

### **3. POSESIÓN Y PRESCRIPCIÓN POSITIVA.**

#### **3.1. Concepto y características de posesión y de prescripción.**

La posesión como vocablo implica ciertos problemas para poder definirlo y delimitarlo. La posesión como derecho, es considerada como un derecho provisional que una persona tiene sobre una cosa; esto es lo que marca la diferencia con la propiedad u otros derechos reales –usufructo, uso, habitación etcétera-, porque ella es un derecho definitivo.

Los efectos de la posesión respecto de quien la detenta, trae consigo la presunción de que es el propietario de la cosa. El Código Civil del Distrito Federal establece:

“Artículo 790. Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo dispuesto en el artículo 793. Posee un derecho el que goza de él.”<sup>1</sup>

Rafael Rojina Villegas define la posesión como

“(…) una relación o estado de hecho que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento, animus dominio o como consecuencia de un derecho real o personal, o sin derecho alguno.”<sup>2</sup>

En aquellos casos en que se pruebe que el poseedor de una cosa la detenta en razón de una situación de dependencia del propietario de esa cosa y que la retiene en provecho de éste último, bajo sus órdenes e instrucciones, no se le puede considerar como poseedor.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Legislación Civil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación; Ob. cit. Consultar Código Civil del Distrito Federal. El artículo 793 del Código Civil a que hace referencia el artículo citado dice así: Cuando se demuestre que una persona tiene en su poder una cosa en virtud de la situación de dependencia en que se encuentra respecto del propietario de esa cosa, y que la retiene en provecho de éste, en cumplimiento de las órdenes e instrucciones que de él ha recibido, no se le considera poseedor.

<sup>2</sup> DE PINA, Rafael; Ob. cit.; pp. 45, 46.

<sup>3</sup> Véase; DE PINA, Rafael; Ob. cit.; p. 43. Véase artículo 793 del Código Civil del Distrito Federal.

Los elementos de la posesión dependen de la teoría que trata de explicar el punto, en el caso de la teoría Rudolf von Ihering, se derivan los elementos siguientes:

“1ª. Puesto que el corpus lleva implícito el animus, toda detentación aunque sea por otro, comprende ambos elementos, o lo que es igual, toda detentación es posesión.

2ª. Solamente por excepción, es decir, cuando la ley lo determine se puede privar al detentador de la protección posesoria.

3ª. Al demandante en materia de posesión le basta probar el corpus y a su contradictor le basta probar en su caso que aquella detentación ha sido privada por la ley de la protección de los interdictos.”<sup>4</sup>

El objeto de la posesión está constituido por las cosas y por los derechos, aunque hay teóricos que consideran que no hay posesión en la cosa, debido a que ésta – posesión en la cosa- no es algo distinto de la posesión del derecho de propiedad. Lo mismo sucede con los derechos, porque para unos estudiosos del derecho sólo los derechos reales son susceptibles de posesión, excluyéndose de estos a la hipoteca, la prenda y las servidumbres discontinuas y aparentes.

Como se aprecia de los contenidos precedentes, la ley mexicana admite la posesión de cosas y también de derechos, esto debido a la influencia del código alemán y suizo.<sup>5</sup> La idea de posesión en el derecho contemporáneo tiene una extensión más amplia que la del derecho romano, en el que la cuasiposesión o posesión de derechos se refería exclusivamente a las servidumbres.

La posesión produce efectos generales y particulares. Los primeros consisten en obtener la protección jurídica que corresponde a este derecho; los segundos, dependerán de las diferentes especies de posesión que se tengan –posesión de buena fe o de mala fe; posesión originaria o derivada-.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> DE PINA, Rafael; Ob. cit.; pp. 47, 48.

<sup>5</sup> Véase el artículo 790 del Código Civil del Distrito Federal.

<sup>6</sup> “Artículo 806. Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Entiéndese por título la causa generadora de la posesión.” Código Civil; Sista; Ob. cit.; p.102.

La posesión de las cosas se pierde por abandono, cesión a título oneroso o gratuito, por destrucción; pérdida o porque el bien que se posee ha salido del comercio y por ende no puede ser sujeto de apropiación. La pérdida de la posesión de los derechos se da cuando es imposible ejercitarlos o cuando no se ejercen durante el tiempo que se establezca para que queden prescritos.

