCULO 19 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD).

### **PAGO DE DERECHOS**

PAGAR LOS DERECHOS POR EL SERVICIO REGISTRAL EN LAS CAJAS DE LA TESORERÍA DEL DDF UBICADAS EN EL EDIFICIO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO. EL SELLO DE HABERSE EFECTUADO EL PAGO, DEBE CONSTAR IMPRESO EN LA SOLICITUD DE ENTRADA Y TRÁMITE (ARTÍCULOS 32 Y 213 FRACCIÓN I Y II DEL CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL).

TIEMPO DE RESPUESTA  
COSTO DE LOS DERECHOS

10 DÍAS HÁBILES  
EN BASE AL VALOR DEL A VALÚO. DE \$ 504.00 A \$ 5,045.00

### **INSCRIPCIÓN CONFORME A LOS ARTÍCULOS 107 Y 110 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL GOBIERNO DEL D. F. Y ARTÍCULO 122 FRACCIÓN III A Y B DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES**

1. ESCRITO DE PETICIÓN CONTENIDO, DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE, CALLE, MANZANA, SUPERFICIE, MEDIDAS, COLINDANCIAS Y NOMBRE DEL PREDIO RÚSTICO.
2. ORIGINAL Y COPIA DEL PLANO AUTORIZADO O EXPEDIDO POR LA SUBTESORERÍA DE CATASTRO DE LA TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL (Niños Héroe y Dr. Lavista, Col. Doctores).
3. EN SU CASO, ORIGINAL Y COPIA DE LA BOLETA PREDIAL CON LA SUPERFICIE RESPALDADA POR LA TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL.
4. EN SU CASO, ORIGINAL Y COPIA DEL DOCUMENTO POR VIRTUD DEL CUAL SE ADQUIRIÓ EL INMUEBLE CONTRATO PRIVADO, SECCIÓN DE DERECHOS, DONACIÓN, ETC.

5. ORIGINAL Y COPIA DEL OFICIO EXPEDIDO POR LA SECRETARÍA DE LA REFORMA AGRARIA EN EL DISTRITO FEDERAL, QUE INDIQUE QUE LA PROPIEDAD NO ES EJIDAL O COMUNAL (20 de Noviembre 195 primer piso, cerca de la Plaza de Tlaxcuaque).
6. ORIGINAL Y COPIA DEL OFICIO EXPEDIDO POR LA SECRETARÍA DE LA CONTRALORÍA Y DESARROLLO ADMINISTRATIVO, EN EL QUE SE INDIQUE QUE EL INMUEBLE NO FORMA PARTE DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO DE LA FEDERACIÓN (Tejocotes No. 164, Col. Del Valle).
7. ORIGINAL Y COPIA DEL OFICIO DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO DEL GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL EXPEDIDO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO.
8. ORIGINAL Y COPIA DE LA CONSTANCIA DE USO DEL SUELO, ALINEAMIENTOS Y NÚMERO OFICIAL EXPEDIDO POR LA DELEGACIÓN POLÍTICA DEL DF, DONDE SE UBIQUE EL PREDIO, O EN SU CASO ESCRITO DE SOLICITUD A DICHA AUTORIDAD.
9. CROQUIS DE LOCALIZACIÓN.
10. PAGO POR CONCEPTO DE DERECHOS POR CADA PERÍODO DE CINCO AÑOS A PARTIR DE 1871, CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 215, FRACCIÓN IV DEL CÓDIGO FINANCIERO DEL GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL.
11. NOTA: EL TRÁMITE ESTARÁ A CARGO DEL INTERESADO, QUIEN UNA VEZ INTEGRADO EL EXPEDIENTE, LO ENTREGARÁ EN EL ÁREA DE CERTIFICADOS, PRIMER PISO, PREVIO PAGO DE DERECHOS EN LAS CAJAS DE LA TESORERÍA.

### **REQUISITOS PARA LA EXPEDICIÓN DEL OFICIO DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO DEL GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL**

1. ESCRITO DE PETICIÓN (8 copias).
2. SI SE TIENE DOCUMENTO POR VIRTUD DEL CUAL SE ADQUIRIÓ EL INMUEBLE; CONTRATO PRIVADO, SESIÓN DE DERECHOS, DONACIÓN, ETC... (8 copias).
3. BOLETA PREDIAL (8 copias) SI LA TESORERÍA LA GIRA.
4. CROQUIS DE LOCALIZACIÓN (8 copias).

ASUNTO: Se solicita constancia.

