



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE MÉXICO
CENTRO UNIVERSITARIO UAEM TEXCOCO

**“LA INNECESARIA DOBLE FE EN LAS SENTENCIAS DE USUCAPION EN EL
ESTADO DE MÉXICO”**

TRABAJO TERMINAL

**QUE PARA OBTENER EL GRADO DE
M A E S T R O E N P R O C E S O S**

J U R Í D I C O S

P R E S E N T A:

JOSUÉ ISRAEL MORALES JIMÉNEZ

**TUTOR ACADÉMICO:
M. en D. EMILIA DURÁN RAMÍREZ**

TUTORES ADJUNTOS:

M. en D. RICARDO COLÍN GARCÍA

M. en C. de la E. MARCO ANTONIO VILLEDA ESQUIVEL

TEXCOCO, ESTADO DE MÉXICO.

FEBRERO, 2011.

AGRADECIMIENTOS

La presente investigación, es resultado de un gran esfuerzo que realice durante un poco mas de dos años, tiempo en el que tuve diversos problemas y compromisos, laborales y familiares, situación que originó en mi mente abandonar el proyecto; y que, sin duda alguna logré terminar, fue gracias a Dios, que acomodo las cosas para que pudiera continuar con esta investigación.

Mi madre, que siempre ha estado y estará a mi lado con su cariño y apoyo incondicional, persona rectora en mi vida, pues gracias a su increíble ejemplo de superación he podido lograr culminar esta etapa en mi vida.

A toda mi familia, y amigos por sus palabras alicientes cuando hubo problemas. En especial a mi tío Abel y abuelita, pues sin duda alguna sin ellos no hubiera podido terminar la presente investigación.

A todos mis maestros, por sus valiosas ideas que aportaron a la investigación, pues sus conocimientos intelectuales fueron considerados por el autor. En particular a los maestros en derecho Ricardo Colín García y Emilia Duran.

Por último a mi querida Universidad Autónoma del Estado de México, pues he formado parte de ella desde mis estudios de preparatoria, universidad y maestría.

INDICE

	Página
INTRODUCCIÓN.....	I
CAPÍTULO I. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA USUCAPIÓN Y PROTOCOLIZACIÓN EN EL DERECHO ROMANO.	
1.1 La usucapión (usucapio) en el derecho romano.....	1
1.1.1 Naturaleza Jurídica de la Usucapión en Roma.....	5
1.1.2 Finalidad.....	7
1.1.3 Evolución de la Usucapión en Roma.....	8
1.1.4 Requisitos de la Usucapión en Roma.....	10
1.1.4.1 Res habiles (cosas susceptibles de usucapión).....	12
1.1.4.2 Possesio (posesión).....	13
1.1.4.3 Fides (buena fe).....	14
1.1.4.4 Titulus (justo título).....	15
1.1.4.5 Tempos (tiempo).....	17
1.2 Praescriptio Longi Temporis.....	20
1.2.1 Justiniano y la Usucapión.....	21
1.2.2 Ley de las doce Tablas.....	22
1.3 Orígenes de la protocolización.....	23
CAPÍTULO II. FIGURAS JURÍDICAS DE USUCAPIÓN, PROTOCOLIZACIÓN Y SENTENCIAS CIVILES	
2.1 La usucapión o prescripción adquisitiva (actualmente).....	26
2.1.1 Posesión.....	28
2.1.2 Bienes susceptibles de usucapión	29

2.1.3 La Usucapión y el Registro Público de la Propiedad.....	33
2.2 La protocolización (actualmente).....	38
2.3 Sentencia civil.....	44
2.3.1 Naturaleza Jurídica de la Sentencia.....	45
2.3.2 Requisitos de forma en la Sentencia.....	46
2.3.3 Requisitos de fondo en la Sentencia.....	48

CAPÍTULO III. ESTUDIO COMPARATIVO DEL MARCO JURÍDICO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO, EN CUANTO A LAS SENTENCIAS DE USUCAPION CON TODOS LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA MEXICANA, ASÍ COMO CON EL ABROGADO CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MÉXICO.

3.1 Comparación con todos los Estados de la República Mexicana.....	54
3.2 Comparación con el anterior Código Civil para el Estado de México.....	61

CAPITULO IV. ANÁLISIS JURÍDICO DE LAS SENTENCIAS DE USUCAPION SIN PROTOCOLIZACIÓN.

4.1 Ejemplo practico de una sentencia de usucapión protocolizada.....	63
4.2 Ejemplo practico de una sentencia de usucapión sin protocolizar.....	67
CONCLUSIONES.....	80
BIBLIOGRAFÍA.....	82

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo terminal se basa en un enfoque cualitativo. El tema que se tratará será el de proponer que la sentencia ejecutoriada dictada en el juicio de usucapión que sirve de título de propiedad al poseedor y dueño de una propiedad, no debe protocolizarse, en virtud de que dicha sentencia tiene fe pública al ser firmada por el secretario de acuerdos donde se ha ventilado el juicio de prescripción adquisitiva.

Se demostrará haciendo un estudio de análisis y de comparación, que toda sentencia de prescripción adquisitiva, queda invalidada como acto jurídico, en virtud de la protocolización ante notario público que se exige en el código civil del Estado de México, y que dicha protocolización tiene el carácter de dar doble fe a un acto jurisdiccional, que se encuentra investido de fe pública.

En este orden de ideas, el objetivo general de este trabajo terminal es demostrar la innecesaria protocolización de las sentencias de usucapión, considerando que ya tienen fe pública, al ser firmadas por el secretario de acuerdos del tribunal donde se haya ventilado el juicio.

Al efecto, el tipo de trabajo lo será el documental que se esgrimirá a lo largo de todo este trabajo terminal.

En el capítulo primero utilizaremos el método histórico que nos permitirá obtener una percepción general y de introducción al tema de la prescripción adquisitiva a través de los tiempos, abordando dicha figura jurídica en el derecho romano, en cuanto a su naturaleza jurídica, su finalidad, la evolución, requisitos de la usucapión, para continuar con el análisis de cada uno de los requisitos de la misma y la concepción doctrinaria y documental de la época romana; haciendo mención también de los orígenes de la protocolización.

En el capítulo segundo, haciendo uso de los métodos deductivo y descriptivo, nos referimos a la prescripción adquisitiva (Usucapion) actualmente, como un medio de adquirir la propiedad y sus requisitos, contenidos en el Código Civil del Estado de México vigente, haciendo un análisis de esta figura jurídica, que nos lleve a establecer fundamentos para probar que no es necesaria la protocolización de una sentencia que declara propietario a quien haya seguido juicio ante tribunal competente y jurisdiccional, expresamente facultados por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y por las leyes que de ella emanan; así mismo manejaremos conceptos de protocolización y de sentencia civil en la actualidad, así como la naturaleza jurídica, los requisitos de forma y de fondo de las sentencias con el fin de proporcionar un mejor entendimiento del significado de una sentencia y los alcances jurídicos que ésta posee, en virtud de que es una resolución que cumple con los requisitos establecidos por la ley tanto de forma como de fondo.

En el capítulo tercero utilizaremos el método comparativo sobre los códigos civiles y algunos de procedimientos civiles de los diferentes Estados de la República Mexicana, correlacionando los artículos referentes a la sentencia, con la ley de la materia tanto sustantiva, como adjetiva en el Estado de México abrogada y vigente, con el objetivo de establecer si éstos exigen la protocolización de las sentencias de usucapión.

En el capítulo cuarto, anexamos un ejemplo práctico de una sentencia de usucapión protocolizada que permitirá, haciendo uso del método analítico y comparativo, observar la protocolización hecha por el notario público a dicha sentencia, y sobre la que podremos apreciar, en qué consiste el acto de protocolización y el de fe pública dado por el órgano jurisdiccional.

Finalmente, esgrimimos en forma imparcial y a través de un análisis razonado y científico, las conclusiones a que se llegaron al realizar el estudio sobre nuestro trabajo terminal.

Del mismo modo agregamos a nuestro trabajo terminal la bibliografía básica utilizada en este trabajo terminal, así como la bibliografía consultada y las fuentes hemerográficas y electrónicas que nos ayudaron a conformar la investigación realizada.

CAPÍTULO I. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA USUCAPIÓN Y PROTOCOLIZACIÓN EN EL DERECHO ROMANO

1.1 La usucapión (Usucapio) en el Derecho Romano

Conviene estudiar a la usucapión en el derecho romano, ya que es precisamente dentro de esta cultura donde nace dicha figura jurídica, la cual forma parte de nuestro Código

Civil vigente en el Estado de México, así como en los anteriores abrogados, pues ha sido contemplada como un modo para adquirir la propiedad; por lo que, resulta importante conocer cuales eran los requisitos exigidos en aquella época. Para así, poder obtener una mejor perspectiva sobre la Usucapión.

Al respecto de la usucapión Porte Petit (1976), nos dice: “El término usucapión en nuestro sistema jurídico es de origen latino, se tomo de la palabra usucapión la cual se compone a su vez, de las palabras usu capere, que significan adquirir por el uso. Como institución jurídica se reconoce y fue regulada por primera vez en la Ley de las XII Tablas, específicamente en el 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 hubieren efectuado por virtud de una Mancipatio, utilizándose también para hacer adquirir la propiedad al poseedor que de buena fe ha recibido la cosa Mancipio nec Mancipi de quien no era propietario o de quien no estaba autorizado por éste para transmitirla”.

Por la Usucapión se adquirirían aquellas cosas corpóreas susceptibles de propiedad privada (*res habiles*), fueran *Mancipio 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 fundo 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.

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 de 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.

Por otra parte, de acuerdo con el licenciado José Ignacio Morales la Usucapión “*era un modo para adquirir la propiedad según el derecho civil, consistente en la posibilidad de llegar a ser propietario por virtud de la posesión continuada durante un año si se trataba de muebles y durante dos años si eran inmuebles*” (Morales, 2003, p. 224).

El jurista romano Modestito define a la usucapión como: “*La adquisición de la propiedad por la posesión continuada durante el tiempo señalado por la ley*” (Morineau e Iglesias, 2003, p. 125).

Por lo que, se puede entender que esta figura jurídica, implica dos situaciones: una pérdida de derecho o un derecho adquirido por el tiempo.

1. Que el titular de un derecho lo pierda si durante cierto tiempo, no se opone a la invasión de su derecho
2. Quien ejercita un derecho, aun que no sea el legitimo titular, lo adquiera (en determinadas circunstancias) por el mero transcurso del tiempo.

Convirtiendo a la *usucapio* en una figura jurídica necesaria, para evitar futuros problemas; es decir, que después de generaciones o siglos, se pudieran reclamar vicios en la transmisión de dichos derechos.

Por otro lado, al ser un modo de adquirir la propiedad por el derecho civil romano, sólo era aplicable a los ciudadanos romanos, y en relación con cosas sobre las cuales se pudiera tener la propiedad quiritaria. Aunado a que la *usucapio* era útil para corregir las complicaciones nacidas de la coexistencia de la propiedad bonitaria y quiritaria, convirtiéndola en una institución reparadora.

Asimismo, debemos entender que la propiedad quiritaria “Es aquella que estaba sancionada por el derecho civil romano para oponerla a otras formas menos perfectas de propiedad, exigía para su existencia que el sujeto titular del derecho fuera un ciudadano romano, y desde luego, libre y sui iuris, por estas razones este tipo de propiedad no era accesible a los extranjeros o peregrinos. Los modos de adquirir la propiedad en este tipo eran por la *mancipatio*, la *in iure cessio*, la *usucapio*, la *adiudicatio* y la *lex*” (google(diccionariojurídico/.com.mx,2010); por tanto, sólo podía ser ejercida por un ciudadano romano, sobre una cosa romana y adquirida por un medio romano.

Esta forma de propiedad, a parte de ser limitativa, estaba llena de formalismos que no respondían a la evolución del pueblo romano, por lo que dicha clasificación en forma alguna solucionaba cuando en una operación comercial un romano transaba con uno no romano, estas cosas (*res*) objeto de las transacciones producto tráfico no tendrían protección. Los romanos sobre la base de la actividad del pretor crearon otro tipo de propiedad denominada “Propiedad Bonitaria”.

En los primeros tiempos de Roma, el único esquema jurídico reconocido era el “*ius civile*”, por lo que toda transmisión de propiedad para que fuera perfecta tenía que ceñirse a este sistema; por tanto, sino se respetaba la forma, la transmisión sería imperfecta. En el *Ius Civile*, las cosas que podían ser transmitidas eran las *res mancipi* (cosas valiosas: fundos, esclavos, animales etc.) y el modo de adquirirlas en propiedad era por la *mancipatio*, pero hubo algunas “*res*” que no tenían modo de transmisión como las herramientas, ropa, etc., que si bien el *ius civile* no reguló estos fenómenos, de manera alguna era impedimento para que se transmitan materialmente, frente a esta situación surgió la actividad del pretor para dar protección a estas transmisiones imperfectas, aunque no se transmitía propiamente propiedad, se protegía la posesión del aparente adquirente, a este tipo de propiedad imperfecta la doctrina romanista lo ha llamado propiedad bonitaria.

La propiedad civil en Roma, se transmitía bajo la garantía del pueblo o de la autoridad constituida. En la *mancipatio* eran los cinco testigos, y en la *in iure cessio* eran los magistrados quienes garantizaban al adquirente su derecho de propiedad; por lo que, si esta garantía no había acompañado a la transmisión de la cosa, se podía suplir por una

posesión pública y manifiesta ejercida durante cierto tiempo público y pacífico de la propiedad, a la vista del pueblo entero que parecía implicar el consentimiento de todos los ciudadanos, fue el verdadero fundamento de la usucapión.

También se puede decir que: *“sin la introducción de esta figura, todo propietario para acreditar su propiedad, debería probar que la había adquirido de un propietario, el cual la había adquirido de otro propietario anterior, quien, a su vez, la había adquirido....etc., en otras palabras tendría que conocerse la biografía jurídica del objeto en cuestión: la famosa probatio diabólica”* (Floris Margadant, 1985, p. 268).

Para designar esta adquisición, la ley se vale de la frase *usus auctoritas* que indica que el lapso prescripto por la ley y tiene por objeto añadir al simple hecho de la posesión, *usus*, la protección legal concedida al propietario, *auctoritas*.

La creación de la usucapión estaba en el interés público, pues era de gran importancia que el interés privado cediera a aquél, como cuando un propietario negligente no hacía uso de su derecho durante el tiempo fijado por la ley, suficiente para que pudiera buscar y recobrar la cosa que le había sido arrebatada.

En aquella época, la Usucapión exigía una Justa Causa. De otra forma, si no hay una sucesión jurídica en el sentido que se derive el propio derecho del antiguo propietario, hay una sucesión cronológica e inmediata, por cuanto efectivamente la cosa pertenece a otro hasta el último momento de la Usucapión y cambia de propietario al instante en la cual la Usucapión se concreta. Resultando que la propiedad de la Usucapión se relaciona a aquella del antiguo propietario, estando sujeta a los mismos límites.

1.1.1. **Naturaleza Jurídica de la Usucapión en Roma**

Su naturaleza jurídica sostiene debe ser contada entre los modos de adquirir la propiedad. Por lo que, los argumentos con los cuales ordinariamente se hace uso para sostener lo contrario son poco sólidos, cuando se dice que en la Usucapión falta verdaderamente la voluntad del propietario precedente, y no hay enajenación, se olvida

que los modos derivados de adquisición no presuponen todos una enajenación, esto es, una transmisión voluntaria del dominio de un precedente titular a otro.

Puede parecer que la adquisición sea originaria en cuanto no ocurre probar en juicio la propiedad del propio autor, pues la Usucapión sirve para este fin; asimismo, en la época clásica y justiniana, la Usucapión exigía *Justa Causa*; por lo que, si no hay una sucesión jurídica en el sentido que se derive el propio derecho del antiguo propietario, hay una sucesión cronológica e inmediata, por cuanto la cosa pertenece a otro hasta el último momento de la Usucapión y cambia el derecho del primero es motivo del precedente propietario en una situación idéntica a aquella de una cosa que se encuentra carente de cualquier titular propietario al instante en la cual la Usucapión se concreta.

A esta eficacia y al carácter exterior, en el cual el consentimiento del antiguo propietario, puede hacer presumir una renuncia, que los romanos consideraron, como la Usucapión casi como una enajenación y la comprendieron entre los modos de enajenación junto a la *Mancipatio*, *In iure Cessio*, y a la *Traditio*. En consecuencia, es de advertir que la Usucapión es un modo originario y no derivado para obtener la propiedad.