El poseedor de una cosa mueble perdida o bien robado, no podrá ser recuperado por su poseedor, de un tercero de buena fe que la haya adquirido en almoneda de un comerciante, que en mercado público se dedique a la venta de objeto de la misma especie, sin reembolsar al poseedor el precio que hubiere pagado de la cosa.

Las monedas y títulos al portador, no sólo pueden ser reivindicados del adquirente de buena fe, aunque el poseedor haya sido desposeído de ellos contra su voluntad.<sup>7</sup>

### **3.2. Posesión originaria y posesión derivada.**

Una clase de posesión es la llamada originaria y la otra la derivada. El Código Civil del Distrito Federal contempla estos dos tipos de posesión, y al efecto prescribe que

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

Del contenido de este precepto legal se infiere, que la posesión originaria es la que tiene el propietario de la cosa, cuando en razón de la celebración de un acto jurídico entrega a otro, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en concepto de usufructuario, acreedor pignoratario, depositario u otro título similar.

---

<sup>7</sup> Véase; DE PINA, Rafael; Ob. cit.; p. 57.

Si llegase a presentarse el despojo de la cosa, la persona que tiene la posesión originaria tiene el derecho de pedir a la autoridad jurisdiccional a través del ejercicio de la acción reivindicatoria, que sea restituido.<sup>8</sup> La única posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída, es la que puede producir la prescripción.<sup>9</sup> La posesión derivada es la que tiene el que recibe la cosa como usufructuario, acreedor pignoratario, depositario u otro título similar. Puede adquirirse la posesión por la misma persona que va a disfrutarla, por su representante legal, por su mandatario y por un tercero sin mandato alguno; pero en este último caso, no se entenderá adquirida la posesión hasta que la persona a cuyo nombre se haya verificado el acto posesorio lo ratifique.<sup>10</sup> Cuando varias personas poseen una cosa indivisa, podrá cada una de ellas ejercer actos posesorios sobre la cosa común, con tal que no excluya los actos posesorios de los otros coposeedores.<sup>11</sup>

### **3.3. Prescripción adquisitiva.**

El principal efecto de la posesión originaria es adquirir la propiedad mediante prescripción. La prescripción adquisitiva,

“(…) llamada por los romanos usucapión, es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión en concepto de dueño, pacífica, continua, pública, y por tiempo que marca la ley.”<sup>12</sup>

De esta noción se desprende que la posesión que se adquiere por el simple hecho de tener la cosa con el ánimo de hacerla propia, produce la prescripción positiva. Los requisitos para que la posesión genere la prescribir deben ser los siguientes:

- I. En concepto de propietario;
- II. Pacífica;

---

<sup>8</sup> Véase artículo 17 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal

<sup>9</sup> Véase; DE PINA, Rafael; Ob. cit.; pp. 55, 56.

<sup>10</sup> Artículo 795 del Código Civil del Distrito Federal.

<sup>11</sup> Artículo 796 del Código Civil del Distrito Federal.

<sup>12</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael; Ob. cit.; p. 219.

III. Continua;

IV. Pública.<sup>13</sup>

En concepto de propietario es lo que se conoce con el nombre de “ánimus domini”, que quiere decir, que la persona debe de poseer en concepto de dueño.

La posesión es *continua*, cuando no se ha suspendido por alguna de las causas legales que la interrumpen, como por ejemplo: la acción reivindicatoria, el abandono. Por *pública*, se entiende que la posesión debe de ser disfrutada de manera que sea conocida por todos y que en su caso esté inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio. La posesión es *pacífica*, cuando se adquiere sin violencia y se sigue conservando de la misma manera por todo el tiempo que la ley prescribe.

“Registro IUS: 174862

Localización: Novena Época, Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIII, Junio de 2006, p. 1199, tesis I.3o.C.549 C, aislada, Civil.

Rubro: PRESCRIPCIÓN POSITIVA. EL ADMINISTRADOR ÚNICO DE UNA EMPRESA NO PUEDE PRESCRIBIR PARA SÍ, EL INMUEBLE QUE DETENTA SU REPRESENTADA, INDEPENDIENTEMENTE DE CUÁL SEA LA CAUSA GENERADORA DE ESA POSESIÓN.

