

**Monografía de la elevación a escritura pública
de las sentencias que declaran la propiedad
por prescripción,
ya sea en Jurisdicción Voluntaria o en
Juicio Contradictorio**

Por el
Lic. Alejandro Athie Carrasco

MONOGRAFIA DE LA ELEVACION A ESCRITURA PUBLICA DE LAS SENTENCIAS QUE DECLARAN LA PROPIEDAD POR PRESCRIPCION, YA SEA EN JURISDICCION VOLUNTARIA O EN JUICIO CONTRADICTORIO. (Interpretación de los artículos 1144 y 2890 del Código Civil para el Estado de Baja California y sus correlativos respectivamente 1156 y 2023 del Código Civil del Distrito Federal).

Es oportuno antes de analizar los preceptos que regulan la prescripción positiva, enfocar nuestra atención al régimen de la propiedad de acuerdo con lo que establece la Constitución General de la República Mexicana y la interpretación especial que ha dado sobre estos particulares la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

El artículo 27 Constitucional en su párrafo primero expresamente manda:

“La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde *ORIGINARIAMENTE* a la Nación, la que ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.”

Del precepto anterior podemos concluir que originalmente, desde un principio, los inmuebles son propiedad de la Nación y ésta transmite la propiedad a terceros; de tal suerte que lo que no ha sido transferido por la Nación le pertenece a ésta y por tanto, si un bien no está inscrito a nombre de persona alguna en el Registro de la Propiedad o en el Registro que lleva la hoy Secretaría de Reforma Agraria, debe entenderse que ese inmueble es propiedad de la Nación.

En el sentido anterior se ha pronunciado la Suprema Corte de Justicia de la Nación, según puede verse en el Apéndice del Semanario Judicial de la Federación en los fallos pronunciados de los años de 1917 a 1965, Cuarta Parte de la Tercera Sala, Edición Imprenta Murguía, S. A., del año de 1965 a fojas 629 a 637 y de fojas 185 y 186.

El Lic. Luis Carral y De Teresa en su “Derecho Notarial y Derecho Registral” nos dice:

Todos los hechos y actos entre humanos requieren de una forma determinada para conocer su exteriorización y consecuentemente necesitan de una “FUENTE”.

Hay hechos jurídicos externos, materiales como la edificación, la plantación y otros que son naturales como la muerte, el nacimiento y cuyos hechos por sí mismos no necesitan impresindiblemente de “exteriorizarse”, ya que por su misma razón son vistos y conocidos por cualquiera persona; sin embargo, para acreditar la muerte, el nacimiento, etc., se requiere la forma, ya sea en el acta que levanta el Oficial del Registro Civil o en la copia certificada que de dicha acta se expide.

Los hechos jurídicos que son “interiores”, son actos volitivos, sólo se pueden conocer mediante su exteriorización, o sea mediante alguna “FORMA”.

En los sistemas jurídicos formalistas, las formas son obligatorias, por ser impuestas legalmente, según el acto jurídico que se trata de regular.

Antes del Código Civil de 1870, se siguieron los ordenamientos de Alcalá; después en dicho Código se dictaron disposiciones que aparentemente eran consensualistas; pero en su articulado se llega a la conclusión de que a cada contrato se le imponía una forma determinada.

El Código Civil de 1884, cambia el concepto del consensualismo y prescribe: “Los contratos *LEGALMENTE* celebrados...”; luego al establecer que el acto se celebre con las formalidades que establece la Ley e impone determinadas formas a muchos contratos se convierte en “FORMALISTA”.

El Código Civil de 1928, actualmente en vigor en el Distrito Federal, al establecer que “fuera de los casos expresamente designados por la Ley” se convierte en formalista, ordenando que “. . . mientras que éste no revista esa forma NO SERA VALIDO. . .”

En rigor la Legislación Mexicana antes citada, es esencialmente formalista, pues contiene tantas excepciones al consensualismo que lo convierte en formalista.

Entre las excepciones podemos citar todos los contratos que menciona la Ley del Notariado de 1945, del Distrito Federal, que concuerda con la Ley del Notariado del Estado de Baja California, en vigor a partir del 1o. de Octubre de 1965; de tal suerte que todos los contratos que versen sobre inmuebles cuyo valor exceda de cinco mil pesos, ya sea para crear, transmitir, modificar o extinguir obligaciones o derechos, debe constar en escritura pública, salvo los contratos que para constituir la vivienda popular otorgue el Ejecutivo.

Los contratos consensuales se perfeccionan con el mero consentimiento de las partes.