Por tanto, estas observaciones no son convincentes y aprobantes para sostener lo contrario, pues la circunstancia de que el simple hecho de la posesión, justifica la Usucapión y que las fuentes no ponían en relación el verificarse, pues este modo de adquisición da relación con un precedente propietario, y en forma alguna hablaban de presunción del consentimiento, lo que para el derecho romano puro, tiene claro significado; de otra parte, es difícil admitir que haya podido presumir una renuncia, fingir una voluntad inexistente, pues la Usucapión se verifica aun contra el propietario que ignore la existencia del estado de hecho que conduce a la Usucapión, y esto pone de manifiesto que los romanos no construyeron el instituto como modo derivativo de adquirir la propiedad.

Al establecer la Usucapión como enajenación y mencionarla junto a la Mancipatio, a la Cessio in iure, no es la alegación de un argumento que baste para convencer que dicha figura jurídica pudiese tener un vínculo con el precedente propietario de la cosa objeto de la Usucapión, pues no está probado que los autores en comento hablen de enajenación solo para designar transmisión de propiedad o del derecho. Tampoco podría señalarse que sobre la cosa usucapida perduran los gravámenes, pues estos fenómenos no son compatibles con el carácter originario de la adquisición de la propiedad.

1.1.2. Finalidad

Nótese que desde aquella época, existía una preocupación por parte de los gobernantes, para con sus gobernados; de tal suerte que estos pudieran obtener la propiedad de sus inmuebles, con la razón de evitar futuros problemas entre sus mismos ciudadanos, a tal razón, es el ¿por qué?, de la creación de esta figura jurídica. Dicha ley exigía también el cumplimiento de ciertos requisitos, consistentes en: la posesión, es decir, la *possessio animo domini*, de buena fe, con justo título, el tiempo ya señalado y una cosa adecuada, o sea, susceptible de ser usucapida o, mejor dicho una cosa que no se encontrara viciada y dentro del comercio.

La Usucapión tiene como finalidad eliminar el estado de incertidumbre, toda vez que, situaciones prolongadas en el tiempo pueden generar demandas o litigios; Alvarado Chacón (2008) nos dice: "*Se estableció la Usucapión de las cosas también por otras causas, concedida interinamente en razón de lo que poseemos estimándolo nuestro, á fin de que tuviesen algún término los litigios(Gayo: D. 41,3,1). La Usucapión fue introducida por el bien público, á saber, para que el dominio de algunas cosas no fuese largo tiempo, y casi siempre, incierto, pues á los dueños les basta el espacio de tiempo establecido para buscar su propias cosas*".

Por lo que, dicha figura jurídica se podía equiparar la situación del poseedor calificado a aquella del propietario, convirtiéndose en la ayuda más importante a cualesquiera que pretenda sostener ser propietario y excluyendo pretensiones ajenas sobre la cosa, evitando futuras amenazas de terceros al pretender desprenderlo de su inmueble.

Por otro lado, si debiera demostrar a la luz el derecho de propiedad, bastaría que una sola de aquellas transferencias (justo título, cuando existieron anteriores propietarios), pudieran probarse como viciosas, para que todas las sucesivas transferencias fueran viciadas hasta el último. Esto es tan cierto que en el Derecho Romano, en el cual, alguna categoría de cosas no podían transmitirse *inter vivos*, sino cumpliendo determinados requisitos formales; en defecto de éstos, la adquisición era y permanecía viciada.

Asimismo, el ejercicio sobre la cosa, aparece como el medio más idóneo a salvaguardar la situación de quien apareciese como merecedor de protección, la posesión calificada fue el medio que sanó y conservó las transferencias defectuosas y todos los sucesivos actos de enajenación y adquisición de la cosa que hubieran sido de otra manera absolutamente inhábiles para hacer nacer un dominio quiritalio. Quien posee por un determinado periodo de tiempo, está exonerado de ofrecer cualquier otro medio de prueba de su propiedad.

1.1.3 Evolución de la Usucapión en Roma

Antes de entrar a analizar los requisitos y efectos de la Usucapión, veamos su desarrollo histórico.

La usucapión era considerada una institución limitada a los ciudadanos romanos y exclusiva a las cosas sobre las cuales podían tenerse dominio civil, siendo posteriormente regulado por la Ley de las XII Tablas, o por lo que pudiera inferirse que ella se fundaba en dos elementos: la posesión y el transcurso del tiempo.

La contraposición que la ley de las XII Tablas, crean entre *fundos* y las otras cosas, vienen en el fondo a coincidir con la distinción entre cosas inmuebles y cosas muebles. El término "*fundo*", utilizado en precepto legal aludido comprende también las *aedes*, las cuales eran casas o edificios; por otra parte, las *ceterae res*, comprendían las cosas muebles, la herencia, la *manus* sobre la mujer.

En la época clásica, la usucapión de las otras cosas se limitó a las cosas corporales muebles porque la Usucapión anual no fue admitida para otras cosas o derechos.

La exclusión de la usucapión a favor de los extranjeros estaba expresa en la ley de las XII Tablas. Asimismo, la usucapión en el derecho clásico, exige dos nuevos requisitos: *La Iusta Causa y la Bona FIDES*; asimismo, la figura jurídica de la Usucapión en esta época, recibe el aporte de otro medio jurídico: *la praescriptio longi temporis*, cuya fecha de introducción a la usucapio, es desconocida.

Por otra parte, la *praescriptio longis temporis*, era a favor de aquél que hubiese poseído con justa causa y sin oposición por diez o veinte años un inmueble de frente a las pretensiones ajenas. Tal defensa fue idónea a la tutela del detentador para los *fundos* situados en territorio provincial. En efecto, ya visto que en la usucapión no podía valer más por *fundos* situados en suelo Itálico y no para aquellos sitios en terrenos provinciales, por cuanto carecían de la condición de *dominium pex, iuris quiritem*; en consecuencia, *la longis temporis praescriptio*, era una excepción.

El requerimiento del tiempo era tal y como se ha expresado, pues se trataba de una excepción de carácter negativo; en cuanto a los extremos para la oponibilidad de tal excepción recurrían a la existencia de la situación de hecho alegada pero el instituto no tenía el carácter adquisitivo del dominio como la usucapión.

Se comprende que esta consideración, es prácticamente irrealizable en cuanto al transcurso de diez a veinte años, lo cual equiparaba a equiparar al poseedor protegido por la excepción, que hubiese cumplido los términos de la usucapión romana.

La *praescriptio longis temporis* surge con mucha verosimilitud por las necesidades del mundo provincial y conforme influencia griega, parece entonces poder sostener que ella fuese originalmente aplicable únicamente, a los *fundos* provinciales, rústicos y urbanos; por tanto, el tiempo para que esta pudiese empezar a contarse era a partir de que la persona fuese mayor edad, de otra manera no se computaba; de igual forma ocurría con lo muebles.

Cuando la ciudadanía romana fue concedida a todos los súbditos del imperio, *la praescriptio longis temporis* perdió su fundamental motivo de ser.

Joaquín Rafael Alvarado Chacón (2010), en cuanto a la *praescriptio longis temporis*, sostuvo lo siguiente: *“En la época de Justiniano se genera una reforma como hemos visto, la situación jurídica que se había venido creando era la siguiente: las cosas muebles era aplicable en Italia y las provincias, sin ninguna distinción, la usucapión de un año. A las cosas inmuebles in solum italicum, la usucapión bienal; a los inmuebles no itálicos, la praescriptio longis temporis. El emperador Justiniano reformó esta materia con dos constituciones una de diciembre del año 529 D.C. y la otra en noviembre del año 531 D.C. en las cuales consagraba la practica ya establecida en sus tiempos”*

El término usucapión fue conservado para designar la prescripción mobiliaria, mientras que para la prescripción inmobiliaria, se continuó designándola como *longis temporis praescriptio*.

1.1.4 Requisitos de la Usucapión en Roma

Para Marta Morineu e Iglesias, (2003), debían reunirse cinco requisitos para la usucapión: *res habilis, titulos, fides possessio y tempus*. Asimismo, refieren que el requisito *Res habiles*, tenía que ver con las cosas que se va a usucapir, que debería estar en “*commercium*”, puesto que las cosas que estaban fuera de éste, no podían ser apropiadas por los particulares. En cuanto al *titulus*, sostiene que: “*es aquel que justifica la posesión*”.

En otras palabras, esto quiere decir que la posesión debe estar fundada en una justa causa de adquisición. *Estas causas son: pro emptore, pro donato, pro dote, pro legato, pro soluto, pro derelicto; es decir, que se debe poseer como comprador, donatario, en virtud de la dote; como legatario, por haber recibido un pago o por haber ocupado una cosa que se pensó estaba abandonada. En todos los casos anteriores existió un título que debió haber sido suficiente para justificar la adquisición y, en su caso, la propiedad, pero por un vicio de fondo –que el transmitente no fuera el propietario de la cosa-, o de forma –no haber realizado la mancipatio o la in iure cessio- no se adquirió la propiedad y sólo se justifico el comienzo de la posesión”*. (Morineau e Iglesias, 2003, p. 126)

Respecto del *fides*, refiere que existe la buena fe cuando el poseedor cree tener derecho a la posesión, pues solo el poseedor de buena fe podrá convertirse en propietario por usucapión,

Asimismo, en cuanto a la “*possesio*”, aduce que “*La posesión debería ser continuada, pues una interrupción hacía necesario el comienzo de una nueva usucapión con todos sus requisitos*”.

Finalmente, refiere que el requisito del “*tempus*”, en la ley de las XII tablas se fijó un plazo necesario para la usucapión, el cual podía de ser de un año para cosas muebles y de dos años para inmuebles” (Morineau e Iglesias, et. al. 2003, p. 126)

1.1.4.1 Res habiles (cosas susceptibles de usucapión)

La usucapión en Roma, solo era posible sobre cosas que se encontraran dentro del comercio, de otra forma dichos bienes no podían enajenarse (ya que la usucapión es una especie de enajenación). Ejemplo: Las cosas públicas, sagradas o religiosas, las bodas y todas aquellas que pertenecían al Estado.

Por tanto, la posesión de buena fe, sobre una cosa que este fuera del comercio, no produce efectos para poder usucapir, aunque esta no sepa que aquella se encuentra fuera del comercio; tampoco se podía usucapir, sobre cosas robadas.

Guillermo Floris Margadant, (1973), refiere: *“Se equiparan a objetos robados los inmuebles obtenidos por despojos, las cosas logradas por funcionarios públicos mediante presión ilegal, etc. Tales objetos ni si quiera podían usucapirse por algún tercer poseedor de buena fe, solución absurda cuya aspereza se suavizo algo cuando Teodisio II dispuso, en 424, que todas las acciones prescribirían a los treinta años. Estrictamente hablando, esto no implica una prescripción adquisitiva de treinta años para cosas robadas, sino únicamente una prescripción extintiva de la reivindicatio.”*

Finalmente, Justiniano añadió una prescripción adquisitiva, también de treinta años, a favor del poseedor de buena fe de una cosa robada.

Conviene destacar, que un inmueble fuera de Italia, pero situado bajo la soberanía romana, era una *res inhabilis*, ya que el verdadero propietario de los inmuebles era el Estado Romano, y los particulares no podían tener mas que una *possessio provincialis*, que era transmisible *inter vivos o mortis causa*, pero en el fondo siempre podía ser revocable y restringible por Roma, si el interés social así lo exigía.

1.1.4.2 Possesio (posesión)

La posesión debía ser continua durante el tiempo requerido para muebles o inmuebles, pero también podía interrumpirse, evitando así la usucapión, con el afán de cesar la posesión de la cosa ya sea por si mismo o por otro, diciéndose que se trataba de una interrupción natural pudiendo así intentar una acción reivindicatoria en contra del poseedor.

A esa interrupción de la posesión se le conocía como usurpación, palabra deriva de *ursupare* “*que significa retener por el uso, así como usucapión proviene de usucapare, que significa adquirir por el uso*” (Morales, 2003. P. 226). Es necesaria para la Usucapión la posesión verdadera de la cosa, esto es la detentación material de ella con el ánimo de tenerla como propia.

Las cosas no susceptibles de posesión, como son aquellas que han perdido la existencia individual por haber llegado a formar parte de otra por accesión, no pueden ser usucapidas; con la usucapión del edificio no se adquiere igualmente por usucapión la propiedad de los otros materiales, de suerte que demolido el edificio, el propietario de los materiales puede reivindicarlos. Sin embargo por vía excepcional en el derecho justiniano fue reconocido que la usucapión ya iniciada, es decir no cesa por el hecho de la unión, cuando falten pocos días, si trata de materiales edificados, y haya lugar en general, a pesar de la accesión, si el todo, es objeto del mueble. Las leyes son acordes en sostener que la unión de una cosa con otra, viniendo a una a constituir parte de la otra hace cesar la posesión independiente y la usucapión sobre la parte y esto es así por la accesión a cosas inmuebles.

1.1.4.3 Fides (buena fe)

Se entendía que era la creencia, certeza o consentimiento de no cometer un ilícito al apropiarse de una cosa. El convencimiento al adquirir una propiedad, no era necesario, pues la creencia errónea de permitir la adquisición de la propiedad no llevaba a la certeza de la convicción, También se podía adquirir la cosa con justo título, si se era poseedor de buena fe, y esa posesión podía llevarlo a usucapir.

Era común también, que el poseedor tuviera la creencia errónea acerca, del título por el que adquirió la cosa; sin embargo este podía adquirir la propiedad, a través de la usucapición, aun cuando supiera que la persona que le había vendido no pudiera transferirle el dominio por causa de nulidad. Haciendo énfasis que no siempre el convencimiento o la creencia de adquirir la propiedad sobre la que se tenía la posesión, no siempre era el justo título para considerar la buena fe.

José Ignacio Morales (2003), sostiene: *“La buena fe así considerada para adquirir la posesión y llegar a la propiedad debía existir desde el momento en que se poseía la cosa, pero era indispensable que se continuara poseyendo durante todo el tiempo posterior”*

A mayor abundamiento, aún y cuando el título del adquirente fuese defectuoso, éste hacía prueba plena de su buena fe, con respecto a la posesión con la que se ostentaba; sin embargo, ésta devenía insuficiente si la posesión se interrumpía, pues era indispensable que fuese continua.

1.1.4.4 Titulus (justo título)

El justo título también llamado justa causa, y era el medio mas común de adquirir, siempre y cuando por la posesión no se pudiera adquirir por la existencia de algún obstáculo, toda vez que *“cuando alguien trataba de usucapir la propiedad y se le contradecía, debía probar la posesión con la causa justa o el justo título “justus titulus possessionis”* (Morales, 2003, p. 227).

Por otro lado, quien trataba de adquirir, debía de ignorar por completo que dicho título tenía vicio o el obstáculo para la adquisición, pues de lo contrario si lo conocía se estaría hablando de mala fe.

Como ejemplo de justa causa se podría mencionar, un contrato, o un hecho que generara propiamente la posesión, ya sea la ocupación de una cosa que no es de nadie, la donación, el pago de una cosa debida o la venta, eran justas causas o que generaba la legalización de la usucapio.

Para algunos autores, el justo título y la buena fe no eran necesarios, pues era suficiente para usucapir una cosa, el hecho de apoderarse y hacer uso de ella. La ley de las XII Tablas remedió el peligro que significaba este modo de adquirir, prohibiendo la usucapición para las cosas robadas. Parecía por lo tanto justo rehusar el beneficio de la usucapición cuando no se podía apoyar la posesión sobre una base legítima o cuando era clandestina, violenta u obtenida a título de precario.

Por otro lado, todo acto jurídico válido en derecho romano que implica en el enajenante la intención de transferir la propiedad y en el adquirente la de hacerse propietario; es posible solamente cuando se hace la transferencia de una cosa por simple tradición, si es hecha *ex iusta causa*, tiene por consecuencia el traspaso de la propiedad en beneficio del adquirente, salvo que se oponga algún obstáculo a esa tradición. En consecuencia, la venta es una justa causa y el comprador que recibe por tradición y paga el precio, es realmente propietario.

Sin embargo, por la naturaleza de las cosas, si es *res mancipi*, o porque el vendedor no es el propietario de la cosa, resulta que la cosa es recibida por el comprador a non domino, poseyendo *pro emptore*, pudiendo usucapir, salvo que la venta fuera condicional dado que en este caso, mientras la condición no se cumple, la justa causa no tiene aún existencia asegurada y la tradición no pone al comprador en condiciones de usucapir.

También se posee *ex iusta causa* cuando se ha recibido donación *pro donato* o por causa de un legado, *pro legato*, alguna cosa de otro que no es el propietario, por efecto de una o también a causa de un pago, *pro soluto*, o por causa de una dote, *pro dote*, o cuando se cree heredero, *pro herede*, o cuando se ha apoderado de una cosa abandonada, *pro derelicto*, y por último, cuando se cree propietario por una razón cualquiera *pro suo*.