México, D.F., a de                      de 199

**C. DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO  
PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE  
COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL.  
P R E S E N T E.**

A fin de iniciar el procedimiento inmatriculatorio a que se refieren los Artículos 3046, 3047 y siguientes del Código Civil y 106 y relativos del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, vengo a solicitar se me expida constancia en el sentido de que el predio que más adelante me refiero, no forma parte del Patrimonio Inmobiliario del Departamento del Distrito Federal.

Denominación del Inmueble:

Colonia:

Delegación Política:

Superficie:

Medidas y Colindancias:

Cuenta Catastral:

Nombre:

Domicilio:

Personas Autorizadas:

Para tal efecto, anexo el presente croquis de localización del predio y documento justificativo de la posesión que sobre el mismo detento.

A t e n t a m e n t e.

**Sexta Época**  
**Instancia: Tercera Sala**  
**Fuente: Semanario Judicial de la Federación**  
**Volumen: LIX Cuarta Parte**  
**Página: 203**

**No. de Registro: 270,777**  
**Aislada**  
**Materia(s): Civil**

**INFORMACIONES TESTIMONIALES DE TERRENOS BALDÍOS O VACANTES, EN LAS QUE SIEMPRE HAY UNA PERSONA INTERESADA QUE PUEDE SER EL ESTADO O UN PROPIETARIO INCIERTO O DESCONOCIDO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUERRERO).**

Con toda justificación la Suprema Corte ha desconfiado de los títulos confeccionados unilateralmente en vías de jurisdicción voluntaria, por medio de informaciones testimoniales complacien-

tes, en que no se observan los principios constitucionales. El artículo 3023 del Código Civil Federal ordena que la información para demostrar la prescripción se ha de rendir en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles. Ahora bien, como éste no creó para el caso un procedimiento especial, se ha creído que deba de aplicarse el capítulo de las informaciones *ad perpetuam* por cuanto que el artículo 951 del Código Procesal Civil de Guerrero, copiado del Código del Distrito Federal como lo han hecho casi todos los Estados, dice: "la información *ad perpetuam* podrá decretarse cuando no tenga interés más que el promovente y se trate: 1. De justificar algún hecho o acreditar un derecho..." La más ligera consideración es bastante para hacer ver que el procedimiento que legal y constitucionalmente corresponde al 3023 del Código Civil Federal no es ni puede ser el de la jurisdicción voluntaria. En efecto, si se alega que no tenía dueño anterior el terreno de que se trata ni estaba inscrito título alguno a el referente, forzosa y necesariamente tendrá que acontecer una de estas dos cosas: o el terreno nunca ha tenido dueño y entonces es baldío (artículo 1o., 2o., 3o., 4o. y 5o. de la Ley de veintiséis de marzo de mil ochocientos noventa y cuatro y 4o. de la Ley de Terrenos Baldíos y Nacionales, Demasías y Excedencias de treinta de diciembre de mil novecientos cincuenta); o lo tuvo pero es incierto o desconocido y entonces siendo vacante, es del Estado y estará sujeto al denuncia obligatorio (artículo 785 y siguientes del citado Código Civil). De todas formas hay pues una persona interesada en dicho terreno y por lo tanto no se da el supuesto de la información *ad perpetuam* o sea el de que "no tenga mas interés que el promovente". En consecuencia, debe seguirse el procedimiento contencioso solemne haciendo el emplazamiento que marca el artículo 124, fracción I, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Guerrero, que prevé el emplazamiento de personas inciertas. Y así tiene que ser: dentro del juicio solemne se abrirá un término de prueba después de la publicación de los edictos para comprobar los extremos que para la prescripción establecen los artículos 826, 1151 y 1152 del Código Civil del Estado de Guerrero, iguales a los del Código Civil del Distrito Federal. Tendrá allí que rendirse prueba pericial para determinar superficie, colindancias y linderos y no conformarse con un croquis o bosquejo de la información sin responsabilidad de firma profesional. Por no observar los principios de la ley que son los mismos de la Constitución General del País, se cometen y se han cometido múltiples despojos. La tramitación en jurisdicción voluntaria del procedimiento de inmatriculación a que el mencionado artículo 3023 se refiere, pugna con los artículos 14, 16 y 27 de la Carta Magna.

Amparo directo 7067/61. José Luis Sosa Martínez. 10 de mayo de 1962. 5 votos. Ponente: Gabriel García Rojas.

Volumen LIX, Cuarta Parte, pág. 205. Amparo directo 6997/61. Fernando Piñeiro Belard. 10 de mayo de 1962. 5 votos. Ponente: Gabriel García Rojas.