Texto: De conformidad con lo dispuesto en los artículos 1135 y 1136 del Código Civil para el Distrito Federal, la figura jurídica de la prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas en la ley. La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se denomina prescripción positiva; en tanto que la liberación de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa. La institución de la prescripción positiva, también denominada como usucapión, consiste en adquirir la propiedad de un bien a través de una posesión calificada, por el término que determine la ley, de tal forma que esa institución no actúa instantáneamente, sino que es el resultado de la permanencia en un estado posesorio, el que con el transcurso del tiempo genera derechos que son regulados y protegidos por la legislación. Al respecto, el artículo 1151 del Código Civil para el Distrito Federal dispone que la posesión apta para prescribir debe ejercerse en concepto de propietario, en

---

<sup>13</sup> Artículo 1151 del Código Civil del Distrito Federal.

forma pacífica, continua, pública y por el tiempo que determina la ley; lo que pone de manifiesto que no toda posesión es apta para prescribir, pues para que la acción relativa prospere es menester que se goce de la posesión originaria y no de la derivada; es decir, debe poseerse a nombre propio y no en nombre de otro, pues la operancia de la prescripción adquisitiva excluye los conceptos que por su definición y naturaleza no revisten el ánimo de poseer para sí y, por consecuencia "en concepto de propietario". En ese tenor, dadas las funciones que desarrolla el administrador único de una persona moral, e incluso un apoderado, que consisten, generalmente, en representar a la sociedad y realizar todas las operaciones inherentes a su objeto social, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, no se encuentran facultados para prescribir a su favor, como personas físicas, determinado bien que se encuentre en posesión de su representada, sin importar cuál sea el origen de esa detentación (posesión originaria o derivada), pues no pueden desconocer el vínculo jurídico que los une a ella, habida cuenta que la posesión que en todo caso tuvieran, con motivo del cargo que ostentan, no puede considerarse apta para prescribir de buena, ni de mala fe, ya que esa posesión no sería originaria, sino derivada de la posesión de su representada, por lo que no se configuraría uno de los elementos fundamentales para la actualización de la figura jurídica de mérito, dado que no se poseería el bien "en concepto de propietario".

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Precedentes: Amparo directo 854/2005. Román Sandoval Belmont y/o Román Sandoval XX. 16 de marzo de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Alfaro Telpalo, secretario de tribunal autorizado por el Consejo de la Judicatura Federal para desempeñar las funciones de Magistrado. Secretario: Gabriel Regis López.<sup>14</sup>

Los bienes inmuebles se prescriben:

- I. En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente;
- II. En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;

---

<sup>14</sup> IUS 2007; Jurisprudencia y Tesis Aislada Junio 1917 – Diciembre 2007; Suprema Corte de Justicia de la Nación. México; 2007.

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

IV. Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél.<sup>15</sup>

Los bienes muebles se prescriben en tres años cuando son poseídos con buena fe, pacífica y continuamente. Faltando la buena fe, se prescribirán en cinco años.<sup>16</sup> Cuando la posesión se adquiere por medio de violencia, aunque ésta cese y la posesión continúe pacíficamente, el plazo para la prescripción será de diez años para los inmuebles y de cinco para los muebles, contados desde que cese la violencia.<sup>17</sup>

La prescripción negativa se verifica por el solo transcurso del tiempo fijado por la ley.<sup>18</sup> Fuera de los casos de excepción, se necesita el lapso de diez años, contado desde que una obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento.<sup>19</sup> La obligación de dar alimentos es imprescriptible.<sup>20</sup>

Prescriben en dos años:

I. Los honorarios, sueldos, salarios, jornales u otras retribuciones por la prestación de cualquier servicio. La prescripción comienza a correr desde la fecha en que dejaron de prestarse los servicios;

II. La acción de cualquier comerciante para cobrar el precio de objetos vendidos a personas que no fueren revendedoras.

La prescripción corre desde el día en que fueron entregados los objetos, si la venta no se hizo a plazo; III. La acción de los dueños de hoteles y casas de

---

<sup>15</sup> Artículo 1152 del Código Civil del Distrito Federal.

<sup>16</sup> Artículo 1153 del Código Civil del Distrito Federal.

<sup>17</sup> Artículo 1154 del Código Civil del Distrito Federal.

<sup>18</sup> Artículo 1158 del Código Civil del Distrito Federal.

<sup>19</sup> Artículo 1159 del Código Civil del Distrito Federal.

<sup>20</sup> Artículo 1160 del Código Civil del Distrito Federal.

huéspedes para cobrar el importe del hospedaje; y la de éstos y la de los fondistas para cobrar el precio de los alimentos que ministren.