A estos casos, es preciso añadir otras hipótesis diversas, de las cuales hemos encontrado y que se mencionan sin ningún nombre o denominación especial en la bibliografía utilizada, como cuando se pone en posesión en virtud de una sentencia definitiva o cuando se entrega una cosa para la ejecución de una transacción o por otra causa análoga; este último caso puede ser ya por una transacción o por juramento *litis-decissorio*, o partición judicial, o cesión voluntaria, o bien por entrega definitiva de la posesión por una *damni infecti causa*.

Si la posesión está basada en una causa nula, en principio no puede haber usucapión aunque hubiese existido entre las partes la intención de enajenar y de adquirir.

Existía otra situación difícil resolver lo que se pone de manifiesto en las soluciones dadas por los jurisconsultos romanos, nos referimos al caso de poder usucapir en virtud de una causa imaginaria, o sea de un título putativo.

Algunos juristas de esa época negaban rotundamente que el poseedor pueda usucapir en este caso, encontrándose entre ellos Ulpiano, quien expresa que la "*usucapión no*

es válida ni poseyendo a título de legado, ni como donación, ni como dote si no hubiese donación, ninguna dote, ni ningún legado” (Shultz, 1960, p. 41).

Otros se inclinan por una solución de acuerdo con las circunstancias y admitían usucapir al poseedor, (al existir buenos motivos para creer que tiene justa causa y que su error es excusable). Asimismo, tiene lugar la usucapión cuando una persona compra una cosa por intermedio de un mandatario y recibe la tradición de éste, quien lo hubiere persuadido de que la compró; también en el caso del que creyéndose acreedor de otra persona recibe en pago una cosa, igualmente cuando se recibe una cosa en virtud de un legado válido pero revocado por un codicilo cuya existencia se ignora. En estos casos el error del poseedor es excusable, dado que se basa en la ignorancia del hecho ajeno.

1.1.4.5 Tempus (tiempo)

El tiempo requerido para usucapir es de por lo menos un año para muebles, y dos para inmuebles. Se podía añadir el tiempo de la posesión del predecesor al tiempo del poseedor actual. Para el derecho romano, era indiferente que durante el plazo de la prescripción, el objeto a usucapir haya cambiado varias veces de poseedor. Ya que el tiempo en cuestión era una necesidad de aumentar la seguridad jurídica con el deseo de dar al verdadero propietario un tiempo razonable para tratar de recuperar el objeto.

Guillermo Floris Margadant (1973), refiere: *“El plazo previsto para la prescripción puede interrumpirse y entonces la usucapio debe volver a partir de la hora cero suspenderse. La interrupción de la prescripción puede ser consecuencia de la pérdida de la posesión por parte de la persona a cuyo favor corre la prescripción, o del reconocimiento del mejor derecho que tiene el propietario respecto del objeto en cuestión. Estrictamente hablando, el derecho romano no conoce el principio de que la usucapio se interrumpe por la presentación de una demanda; todavía durante un proceso reivindicatorio, puede el demandado convertirse en propietario por medio de la*

usucapio, pero el principio de que la sentencia debe basarse en la situación existente en el momento de la fijación de la litis”

Por otra parte, el computo del tiempo, es el llamado computo civil que calcula por días enteros, (computo natural) con las mitigaciones en uso, cuando se trata de adquisición de derechos que el último día se calcula en su integridad, aunque apenas se haya iniciado, el día comenzado se tendrá como realizado.

Joaquín Rafael Alvarado Chacón, refiere: *“Ulpiano en D.41.3.6: "En las usucapiones no se espera que pasen todos los instantes, sino a que llegue el último día" y en D.41.3.T " Por lo cual el que comenzó a poseer a la sexta del día de las calendas de Enero, completa la usucapición a la hora sexta de la noche de la víspera de las calendas de Enero". Clasificando esto, Paulo en D.2.12.8 afirma: "Según la costumbre de los romanos el día comienza desde la media noche y finaliza en la media siguiente; y así todo cuanto se hizo en el término de estas veinticuatro horas, esto es las dos medias noches y el día intermedio, es lo mismo que si se hubiera hecho en cualquier hora del día.*

La interrupción de la posesión interrumpe la usucapición. De acuerdo a los comentaristas hay dos tipos de interrupción: natural y civil, términos estos desconocidos para los romanos. La interrupción, tiene el nombre de USURPATIO, Paulo en D.41.3.2, la define como la "Interrupción de la Usucapición". La interrupción natural, dicen los glosadores se tiene cuando por cualquier causa, expulsión, alquiler al verdadero propietario, manumisión del esclavo, etc, la posesión viene efectivamente perdida tal como afirma Gayo en D.41.33: acorde a lo que expresa Alvarado Chacón (2008), "Se interrumpe la posesión natural cuando alguno es violentamente despojado de la posesión o se le arrebató alguna cosa, en cuyo caso no solo se interrumpe la posesión respecto del que arrebató sino de todos y nada importa que el que usurpó sea dueño o no y tampoco importa que alguno posea como dueño o por causa lucrativa". Ayuda a restituir la antigua posesión, pero solo puede socorrer la norma por la cual se continúa la posesión de las cosas tenidas por los esclavos en su peculio”.

La posesión naturalmente interrumpida y la nueva posesión que comienza debe reunir a su vez los requisitos aptos para la usucapión, lo que tiene importancia en cuanto a la buena fe que exige solamente al comienzo de la usucapión, ya que, el compra de buena fe, adquiere el fundo ajeno y pierde la posesión de el y después lo recupera cuando sabe que es ajeno, no lo usucapirá por largo tiempo, porque el principio de la segunda posesión no carece de vicio y no es semejante al el tiempo de la venta: porque se juzgaba que el fundo es del que la vende y al tiempo de la entrega sabe que es ajeno; porque una vez perdida la posesión, es necesario mirar al tiempo que se recupera; por lo cual si se volviese el esclavo a el tiempo que el comprador sabe que es ajeno, no tendrá lugar la usucapión, aunque antes que se vendiese se puede usucapir.

Un modo civil de interrupción no existía precisamente para la antigua usucapión; asimismo, la acción intentada esto es la *litis contestatio* no interrumpía justamente la usucapión que tenía a favor del demandado, pero en caso de victoria el demandado que la había cumplido *inter mora litii*, era condenado a transferir la propiedad a el demandante, "así se establece en *Papiniano, Fragmenta Vaticana 12, Ulpiano, Regulae 17.1; Gayo en D.6.1.18: en este orden de ideas Alvarado Chacón (2008), expresa: "Si el poseedor usucapió al esclavo después de la contestación al juicio, deberá restituirlo y por ello ha de dar caución de dolo, pues puede tenerse que de en esclavo la prenda o que lo manumita"*

1.2 La praescriptio longi temporis

Puesto que la usucapión sólo la podía ser invocar por los ciudadanos romanos y sobre las cosas las cuales se podía tener la propiedad quiritaria (que en caso de inmuebles debían esta ubicados en suelo itálico), de modo que la legislación imperial creó una institución análoga aplicable a los *fundos* provisionales. Al principio sólo se le dio una defensa o excepción al poseedor de un terreno provincial para rechazar o combatir la acción del propietario, excepción que debía hacer valer como (praescriptio)

prescripción, y de ahí el nombre de esta institución (*praescriptio longi temporis*) o prescripción de largo tiempo.

Como dato histórico legislativo, las constituciones imperiales de Roma admitieron una *longissimi temporis praescriptio* que era de treinta o cuarenta años sufriendo por medio de una larga duración de la posesión, algunos requisitos exigidos por la usucapión; por ejemplo, después de treinta años si se trataba de una cosa viciada especialmente de una cosa salida de las manos del propietario por hurto o violencia o cuando la posesión no se fundaba, en un justo título, esta acción procedía para adquirir la propiedad de inmuebles. Incluso cuarenta años se necesitaban para ser propietarios por posesión de bienes pertenecientes al Estado o la Iglesia, podía oponerse la *longissimi temporis*. “*En su origen, la prescripción de largo tiempo (praescriptio longi temporis) fue creada por el pretor exclusivamente para los peregrinos y para los fundos provinciales, como un simple medio de defensa, convirtiéndose más tarde en un modo de adquirir por la ley*” (Morales, 2003, p. 127)

Como tratamiento especial que podía emplearse con la *praescriptio longis temporis*, era con referente al campesino que cultivaba durante dos años, por propia iniciativa un terreno, descuidado por el propietario y adquiría la propiedad por este plazo tan breve.

“*La praescriptio longi temporis se equiparó a la usucapión, tanto por sus efectos como por que se exigieron para ella los mismos requisitos, pero el término debía de ser de diez años entre presentes, y de veinte entre ausentes, según que el propietario y el poseedor vivieran o no en el mismo lugar. El plazo era el mismo para bienes muebles o inmuebles*” (Morineau e Iglesias, 2003, p. 126)

Como en nuestros días, la usucapión rara vez es aplicada a los bienes muebles, resultando que era mas frecuente su utilización en inmuebles. “*Sin embargo, el derecho pretorio estableció la prescripción de largo tiempo para poder rechazar la reivindicación del propietario o la acción de toda persona que pretendiera ejercitarla para hacer valer*

una hipoteca, una servidumbre o cualquier otro derecho. Desde este punto de vista, la prescripción de largo tiempo (longi temporis) daba mejor resultado que la usucapión y se aplicó a los inmuebles establecidos fuera de Italia” (Morales, 2003, p. 126).

1.2.1 Justiniano y la Usucapión

Se podría decir que una de sus principales actuaciones, fue el fusionar la usucapión con la prescripción, por el uso y el tiempo la llamo indistintamente usucapión o prescripción, denotación que se sigue aplicando en nuestros días, resultando que prescripción adquisitiva y usucapión son usados como sinónimos. Con la diferencia que en aquellos tiempos era diferente el tiempo requerido para hacer valer dicha acción, como hoy en nuestra época, siendo necesarios tres años para bienes muebles y diez o veinte años para inmuebles según fuera de buena o de mala fe.

“Justiniano fusionó la usucapión y la preascriptio longissimi temporis permitiendo la usucapión de las cosas robadas para el adquirente de buena fe, y estableció un plazo de treinta años” (Morineau e Iglesias, 2003, p. 129).

1.2.2 Ley de las Doce tablas

Famosas por reunir en conjunto las principales leyes de Roma, que hasta hoy en nuestros días son materia de estudio dentro de la formación de cualquier estudiante de derecho.

“Cuenta la leyenda que el Tribuno Terentilio Arsa pide en 462 antes de J. C. la redacción de una ley que rigiera igualmente para patricios y plebeyos. Ocho años después, en 454, son enviados tres patricios (una comisión) a las ciudades griegas de Italia meridional, donde las leyes de Solón y Licurgo estaban aún en vigor. Al regreso

de esta legación -que se dice llega hasta Atenas- se suspenden las magistraturas y todos los poderes son confiados a diez patricios, los *decenviri*, elegidos en los comicios por centurias, que son los encargados de elaborar la ley. Al cabo de un año, estos *decenviri* publican sus trabajos escritos sobre diez tablas (de bronce o de madera) y reciben el voto aprobatorio de los comicios por centurias. Posteriormente y por haber parecido y cinco plebeyos, que presentan dos tablas adicionales, que fueron aprobadas” (Morales, 2003, p. 36).

Siendo precisamente en la tabla VI donde se contemplaba la figura jurídica de la usucapión.

“Tabla VI

El propietario que obliga sus cosas o las vende, debe estar tenido a cuanto expresare. Caso de engañar, condénesele al doble.

El esclavo que por testamento adquiere la libertad, habiendo dado por ella alguna cosa, si fuese vendido luego, sea libre de darlo al comprador.

La cosa vendida y entregada no puede adquirirla el que compró hasta que quede satisfecho el vendedor

El término de usucapión de un fundo es el de dos años, Uno sólo es suficiente para las demás cosas.

La mujer que viviese con su marido por un espacio de un año, sin separarse de su lado por tres meses, caerá en su dominio por la usucapión. Si dos litigasen, decidirá interinamente el pretor según quien posea

Más cuando se trate sobre una causa de libertad, lo hará siempre a favor de ésta.

Cualquiera materia unida a los edificios o a las viñas, ni se reivindique, ni se separe.

Pero al que la unió, condénesele al doble.

Mientras se encuentre separada, será lícito vindicarla

Si se trata el marido de repudiar a su mujer, tiene que probar una de las siguientes causas” (Morales, 2003, p. 39).

1.3 Orígenes de la Protocolización

Protocolizar viene de protocolo, que es libro que llevan los Notarios en su oficina y en donde se asientan los actos en los que dicho Notario intervino o "dio fe". Esa acepción, viene desde Roma.

Al respecto de lo que significa protocolo, el diccionario jurídico de google, UNAM- (2010) nos dice que protocolo proviene: *“Del latín protocollum, que a su vez proviene del griego primero y pegar; es decir, la primera hoja encolada o pegada). Es la serie ordenada de escrituras matrices y otros documentos que un notario autoriza y custodia con ciertas formalidades. La palabra protocolo ha sido objeto de diversas definiciones e incluso se ha discutido su etimología misma.*

Además de las citadas líneas arriba, autores como Escriche (2008), *opina que el vocablo proviene del griego TQWZO = primero del latín collium o collatio = comparación o cotejo. Este concepto es una creación de la técnica notarial grecolatina, cuyo contenido se ha ido ampliando con el tiempo, desde sus orígenes en que implicaba una simple anotación del tabularii romano, en la parte superior de la carta en la que se contenía el acto jurídico celebrado por las partes y que se entregaba al declarante de la voluntad; el tabularii efectuaba un breve apunte al respecto de en un breviarío.*

Durante la época romana, se utilizaban tablas enceradas para redactar los documentos, provocando una formalidad en dicho documento. Y tratándose de cartas o correspondencia, se utilizaba la *tabella*. De esta palabra se origino el nombre de *tabelión*, dando origen a una persona con el mismo nombre la cual su función primordial fungía como una especie de asesor técnico jurídico, toda vez que este, redactaba los documentos relacionados con la actividad privada, ofreciendo algunas veces asesoría jurídica, sin tener ninguna vinculación con el Estado. El *tabelion* tenía funciones muy definidas dentro de las cuales se encontraba, el redactar escritos o documentos como testamentos, demandas contratos.

“El tabelión era una persona dedicada a la redacción de actos jurídicos y convenios entra particulares, posteriormente al habito de redactar actos jurídicos y luego

archivarlos, represento un trabo excesivo para éstos, dando origen a que se especializaran en la redacción de escrituras y testamentos, dándoles forma legal y procurando su deposito en archivos públicos de acuerdo con lo que marcaba la ley de la época.” (García Amor, 2000, p. 25).

Justiniano, dispuso, en el año 537, que los notarios escribieran los documentos en el protocolo, papel que arriba llevaba impresa la fecha de su entrega al notario, y otros datos y cuyas hojas, debían permanecer unidas.

Con el paso del tiempo, se hablaba de protocolo al hacer referencia a un resumen de los negocios jurídicos otorgados por las partes, que el notario elaboraba en presencia de los testigos y que coleccionaba en orden cronológico, formando de esta manera un registro a base de legajos.

Finalmente, se llegó al momento en que el registro era un libro encuadernado de antemano, en el que las declaraciones eran escritas en forma completa, no solamente mediante resúmenes, y se firmaban por los asistentes.

Como quiera que sea, en su acepción actual referida al protocolo notarial, el protocolo es el libro o juego de libros autorizados por el poder público, en los que el notario asienta y autoriza las escrituras y actas notariales que se otorgan ante su fe. Tratándose de libros generalmente en número de diez que los notarios utilizan asentar en ellos los originales de los instrumentos públicos.

CAPÍTULO II. FIGURAS JURÍDICAS DE USUCAPIÓN, PROTOCOLIZACIÓN Y SENTENCIAS CIVILES

2.1 La Usucapión o Prescripción Adquisitiva (actualmente)

Ahora bien, después de conocer los antecedentes históricos de la Usucapión, es pertinente saber, mas sobre esta figura jurídica, para lo cual. La pregunta obligada que surge, 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.

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 en estos términos: *“El autor citado justifica la prescripción en términos tan claros y con razones tan potentes, que basta alejar toda duda acerca de ello. Según el autor antes referido la prescripción resuelve en nombre de la equidad y del bien común, una cuestión pendiente entre dos personas, de las cuales, una solo tiene a su favor título y la otra título y posesión siendo que la prescripción decide a su favor de la segunda dicha cuestión, o sea la propiedad, por que reúne condiciones y circunstancias más atendibles, toda vez que a un título que le permite creerse legítimo dueños de las cosas, añade el hecho de ser el 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” (Navarro, 1911, p. 770).

En efecto y como se consagra en la Ley respectiva, la Usucapión como un modo de adquirir la propiedad de bienes, es en virtud de la posesión, por el transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley (Artículos 5.127, 2.128, 5.129 y 5.130 del C.C.E.M.) nótese 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.

La usucapión como medio de adquirir la propiedad.