Tesis relacionada con jurisprudencia 161/85

**Séptima Época**

**Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito**

**Fuente: Semanario Judicial de la Federación**

**Volumen: 80 Sexta Parte**

**Página: 44**

**No. de Registro: 254,383**

**Aislada**

**Materia(s): Civil**

### **INMATRICULACIÓN DE INMUEBLES, PROCEDIMIENTO CONTENCIOSO EN LA.**

La reforma en la fracción III del artículo 122 del Código Procesal Civil publicada en el *Diario Oficial de la Federación* de fecha 31 de enero de 1964, establece un procedimiento especial cuando se trata del caso de inmatricular inmuebles previsto en el artículo 3023 del Código Civil. En efecto, independientemente de que el precepto en cuestión hace referencia a la evidente necesidad de precisar y deslindar el inmueble objeto de la pretensión que antes no existía, establece que de la solicitud que formule el promovente se corre traslado a las personas e instituciones que al respecto

indica; dispone también que al vencerse el último término del traslado se abrirá una dilación probatoria por treinta días y estatuye, asimismo, que además de las pruebas que tuviere, el solicitante está en la obligación de probar su posesión en concepto de dueño por medios legales y además por la información de tres testigos que tengan bienes raíces en el lugar de la ubicación del predio del que se trata; por último, se les concede a las partes la oportunidad de alegar y posteriormente se pronuncia la sentencia la cual es apelable en ambos efectos; por todo lo cual resulta obvio que dicho procedimiento es de carácter contencioso y no simplemente de jurisdicción voluntaria, como acontecía antes de la reforma de que se trata.

#### SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 234/75. Clara Tomasa Morales Fuentes. 29 de agosto de 1975. Unanimidad de votos. Ponente: Efraín Ángeles Sentíes.

#### Séptima Época

No. de Registro: 253,834

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Materia(s): Civil

Volumen: 88 Sexta Parte

Página: 76

#### REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. ACCIONES DE INMATRICULACIÓN DE UN INMUEBLE, FUNDADAS EN EL ARTÍCULO 122, FRACCIÓN III DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL. NO CONSTITUYEN DILIGENCIAS DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA.

La acción que el interesado deduzca, apoyándose en el artículo 122, fracción III, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, con el fin de inmatricular un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, da origen a un verdadero juicio con todas las características concernientes a la jurisdicción contenciosa porque, además de que así lo señala el legislador en la parte final de la fracción indicada, dentro del procedimiento deben acompañarse copias de la solicitud inicial para correr traslado a las partes a fin de que produzcan su contestación; el mismo procedimiento contiene una dilación probatoria, un período de alegatos, quedando constreñido el juez a resolver la litis planteada y procediendo en contra de su sentencia el recurso de apelación en ambos efectos, todo lo cual revela que no se trata de meras diligencias de jurisdicción voluntaria.

#### SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 162/76. Quintín Ballesteros Castro. 30 de abril de 1976. Unanimidad de votos. Ponente: Edmundo Elorduy.

#### Octava Época

No. de Registro: 209,305

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Materia(s): Civil

Tomo: XV-Febrero

Tesis: 1.3o.C.761 C

Página: 175

#### INMATRICULACIÓN JUDICIAL DE INMUEBLE. LA PROVIDENCIA QUE SE DICTA EN LAS DILIGENCIAS DE, EN LA FASE DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA, ES APELABLE CONFORME AL ARTÍCULO 898 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL.

Cuando un procedimiento de inmatriculación judicial de inmueble se encuentra en la etapa en que no ha habido oposición, es claro que está en la fase de jurisdicción voluntaria, no contenciosa, ya que ésta da principio cuando existe oposición por cualquiera que se considere con derecho a los bienes cuya propiedad o posesión se solicite inscribir, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 3049 del Código Civil y 896 del Código de Procedimientos Civiles, y como el artículo 898 de este último ordenamiento previene que las providencias de jurisdicción voluntaria serán apelables, es obvio que el desechamiento de una demanda de amparo por falta de cumplimiento al principio de definitividad que rige a éste es correcto, en virtud de que procedía contra la resolución impugnada el recurso de apelación, no sólo porque así lo dispone el preinvocado artículo 898 del referido código procesal, sino también porque el artículo 122 último párrafo del citado ordenamiento establece que la sentencia que se dicte en el procedimiento de inmatriculación judicial es apelable, por lo que es evidente que también son apelables las resoluciones intermedias.

#### TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 2023/94. Fidel Ángeles Alba. 14 de diciembre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: José Rojas Aja. Secretario: Arnulfo Moreno Flores.