Los contratos solemnes se perfeccionan cuando se reúnan las solemnidades prescritas por la Ley, como el testamento y el matrimonio; y ante la falta de solemnidad nos encontramos con una nulidad absoluta.

En los contratos formales su cumplimiento depende de la forma prescrita por la Ley y ante su falta, nos encontramos con una nulidad relativa; más no con una nulidad absoluta, sobre este particular podemos ver los artículos 1795 fracción IV, 1796, 2228, 2229, 2231 del Código Civil del Distrito Federal.

De lo anterior se derivan dos tipos fundamentales de formalidades:

“*Probationis causa*”, cuyo fin es probar el hecho, y que pueden ser suplidas y confirmadas para purgar el vicio de nulidad; y

La “*solemnitatis causa*”, cuyo fin es probar el hecho y *protegerlo, y evitar la supresión o suposición del acto.*

A su vez, la forma escrita se distingue en simple como en el caso del arrendamiento y el mandato y, auténtica que se deriva de la aplicación de las normas que rigen a los inmuebles cuyo valor es más de cinco mil pesos.

Escrito o documento se asemejan en su connotación. Documento según SIEGEL, es la exteriorización del pensamiento, perceptible por la vista. Su raíz viene del verbo latino “doceo, es, ere”, que significa enseñar. Por eso, cualquiera pieza o monumento arqueológico es correctamente designado como documento. Por eso también, otros autores definen el documento como la “incorporación o signo material de un pensamiento”.

Hablando de documentos escritos nos encontramos el documento privado, no público, suscrito sin solemnidad especial.

El documento público, según CARNELUTTY, tiene dos sentidos: *El amplio* comprende todo documento formado en el ejercicio de una actividad pública; y el *sentido estricto* es el formado en el ejercicio de una actividad pública específicamente dirigida a la documentación: la NOTARIAL, es decir, el documento público en sentido estricto, es el instrumento público. Los demás NO NOTARIALES, son documentos públicos genéricos (administrativos, judiciales, etc.).

Por otro lado, Vicente Sancho-Tello y Burguete en su “Redacción de Instrumentos Públicos”, Edición Valencia, Librería Maragat, entre otras cosas nos dice:

Escritura matriz es la original redactada por el Notario sobre *el acto* sometido a su autorización y que firmada por los otorgantes y testigos... y signada por el Notario conserva éste, formando el respectivo protocolo.

Al *decir acto* queremos expresar todo hecho *declaración* o *convenio*: “actus generale verbum est, sive verbis, sive requid agatur, ut in stipulations, vel numerations”.

Acta notarial es el documento público en que, a requerimiento de parte, hace constar el Notario un hecho QUE POR SU NATURALEZA NO SEA OBJETO DE CONTRATO... éstas se refieren

a HECHOS PRESENCIADOS POR EL NOTARIO a requerimiento de parte, de cuya existencia y circunstancia da fé asimismo... tales como requerimientos... presentación de documentos, protestos, entrega de dineros o efectos, celebración de juntas y subastas, etc.

Por lo que hace a las sentencias que declaran procedentes la acción de prescripción el Código Civil del Distrito Federal y el Código Civil de Baja California, entre otras cosas prescribe:

Artículo 2890 del Código Civil de Baja California, que concuerda con el artículo 3023 del Código Civil del Distrito Federal el que a su vez fue tomado de la Ley Hipotecaria Española manda:

“Comprobada debidamente la posesión el juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario, en virtud de la prescripción y tal DECLARACION se tendrá como TITULO DE PROPIEDAD y será inscrito en el Registro Público de la Propiedad.”

También es de verse sobre el particular, el artículo 122 fracción III, del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal que corresponde o concuerda con el artículo 122 fracción III, del Código de Procedimientos Civiles en vigor en Baja California.

El artículo 1144 del Código Civil de Baja California que corresponde o concuerda con el artículo 1156 del Código Civil del Distrito Federal dispone:

“La sentencia ejecutoria que DECLARE procedente la acción de prescripción se inscribirá en el Registro Público y servirá de TITULO DE PROPIEDAD AL POSEEDOR.”

En los preceptos transcritos nos encontramos como elementos: las palabras *declaración* y *título*, cuya connotación precisa y exacta nos es necesario conocer.

También, teniendo en cuenta lo asentado en la primera parte de este estudio, nos parece indispensable conocer la connotación del término instrumento.