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

Requisitos de la posesión para usucapir

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

I En concepto de propietario;

II Pacífica;

III Continua;

IV Pública.

Título de la Posesión

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

Plazo para Usucapir inmuebles

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

I En cinco años, si la posesión es de buena fe o cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;

II En diez años, cuando se posean de mala fe;

III Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones anteriores, si se demuestra, que el poseedor de finca rústica no la cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo.

Una correcta interpretación de los preceptos transcritos permite establecer que la usucapación, es un modo de adquirir la propiedad, para lo cual la ley exige ciertos requisitos, con el fin de verificar que el promovente de la usucapación efectivamente sea el propietario, pues de lo contrario al no exigir los requisitos apuntados de posesión (pacífica, pública, continua, determinado lapso de tiempo) podría estarse a la posibilidad de la existencia de varios propietarios sobre un mismo inmueble.

De ahí, que todos los Códigos Civiles de las entidades federativas de la República Mexicana, regulen la usucapación o prescripción adquisitiva como modo de adquirir la propiedad; ya que sino existiera regulación al respecto, la ley no podría verificar el derecho del usucapista, dejándolo en estado de indefensión frente a un ajeno, el cual pudiera despojarlo de su propiedad.

2.1.1 Posesión

Por lo que respecta a la posesión, cuyo principal efecto es la Usucapación, siguiendo a Rojina Villegas (1993), se aprecia que las cualidades que debe reunir a fin de ser apta para adquirir el dominio por usucapación y cuya ausencia la vicia, son las siguientes:

1. Debe ser en concepto de dueño. Solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción, (artículo 5.129 del Código Civil para el Estado de México).

2. Debe ser pacífica, no adquirida con violencia (Art. 5.128 del Código Civil para el Estado de México)
3. Debe ser continua, no interrumpida por los medios que señala el artículo (Artículo 5.128 del Código Civil para el Estado de México)
4. Debe ser pública, es decir que pueda ser conocida por todos (Artículo 5.128 del Código Civil para el Estado de México) (Rojina Villegas, 1993, p. 220)

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 esta 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.

2.1.2 Bienes susceptibles de Usucapión

Se analizaron las condiciones que exige la Ley para poder acreditar la usucapión. Ahora bien es pertinente hablar sobre los bienes que son susceptibles de Usucapión y los que no los son, tomando como base la legislación Civil de Distrito Federal por ser más abundante en el tema que la del Estado de México.

Estatuye el artículo 1137 del Código Civil del Distrito Federal que sólo se pueden prescribir los bienes que están en el comercio, esto en relación el artículo 5.133 del Código Civil para el Estado de México, en el sentido 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

darlas respuesta es necesario acudir 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 (Artículo 1825 pto. 3º. del Código Civil del Distrito Federal), 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; por lo mismo, en una interpretación en sentido contrario del artículo 749 del Código de Civil para el Distrito Federal, los bienes pueden 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 -Artículo 772 del Código Civil del Distrito Federal. (Domínguez, 1994pp. 301-303)

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 y Municipios , bienes que se dividen en; bienes de uso común, bienes destinados a un servicio público y bienes propios; a todos ellos se les atribuye el carácter de ser inalienables e imprescriptibles y para los segundos de los nombrados, hace la anotación de lo que serán mientras no se les afecte del servicio público al que están destinados. Las disposiciones del Código serán supletorias, debiéndose atender primeramente a lo que establezca las 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 privado 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 (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, pudiendo ser enajenados preferentemente a favor de las personas que señalan (Arts. 60 de la LGBN y 35 de la LRPSP).

La clasificación anterior va acompañada en ambas leyes de un catalogo amplio de bienes que comprenden en las mismas, siendo de anotar que en el artículo 3º de la Ley General de Bienes Nacionales, la fracción III señala que los 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, están sometidos al artículo al Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en Materia Federal. Lo anterior trae a coalición la problemática existente en torno a los bienes vacantes, lo 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 procedimiento correspondiente, sean adjudicados al fisco federal (Arts. 785 a 787 del Código Civil del Distrito Federal), disposiciones que se complementan con el artículo 76 de la Ley General de Bienes Nacionales que regula dicho procedimiento, en el que se prevé 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 un resolución adjudicando los bienes al Gobierno Federal; al término del procedimiento deberá inscribirse la resolución en el Registro Público de la Propiedad 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 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 que generalmente si alguien posee un bien inmueble para usucapirlo, ignora quien es el propietario, sin embargo debemos atenuar esta conclusión, por que para de verdad ignorar quien es el dueño de un inmueble, el poseedor debe haber investigado en los archivos y registros públicos, en la tesorería del Municipio correspondiente a través del Departamento de Catastro o en 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, que no conste en dichos registros quien sea el propietario; y segunda que conste en dichos registros quien sea el propietario.

Casos en los que no procede la usucapión

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

- I Entre ascendentes y descendientes, durante la patria potestad;*
- II Entre cónyuges;*
- III Contra los incapacitados, mientras no tenga representante legal;*
- IV Entre los incapacitados y sus tutores o curadores mientras dure la tutela;*
- V Entre los copropietarios o coposeedores respecto del bien común;*
- VI Contra los que se ausenten del estado por comisiones de servicio público;*
- VII Contra los militares en servicio activo que se encuentren fuera del Estado;*
- VIII. Contra bienes inmuebles del Estado y Municipios.*

2.1.3 La Usucapión 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 señala tal registro para que surta efectos a terceros, como son los casos de creación, declaración, reconocimiento, adquisición, transmisión, modificación, limitación, gravamen y extinción del dominio y de los demás derechos reales.

En apoyo con lo que establece el artículo 5.140 del Código Civil del Estado de México “La Usucapión de los bienes inmuebles se promoverá contra el que aparezca como propietario en el Registro Público de la Propiedad. De tal modo que se puede observar que este artículo nos proporciona 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.
- B) Aunque el artículo antes citado establece que el juicio se entablará contra quien aparezca como dueño en el Registro Público, también deberá demandarse simultáneamente al Registro Público de la Propiedad la cancelación de la inscripción de dominio existente en el mismo en relación al inmueble a usucapir (según el artículo 3010 del Código Civil del Distrito Federal) en el Estado de México no de demanda al Instituto de la Función Registral
- C) La sentencia del juicio de usucapión simplemente declarará la consumación de esta y la adquisición del poseedor, es decir el derecho de propiedad derivado de la usucapión y la sentencia será solamente declarativa.

Aunado a lo anterior el artículo 5.141 del Código Civil del Estado de México establece que “La Sentencia Ejecutoria que declare procedente la acción de Usucapión, se protocolizara ante Notario y se inscribirá en el Instituto de la Función Registral.

Tratándose de predios no mayores de 200 metros cuadrados se inscribirá sin mayor trámite en el Instituto de la Función Registral.

Es aquí donde estriba el objeto de la presente investigación en el sentido que este precepto manda a realizar una protocolización, es decir una condición extra para poder así otorgar un título de propiedad al poseedor, a pesar de haber reunido los requisitos antes mencionados que la ley exige para demostrar la Usucapión, situación errónea, que solamente trae consigo más trámites y gastos para el particular, dejándolo en una situación de indefensión, al no poder obtener su título de propiedad y no tener la certidumbre de poder defender su bien inmueble (patrimonio) ante terceros.

Por lo que no debemos de 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 Francés de 1804, ha llegado hasta nosotros y se encuentra plasmado en el artículo 7.73 en relación al 7.103 ambos del Código Civil del Estado de México.

Ahora bien, jurídicamente hablando el título de adquisición del que fuera poseedor es exclusivamente la Usucapión y de ninguna manera se podría interpretar que la causa de la adquisición del dominio fuera la sentencia dictada en el juicio, por lo que la adquisición por Usucapión se dio con anterioridad a tal juicio y si se acudió a este, fue precisamente para contar con un título documental para poder inscribir la adquisición en el Registro Público de la Propiedad y acreditar ante terceros la calidad de propietario, siendo esta interpretación la utilizada por la doctrina como en el propio Registro Público de la Propiedad, entendiéndose que la sentencia por disposición de Ley es el instrumento Público que para el caso específico de la usucapión sirve de forma a esta última". (Revista Derecho Notarial, año XXII, p. 37).

De acuerdo al título cuarto de nuestro actual Código Civil para el Estado de México, precisamente en su capítulo V; el cual comprende de los artículos 5.127 al 5.141,

específica los lineamientos para poder usucapir; es decir pasar de poseedor a propietario.

Por lo tanto, la ley exige que el actor en un juicio de prescripción positiva revele la causa generadora de su posesión, a fin de determinar la calidad de la posesión y precisar el momento en que debe comenzar a correr el plazo prescriptivo.

Lo anterior, en términos de la jurisprudencia 317, visible a fojas 214, Tomo IV, Materia Civil, Octava Época del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, 1917-1995, la cual se transcribe en seguida:

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA "POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO" EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPUBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TITULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN. De acuerdo con lo establecido por los artículos 826, 1151, fracción I, y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, y por las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario. Este requisito exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, sino que también exige se acredite el origen de la posesión pues al ser el concepto de propietario o de dueño un elemento constitutivo de la acción, el actor debe probar, con fundamento en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles

para el Distrito Federal, que inició la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, que puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de propietario y que su posesión no es precaria o derivada. Por tanto, no basta para usucapir, la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada.”

Así como la jurisprudencia siguiente:

Novena Época

Registro: 168188

Instancia: Primera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XXIX, Enero de 2009

Materia(s): Civil

Tesis: 1a./J. 89/2008

Página: 109

CESIÓN DE DERECHOS. ES UN CONTRATO SUBJETIVAMENTE VÁLIDO PARA ACREDITAR LA POSESIÓN CON JUSTO TÍTULO PARA EFECTOS DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE MÉXICO ABROGADA). Cuando se ejercita la acción de prescripción adquisitiva, quien pretende usucapir debe probar fehacientemente el origen de la posesión en concepto de dueño o propietario. Ahora bien, debe decirse que el contrato de cesión de derechos propiamente dicho, no es apto para transmitir la propiedad de un inmueble, pues sólo sirve para transmitir otro tipo de derechos que están directamente vinculados con un crédito. Sin embargo, si en un contrato denominado de cesión de

derechos, derivado de las cláusulas pactadas, una de las partes transfiere derechos reales, ello implica que en realidad se está ante un diverso contrato que es apto para hacerlo y que no se trata entonces de un contrato de cesión de derechos como lo sostienen las partes, y derivado de éste, la propiedad de la cosa u objeto que eran del supuesto cedente pasan a formar parte del patrimonio del supuesto cesionario, quien la recibe y la incorpora a su esfera de dominio, pero no por virtud del contrato de cesión de derechos, sino del diverso que sí es apto para transferir derechos reales. En ese orden de ideas, el denominado contrato de cesión de derechos puede constituir un título subjetivamente válido, para hacer creer, fundadamente al cesionario, que es apto para transmitir la propiedad y, como consecuencia de ello, que se tiene el justo título para poseer el inmueble con el carácter de propietario y en consecuencia, ser apto para acreditar la calidad de propietario para efectos de acudir a un juicio de prescripción adquisitiva o usucapión.

Aunque, también podría estarse en el supuesto de una posesión de mala fe, para lo cual es importante puntualizar que al promover la usucapión de mala fe el particular debe referirlo desde el principio de su demanda, sino el juzgador de no estaría en la aptitud legal de producir fallo al respecto, pues al no conocer en que concepto fue la posesión del usucapista, debe exigir la causa generadora de la posesión, como lo ordena el artículo 5.129

2.2 Protocolización (actualmente)

En efecto y por lo antes expuesto, debe conocerse que es la protocolización, la cual realiza el notario público; por lo que es importante primero saber que es la figura de la

“protocolización” para posteriormente saber si es necesario este requisito, para que obtenga valides la sentencia de Usucapión.

De acuerdo con el Diccionario del Instituto de Investigaciones Jurídica de la UNAM (2010), “Protocolizar viene de protocolo, que es libro que llevan los Notarios en su oficina y en donde se asientan los actos en los que dicho Notario intervino o dio fe. Esa acepción, que nada tiene que ver con el registro del acto mismo, viene desde Roma, y Guiza Alday (1995), dice: “(gr. de PROOTOS: primero, y KOLLAN: apegar.), f. Incorporación que al protocolo hace el notario de las actas y documentos que autoriza, y de aquéllos que los particulares solicitan o las autoridades judiciales disponen”.

PROTOCOLO (Del latín *protocollum*, que a su vez proviene del griego primero y pegar; es decir, la primera hoja encolada o pegada). Es la serie ordenada de escrituras matrices y otros documentos que un notario autoriza y custodia con ciertas formalidades. La palabra protocolo ha sido objeto de diversas definiciones e incluso se ha discutido su etimología misma. Además de las citadas líneas arriba, autores como Escriche, opinan que el vocablo proviene del griego TQWZO y del latín *collium* o *collatio* que significa comparación o cotejo

Como quiera que sea, en su acepción actual referida al protocolo notarial el protocolo es el libro o juego de libros autorizados por el poder público, en los que el notario asienta y autoriza las escrituras y actas notariales que se otorgan ante su fe.

Se trata de libros generalmente en número de diez que los notarios utilizan para asentar en ellos los originales de los instrumentos públicos. Este concepto es una creación de la técnica notarial grecolatina, cuyo contenido se ha ido ampliando con el tiempo, desde sus orígenes en que implicaba una simple anotación del *tabularii* romano, en la parte superior de la carta en la que se contenía el acto jurídico celebrado por las partes y que se entregaba al declarante de la voluntad; el *tabularii* efectuaba un breve apunte al respecto de un breviario. Con el paso del tiempo, se hablaba de protocolo al hacer

referencia a un resumen de los negocios jurídicos otorgados por las partes, que el notario elaboraba en presencia de los testigos y que coleccionaba en orden cronológico, formando de esta manera un registro a basa de legajos.

La *novella 45* de Justiniano, dispuso, en el año 537, que los notarios escribieran los documentos en el protocolo, papel que arriba llevaba impresa la fecha de su entrega al notario, y otros datos y cuyas hojas debían permanece unidas. Finalmente, se llegó al momento en que el registro era un libro encuadernado de antemano, en el que las declaraciones eran escritas en forma completa, no solamente mediante resúmenes, y se firmaban por los asistentes.

“ARTÍCULO 90 DE LEY NOTARIAL:

Para la protocolización de un documento, el notario lo transcribirá en la parte relativa del acta que al efecto se asiente o la agregará al apéndice en el legajo marcado con el número de acta y bajo la letra o número que le corresponda. No podrá protocolizarse el documento cuyo contenido sea contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres”.

Bien, conociendo lo que es la protocolización, se puede apreciar es un acto de mucha formalidad en la que el Notario Público, tiene que percatarse que lo que valla a protocolizar, este apegado a derecho, es decir no podrá dar fe de algo que sea contrario al derecho. Sin embargo, el Notario Público, no puede determinar si la usucapión, esta apegada a la ley; sino es el juzgador quien lo hace al dictar la sentencia correspondiente, mientras que el fedatario público solo protocolizara lo que ya esta apegado a derecho, es decir extiende un doble fe sobre un documento público que es superior en jerarquía a la protocolización.

En el caso, la protocolización de una sentencia de usucapión solo hace que el trámite se vuelva largo y engorroso, pues como ya quedó apuntado esta doble fe es innecesaria. Sin embargo, la ley obliga al particular a hacerlo, pues de otra forma éste no podrá obtener su titulo de propiedad, aunado a que, el Notario Público debe dar

cabal cumplimiento a lo establecido en los artículos 88 y 89 de la Ley del Notariado del Estado de México, donde se ordena al notario, que no podrá dar su firma sin antes haber cumplido con el pago de impuestos correspondientes, lo que tiene un carácter de interés recaudatorio por el Estado, trayendo como consecuencia sea muy caro para el particular obtener su título de propiedad.

Tomando en cuenta que los gastos a cubrir por el promovente del juicio de Usucapión por enumerar algunos:

- 1) Pago de Honorarios del Abogado que le patrocine el juicio de Usucapión
- 2) Pago de Honorarios del Notario que protocolice su sentencia de Usucapión
- 3) Pago del I.S.R
- 4) Pagos municipales (predial, clave catastral, traslado de dominio)
- 5) Pago para la inscripción de dicho título de propiedad en el Instituto de la Función Registral.

Apreciándose que es mucho el dinero que se tiene que pagar por parte del particular, esto a partir de la entrada en vigor del nuevo Código Civil para el Estado de México en el año dos mil dos. Trayendo como consecuencia sean muchos los ciudadanos que se vean impedidos para obtener su título de propiedad. Aunado al hecho y sin perder de vista que no es un requisito señalado por la Ley para demostrar la Usucapión, como ya se ha estudiado antes.