La prescripción corre desde el día en que debió ser pagado el hospedaje, o desde aquel en que se ministraron los alimentos;

IV. La responsabilidad civil por injurias, ya sean hechas de palabra o por escrito, y la que nace del daño causado por personas o animales, y que la ley impone al representante de aquéllas o al dueño de éstos.

La prescripción comienza a correr desde el día en que se recibió o fue conocida la injuria o desde aquel en que se causó el daño;

V. La responsabilidad civil proveniente de actos ilícitos que no constituyan delitos.

La prescripción corre desde el día en que se verificaron los actos.<sup>21</sup> La prescripción puede comenzar y correr contra cualquiera persona, salvo las siguientes restricciones.<sup>22</sup>

La prescripción no puede comenzar ni correr contra los incapacitados, sino cuando se haya discernido su tutela conforme a las leyes. Los incapacitados tendrán derecho de exigir responsabilidad a sus tutores cuando por culpa de éstos no se hubiere interrumpido la prescripción.<sup>23</sup>

Las pensiones, las rentas, los alquileres y cualesquiera otras prestaciones periódicas no cobradas a su vencimiento, quedarán prescritas en cinco años, contados desde el vencimiento de cada una de ellas, ya se haga el cobro en virtud de acción real o de acción personal.<sup>24</sup> El tiempo para la prescripción se cuenta por años y no de momento a momento, excepto en los casos en que así lo determine la ley expresamente.<sup>25</sup>

La prescripción se interrumpe:

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

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

---

<sup>21</sup> Artículo 1161 del Código Civil del Distrito Federal.

<sup>22</sup> Artículo 1165 del Código Civil del Distrito Federal.

<sup>23</sup> Artículo 1166 del Código Civil del Distrito Federal.

<sup>24</sup> Artículo 1162 del Código Civil del Distrito Federal.

<sup>25</sup> Artículo 1176 del Código Civil del Distrito Federal.



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

III. Porque la persona a cuyo favor corre la prescripción reconozca expresamente, de palabra o por escrito, o tácitamente por hechos indudables, el derecho de la persona contra quien prescribe.

Empezará a contarse el nuevo término de la prescripción en caso de reconocimiento de las obligaciones, desde el día en que se haga; si se renueva el documento, desde la fecha del nuevo título y si se hubiere prorrogado el plazo del cumplimiento de la obligación, desde que éste hubiere vencido.<sup>26</sup>

### **3.4. Registro Público de la Propiedad.**

Una de las muchas funciones del Estado es brindar seguridad jurídica a sus integrantes, en cualquiera de la esfera de sus derechos. El ejercicio de los mismos trae como resultado en ocasiones el tráfico de inmuebles, haciendo indispensable la conformación de una dependencia u organismo encargado de regular y organizar ese tipo de acciones, dando publicidad a las mismas. Ese ente ha sido denominado “Registro Público de la Propiedad”.

El Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal <sup>27</sup>es una unidad administrativa en la que encuentra la información de los inmuebles ubicados en el Distrito Federal, siempre y cuando no sean de propiedad federal, ejidal o comunal; y tratándose de las sociedades y asociaciones con domicilio social en esta Ciudad. Las oficinas del Registro Público se establecerán en el Distrito Federal y estarán ubicadas en el lugar que determine el jefe de Gobierno del Distrito Federal.<sup>28</sup> El Registro Público funcionará conforme al sistema y métodos que determine el reglamento del Registro Público de la Propiedad. Entre ellos, se deberá establecer

---

<sup>26</sup> Artículo 1168 del Código Civil del Distrito Federal.

<sup>27</sup> Este organismo administrativo no sólo se ocupa de los actos vinculados a la propiedad, son también al registro de los actos de comercio que por ley tiene que ser inscritos. Su nombre completo es “Registro Público de la Propiedad y Comercio del Distrito Federal”.