**Octava Época**

**Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito**

**Fuente: Semanario Judicial de la Federación**

**Tomo: XII-Septiembre**

**Página: 243**

**No. de Registro: 214,968**

**Aislada**

**Materia(s): Civil**

#### INMATRICULACIÓN. SUS EFECTOS. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).

Las diligencias de jurisdicción voluntaria sobre inmatriculación, no tienen como efectos constituir un derecho de propiedad, sino única y exclusivamente el de dar efectos declarativos y publicitarios al acto jurídico. Es así que el artículo 2898 del Código Civil para el Estado de México, no establece que a través de la inmatriculación se pueda adquirir la propiedad, solamente otorga la facultad de rendir una información *ad perpetuam* para inscribir la posesión de un inmueble que no tiene asiento registral. De modo que las resoluciones que se dicten en vía de jurisdicción voluntaria no son título de propiedad ni tienen valor para invocarse en juicios contenciosos en los que se controvierte la propiedad de un inmueble.

#### TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 399/93. Catalina Barrios Hernández. 9 de junio de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Angel Mandujano Gordillo. Secretaria: Vianey Gutiérrez Velázquez.

**Novena Época**

**Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito**

**Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta**

**Tomo: I, Mayo de 1995**

**Tesis: 1.9o.C.2 C**

**Página: 377**

**No. de Registro: 205,230**

**Aislada**

**Materia(s): Civil**

#### 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 pudieran 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, aun 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 administración de dichas probanzas hace procedente la acción intentada.

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

Amparo directo 39/95. Libia Tapia Blancas. 16 de febrero de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Guadalupe Olga Mejía Sánchez. Secretario: Gilberto Cueto López.

**Octava Época**

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito

**Fuente:** Semanario Judicial de la Federación

**Tomo:** XV-Febrero

**Tesis:** I.3o.C.760 C

**Página:** 176

**No. de Registro:** 209,306

**Aislada**

**Materia(s):** Civil

#### INMATRICULACIÓN POR RESOLUCIÓN JUDICIAL, IMPUGNACIÓN DEL AUTO QUE NIEGA INTERVENIR EN ESE PROCEDIMIENTO.

Tratándose de un auto dictado en el procedimiento de inmatriculación por resolución judicial, comprendido dentro del Título Decimoquinto del Código de Procedimientos Civiles, que rige para los actos de jurisdicción voluntaria y en particular en su Capítulo V, aplicable a las informaciones *ad perpetuam*, por cuyo proveído se niega la intervención de una persona a ese procedimiento, el mismo sólo es susceptible de impugnarse a través del recurso de apelación, en términos de lo que estatuye el artículo 898 del cuerpo de leyes en consulta.

#### TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 1933/94. Isafas Villanueva León. 2 de diciembre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Gustavo Sosa Ortíz.

**Octava Época**

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito

**Fuente:** Semanario Judicial de la Federación

**Tomo:** XV-Febrero

**Tesis:** I.3o.C.759 C

**Página:** 154

**No. de Registro:** 209,276

**Aislada**

**Materia(s):** Civil

#### DILIGENCIAS DE INMATRICULACIÓN POR RESOLUCIÓN JUDICIAL, LA SENTENCIA QUE LAS DECIDE NO ES IMPUGNABLE EN AMPARO DIRECTO.

Las diligencias de que se trata se comprenden dentro del Título Decimoquinto del Código de Procedimientos Civiles, que rige para los actos de jurisdicción voluntaria, y en particular en su Ca-

pítulo V, aplicable a las informaciones *ad perpetuam*. Siendo así, es inconcuso que la sentencia de segunda instancia que confirma la resolución definitiva pronunciada en dichas diligencias, no es afectada a impugnarse a través del amparo directo, de conformidad con lo dispuesto en la fracción V del artículo 107 Constitucional, y artículos 158 de la Ley de Amparo y 44, fracción I, inciso c) de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, toda vez que la sentencia referida no pone fin a un juicio, que es la materia de los preceptos invocados, sino al procedimiento que se indica. De consiguiente, corresponde a un Juzgado de Distrito en materia civil la resolución del amparo contra la sentencia mencionada.

#### TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 6083/94. Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. 2 de diciembre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Gustavo Sosa Ortíz.