De lo antes expuesto es de adicionarse como un claro ejemplo a la presente investigación, la Gaceta de Gobierno del Estado de México publicada el jueves siete de Agosto del Dos mil Ocho, Donde la Diputada JUANA BONILLA JAIME integrante del Partido de la Revolución Democrática, presento su proyecto de modificación al Artículo 5.141 del Código Civil para el Estado de México, base de nuestro estudio, haciéndose

la aclaración que esta solo se aplica para inmuebles cuya medida no sea superior a los doscientos metros cuadrados. Situación errónea por parte de los legisladores toda vez que la figura Jurídica de la Usucapión tampoco tiene medidas ni estándares en cuanto a las áreas del bien a Usucapir. Recopilando algunos párrafos de su exposición de motivos los cuales aunados a la presente investigación toman gran fuerza.

La cosa juzgada, además de tener razones jurídicas también tiene razones sociales, por que existe la necesidad de dar certidumbre en el goce de las cosas y derechos que corresponden a las personas, tarea que hacen los jueces en el cumplimiento de sus funciones.

De esta manera, los jueces resuelven asuntos planteados a su competencia, con la característica de que dichas sentencias que resuelven el fondo del asunto planteado están dotadas de fe pública, toda vez que están emitidas legalmente por autoridad competente.

La fe pública en las sentencias tiene eficacia precisamente contra terceros, esto implica que un tercero que alegue un derecho no podrá negarle a una sentencia su fuerza de probar, o su veracidad.

La fe pública que se dicta en las sentencias es de carácter judicial y en quien recae principalmente dicha responsabilidad es en los secretarios judiciales, como bien lo establecen los artículos 1.5 y 1.4 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México.

De lo anterior, podemos inferir que si la actividad judicial esta investida de fe pública en cuanto a sus resoluciones, resulta claro que en el artículo 5.141 del Código Civil del Estado de México no se justifica la razón en términos jurídicos para que una sentencia dotada de fe pública judicial sea adicionada también con fe pública notarial para poder inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, máxime si dicha sentencia ya tiene carácter de ejecutoria, es decir oponible ante terceros.

Debe decirse que las funciones de fe publica de los notarios son establecidas por el Estado; pues este no puede dar fe de cada uno de los actos que suceden en los actos y negocios jurídicos de las personas, de ahí la importancia de las funciones de los notarios, pero para el caso que nos ocupa, es completamente innecesaria su actuación, por que al presentarse un procedimiento a la consideración del Juez para que dicte sentencia, quiere decir que es precisamente el Estado a quien le están constando los actos de dicho procedimiento, pues la actividad judicial se realiza a nombre y representación del Estado puesto que no se trata de un órgano de carácter privado.

Bajo este esquema reiteramos que no se aprecia cual sería la necesidad jurídica para que una sentencia sobre Usucapión tenga que protocolizarse, ante notario, mas aún sin en los propios juzgados se lleva un registro de las sentencias tal como lo hacen los notarios en sus libros de registro, de ahí que no se considera necesario que la fe pública judicial tenga que ser reforzada por la fe pública notarial.

Para efecto de reforzar nuestras consideraciones resulta conveniente señalar que la naturaleza del Registro Público de la Propiedad tiene como función primordial dar publicidad de la situación jurídica de los inmuebles, así como quienes son sus propietarios. La publicidad tiene como fin dar protección frente a terceros a quien detenta la propiedad; a mayor abundamiento la publicidad que otorga el registro no se refiere al acto en si, sino al documento en que constan los actos a favor de los propietarios, como puede ser una escritura pública pasada ante la fe de un notario, o una sentencia judicial, incluso el propio Código Civil del Estado de México permiten que se hagan inscripciones o cancelaciones por orden Judicial, como lo establecen los artículos 8.36 y 8.45 fracción IV.

Aunado a lo anterior, llama la atención que el artículo 8.56 del Código Civil del Estado de México, establece que si se ha cumplido con el tiempo de posesión para obtener la Usucapión, el Juez podrá declarar al poseedor como propietario, ordenando su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, sin que se hable de la necesidad de

la protocolización de la sentencia por parte de un Notario, lo que nos parece mas congruente en términos lógicos-jurídicos que lo que dispone el artículo 5.141 del propio Código Civil del Estado de México.

2.3 Sentencia civil

Ahora bien, después de conocer la usucapión y la protocolización, conviene saber que es la sentencia; en específico, las que se dictan en materia civil, pues en obvias razones el tema en estudio pertenece a la rama del derecho civil y por ende se estudiarán las sentencias que se pronuncian en juicios civiles específicamente en los juicios Ordinarios Civiles de Usucapión.

“Sentencia. (Lat. SENTENCIA, de SENTIRE: sentir)

Dictamen, opinión parecer propio. Máxima, aforismo, dicho moral o filosófico. Decisión extrajudicial de la persona a quién se encomienda resolver una controversia, duda o dificultad. Resolución judicial en una causa. Fallo en la cuestión principal de un proceso. El más solemne de los mandatos de un juez o tribunal, por oposición a auto de providencia. Parecer o decisión de un jurisconsulto romano. La palabra sentencia procede del latín sintiendo, que equivale a sintiendo; por expresar la sentencia lo que siente u opina quien la dicta. Por ella se entiende la decisión que legítimamente dicta el juez competente, juzgando de acuerdo con su opinión y según la ley o norma aplicable” (Instituto Investigaciones Jurídicas-UNAM, 2010).

“Sentencia Declarativa.

La pronunciada en causa donde se ha planteado una acción declarativa. La que establece la existencia de un derecho, sin condenar o absolver además a las partes. Entre estas sentencias se encuentran las que declaran la falsedad de un documento, la prescripción y la jactancia” (Instituto de Investigaciones Jurídicas-UNAM, 2010).

“Sentencia Firme.

La que, por haberla consentido las partes, por no haber sido apelada ni recurrida, causa ejecutoria” (Instituto de Investigaciones Jurídicas-UNAM, 2010).

2.3.1 Naturaleza Jurídica de la Sentencia

No es otra cosa, sino señalar la terminación de la actividad de las partes dentro del proceso, y asimismo el órgano jurisdiccional este en aptitud de dar un fallo absolviendo o condenando al demandado, poniendo fin al proceso.

Al respecto el maestro José Becerra Bautista, (2000) manifiesta lo siguiente:

“Las partes, después de plantear los hechos con pruebas sobre los que versa su controversia, de acreditar los hechos con pruebas que consideran idóneas y de demostrarle la aplicabilidad de la norma abstracta por ellos invocada precisamente al caso concreto, han agotado su actividad.

Por tanto, cuando las partes han satisfecho todas las actividades que son necesarias a la consecución del fin que pretenden o sea la prestación de la actividad jurisdiccional para que el Estado declare vinculadamente los intereses protegidos por el derecho objetivo, surge la obligación del estado, de realizar el acto en que concentra su función jurisdiccional: la sentencia” (Becerra, 2000, p.183)

En ese orden de ideas, son necesarias dos condiciones para que el órgano jurisdiccional pueda dictar sentencia; el agotamiento de la actividad procesal de las partes y la petición de estas para que la autoridad de por terminada esa actividad y anuncie que dictara sentencia citando a las partes; por lo que una vez citadas no podrán:

- promover prueba alguna
- ofrecer documento alguno

ARTÍCULO 2.143. *Concluido el plazo para alegar, se dictará sentencia.*

Los jueces sin embargo, para mejor proveer podrán decretar la práctica o ampliación de cualquier diligencia probatoria, sobre la cual tuvieren duda.

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

2.3.2 Requisitos de forma en la sentencia.

Todas las sentencias deben tener los siguientes elementos formales:

1. Lugar
2. Fecha
3. Juez que la pronuncia
4. Nombre de loas partes contendientes
5. objeto del Pleito
6. Escrita en Castellano (español)
7. Firmadas por el Juez que la dicte así como del secretario quien da fe
8. Fundamentadas, claras, precisas y congruentes.

“En efecto, el formulismo no es sino formalismo y éste es admitido en todas las legislaciones y es considerado como una indeclinable necesidad teórica y práctica.”

(Becerra, 2000, p. 182)

Desde el punto de vista formal, en toda sentencia se encontrará lo siguiente:

- a) Identificación. El lugar, la fecha, la mención del juez, el nombre de las partes y el objeto del pleito son circunstancias que permiten identificar una sentencia y determinar, también, su validez jurídica.*
- b) Narración. La exposición de los hechos acontecidos durante el procedimiento o sea la síntesis de los puntos cuestionados a través de la demanda, contestación, etc.; los medios de prueba ofrecidos y desahogados por cada parte; los problemas jurídicos planteados y las incidencias que van a ser materia de resolución, es lo que constituye la parte narrativa del fallo.*
- c) Motivación. Es análisis de los hechos controvertidos con base en la valoración de las pruebas y a luz de las disposiciones legales aplicables, así como la solución que a esos problemas se dé. La aplicación de la norma abstracta a las situaciones de hecho es lo que constituye la motivación de una sentencia.*
- d) Resolución. La sentencia, jurídicamente, es esta parte del fallo, que condena la voluntad del estado en el caso concreto y que debe ser la conclusión lógica que resulte de la motivación de la sentencia, con base en su parte narrativa.*
- e) Autorización: Esta regla general tiene especial interés en el acto, culminante de un proceso que consiste en la terminación del mismo, mediante expresión de la voluntad del Estado en el caso concreto, o sea en la sentencia”(Becerra, 2000, p. 183)*

Sin embargo, la esencia de la sentencia esta basada en un elemento fundamental que es el juicio lógico, pero no puede llegarse a dicho juicio lógico, si las partes nos exponen los hechos controvertidos, si no se analizan los preceptos legales aplicables y si no se expresa la conclusión respectiva, pues el juez debe afirmar existente o inexistente la voluntad concreta de la ley deducida en un juicio.

2.3.3 Requisitos de fondo en la sentencia

En cuanto al fondo las sentencias deben decidir en forma congruente todos los puntos controvertidos; por lo que, el juzgador debe analizar y resolver únicamente los puntos que las partes hayan sometidos a su consideración, sin que el juez pueda dejar de resolver las controversias planteadas, pues aun que no exista norma exactamente aplicable al caso controvertido, la ley faculta al juzgador, para que mediante los métodos de integración del derecho, pueda crear una norma basado en la analogía, o en los principios generales del derecho. Pero así como debe resolver sobre todos los puntos controvertidos, también no puede resolver sobre cuestiones que no fueron planteadas a su consideración por las partes *“secundum allegata al probata partium, ne eat iudex ultra petita partium”*.

Además, para llegar a la conclusión el juez debe formular desde el punto de vista lógico un silogismo cuya premisa mayor es la norma jurídica aplicable; la menor, los hechos controvertidos vistos a través de las pruebas aportadas por las partes; la conclusión, es la aplicación de la norma abstracta al caso controvertido, estableciendo la voluntad soberana del Estado, al caso concreto.

“La determinación de la norma aplicable es a veces laboriosa por la serie de problemas interpretativos o de integración que el juez debe resolver o realizar; el análisis de los hechos exige la valoración de los medios de prueba rendidos por las partes, con criterios legales y deducciones personales mediante las cuales puede llegar el juzgador al conocimiento de los hechos desconocidos partiendo de los conocidos por pruebas directas” (Becerra, 2000, pp. 183-184).

Por otra parte, la sentencia definitiva contiene determinaciones adjetivas, que por razón de lógica, deben ser previas al examen y resolución de los problemas substantivos; es decir que antes de dictar sentencia de fondo el juzgador debió haber resuelto las

controversias que a lo largo del procedimiento las partes expusieron a su consideración (incidentes).

A mayor abundamiento, todo el contenido del fallo se encuentra en la narración, en la motivación y en la resolución de la sentencia, por lo que el autor en comentario cita a Carnelutti de la siguiente manera:

“Carnelutti enseña que la afirmación de un hecho es la posición de éste como presupuesto de la demanda dirigida al juez; que a la afirmación de un hecho por una parte puede corresponder la afirmación del mismo hecho por parte del otro litigantes y que las afirmaciones de ambas partes vinculan al juez, quien no podrá poner en su sentencia una situación de hecho que no sea afirmada por la contraparte. Los hechos no afirmados no pueden ser puestos; los hechos afirmados, deben ser puestos en la sentencia.” (Becerra, 2000, p. 184)

En consecuencia, el juez esta obligado a través del proceso, no a conocer los hechos, sino únicamente a su fijación formal, a través del sistema probatorio establecido por el legislador, que reduce la manera de llegar a la comprobación de los hechos; tal y como lo hubiesen expuesto las partes en sus escritos de demanda y contestación, alcanzando con esto la verdad real.

En el caso que nos atañe, es decir la sentencia dictada en un juicio de usucapión, debe reunir todos los requisitos apuntados, pues de otra manera la misma no podrá existir a la vida jurídica ni tener la supremacía jerárquica que la ley le otorga; ya que, será esta la que terminará con la pretensión del actor al otorgarle la propiedad del inmueble litigioso, por haber acreditado los requisitos exigidos por la ley para la procedencia de la usucapión o negársela por no haberlos acreditado; además, de ser esta la voluntad soberana del Estado, por tener el monopolio de la impartición de justicia, pues el único que tiene la facultad para dirimir controversias suscitadas entre sus gobernados.

A mayor abundamiento, la sentencia es un acto mental del Estado, en el que el juez en el ejercicio de la función jurisdiccional, hace un acto de inteligencia, pues al efecto la

sentencia debe reunir un juicio lógico combinado con un acto de voluntad, ya que la existencia de este acto de voluntad por parte de un órgano del Estado, en que se concreta la orden dirigida a los que están obligados a observar la norma en el caso concreto. Por lo que, la sentencia del juez se diferencia del juicio de un simple particular.

En ese orden de ideas, la norma jurídica aún que también supone un juicio lógico del órgano del que emana, que en esencia es un acto de voluntad hecha por el Estado a los particulares. Pero este mandato está en forma abstracta plasmado en la Ley General; por tanto, necesita ser traducida, y es precisamente el juez quien realiza dicha operación al dictar su fallo.

“Una vez establecido así que la sentencia es en su esencia un acto de la inteligencia del juez y, precisamente, un juicio lógico que reviste la forma del silogismo, se ha dicho ya implícitamente cuál es la materia de este juicio; es la declaración de la norma jurídica aplicable en el caso concreto, o sea, de la tutela jurídica que la ley concede a un determinado interés. La norma, tanto puede ser una regla de derecho material, como una regla procesal, y interés concreto cuya tutela se trata de declarar, tanto un interés concreto cuya tutela se trata de declarar, tanto un interés material o primario como un interés procesal o secundario. Hay, pues, sentencias cuyo contenido es en relación de derecho material y sentencias, cuyo contenido es una relación procesal. Pero siempre necesario para que haya esencialmente una sentencia, que se trate de declarar una relación concreta, jurídica, controvertida o incierta. Si el acto del juez no se encamina a hacer cesar la incertidumbre sobre la norma aplicable en el caso concreto, sino solamente a regular el orden del procedimiento, tendremos una providencia que no es substancialmente una sentencia.”(Rocco, 1985, p. 57).

Con base en lo apuntado, es evidente que la sentencia es un acto de inteligencia que lleva consigo la voluntad del Estado; además de ser superiormente en jerarquía a cualquier protocolización, pues como ya quedó apuntado la sentencia es la interpretación que el juez hace a la norma plasmada en la ley que no es otra cosa que

la voluntad del Estado para con su particulares, en cambio la protocolización solo contiene la fe pública que el Notario otorga. Por lo que, de un razonamiento lógico-jurídico se entiende que la sentencia es superior a la protocolización pues ella misma es la voluntad del Estado; además que la fe que pudiera otorgar el Notario es innecesaria, ya que, de acuerdo al artículo 1.133 el Código de Procedimientos Civiles:

“ARTÍCULO 1.133. Las copias de constancias judiciales serán expedidas y autorizadas por el Secretario del Tribunal que las expida”.

Por tanto, al concluir el juicio de usucapión solo basta, con que el promovente solicite al secretario de acuerdos copias certificadas de la sentencia ejecutoria donde fue declarado como propietario, para que las mismas le sean suficientes como título de propiedad, tal y como lo disponía el Código Civil par el Estado de México abrogado, en su artículo 933.

“ARTÍCULO 933. La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción a que se refiere el artículo se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor”.

También conviene tomar en consideración, que las sentencias dictadas en los juicios de usucapión son de carácter declarativo, pues la función principal de la sentencia es la declaración de las relaciones jurídicas concretas, en otras palabras las sentencias declarativas son aquellas que dictas dentro de un juicio civil en el cual se declara sobre si tiene derecho o no, a la prestación reclamada por el accionante.

En el caso, el usucapista al promover su juicio de usucapión, como su prestación primordial es la declaración del Estado donde le reconozca como propietario de un cierto inmueble. En consecuencia las sentencia civil siempre será declarativa.