<sup>28</sup> Artículo 2999 del Código Civil del Distrito Federal.

un sistema informático mediante el cual se genere, concentre y explote la información registral.<sup>29</sup>

Los encargados del registro tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen.<sup>30</sup>

El reglamento establecerá los requisitos necesarios para desempeñar los cargos que requiera el funcionamiento del Registro Público.<sup>31</sup> Los encargados y los empleados del Registro Público, además de las penas que les sean aplicables por los delitos en que puedan incurrir, responderán civilmente de los daños y perjuicios a que dieren lugar, cuando:

- I. Rehúsen admitir el título, o si no practican el asiento de presentación por el orden de entrada del documento o del aviso a que se refiere el artículo 3016;
- II. Practiquen algún asiento indebidamente o rehúsen practicarlo sin motivo fundado;
- III. Retarden, sin causa justificada, la práctica del asiento a que dé lugar el documento inscribible;
- IV. Cometan errores, inexactitudes u omisiones en los asientos que practiquen o en los certificados que expidan; y
- V. No expidan los certificados en el término reglamentario.<sup>32</sup>

Las sentencias firmes que resulten de la aplicación de las causales de responsabilidad antes señaladas, incluirán la inhabilitación para el desempeño del cargo o empleo hasta que sea pagada la indemnización de daños y perjuicios que en su caso corresponda.<sup>33</sup>

Sólo se registrarán:

---

<sup>29</sup> Artículo 3000 del Código Civil del Distrito Federal.

<sup>30</sup> Artículo 3001 del Código Civil del Distrito Federal.

<sup>31</sup> Artículo 3002 del Código Civil del Distrito Federal.

<sup>32</sup> Artículo 3003 del Código Civil del Distrito Federal.

<sup>33</sup> Artículo 3004 del Código Civil del Distrito Federal.

I. Los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos;  
II. Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica;  
III. Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el notario, el registrador, el corredor público o el Juez competente se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados fedatarios y llevar impreso el sello respectivo.<sup>34</sup>

Los actos ejecutados o los contratos otorgados en otra entidad federativa o en el extranjero, sólo se inscribirán si dichos tienen el carácter de inscribibles conforme a las disposiciones de este código y del Reglamento del Registro Público.

Si los documentos respectivos apareciesen redactados en idioma extranjero y se encuentran debidamente legalizados, deberán ser previamente traducidos por perito oficial y protocolizados ante notario. Las sentencias dictadas en el extranjero sólo se registrarán si no están en desacuerdo con leyes mexicanas y si ordena su ejecución la autoridad judicial competente.<sup>35</sup>

Los documentos que conforme a este código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero.<sup>36</sup> La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos.<sup>37</sup>

El registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulte claramente del mismo registro. Lo antes dicho no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley.<sup>38</sup>

El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito.

---

<sup>34</sup> Artículo 3005 del Código Civil del Distrito Federal.

<sup>35</sup> Artículo 3006 del Código Civil del Distrito Federal.

<sup>36</sup> Artículo 3007 del Código Civil del Distrito Federal.

<sup>37</sup> Artículo 3008 del Código Civil del Distrito Federal.

<sup>38</sup> Artículo 3009 del Código Civil del Distrito Federal

No podrá ejercitarse acción contradictoria del dominio del inmueble o derechos reales sobre los mismos o de otros derechos inscritos o anotados a favor de persona o entidad determinada, sin que previamente a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho. En caso de embargo precautorio, juicio ejecutivo o procedimiento de apremio contra bienes o derechos reales, se sobreseerá el procedimiento respectivo de los mismos o de sus frutos, inmediatamente que conste en los autos, por manifestación auténtica del Registro Público, que dichos bienes o derechos están inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se decretó el embargo o se siguió el procedimiento, a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción, como causahabiente del que aparece dueño en el Registro Público.<sup>39</sup>

Los derechos reales y en general cualquier gravamen o limitación de los mismos o del dominio, para que surtan efectos contra tercero, deberán constar en el folio de la finca sobre que recaigan, en la forma que determine el reglamento. Lo dispuesto se aplicará a los inmuebles que, en su caso, comprendan: La hipoteca industrial prevista por la Ley de Instituciones de Crédito y la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito; la hipoteca sobre los sistemas de las empresas, a que se refiere la Ley de Vías Generales de Comunicación; y los casos similares previstos en otras leyes.<sup>40</sup>

Tratándose de inmuebles, derechos reales sobre los mismos u otros derechos inscribibles o anotables, la sociedad conyugal no surtirá efectos contra tercero si no consta inscrita en el Registro Público.