**Octava Época**

**Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito**

**Fuente: Semanario Judicial de la Federación**

**Tomo: XIV-Diciembre**

**Tesis: 1.3o.C.741 C**

**Página: 446**

**No. de Registro: 209,832**

**Aislada**

**Materia(s): Civil**

#### **SENTENCIA FIRME. CARECE DE VALOR PROBATORIO CUANDO LA DEMANDADA SE EXCEPCIONA CON ELLA, SI LA ACTORA NO INTERVIENE EN ESE PROCEDIMIENTO, COMO PARTE O TERCERO.**

Cuando un enjuiciado opone la defensa de falta de legitimación en un juicio de terminación de contrato de arrendamiento, aduciendo que con motivo del procedimiento que siguió en un diverso juicio de inmatriculación judicial, según copia certificada del mismo, se le declaró propietario de ese inmueble y con base en tal prueba, la responsable consideró que había cambiado la situación jurídica del accionante dejando de ser titular de los derechos del contrato locativo, de ninguna manera se puede aceptar que esa probanza tenga el valor y alcance que le otorgó la Sala responsable; dado que conforme al artículo 92 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, la sentencia firme produce acción y excepciones contra los que litigaron y contra terceros llamados legalmente a juicio; de ahí que si la actora en el juicio de origen no intervino con ese carácter en aquel procedimiento, la enjuiciada no podía excepcionarse con base en la sentencia antes aludida.

#### TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 5013/94. Socorro Ramírez de Castro. 20 de octubre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: José Luis García Vasco. Secretario: Norberto Martínez Chávez.

**Novena Época**

**Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito**

**Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta**

**Tomo: III, Mayo de 1996**

**Tesis: II. 1o. C.T. 44 C**

**Página: 715**

**No. de Registro: 202,535**

**Aislada**

**Materia(s): Civil**

#### **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 transmitió el dominio del inmueble.

**PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS CIVIL Y DEL 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.

**Novena Época**

**Instancia: Pleno**

**Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta**

**Tomo: VI, Diciembre de 1997**

**Tesis: P./J. 96/97**

**Página: 23**

**No. de Registro: 197,239**

**Jurisprudencia**

**Materia(s): Común**

**SUSPENSIÓN PROVISIONAL CUANDO SE RECLAMA EL DESPOSEIMIENTO DE UN BIEN. EL JUEZ DEBE PARTIR DEL SUPUESTO DE QUE LOS ACTOS RECLAMADOS SON CIERTOS, PERO PARA ACREDITAR EL REQUISITO DEL ARTÍCULO 124, FRACCIÓN I, DE LA LEY DE AMPARO, EL QUEJOSO DEBE DEMOSTRAR, AUNQUE SEA INDICIARIAMENTE, QUE TALES ACTOS LO AGRAVIAN.**

Cuando se solicita la suspensión provisional señalándose como acto reclamado el desposeimiento de un bien, el Juez de Distrito atendiendo a las manifestaciones bajo protesta de decir verdad, debe partir del supuesto de que los actos reclamados son ciertos, pero en acatamiento a lo establecido en el artículo 124, fracción I de la Ley de Amparo, debe constatar si el quejoso demuestra, aunque sea indiciariamente, que tales actos lo agravian. Es verdad que para acreditar la posesión, según criterio generalmente aceptado, la prueba idónea es la testimonial, medio de convicción cuya recepción no es factible en la hipótesis examinada, pero también es verdad que puede acreditarse de manera indiciaria, entre otros elementos, con escritura pública de propiedad, certificación del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, documento privado de contrato de compraventa debidamente inscrito, inmatriculación judicial o administrativa, recibo del impuesto predial a nombre del promovente, contrato de arrendamiento, certificado de derechos agrarios, fe de hechos ante fedatario público y otras probanzas que, por sí solas, no son aptas para acreditar plenamente la posesión y que, por tanto, pueden ser desvirtuadas en la secuela del procedimiento, pero que pueden ser suficientes para conceder la suspensión provisional, ya que el dictado de la medida cautelar no presupone un análisis en cuanto a la calidad de la posesión, es decir, si ésta es originaria, derivada, legítima, ilegítima, de buena fe o de mala fe, porque la finalidad es, solamente, decidir si procede suspender los actos que presumiblemente causarán daños y perjuicios de difícil reparación al agraviado.

Contradicción de tesis 37/97. Entre las sustentadas por el Primer Tribunal Colegiado en Materia Penal del Tercer Circuito y el entonces Primer Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Segundo Circuito. 4 de noviembre de 1997. Unanimidad de diez votos. Ausente: Genaro David Góngora Pimentel. Ponente: Juan Díaz Romero. Secretario: Edgar Humberto Muñoz Grajales.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada el diecisiete de noviembre en curso, aprobó, con el número 96/1997, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a diecisiete de noviembre de mil novecientos noventa y siete.