“Todas las sentencias civiles son sentencias declarativas, aun la sentencia condenatoria lo es substancialmente, La sentencia condenatoria y aquella que hoy se

llama sentencia declarativa se distinguen no por su esencia, no por la diversidad de la función judicial ejercitada en los dos casos, sino por la diversidad del objeto de la declaración circunstancial accidental y, por consiguiente, indiferente para la naturaleza de la sentencia” (Rocco, 1985, p. 207)

Por su parte la Suprema Corte de Justicia ha establecido lo siguiente:

Octava Época

Registro: 214198

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tesis Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo : XII, Diciembre de 1993

Materia(s): Civil

Página: 962

“SENTENCIAS EN MATERIA CIVIL, DECLARATIVAS Y DE CONDENA, DIFERENCIAS. En materia civil, todas las sentencias contienen una declaración de derechos en su parte resolutive. Pero las meramente declarativas no contienen otra cosa más, en lo que respecta la cuestión principal deducida en el pleito; esto es, que su contenido se agota en la declaración que hace. Las sentencias de condena contienen, por una parte, una declaración respecto del derecho del actor y de la obligación correlativa del demandado; además, ordena la ejecución forzosa para el caso de que el demandado, dentro de un plazo determinado, no cumpla la obligación declarada, este fallo hace cierto e indubitable el derecho del actor y manda al órgano de ejecución que lo haga efectivo, en el supuesto citado. Por esta circunstancia, toda sentencia de condena es al mismo tiempo declarativa y además ejecutiva. Citando a Chiovenda, se puede decir

que "La diferencia está, pues, en que la sentencia de condena tiene dos funciones distintas, y la de declaración hay una sola".

Cerrando éste capítulo se puede concluir en, que la sentencia dictada dentro de un juicio de usucapión es superior a la protocolización que el Notario Público realiza sobre ésta, pues la misma contiene en su naturaleza la voluntad del Estado, donde el juez interpretó la norma plasmada en la ley, declarando el derecho del accionante; mientras que la protocolización solamente es un otorgamiento de fe pública que el fedatario hace, sobre una situación que ya fue puesta a consideración de un juez, el cual como ya quedó apuntado es el interprete de la ley que para el efecto el Estado puso para ese fin.

Por tanto, se afirma que la sentencia dictada en el juicio de Usucapión es suficiente por si sola y deviene innecesaria la doble fe que el Notario Público, otorga al protocolizarla, pues como ya como ya quedó plasmado en líneas anteriores, la sentencia de usucapión ya contiene fe pública al ser firmada por el secretario de Acuerdos del Tribunal.

CAPÍTULO III. ESTUDIO COMPARATIVO DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO EN CUANTO A LAS SENTENCIAS DE USUCAPION CON TODOS LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA MEXICANA, ASÍ COMO CON LA ABROGADA LEGISLACIÓN CIVIL PARA EL ESTADO DE MÉXICO.

3.1 Comparación con todos los Estados de la República Mexicana

Este capítulo tiene como objetivo comparar la situación jurídica que guardan las legislaciones civiles de los Estados de la República Mexicana, con respecto a la

exigibilidad de protocolizar las sentencias de usucapión, a fin de estar en conocimiento si el Código Civil del Estado de México, es el único que exige la protocolización de las sentencias de usucapión o son mas las entidades federativas que también la exigen; por lo que, los siguientes artículos son los correlativos del artículo 5.141 del Código Civil para el Estado de México, los cuales son del tenor literal siguiente:

Aguascalientes

“Artículo 1169. La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el registro público y servirá de título de propiedad al poseedor”.

Baja California

Artículo 1144. La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el registro público y servirá de título de propiedad al poseedor.

Baja California Sur

Artículo 1162. La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción se inscribirá en el registro público de la propiedad y servirá de título de propiedad al poseedor.

Campeche

Artículo 1166. La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el registro público y servirá de título de propiedad al poseedor.

Chihuahua

Artículo 1159. *La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el registro público, y servirá de título de propiedad al poseedor.*

Chiapas

Artículo 1145. *La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el registro público, y servirá de título de propiedad al poseedor.*

Coahuila

Artículo 1792. *La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción a que se refiere el artículo anterior, se inscribirá en el registro público y servirá de título de propiedad al poseedor.*

Colima

Artículo 1153. *La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción se inscribirá en el registro publico y servira de título de propiedad al poseedor.*

Distrito Federal

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

Durango

Artículo 1143. *La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el registro público y servirá de título de propiedad al poseedor.*

Estado de México

Artículo 5.141. *La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de usucapión, se protocolizará ante notario y se inscribirá en el registro público de la propiedad.*

Guerrero

Artículo 769. *La sentencia ejecutoriada que declara procedente la acción a que se refiere el artículo anterior, se inscribirá en el registro y servirá de título de propiedad al poseedor.*

Guanajuato

Artículo 1254. *La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el registro público y servirá de título de propiedad al poseedor.*

Hidalgo

Artículo 1232. *La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el registro público y servirá de título de propiedad al poseedor.*

Jalisco

Artículo 899. *La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de usucapión, se inscribirá en el registro público de la propiedad y servirá de título de dominio al poseedor propietario.*

Michoacán

Artículo 428. *La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el registro público de la propiedad raíz y del comercio del Estado de Michoacán y servirá de título de propiedad al poseedor.*

Morelos

Artículo 1243. *la sentencia ejecutoria que declare procedente la pretensión de prescripción se inscribirá en el registro público de la propiedad y servirá de título de propiedad al poseedor.*

Nayarit:

Artículo 1141. *La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción se inscribirá en el registro público y servirá de título de propiedad al poseedor.*

Nuevo León

Artículo 1154. *La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el registro público y servirá de título de propiedad al poseedor.*

Oaxaca

Artículo 1159. *La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el registro público y servirá de título de propiedad al poseedor.*

Puebla

Artículo 1414. *El código de procedimientos civiles reglamentara el juicio de usucapión, para que, sin perjuicio de que se pueda oponer como excepción la usucapión, se ejercite esta como acción, se declare que se consumo en favor del actor, y la sentencia ejecutoriada, inscrita en el registro publico de la propiedad, sirva de titulo probatorio de su derecho.*

Código de Procedimientos Civiles Puebla

Artículo 793. *La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de usucapión, servirá de título de propiedad y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad.*

Quintana Roo

Artículo 1853. *La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción a que se refiere el artículo anterior, se inscribirá en el registro y servirá de título de propiedad al poseedor.*

Querétaro

Artículo 1149. *La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el registro público de la propiedad y del comercio, y servirá de título de propiedad al poseedor.*

Sinaloa

Artículo 1155. *La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el registro público y servirá de título de propiedad al poseedor.*

San Luís Potosí

Artículo 1102. *La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el registro público y servirá de título de propiedad al poseedor.*

Sonora

Artículo 1328. *La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción se inscribirá en el registro público y servirá de título de propiedad al poseedor.*

Tabasco

Artículo 950. *La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción a que se refiere el artículo anterior se protocolizará ante notario, se inscribirá en el registro público de la propiedad y servirá de título al actor.*

Tamaulipas

Artículo 737. *La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción se inscribirá previa protocolización ante notario público en el registro público de la propiedad y servirá de título de propiedad al poseedor.*

Tlaxcala

Artículo 1200. *De la sentencia ejecutoriada que declare procedente la acción a que se refiere el artículo anterior, el juez remitirá copia certificada al director del registro público de la propiedad y del comercio en el estado, para que una vez inscrita, le sirva al actor como genuino título de propiedad.*

Veracruz

Artículo 1190. *La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el registro público y servirá de título de propiedad al poseedor.*

Yucatán

Artículo 967. *La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el registro público y servirá de título de propiedad al poseedor.*

Zacatecas

Artículo 464. *La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor.*

De los preceptos transcritos resulta evidente que la protocolización es innecesaria, pues únicamente son tres Estados de la República Mexicana que exigen la protocolización de la sentencia de usucapión, como requisito para poder ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

La siguiente grafica ilustra el porcentaje que exige la protocolización de las sentencias de usucapión tomando como el 100% las treinta y dos entidades federativas de la República Mexicana.

Los datos anteriores, arrojan un mayor sustento a la presente investigación, pues sólo el 9.40% (Tamaulipas, Tabasco y Estado de México), requieren que la sentencia dictada en un juicio de Usucapión sea protocolizada, para poder ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad; por tanto, si la reiterada protocolización fuese necesaria, es decir indispensable para poder sostener que sin dicha figura jurídica la sentencia no podría ser eficaz por si sola. Los legisladores de los restantes veintinueve Estados de República, ya hubieran tomado las determinaciones pertinentes para en su caso también exigirla, sin que en el caso ocurra de esa manera, ya que es claro que el fallo que declara procedente la usucapión es eficaz por si solo. A mayor abundamiento, un acto judicial como lo es la sentencia, no necesita de fe pública para tener validez como tal, pues sería jurídicamente ilógico que un acto emanado de una autoridad judicial, adoleciera de certidumbre para poder existir a la vida legal.

3.2. Comparación con el anterior Código Civil para el Estado de México.

“ARTÍCULO 933. La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción a que se refiere el artículo se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor”.

Del artículo transcrito, resulta evidente que debe regresarse a lo dispuesto por el anterior Código Civil, donde no se exigía protocolizar las sentencias de usucapión, pues de lo contrario todas las sentencias de usucapión dictadas antes de la entrada del actual Código Civil, carecerían de elementos legales para poder existir por si solas, es decir sin protocolización; sin embargo, las anteriores sentencias mantienen su legalidad por ser completamente un acto declarativo emanado de la autoridad judicial, el cual no necesita de la fe pública del Notario Público.

Además, de acuerdo al artículo 4 de la ley del Notariado del Estado de México, el establece lo siguiente:

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

Por tanto, deviene ilógico que una persona que fue dotada por el Estado con fe pública, pueda darle fe a un acto judicial que emana directamente del Estado; además, de acuerdo al artículo 5 y 94 de la Ley del Poder Judicial para el Estado de México, el Notario Público es un auxiliar del Poder Judicial, el cual únicamente dará apoyo a los órganos jurisdiccionales mediante requerimiento judicial; sin embargo, no imparte justicia, ni supervisa los actos judiciales, sino únicamente ayudará al Poder Judicial en caso de ser necesario.

CAPÍTULO IV: ANÁLISIS JURÍDICO DE LAS SENTENCIAS DE USUCAPIÓN SIN PROTOCOLIZACIÓN

4.1. Ejemplo práctico de una sentencia de Usucapión protocolizada.

Este capítulo final, tiene como objetivo el análisis jurídico de las sentencias de usucapión sin el requisito de protocolizarlas, luego entonces conviene ejemplificar una sentencia protocolizada, puesto que es necesario conocer de manera ejemplificativa lo que realiza el Notario Público al protocolizar las sentencias de usucapión, a fin de considerar si dicho requisito es necesario para que la sentencia produzca validez formal en el ámbito jurídico; por lo que, a continuación se procede a la transcripción de una sentencia de usucapión protocolizada:

“ - - -ACTA NÚMERO.- 31,178.- TREINTA Y UN MIL CIENTO SETENTA Y OCHO.-
- - - VOLUMEN NÚMERO.- 559.- QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE.- - - - -
- - - FOLIOS DEL 057 AL 060.- CERO CINCUENTA Y SIETE AL CERO SESENTA
- - -CONTIENE: LA PROTOCOLIZACIÓN DE LA SENTENCIA DE JUICIO DE
USUCAPIÓN- - - - -
- - - En esta ciudad de Nezahualcóyotl, Estado de México, a los trece días del mes de agosto del año dos mil nueve, YO, Licenciado _____, Notario Público Número _____ del Estado de México y del Patrimonio Público Provisional Número

_____del Estado de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal, con residencia en esta Ciudad, HAGO CONSTAR:- - - - -

- - - LA PROTOCOLIZACIÓN DE LA SENTENCIA DEFINITIVA DE JUICIO ORDINARIO CIVIL DE USUCAPIÓN a solicitud del señor _____, para tal efecto fue puesto a mi disposición el original el EXPEDIENTE MARCADO CON EL NÚMERO _____ del Juzgado Quinto de lo Civil del Distrito Judicial de Nezahualcóyotl, Estado de México, con residencia en Chimalhuacán, RELATIVO AL JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE USUCAPIÓN, promovido por el señor _____ EN CONTRA _____: sentencia que se transcribe previa a la:- - - - -

- - P R O T E S T A D E L E Y - - - - - El Suscrito Notario accediendo a lo solicitado por el otorgante, procedí a protestar al comparecientes para que se conduzcan con la verdad, apercibiéndolos de las penas en que incurren quienes declaran falsamente ante Fedatario Público, en términos de los Artículos Setenta y Nueve Fracción Octava y Ciento Sesenta de la Ley del Notario para el Estado de México, y una vez que aceptaron y protestaron conducirse con verdad, el suscrito lleva a cabo el presente instrumento en los términos siguientes .- - - - - - -Sentencia que a la letra dice-

-

EL NOTARIO HACE LA TRANSCRIPCIÓN INTEGRAMENTE LA SENTENCIA DE USUCAPIÓN

Por lo que en fecha veinte de marzo del año de dos mil nueve, causo ejecutoria la sentencia de fecha veinte de octubre del año de dos mil ocho para los efectos legales conducentes----- - - -

Expuesto lo anterior, los comparecientes otorgan las siguientes:

-----C L A U S U L A S

----- - - PRIMERA.- Los señores

_____ y _____, en su carácter de

propietarios DEL LOTE DE TERRENO DIECINUEVE DE LA MANZANA CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO DEL BARRIO HOJALATEROS EN CHIMALHUACAN, ESTADO DE MEXICO, CON UNA SUPERFICIE DE DOSCIENTOS DIESISIETE METROS CUADRADOS Y LA SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:----- - - AL NORTE.- VEINTIUNO

PUNTO SESENTA Y CINCO METROS CON LOTE DIECIOCHO.

----- - - AL SUR.-

VEINTIUNO PUNTO SESENTA Y CINCO METROS CON LOTE VEINTE.----- - -

AL ORIENTE.- DIEZ METROS CON NCALLE FRANCISCO MODESTO OLAGUIBEL.

----- - - AL

PONIENTE.- DIEZ METROS CON LOTES VEINTIUNO Y VEINTI DOS.-----

PROTOCOLIZAN PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, en términos de lo dispuesto por el artículo CINCO PUNTO CIENTO CUARENTA Y UNO del Código Civil vigente para el Estado de México, la sentencia que ha quedado relacionada con anterioridad, cuya copia certificada constante de cuarenta y nueve fojas, se envía al apéndice de esta acta marcada con la letra "A", para todos los efectos legales a que haya lugar, ----- - - SEGUNDA.- Que por

convenir así a los intereses legales de los comparecientes, únicamente solicita la protocolización de su sentencia, Y BAJO SU MÁS ESTRICTA RESPONSABILIDAD SE COMPROMETEN a inscribir la presente acta en el Instituto de la Función Registral de Texcoco, Estado de México, en consecuencia, en este acto apercibo a los comparecientes a fin de que den cumplimiento a las disposiciones fiscales inherentes a su adquisición vía prescripción positiva (USUCAPIÓN), a saber, las señaladas en los artículos ciento cincuenta y cinco, fracción tercera, y ciento cincuenta y siete, de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, respecto del impuesto de carácter Federal que se genera; y el artículo 114, fracción octava, del Código Financiero de Estado de México, respecto al impuesto local de Adquisición de bienes inmuebles que también se causa, y/o

cualquier otro impuesto o derecho que se genere, a fin de que sea debidamente inscrito la presente acta ante el Instituto de la Función Registral de Texcoco, Estado de México, liberando los comparecientes al suscrito Notario de cualquier responsabilidad por tales conceptos, ya que únicamente los comparecientes solicitan la protocolización de su sentencia, siendo bajo su más estricta responsabilidad el pago de los impuestos y derechos que se generen por tales conceptos.-----

----- G E N E R A L E S ----- - -

Manifiestan los comparecientes ser mexicanos por nacimiento e hijos de padres mexicanos:----- - -

La señora _____, originaria de México, Distrito Federal, lugar donde nació el día primero de enero de mil novecientos setenta y dos, casada, dedicada a labores de su hogar, con domicilio en calle Francisco Modesto, manzana cuatrocientos noventa y cinco, lote diecinueve, Barrio Hojalateros, Municipio de Chimalhuacán, Estado de México de paso por esta ciudad, quien se identifica con su credencial para votar con número de folio “cero, cero, cero, cero, cero, dos, cinco, cero, cinco, tres, dos, ocho, cinco” expedida por el Instituto Federal Electoral.----- - -

El señor _____, originario de Xola de Vega, Estado de Oaxaca, lugar donde nació el día primero de octubre del mil novecientos sesenta y cuatro, casado, empleado, con domicilio en la calle Francisco Modesto, manzana cuatrocientos noventa y cinco, lote diecinueve, Barrio Hojalateros, Municipio de Chimalhuacán, Estado de México, de paso por esta ciudad, quien se identifica con su credencial para votar con número de folio “cero, cero, cero, cero, cero, dos, cinco, cero, cinco, tres, siete, dos, cinco”, expedida por el Instituto Federal Electoral.