Cualquiera de los cónyuges u otro interesado tienen derecho a pedir la rectificación del asiento respectivo, cuando alguno de esos bienes pertenezca a la sociedad conyugal y estén inscritos a nombre de uno solo de aquellos.<sup>41</sup>

En el Registro Público de la Propiedad inmueble se inscribirán:

---

<sup>39</sup> Artículo 3010 del Código Civil del Distrito Federal.

<sup>40</sup> Artículo 3011 del Código Civil del Distrito Federal.

<sup>41</sup> Artículo 3007 del Código Civil del Distrito Federal.

- I. Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles;
- II. La constitución del patrimonio familiar;
- III. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un periodo mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años; y
- IV. Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.<sup>42</sup>

Se anotarán previamente en el Registro Público:

- I. Las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o a la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquéllos;
- II. El mandamiento y el acta de embargo, que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor;
- III. Las demandas promovidas para exigir el cumplimiento de contratos preparatorios o para dar forma legal al acto o contrato concertado, cuando tenga por objeto inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
- IV. Las providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales;
- V. Los títulos presentados al Registro Público y cuya inscripción haya sido denegada o suspendida por el registrador;
- VI. Las fianzas legales o judiciales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2852 del Código Civil del Distrito Federal;
- VII. El decreto de expropiación y de ocupación temporal y declaración de limitación de dominio, de bienes inmuebles;
- VIII. Las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva, en relación con bienes inscritos en el Registro Público; y
- IX. Cualquier otro título que sea anotable, de acuerdo con el Código civil del Distrito Federal u otras leyes.<sup>43</sup>

Algunos términos jurídicos que están vinculados a los actos registrales son los siguientes:

---

<sup>42</sup> Artículo 3042 del Código Civil del Distrito Federal.

<sup>43</sup> Artículo 3043 del Código Civil del Distrito Federal.

“Adjudicación hereditaria.- Acto en virtud del cual se atribuye prácticamente a las personas que tienen derecho reconocido e indisputado a ello, la porción hereditaria que les corresponde de acuerdo con el resultado de la partición legalmente realizada.

Adjudicación lisa o llana.- Acto jurídico consistente en la atribución como propia a persona determinada de una cosa mueble o inmueble como consecuencia de una subasta o partición hereditaria, con la consiguiente entrega de la misma a la persona interesada.

Adquisición de la propiedad por prescripción positiva.- Es el medio de adquirir bienes mediante el transcurso del tiempo y mediante las condiciones establecidas al efecto por la ley.

Ampliación de hipoteca.- Extinción de los efectos de este derecho, sobre nuevos bienes del deudor hipotecario, cuando los que habían sido gravados resultan insuficientes, por cualquier cosa, para asegurar la obligación de que deban responder.

Anotación.- Es el acto procedimental a través del cual se inscribe, al margen del asiento o inscripción principal, en forma preventiva o provisional una situación jurídica que afecta o grava el bien o el derecho que ampara dicha inscripción.

Anotación preventiva de demanda.- Asiento de carácter provisional, que se hace en el Registro de la Propiedad para la protección del derecho que sobre una finca inscrita resulte tener la persona que la haya solicitado, contra las facultades dispositivas del titular de acuerdo con las disposiciones del registro de dicha institución.

Antecedente Registral.- Es un dato o conjunto de datos que individualizan cada uno de los bienes inmuebles, muebles o personas morales inscritas en el registro, donde constarán los actos que en ellos incidan.

Apeo y deslinde.- Consisten en señalar los límites precisos de un terreno, derecho que reconoce a todo propietario en relación con los de su propiedad.

Aportación.- Cantidad de dinero u otros bienes que el socio se encuentra obligado a poner a disposición de la sociedad a que pertenece en calidad de tal.

Arrendamiento civil.- Cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra a pagar por ese uso o goce un cierto precio. No puede exceder de 10 años para las fincas destinadas a habitación y de 20 años para las fincas destinadas al comercio o a la industria.

Arrendamiento financiero.- Contrato mediante el cual la arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso a una persona física o moral, obligándose ésta a pagar como contraprestación que se liquidará en pagos parciales según se convenga una cantidad de dinero, determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios, y adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales.

Asiento o inscripción.- Es el acto procedimental a través del cual, el registrador observando las formalidades legales, materializa en el libro o folio correspondiente el acto jurídico, utilizando la forma escrita.

Boletín Registral.- Es el instrumento que utiliza el Registro Público de la Propiedad y de Comercio para informar al público en general del resultado de la calificación de las solicitudes realizadas por los usuarios.