Así tenemos que: I.—El Diccionario de la Real Academia Española (Edición Madrid); II.—El Diccionario Enciclopédico Abreviado

de Espasa - Calpe, S. A. (Madrid, 1933); III.—La Enciclopedia Universal Ilustrada de Espasa - Calpe, S. A.; IV.—Gran Diccionario Enciclopédico Ilustrado de Selecciones del Reader's Digest; V.—El Diccionario Enciclopédico Quillet, Edición (Grolier International, Inc. New York); VI.—El Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia por Joaquín Escriche (edición de la Librería de la Vda. de Ch. Bouret); y VII.—El Diccionario de Derecho Usual Editorial Heliasta S. de R. L. Buenos Aires, nos dicen sobre dichos términos lo siguiente; respectivamente para no repetir los citados textos:

I.—DECLARACION (Del latín *declarare*) acción y efecto de **declarar** o **declararse**. II.—Manifestación o explicación de lo que otro u otros dudan o ignoran.

Declarar (del latín *declarare*) manifestar o explicar lo que está oculto o no se entiende bien. II.—Determinar, DECIDIR LOS JUZGADORES.

II.—DECLARACION (Del latín *declarationis*) acción y efecto de declarar o declararse.—Manifestación o explicación de lo que otro u otros dudan o ignoran.

III.—DECLARACION (Del latín *declaration*, derivada de *declaratum*, supino de *declarare*, *declarar*) acción y efecto de declarar o declararse.—Explicación, manifestación o interpretación de una cosa que se duda o ignora.

DECLARACION JUDICIAL, (Derecho Procesal) es de dos clases: la hecha ante los Tribunales (declaración de procesados litigantes, testigos y peritos) y la hecha por los tribunales (declaración de rebeldía).

IV.—DECLARACION (Del latín *declarationis*) acción de declarar o declararse.—Explicación o exposición de algo, manifestación de intención o propósito.

DECLARAR (Del latín *declarare*) manifestar o explicar algo.—Notificar: declarar la guerra.—Forense determinar, decidir.

V.—DECLARACION, acción y efecto de declarar o declararse, manifestación o explicación de lo que se duda o ignora.

DECLARAR, manifestar los sentimientos o pensamientos... Derecho decidir los jueces.

VI.—DECLARACION la manifestación, explicación o interpretación de lo que está dudoso; ambigüo u obscuro en alguna Ley, contrato u otro documento.—La deposición que bajo juramento hace...

VII.—DECLARACION JUDICIAL, la manifestación verbal, escrita e incluso por señas de las partes, peritos y testigos... PRO-NUNCIAMIENTO DE UN JUEZ O TRIBUNAL ACERCA DE UNA MATERIA CONTROVERTIDA.—MAS ESTRICTAMENTE AUN PUEDE DECIRSE POR LA SENTENCIA FAVORABLE DE UNA ACCION DECLARATIVA.

I.—TITULO (Del latín titulus) palabra o frase con que se enumera o dá a conocer el asunto o materia de una obra científica...
IV CAUSA, RAZON MOTIVO O PRETEXTO. V.—ORIGEN O FUNDAMENTO JURIDICO DE UN DERECHO U OBLIGACION.

II.—TITULO (Del latín titulus) palabra o frase con que se dá a conocer el asunto o materia de una obra científica... origen o fundamento jurídico de un derecho u obligación.

III.—TITULO (Del latín titulus), palabra o frase con que se enuncia o se dá a conocer el asunto materia de una obra científica... ORIGEN O FUNDAMENTO JURIDICO DE UN DERECHO U OBLIGACION.

Derecho Civil acepciones de esta voz. La palabra TITULO se toma en diversas acepciones. I.—Dáse al nombre de título al complejo de circunstancias que determinan la adquisición de un derecho. Comprende el título así entendido lo que se denomina en sentido más estricto TITULO y lo que se llama modo. En este sentido se dá el nombre de TITULOS o MODOS de adquirir por usucapion...

En otros artículos emplea el Código la palabra TITULOS en el sentido de CAUSA O RAZON JURIDICA DE LA ADQUISICION DE UN DERECHO..., es decir, en el sentido de CAUSA que para

producir su plena efectividad requiere, además, la tradición o en el sentido complejo de circunstancias que determinan la adquisición de un derecho.

IV.—TITULO (Del latín *titulus*) palabra o frase que enuncia el asunto de una obra... IV Causa razón o motivo... VI *Fundamento jurídico de un derecho u obligación.*

V.—TITULO (Del latín *titulus*)... ORIGEN de un derecho u obligación.—Demostración auténtica del mismo.