----- - - YO, EL NOTARIO CERTIFICO Y DOY FE:----- - -

I.- De que por no conocer a los comparecientes se identifican con el documento cuya copia fotostática agregó al apéndice de esta escritura marcada con la letra “B”.----- - -

II.- De que los conceptúo capacitados para la celebración de este acto y que a mi juicio tienen

SENTENCIA DEFINITIVA. Chimalhuacán Estado de México veintiséis (26) de febrero del dos mil nueve (2009).

V I S T O S, para resolver en definitiva los actos del expediente numero 1547/2008, relativo al juicio ORDINARIO CIVIL que sobre USUCAPIÓN promueve _____ y _____ en contra de

R E S U L T A N D O:

1.- Por escrito presentando en fecha veinte de octubre del dos mil ocho, los señores _____ y _____, por su propio derecho, en juicio Ordinario Civil y en ejercicio de la acción real de usucapión que le compete demandó de la señora

_____, las siguientes prestaciones: a).- La declaración judicial de prescripción positiva o adquisitiva a favor de los suscritos _____ y _____ USUCAPIÓN y que por ello nos hemos convertido en propietarios del inmueble ubicado en calle francisco Modesto Olaguibel, lote 19. manzana 495, barrio hojalateros, del Municipio de Chimalhuacán, Estado de México; b).- El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine”.

2.- Admitida que fue la demanda en la vía y forma propuestas, se ordeno emplazar de la misma a la demanda, hecho que fue y toda vez que esta dio contestación a la instaurada en su contra compareció a juicio hallándose a todas y cada una de las prestaciones reclamadas, manifestando su conformidad la parte actora a dicho allanamiento, por lo que en atención al allanamiento expresado se ordeno a dar vista a la contraria, quien manifestó su conformidad ; así por auto dictado en fecha VEINTE DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL NUEVE , se turnaron los autos a la vista del suscrito para dictar la sentencia que conforme a derecho proceda, la cual en este acto se emite en los siguientes términos.

CONSIDERANDO:

I.- Los artículos 1.195, 1.196 y 2.142 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, establece que en las sentencias deben dictarse en términos claros, precisos y congruentes con la demanda y contestación, y con las demás pretensiones deducidas por las partes, deberán ocuparse exclusivamente de las personas, cosas, acciones y excepciones que hayan sido materia del juicio decidiendo todos los puntos litigiosos. Cuando estos hubieran sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. Al pronunciarse la sentencia, el juez estudiara previamente las excepciones que no destruyan la acción, y si alguna de estas se declara procedente, se abstendrá de entrar al fondo del negocio dejando a salvo los derechos del actor, y que cuando la demanda fuere confesada expresamente, en todas sus partes, y la actora manifiesta su conformidad con la contestación, se dictara sentencia, excepto si el juez considera necesario el periodo de pruebas

II.- Que el libelo inicial, se advierte que la parte actora _____ y _____, demando de _____, la prescripción positiva por usurpación respecto del inmueble ubicado en calle Francisco Modesto Olaguibel, lote numero 19 , manzana 495 , barrio Hojalateros , municipio de Chimalhuacán, Estado de México, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE 21.65 metros colinda con lote 18; AL SUR en Olaguibel ; y, AL PONIENTE en 10.00 metros colinda con lotes 21y 22 ; con una superficie de 217.00 metros cuadrados ; señalando medularmente que con fecha tres de octubre del dos mil tres, celebraron contrato de Compraventa , con la demanda respecto con el inmueble mencionado, siendo esta la causa generadora de la posesión, el que hasta la fecha vienen poseyendo a titulo de dueño y en concepto de propietario en forma pacífica, continua, publica y de buena fe, manifestando que el inmueble en cita se encuentra inscrito en el registro Publico de la propiedad y del Comercio de

Texcoco, México, en el Libro Primero, sección 1, partida 890, del volumen 39 , de fecha veintidós de enero del dos mil cuatro, a favor de _____, añadiendo que ha transcurrido el termino de mas de cinco años de que se encuentra una posesión del lote de terreno motivo de este juicio, demanda la usucapión para que se declare por sentencia ejecutoriada que son los legítimos propietarios del predio mencionado y le sirva de titulo de propiedad

Por su parte la demandada _____, en el plazo concedido para ello se allano a todas y a cada una de las prestaciones reclamadas, allanamiento que fue ratificado ante la presencia judicial tal y como se advierte a fojas VEINTIDÓS de los autos.

III.- En principio cabe señalar, que la acción real de usucapión, es definida por la doctrina con un medio de adquirir un derecho real (de propiedad), mediante la posesión de la cosa en la que recae de una manera publica, pacifica, de buena fe, continua y con la apariencia del titulo que se dice tener, a nombre propio y por todo el tiempo que fija la ley.

Que en primer lugar conviene tener presente que el artículo 5.127 del Código Civil vigente a partir del veintidós de junio de dos mil dos, disponible en la usucapión es un medio de adquirir la propiedad de los bienes mediante la posesión de los mismos , durante el tiempo y las condiciones establecidas en el propio Código. Por su parte los artículos 5.128 y 5.129 del mismo ordenamiento estatuyen; “La posesión necesaria para usucapir debe ser en concepto de propietario; pacifica, continua y publica.” Solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción. Y en el artículo 5.140 del código citado señala que, el juicio de usucapión deberá enderezarse en contra de quien aparezca como propietario en el Registro Público. Por su parte el numeral 1.252 del Código de procedimientos Civiles en vigor, ordena el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus defensas y excepciones.

De una interpretación sistemática de los anteriores preceptos se desprende que la parte actora debe acreditar para la procedencia de la acción que ejercita, los siguientes elementos: 1. Que la parte demandada aparezca como propietaria del inmueble reclamada en el Registro Público de la propiedad. 2.- La existencia de la causa generadora de la posesión, lo que implica rebelar y probar el acto que la origino, la fecha la fecha y el lugar exactos en que tuvo verificativo, los sujetos que intervinieron y la materia del mismo. 3.- Las cualidades de su posesión, es decir, que ha ejercido la posesión en concepto de propietario, de manera publica, pacifica, continua y por cinco años si es de buena fe o diez si es de mala fe

Así respecto al primer elemento, se encuentra plenamente acreditado con el certificado de inscripción expedido por el REGISTRADOR PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE ESTE DISTRITO JUDICIAL, en el consta que bajo la partida número 890, del libro primero, volumen doscientos treinta y nueve, de la sección primera, de fecha veintidós de enero del año dos mil cuatro aparece inscrito el lote número diecinueve, manzana 495, barrio hojalateros, municipio de Chimalhuacán, estado de México, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE 21.65 metros colinda con lote 18; al SUR en 21.65 metros colinda con el lote 20; AL ORIENTE EN 10.00 metros con calle Francisco Modesto Olaguibel; y, AL PONIENTE en 10.00 metros, colinda con lotes 21 y 22; a favor de _____, documental a la que se le concede valor probatorio pleno en términos de los artículos 1.293, 1.294 y 1.359 el Código de procedimientos civiles en vigor

Por cuanto al segundo elemento que integra la acción real de usucapión y que refiere precisamente que el usucapista debe acreditar la existencia de la causa generadora de la posesión, lo que implica revelar y probar el acto jurídico verbal o escrito que la origino, la fecha y el lugar exactos en que tuvo verificativo, los sujetos que intervinieron y la materia del mismo, una vez analizadas todas y cada una de las constancias que integran el presente sumario en acatamiento a lo que dispone el artículo 1.359 del código de procedimientos civiles en vigor, permite concluir que este, se encuentra plena y legalmente acreditado, principalmente con el contrato escrito de

fecha tres de octubre del año dos mil tres, celebrado entre _____ en su carácter de VENDEDORA, así como los señores _____ y _____, en su carácter de compradores, respecto del lote número diecinueve, manzana cuatrocientos noventa y cinco, barrio hojalateros, municipio de Chimalhuacán estado de México, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE 21.65 metros colinda con lote 18; AL SUR en 21.65 metros colinda con lote 20; AL ORIENTE 10.00 metros con calle Francisco Modesto Olaguibel; y, AL PONIENTE EN 10.00 metros, colinda con lotes 21 y 22; con una superficie de 217.00 metros cuadrados; contrato que glosa a fojas cuatro y cinco del sumario y del que se advierte el acto jurídico que originó la posesión del actor, la fecha y el lugar en que tuvo verificativo, los sujetos que intervinieron y desde luego la materia del mismo; documental a la que se otorga pleno valor probatorio en razón a que no fue objetada y si por el contrario se le entrelaza la confesión que vierte la parte demandada al dar contestación a la incoada en su contra, en la que acepta los hechos contenidos en la demanda, mismo que surgen todos los efectos legales; desprendiéndose de los anteriores medios de convicción que en efecto los demandantes adquirieron el inmueble usucapir de la señora _____, a través del contrato de compraventa de fecha TRES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL TRES, siendo éste la causa generadora de la posesión de la actora, lo que la legitima para comportarse ostensible y objetivamente como propietaria del inmueble a usucapir.

Tocante al último de los elementos necesarios para la procedencia de la acción que nos ocupa, una vez justipreciado el caudal probatorio de acuerdo con la exigencias que contempla el numeral 1.359 del código adjetivo civil en vigor, en opinión de quien esto resuelve, el elemento que se estudia se encuentra plena y legalmente acreditado en autos, por lo que a continuación se indica:

Con el contrato de compraventa de fecha dos de septiembre del año dos mil, descrito en líneas que proceden y la confesión de la parte demandada, a los que por cierto se les ha concedido eficacia probatoria plena, se acredita una de las cualidades de su posesión; es decir, que ha ejercido la posesión en concepto de propietario porque

con el contrato aludido se advierte la existencia del traslado del dominio del bien y con esta un verdadero acto revelador de una conducta por parte del poseedor como dominador del inmueble a usucapir, probándose así se insiste, que la posesión que detenta la actor lo es en concepto de propietaria; las demás cualidades de la posesión y que a saber son: de manera pública, pacífica, continua y por cinco años al ser de buena fe; se acreditan con el allanamiento que vierten en demandado, allanamiento que surte todos y cada uno de sus efectos legales y con el que se acreditan las citadas cualidades de la posesión en términos de la tesis visible en disco óptico "IS2002" gravado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación que lleva por título y texto: "USUCAPION. EL ALLANAMIENTO A LA DEMANDA ES APTO PARA DEMOSTRAR LA POSESIÓN POR PARTE DEL ACTOR Y SUS DEMAS ATRIBUTOS (legislación del estado de México). En el ejercicio de la acción de usucapión, el demandado al producir su contestación a la demanda puede allanarse a todas y cada una de las prestaciones reclamadas e incluso aceptar en su totalidad los hechos en que se sustente tal acción, máxime si reconoce ser cierto que el inmueble enjuiciante pretende prescribir adquisitivamente se encuentra inscrito a nombre de dicho demandado en el registro público de la propiedad; que entre aquél y este existió el acto jurídico de compraventa en orden con la fracción del inmueble en litigio, y así mismo, la fecha de celebración de contrato igual que el acto de entrega real y material de la posesión, es decir, que le fue transmitido el dominio de ese predio, lo cual incuestionablemente revela la intención evidente del enjuiciado y la aceptación que el accionista a poseído el inmueble desde la fecha del referido contrato de compraventa, con lo atributos inherentes a que ese hecho sea público, pacífico, continuo, ininterrumpido y de buena fe. Consecuentemente, atento a la confesión judicial expresa de la parte demandada, derivada del allanamiento debidamente ratificado de viene indiscutible y patente que el promovente ya no esta obligado a rendir mas pruebas para justificar la posesión del inmueble para que proceda dicha usucapión en los términos a que se refieren los artículos 801 y 932 del código civil para el estado de México en relación con el 620 del código de procedimientos civiles de la propia entidad federativa". Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito. Noventa época instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Noventa Época Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Puente:

Seminario Oficial de la Federación y su Gaceta. Tomo: XIII, enero de 2001. Tesis: II.2º.C.258.C. Página 810.

Concluyéndose, que los demandantes son los que poseen el inmueble a usucapir en concepto de propietarios de manera publica, pacifica, continua e ininterrumpida y por mas de cinco años al ser de buena fe, sobre todo si tomamos en cuenta que a mas del allanamiento vertido por la demanda, la parte actora entro en posesión del inmueble a usucapir por virtud de un título suficiente para darle derecho a este (contrato de compraventa) que la buena fe se presume siempre, según lo mandado en el artículo 5.62 del código civil, del mismo modo se considera que se ha ejercido de manera continua, lo cual tiene razón de ser en razón a que no existe en autos, ni la argumentación ni la prueba de que se hubiese podido interrumpir por alguna de las causas a que se refiere el artículo 5.60 del Ordenamiento invocado; en ese mismo orden el suscrito juzgador considera que la posesión se ha desarrollado también de manera pacifica al haberla adquirido el autor por compraventa tal como lo establece el artículo 5.59 del Código Civil, lo que indica que fue sin violencia, no pudiendo sino considerarse que la posesión se ha desarrollado de modo publico según lo establece el artículo 5.61 de Código Civil.

Rresulta aplicable la jurisprudencia emitida por el Tercer Tribunal colegiado del segundo circuito, Materia civil, Novena Época, publicada en el semanario Judicial de la Federación y su gaceta, tomo XIV, Diciembre de 2001, visible a pagina 1581, que a la letra dice: “PRESCRIPCION ADQUISITIVA, NO BASTA CON REVELAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESION, SINO QUE DEBE ACREDITARSE “LEGISLACION DEL ESTADO DE MEXICO”. El artículo 911 del Código Civil del Estado de México, establece que la posesión necesaria para usucapir debe ser un concepto de propietario, pacifica, continua y publica. De ahí que uno de los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, es el relativo al que el bien a usucapir se posea con el carácter del propietario y tal calidad solo puede ser calificada si se invocada la causa generadora de la posesión, dado que si esta no se expone, el juzgador esta imposibilitado para determinar si se cumple con tal elemento. Así, el precepto en

comento en cuanto a la condición reseñada se complementa con lo dispuesto en el artículo 801 del ordenamiento citado, en cuanto a que solo la posesión que se adquiere y disfruta es concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la usucapión. De tal manera, cuando se promueve un juicio de usucapión, es menester que el actor revele dicha causa y puede ser: el hecho o acto jurídico que hace adquirir un derecho y que entronca con la causa; el documento en que consta ese acto o hecho adquisitivo; el derecho mismo que asiste a una persona y que la legitima activa o pasivamente, tanto para que la autoridad este en actitud de fijar la calidad de la posesión originaria o derivada, como para que se pueda computar el termino de ella, ya sea de buena o mala fe, por lo cual, si alguna de las partes invoca como origen generador de su posesión, un contrato verbal de compra venta ello no significa que halla cumplido con el requisito citado, pues la adquisición, desde el punto de vista jurídico, es la incorporación de una cosa o derecho a la esfera patrimonial de una persona, en tanto que aquella declaración solamente constituye una expresión genérica que se utiliza para poner de manifiesto que un bien o un derecho a ingresado al patrimonio de una persona, pero no indica, por sí misma, el medio o forma en que se ingreso, como tampoco señala las cualidades específicas a los efectos de la obtención, ni precisa si esa incorporación es plena o limitada, si es originaria o derivada. Consecuentemente, en términos de los numerales aludidos así como su interpretación armónica y sistemática con los demás que se refieren al título tercero (de la posesión), título cuarto (de la propiedad en general y de los medios para adquirirla) y capítulo quinto (de la usucapión), no basta con revelar la causa reveladora de la posesión, sino que de acreditarse. Lo cual se corrobora con la jurisprudencia de rubro: “PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO EXIGIDO POR EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPUBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGULES, ES NECESARIO DEMOSTRAR EXISTENCIA DE UN TITULO DEL QUE SE DERIVE POSESIÓN”. En la que entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación llego a la misma conclusión, al analizar los artículos 826, 1551, fracción I y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la Republica en Materia Federal,

que contienen iguales disposiciones que los artículos 801, 911, fracción I y 912 del Código Civil del Estado de México”

Ello en virtud en que no solo se reveló, sino que además probó la causa generadora de la posesión invocada, acreditándose con ello que la posesión se detenta la actora lo es en concepto de propietaria; asimismo, con el allanamiento se satisfizo los requisitos establecidos por el artículo 5.128 del Código Civil, y que se ha ejercido por el tiempo a que se refiere el artículo 5.130 fracción del mismo ordenamiento, para la posesión de buena fe.