Calificación.- Es el estudio integral que hace el registrador de los documentos que le son asignados para su inscripción.

Calificador.- Es un servidor público auxiliar de la función registral, que tiene a su cargo examinar los asientos registrales que constan en los libros y folios que les asignan para su calificación, realizando posteriormente la inscripción únicamente de los avisos preventivos.

Cancelación.- Es el acto a través del cual se anula y se deja sin efectos parcialmente o totalmente una anotación o una inscripción, por haberse transmitido o extinguido un derecho en todo o en parte únicamente.

Certificación.- Es el acto a través del cual el registrador da fe de los actos o constancias inscritos en el folio o en el libro correspondiente, o de que no existen, así como también del contenido de los documentos de los archivos de la institución a su cargo.

Compraventa.- Contrato por el cual una de las partes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y la otra a su vez se obliga a pagar por ellos un cierto precio y en dinero.

Compraventa a plazos.- Es la que se celebra facultando al comprador para que pague el precio parcialmente en plazos sucesivos.

Compraventa ad corpus.- Compraventa que se hace de la totalidad de una cosa y por un precio único, sin tener en cuenta ni sus partes ni sus medidas.

Compraventa ad mesuram.- Compraventa que se hace fijando un precio por unidad o medida.

Compraventa con reserva de dominio.- Aquella en la que el vendedor se reserva la propiedad de la cosa vendida hasta que le haya sido pagado su precio por el comprador.

Condominio (Régimen de propiedad en condominio).- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptible de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública pertenecieran a distintos propietarios.

Crédito de habilitación o avío.- Cuando el acreditado queda obligado a invertir el importe del crédito que le otorga el acreditante, precisamente en la adquisición de materias primas y materiales, y en el pago de los salarios y gastos directos de explotación indispensables para los fines de su empresa.

Crédito refaccionario.- Contrato que reviste las características de una apertura de crédito, en virtud del cual el acreditado queda obligado a invertir el importe del crédito otorgado, en la adquisición de aperos, instrumentos, útiles de labranza, abonos, ganados o animales de cría en la realización de plantaciones o cultivos cíclicos o permanentes en la apertura de tierras para el cultivo, en la compra o instalación de maquinaria o en la construcción o realización de obras materiales necesarias para el fomento de la empresa del propio refaccionado.

Decreto desincorporatorio.- Acto del poder ejecutivo por medio del cual se desincorpora un bien inmueble del dominio público.

Decreto expropiatorio.- Acto del Poder Ejecutivo por medio del cual se incorpora un bien inmueble al dominio público.

Derecho de habitación.- Facultad de ocupar gratuitamente en casa ajena las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia.

Dictaminador.- Servidor público encargado de confirmar, modificar o revocar las determinaciones suspensivas o denegatorias de los documentos que califiquen los registradores, además de dar asistencia técnica y orientación jurídica en materia registral y fiscal.

División de hipoteca.- Acto jurídico en virtud del cual una cosa o derecho que pertenece colectivamente a varias personas es repartida individualmente en porciones iguales o diferentes, consiste en la distribución de una deuda en dos o más inmuebles respondiendo cada uno de éstos en forma individual por la porción del crédito que le corresponda.

Donación.- Contrato por el cual una persona transfiere a otra gratuitamente, una parte o la totalidad de sus bienes presentes.

Embargo.- Intimidación judicial hecha a un deudor para que se abstenga de realizar cualquier acto susceptible de producir la disminución de la garantía de un crédito debidamente especificado. Constituye una limitación al derecho de propiedad que afecta al derecho de disposición que subsiste mientras no sea levantado por la autoridad judicial competente.



Error de concepto.- Cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su sentido porque el registrador se hubiere formado un juicio equivocado del mismo, por una errónea calificación del contrato o acto en él consignado o por cualquiera otra circunstancia.

Error material.- Es aquel que se comete cuando se escriben unas palabras por otras, se omite la expresión de alguna circunstancia o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título sin cambiar por eso el sentido general de la inscripción ni el de alguno de sus conceptos. Además se considera error material la práctica de un asiento, en parte o espacio distinto del que corresponde en el filio respectivo.

Fianza.- Garantía personal prestada para el cumplimiento de una obligación. Contrato por el cual un tercero, en relación con una determinada obligación, se obliga a su cumplimiento para el caso de que el deudor o fiador anterior no la cumpla.