Justo título en derecho.—El que legalmente basta para la adquisición del derecho transmitido.

VI.—TITULO, la causa en cuya virtud poseemos alguna cosa... El título considerado como la causa en cuya virtud poseemos alguna cosa es o no traslativo de dominio. Título traslativo de dominio, es aquel que se hace a perpetuidad y en cuya virtud se transfiere la propiedad de la cosa mediante su entrega o tradición hecha por el dueño que tenga facultades...

TITULO ONEROSO, la causa y virtud de la cual adquirimos una cosa pagando su valor en dinero...

TITULO LUCRATIVO, O GRATUITO.—La causa por la que adquirimos una cosa, sin que nada nos cueste.

VII.—TITULO, palabra o frase que dá a conocer algo... Fundamento de un Derecho u obligación... como justa causa de un derecho u obligación el TITULO se contrapone al modo.

I.—INSTRUMENTO (Del latín *instrumentum*) IV, escritura, papel o documento con que se justifica o prueba alguna cosa.

II.—INSTRUMENTO (Del latín *instrumentum*)... escritura, papel o documento con que se justifica o prueba una cosa.

III.—INSTRUMENTO (Del latín *instrumentum*)... escritura, papel o documento con que se justifica o prueba una cosa... INSTRUMENTO AUTENTICO.—Derecho.—Documento corroborado

con el sello del príncipe u otra persona constituida en dignidad. A esta clase pertenecen **TAMBIEN LAS ESCRITURAS FIRMADAS POR LOS NOTARIOS, ESCRIBANOS O SECRETARIOS DE CABILDO.**

IV.—INSTRUMENTO (Del latín instrumentum) . . . IV escritura, papel o documento en que se justifica o prueba una cosa.

V.—INTRUMENTO (Del latín instrumentum) INSTRUMENTO PUBLICO EL QUE OTORGA EL OFICIAL PUBLICO dentro del límite de sus atribuciones. La competencia del Oficial Público debe ser material y territorial. . . es necesario llenar una serie de requisitos y **FORMALIDADES QUE EXPRESAMENTE PRESCRIBE LA LEY BAJO PENA DE NULIDAD. . .**

VI.—INSTRUMENTO PUBLICO.—En general es todo escrito autorizado por un Funcionario Público **EN LOS NEGOCIOS CORRESPONDIENTES A SU OFICIO O EMPLEO; . . . INSTRUMENTO O ESCRITURA PUBLICA** es el escrito en que se consigna una disposición o un contrato otorgado por un *escribano público con arreglo a la Ley.*

VII.—INSTRUMENTO (Del latín instruere, instruir) en sentido general, escritura, documento. Es aquel elemento que atestigua algún hecho o acto. **EN SENTIDO RIGUROSO SOLO SE ENTIENDE POR INSTRUMENTO AQUEL PAPEL ESCRITO EN EL QUE SE HACE CONSTAR ALGUN HECHO O ACTO QUE DEBA SURTIR EFECTOS JURIDICOS.**—Como acertadamente señala Escriche, suele confundirse *instrumento y título* una persona puede tener un INSTRUMENTO sin tener TITULO. . . El que compra verbalmente una cosa, tiene un TITULO; PERO CARECE DEL INSTRUMENTO; . . . El que compra por escrito; pero de mala fé una cosa de que el vendedor no puede disponer tiene un INSTRUMENTO; pero no un TITULO.

En consecuencia por la connotación de las palabras **DECLARACION, TITULO e INSTRUMENTOS**, dadas unánimemente por los autores antes mencionados podemos afirmar que:

DECLARACION, es la manifestación de un asunto en materia dudosa.

TITULO, es la causa, origen o fundamento de un derecho u obligación.

INSTRUMENTO, es el documento escrito otorgado ante el funcionario a quien materialmente compete hacer los actos, hechos jurídicos y contratos los que de acuerdo con la Ley requieren una formalidad.

Por otro lado, tenemos diseminados en nuestra Legislación múltiples disposiciones en relación con las formalidades y así, entre otras, nos encontramos las siguientes:

El artículo 1720 del Código Civil de Baja California, que concuerda con el artículo 1834 del Distrito Federal dispone que: “cuando la Ley exija determinada forma para un acto mientras éste no revista esa forma no será válido”.

El artículo 2106 del Código Civil de Baja California y los artículos 2228 y 2231 del Distrito Federal dispone que: “cuando la falta de forma produzca la nulidad de un acto, si la voluntad de las partes... cualquiera de los interesados, puede exigir que se otorgue con la formalidad prescrita por la Ley”.