En esa tesitura, el suscrito en términos de lo establecido por el artículo 5.128 del Código en cita, declara que los accionantes han adquirido por prescripción, la propiedad del lote numero 19, manzana 495, barrio hojalateros, Municipio de Chimalhuacán, Estado de México, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE 21.65 metros colinda con lote 18; AL SUR en 21.65 metros colinda con lote 20; AL ORIENTE en 10.00 metros con la calle Francisco Modesto Olaguibel; y , al PONIENTE en 10.00 metros, colinda con lotes 21 y 22; con una superficie de 217.00 metros cuadrados; por lo tanto, una vez que se ejecutable la presente resolución, con fundamento en el artículo 5.141 del Código Civil vigente en el Estado, túrnense los presentes autos al Notario Público que designen los demandantes, para que se lleve a cabo la protocolización de la sentencia y una vez realizada, se inscriba en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Esto en razón de que el derecho usucapir a la demandante nació cuando estaba en vigencia el actual Código Civil; esto es así ya que el contrato exhibido como causa generadora de la posesión, es de fecha tres de octubre de dos mil tres, aunado de que la superficie del terreno sobrepasan los doscientos metros cuadrados, tal como lo establece el artículo 5.141 del Código Civil vigente en el Estado.

No se hace especial condena en costas de ninguna de las partes, al no actualizarse ninguna de las hipótesis previstas en el artículo 1.227 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, es de resolverse y se.

RESUELVE

PRIMERO.- Los señores _____ y _____ acreditó los extremos de la acción que ejerció en contra de _____, quien compareció a juicio allanándose a la demanda incoada en su contra; en consecuencia.

SEGUNDO.- Se declara que se ha consumado la USUCAPION a favor de _____ y _____. Convirtiéndose por ende en propietarios del lote numero 19 manzana 495, Barrio Hojalateros, Municipio de Chimalhuacán, Estado de México, con las siguientes medidas y colindancias : AL NORTE 21.615 metros colinda con lote 18; AL SUR en 21.65 metros colinda con lote 20; AL ORIENTE en 10.00 metros con calle Francisco Modesto Olaguibel; y, al PONIENTE en 10.00 metros, colinda con lotes 21 y 22; con una superficie de 217.00 metros cuadrados.

TERCERO.- Una vez que cause ejecutoria la presente resolución, con fundamento en el artículo 5.141 del Código Civil vigente en el Estado. Túrnense los presentes autos al Notario Público que designen los demandantes, para que se lleve a cabo la protocolización de la sentencia y una vez realizada, se inscriba en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Esto en razón de que el derecho a usucapir a la demandante nació cuando estaba en vigencia el actual Código Civil; esto es así ya que el contrato exhibido como causa generadora de la posesión, es de fecha tres de octubre del dos mil tres, aunado de que la superficie del terreno sobrepasan los doscientos metros cuadrados, tal como lo establece el artículo 5.141 del Código Civil vigente en el Estado.

CUARTO.- No se hace especial condena en costas judiciales en esta instancia.

NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.

ASI LO RESOLVIO Y FIRMA EL LICENCIADO-----, JUEZ QUINTO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE NETZAHUALCOYOTL, CON RESIDENCIA, EN CHIMALHUACAN, MEXICO, QUE ACTUA EN FORMA LEGAL CON SECRETARIO DE ACUERDOS LICENCIADO _____, QUE AUTORIZA, FIRMA Y DA FE DE LO ACTUADO DOY FE.

JUEZ.. FIRMA.-

SECRETARIO. FIRMA”

Después de los de ejemplos anteriores, salta a la vista que la protocolización que hace el Notario a la sentencia solo consiste en plasmar los generales de los solicitantes protestándolos para que se conduzcan con la verdad; además, también es observable que el notario los apercibió a que cumpliesen con los impuestos fiscales, y a su respectiva inscripción.

Por tanto, se concluye que la protocolización es innecesaria, pues la sentencia en su naturaleza jurídica propia ya contiene fe, tal y como se observa en la última parte de la sentencia, que es del tenor literal siguiente:

“ASI LO RESOLVIO Y FIRMA EL LICENCIADO-----, JUEZ QUINTO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE NETZAHUALCOYOTL, CON RESIDENCIA, EN CHIMALHUACAN, MEXICO, QUE ACTUA EN FORMA LEGAL CON SECRETARIO DE ACUERDOS LICENCIADO _____, QUE AUTORIZA, FIRMA Y DA FE DE LO ACTUADO DOY FE”.

Luego entonces, deviene innecesaria una doble fe, pues como ya quedó apuntado la sentencia de usucapión contiene fe pública; además, que la protocolización se convierte en un trámite más para el particular, lo que significa un mayor gasto, y un procedimiento más lento y engorroso.

Por todo lo expuesto en este trabajo terminal, se concluye que la protocolización es innecesaria.

CONCLUSIONES

Habiendo finalizado nuestra investigación, podemos decir que se cumplieron los objetivos de nuestro trabajo terminal, así como la hipótesis expuesta, haciendo uso del método histórico, el deductivo, el descriptivo y el comparativo, por lo que podemos proponer las siguientes conclusiones.

Primeramente, al estudiar, en el primer capítulo, la Usucapión en el derecho romano, podemos concluir que es una figura jurídica como modo de adquirir la propiedad mediante la posesión del bien, durante el tiempo y con las condiciones establecidas en la ley, y cuyo origen lo fue en Roma, con la finalidad de evitar futuros problemas entre sus mismos ciudadanos, y que exigía obligaciones al poseedor de la cosa, tal y como lo exige actualmente el Código Civil, además de que la petición se hace ante la

autoridad jurisdiccional, y en los datos históricos, se ha podido observar que no se requería la protocolización de una resolución emitida por una autoridad romana.

En segundo lugar, pudimos establecer la diferencia entre protocolización y sentencia; de lo cual se desprende que la sentencia es el más solemne de los mandatos de un juez y que la dicta legítimamente en razón de su competencia y de la facultad que el Estado le otorga, y al resolver lo hizo interpretando la norma planteada, declarando el derecho del accionante, además de que dicha sentencia ya tiene fe pública por el secretario del juzgado donde se ventiló el asunto; y la protocolización, sólo es un otorgamiento de fe pública que el fedatario hace –el Notario-; por lo tanto, podemos concluir que se está a una doble fe pública que no tiene razón de ser en un documento público, como lo es la sentencia.

En tercer lugar, se demostró, comparando los diversos códigos civiles de las entidades federativas en correlación con el del Estado de México, en cuanto a la sentencia, y se observa que en los demás Estados de la República Mexicana al respecto de las sentencias, no se pide la protocolización de la misma y en el Estado de México, existe un artículo que así lo establece; por lo que se puede concluir que no es necesaria dar doble fe a un acto que es solemne, como lo es la sentencia de usucapión, ya que de suyo se desprende que no se requiere la protocolización en los demás Estados, porque una sentencia de usucapión no adolece de ilegalidad o de vicios, y no requiere de una doble fe pública.

Finalmente, del análisis jurídico de una sentencia protocolizada, se desprende que la protocolización que hace el notario público a una sentencia de usucapión, sólo consiste en plasmar los generales de los solicitantes, protestándolos para que se conduzcan con verdad, además de apercibir a los mismos a que cumplan con el pago de sus impuestos fiscales y con la inscripción al Instituto de la Función Registral de dicha sentencia; por lo tanto, no se requiere que dicha sentencia sea protocolizada, en virtud de que el juez manifiesta en su resolución que se probó la causa generadora de la posesión, con lo que se acredita la posesión y con los requisitos establecidos por la ley de la materia;

además de establecer ya la inscripción al Instituto de la Función Registral, para que dicha sentencia surta efectos contra terceros; por lo que se prueba que la sentencia emitida por un juez, debidamente motivada y fundada conforme a la ley, contiene en si misma, por naturaleza una fe pública, la fe del notario público al otorgar la protocolización es innecesaria, ya que sólo reviste un trámite de carácter administrativo, que no se requiere, y que sólo lleva al accionante a gastar más dinero y tiempo.

En razón de lo antes esgrimido, podemos concluir que se ha probado la hipótesis planteada en este trabajo terminal y que las sentencias de usucapión, cuya naturaleza es la fe pública, ya no requieren de otra fe pública, porque debido a la investidura de quien la emite –el juez competente- tienen validez absoluta.

BIBLIOGRAFÍA BÁSICA

BECERRA BAUTISTA, José. El Proceso Civil en México, Ed. Porrúa, México, 2000

DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo. *Derecho Civil Parte General. Personas. Cosas. Negocio Jurídico e Invalidez*, 4ª ed., Ed. Porrúa, México, 1994.

FLORIS MARGADANT, Guillermo. El Derecho Privado Romano, Ed esfinge, 13 ed. México 1985,

FRITZ, Schultz. Derecho Romano Clásico. Ed. Bosch. Barcelona, España, 1960

GARCÍA AMOR, Julio Antonio Cuauhtémoc. Historia del Derecho Notarial, Ed. Trillas, México, 2000.

GUIZA ALDAY, Francisco Javier. Diccionario de Legislación y Jurisprudencia. Ed. Orlando Cárdenas, 2008.

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS-UNAM. Diccionario Jurídico. México, 2005

MARÍA Y NAVARRO, José. Comentarios al Código Civil Español, Tomo XII, 2ª. Ed. Imprenta de la Revista de Legislación, Madrid.

MORALES IGNACIO, José. Derecho Romano, Ed Trillas, Quinta edición, México 2003.

MORINEAU, Marta e IGLESIAS, Román. Derecho Romano, ed Oxford, cuarta edición, México, 2003

MUÑOZ CARLOS, en la escuela de Miguel Villoro, despliega en: "Fundamentos para la teoría general del derecho", 1996.

NISIMBLAT, NATTAN. Curso teoría general del proceso, Universidad Católica de Colombia, 2009.

ORDOÑEZ SOLIS, DAVID. Jueces, derecho y política. Los poderes del juez en una sociedad democrática, Pamplona, Aranzadi, 2004.

OVALLE FAVELA, JOSÉ. Derecho Procesal Civil. 9ª ed. México, Oxford, 2005.

OVALLE FAVELA, JOSÉ. Teoría General de proceso. México, Editorial Oxford, 2009.

PALLARES, EDUARDO. Diccionario de Derecho Procesal Civil. 28ª ed., México, Porrúa, 2005, p.167.

PETIT, Eugene. *Tratado Elemental de Derecho Romano*, s/ed., Editora Nacional, México, 1976.

RAMÍREZ GÓMEZ, CARLOS ARTURO. El método analítico como método natural, Nómadas. Revista crítica de ciencias sociales y jurídicas.

ROCCO, Alfredo. La Sentencia Civil La interpretación de las Leyes Procesales. Cárdenas Editor y Distribuidor, México, 1985.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. *Compendio de Derecho Civil*, Tomo II, 24ª ed., Ed. Porrúa, México, 1993.

BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA

ALCALÁ ZAMORA Y CASTILLO, NICETO. "Unificación de los códigos procesales mexicanos, tanto civiles como penales" en: Derecho Procesal Mexicano, México, Porrúa, 1976.

ALONSO, MARTIN. Enciclopedia del idioma, diccionario histórico y moderno de la lengua española (siglos XII al XX), Aguilar, Madrid, 1982, p. 736.

ARIAS ODÓN FIDIAS G. El proyecto de investigación: guía para su elaboración, tercera ed. Caracas, 1999.

Artículo, "La usucapión como modo de adquirir de la propiedad en el derecho romano y su influencia en la legislación civil latinoamericana", Joaquín Rafael Alvarado Chacón

COUTURE, EDUARDO J. Fundamentos del Derecho Procesal Civil. 3ª ed. Buenos Aires, Depalma, 1993.

GÓMEZ LARA, CIPRIANO. Teoría General del Proceso. 10ª ed. México, UNAM, 2007.

GUASP, JAIME. Derecho procesal civil. Tomo I, Madrid, 1977.

GÜITRÓN FUENTE DE VILLA, JULIÁN. Promociones jurídicas y culturales, México 1991, p.162.

LARA SÁENZ, LEONCIO. Procesos de investigación jurídica, Editorial Porrúa- UNAM, México, Séptima edición, 2005.

LARRAÑAGA CASTILLO, JOSÉ. Instituciones de derecho procesal civil, Porrúa, México, 1974, p. 661.

LÓPEZ DURÁN, ROSALIO. Metodología jurídica. Iure. México, 2003.

MARTÍNEZ PICHARDO, JOSÉ. Lineamientos para la investigación jurídica. Porrúa, México, 2002.

REVISTAS

Revista de Derecho Notarial. No 71 año XXII, por la Asociación Nacional de Notariado Mexicano. A.C.

Revista Opinión jurídica. Volumen 8, no. 15, Enero- Junio, 2009, 172 páginas, Medellín, Colombia.

LEGISLACIONES

Código Civil del Estado de Aguascalientes. Ed. SISTA, 2009.

Código Civil del Estado de baja California. Ed. SISTA, 2009.

Código Civil del Estado de Baja California Sur. Ed. SISTA, 2009.

Código Civil del Estado de Campeche. Ed. SISTA, 2009.

Código Civil del Estado de Chihuahua. Ed. SISTA, 2009.

Código Civil del Estado de Chiapas. Ed. SISTA, 2009.

Código Civil del Estado de Coahuila. Ed. SISTA, 2009.

Código Civil del Estado de Colima. Ed. SISTA, 2009.

Código Civil del Estado de Distrito Federal. Ed. SISTA, 2009.

Código Civil del Estado de Durango. Ed. SISTA, 2009.

Código Civil para el Estado de México. (Abrogado)

Código Civil para el Estado de México. Ed. SISTA, 2010. (Vigente)

Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México. SISTA. 2010.

Código Civil para el Estado de Guerrero. SISTA. 2010.

Código de Civil para el Estado de Guanajuato. Ed. Cajica. 2010.

Código de Civil para el Estado de Hidalgo. Ed. Cajica. 2010.

Código de Civil para el Estado de Jalisco. Ed. SISTA. 2010.

Código de Civil para el Estado de Michoacán. Anaya Editores, 2010.

Código de Civil para el Estado de Morelos. Anaya Editores, 2010.

Código de Civil para el Estado de Nayarit. SISTA, 2010.

Código de Civil para el Estado de Nuevo León. Anaya Editores, 2010.

Código de Civil para el Estado de Michoacán. Anaya Editores, 2010.

Código de Civil para el Estado de Oaxaca. Cajica Editores, 2010.

Código de Civil para el Estado de Puebla. Ed. Cajica. 2010.

Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla. Ed. Cajica. 2010.

Código de Civil para el Estado de Quintana Roo. Anaya Editores. 2010.

Código de Civil para el Estado de Querétaro. Anaya Editores. 2010.

Código de Civil para el Estado de Sinaloa. Anaya Editores. 2010.

Código de Civil para el Estado de San Luis Potosí. Anaya Editores. 2010.

Código de Civil para el Estado de Tabasco. Ed. SISTA. 2010.

Código de Civil para el Estado de Tamaulipas. Ed. SISTA. 2010.

Código de Civil para el Estado de Tlaxcala. Ed. SISTA. 2010.

Código de Civil para el Estado de Veracruz. Ed. SISTA. 2010.

Código de Civil para el Estado de Yucatán. Ed. SISTA. 2010.

Código de Civil para el Estado de Zacatecas. Ed. SISTA. 2010.

IUS 2009

Ley Orgánica del Poder Judicial para el Estado de México, Ed. SISTA. 2010.

Ley del Notariado del Estado de México, Ed. SISTA. 2010

HEMEROGRAFÍA

SITIOS WEB

google/diccionariojuridico/.com.mx. Consultado el 10 de noviembre de 2010.

google/diccionariojurídicodelinstitutedeinvestigacionesjurídicaslauniversidadnacionalaut
ónomademéxico/protocolizacion.com.mx. Consultado el 15 de noviembre de 2010.

Semanario Judicial de la Federación, Sexta Época, Primera Sala, Segunda Parte, t. LVII.

www.biblioteca_juridica.org/libros/5/2406/21.pdf. *REAL ACADEMIA ESPAÑOLA*.
Diccionario de la Lengua Española en línea: <http://www.rae.es> Consultado el 16 de
junio de dos mil diez.

Consultado el 3 de agosto de dos mil diez.

www.grupoebos.com/revistajuridicapanamaaarticulos201005. Consultado el 13 de
septiembre de dos mil diez.

www.juridicas.unam.mx/publica/rev/boletin/cont/105/art/art1.htm. Consultado el 7 de
octubre de dos mil diez.

www.notariapublica.com.mx/diccionario. Consultado el 24 de junio de dos mil diez.