Fideicomiso.- Operación mercantil mediante la que una persona física o moral llamada fideicomitente destina ciertos bienes a la realización de un fin lícito determinado encomendado éste a una institución fiduciaria.

Folio.- Es una carpeta, destinada a inscribir o inmatricular cada uno de los bienes inmuebles, las operaciones sobre muebles y las personas morales. Consta de una carátula y tres partes que contienen los datos de identificación, así como los datos que incidan en la finca, el mueble o persona moral.

Folio digitalizado.- Es la captura en la base de datos de esta dependencia del documento (carpeta o folio), que contiene los datos de identificación, así como los actos jurídicos que incidan en la unidad básica registral (la finca, bien mueble o persona moral).

Folio materializado.- Es cuando físicamente ya se cuenta con la carpeta o folio de la unidad básica registral (finca, bien inmueble o persona moral).

Fusión.- Transmisión por fusión de propiedades. Es la extinción de dos o más asientos registrales para la constitución de un asiento registral nuevo.

Información ad-perpetuam.- Acto de jurisdicción voluntaria que tiene por objeto llevar a cabo una averiguación o prueba destinada a justificar algún hecho o acreditar un derecho para que en lo sucesivo conste inequívocamente.

Hipoteca.- Garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor y que da derecho a éste en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecida por la ley.

Inmatriculación.- Es la incorporación de una finca al Registro Público de la Propiedad, introduciéndola de este modo en la vida registral.

Mutuo.- Contrato por el cual el mutante se obliga, a transferir la propiedad de una suma de dinero o de otras cosas fungibles al mutuuario, quien se obliga a devolver otro tanto de la misma especie y calidad. Puede ser con interés o sin él.

Patrimonio familiar.- Bien de familia. Aquello que pertenece a una persona por razón de su patria, padres o antepasados.

Permuta.- Contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra.

Principios registrales.- Son las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sintetización del ordenamiento jurídico registral.

Reconocimiento de adeudo.- Confesión de la calidad de deudor formulada por un sujeto frente a otro exactamente individualizada en relación con una prestación debida.

Recurso de inconformidad.- Es mediante el cual los interesados podrán interponer, en un plazo no mayor de cinco días hábiles contados a partir de la fecha de publicación en el Boletín Registral y ante el Director General, recurso en contra de la calificación que suspende o deniega la inscripción del servicio registral y es realizada por el registrador y confirmada por el área jurídica.

Registrador.- Servidor público auxiliar en la función registral, que tiene a su cargo examinar y calificar los documentos que se presenten para su inscripción y autorizar los asientos en que se materializa su registro.

Reposición de los asientos registrales.- Es aquella que se realiza cuando por su destrucción o mutilación se haga imposible establecer el tracto sucesivo entre los efectuados y otros posteriores.

Servidumbre.- Gravamen real impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño.

Sucesión.- Sustitución de una persona en los derechos transmisibles de otra.

Tercero registral.- Es aquella persona que inscribe un derecho real adquirido de buena fe y a título oneroso de quien aparece, como su titular en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

Tracto sucesivo.- Principio registral que establece que para que haya lugar a una anotación o inscripción registral, es preciso que el derecho del que otorga el consentimiento en que tiene base aquella, esté previamente inscrito, por lo que también se le conoce como requisito previo de inscripción.

Transmisión en ejecución de fideicomiso.- Transmisión de la propiedad de un inmueble que se encuentra sujeto a un fideicomiso traslativo de dominio.

Transmisión por ejecución de la opción terminal del arrendamiento financiero.- Adquisición del inmueble arrendado que realiza el arrendatario al vencimiento del plazo del contrato por un precio inferior al de su valor de adquisición, que quedará fijado en el contrato.

Transmisión simple.- Es la transmisión de la propiedad de un inmueble que realiza directamente el propietario de éste.

Solicitud de Entrada y Trámite.- Documento que tiene el doble objeto de servir como instrumento para dar los efectos probatorios, en orden a la prelación de los documentos presentados; y como medio de control de los mismos, a los que acompañará en las distintas fases del procedimiento.

Usufructo.- Derecho real, de eficacia temporal, que otorga al titular el disfrute de las utilidades que derivan del normal aprovechamiento de la cosa ajena, condicionado con la obligación de devolver en el término fijado al efecto la misma cosa o su equivalente.”