El artículo 2191 del Código Civil de Baja California que concuerda con el artículo 2317 del de el Distrito Federal, prescribe que las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor convencional no exceda de cinco mil pesos y **LA CONSTITUCION O TRASMISION DE DERECHOS REALES ESTIMADOS HASTA LA MISMA CANTIDAD O QUE GARANTICEN UN CREDITO NO MAYOR DE DICHA SUMA PODRAN OTORGARSE EN DOCUMENTO PRIVADO**”.

Artículo 2194 del Código Civil para Baja California que concuerda con el artículo 2320 del de el Distrito Federal dispone que: “si el valor del inmueble excede de cinco mil pesos su venta se hará *EN ESCRITURA PUBLICA*.

El artículo 14 transitorio de la Ley del Notariado del Distrito Federal del 31 de Diciembre de 1945, modificado por decreto de 26 de Diciembre de 1966, en síntesis, dispone que la creación transmisión, modificación o extinción de derechos u obligaciones que recaigan sobre inmuebles con valor mayor de cinco mil pesos se harán constar en *escritura pública*.

El artículo 2190 del Código Civil para Baja California que concuerda con el artículo 2345 del Distrito prescribe que: “la donación de bienes se hará en la misma forma que para su venta exige la Ley”.

El artículo 2281 del Código Civil de Baja California que concuerda con el artículo 2407 del Distrito Federal dispone que “si el predio fuera rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales el contrato se otorgara en escritura pública.

El artículo 2429 del Código Civil de Baja California que concuerda con el artículo 2551 del de el Distrito Federal, dispone que el mandato debe otorgarse en *escritura pública*, cuando sea general, cuando el negocio exceda de cinco mil pesos y cuando el acto que deba ejecutarse deba constar en *escritura pública*.

El artículo 2563 del Código Civil de Baja California que concuerda con el 2690 del de el Distrito Federal ordena que el contrato de sociedad se hará constar en *escritura pública* cuando algún socio transfiera bienes cuya enajenación deba constar en *escritura pública*.

El artículo 2648 del Código Civil para Baja California que concuerda con el artículo 2776 del de el Distrito Federal manda que el contrato de renta vitalicia debe hacerse en *escritura pública* cuando los bienes que se transfieran si se enajenaren debía llenarse una *formalidad*.

El artículo 2784 del Código Civil de Baja California que concuerda con el artículo 2917 del Distrito Federal dice que “para la constitución de crédito con garantía hipotecaria se observarán las formalidades establecidas en dichos códigos”.

El artículo 2878 del Código Civil para Baja California que concuerda con el artículo 3002 para el Distrito Federal ordena que “solo se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad. 1.—Los testimonios de escrituras públicas, etc.

En tratándose del Procedimiento nos encontramos que en materia de inmuebles, cuando el remate se aprueba el juez ordenará el otorgamiento de la escritura; que cuando se consigne el precio el juez hará saber al deudor que otorge la *escritura de venta* en favor del comprador; que otorgada la *escritura* se darán al comprador los títulos de propiedad; que la adjudicación de bienes hereditarios se otorgarán con las formalidades que exija la Ley; que la sentencia que condene a hacer alguna cosa, tal como el otorgamiento de algún instrumento, el Juez lo ejecutara por él, obligado expresándose así en el documento; que las informaciones Ad-Perpetuum se *protocolizarán* ante Notario Público, quien entregará al interesado EL TESTIMONIO RESPECTIVO PARA SU INSCRIPCION en el Registro Público de la Propiedad.

Por otro lado, si vemos el aspecto filosófico y nos referimos a la teoría de la causa, notamos que para la existencia de cualquier hecho o acto existe y debe existir una causa.

La filosofía nos enseña que hay cuatro causas:

I.—La causa eficiente que es el principio productivo del efecto y la que se hace cuanto se realiza alguna cosa. En el caso de este estudio, la causa eficiente es la declaratoria hecha por el Juez en la sentencia.

II.—La causa material es la materia, substancia o esencia del acto y en el caso que nos ocupa, es la figura jurídica de la usucapion.

III.—La causa formal que no es otra cosa, que aquello que se palpa, se ve, y que representa la prueba de la causa, y en la especie, sería el instrumento público con las formalidades requeridas por la Ley.

IV.—Finalmente, la causa final que no es más que el fin cuando se hace alguna cosa, y en el caso de este estudio es la adquisición del derecho de propiedad materia del juicio o de la diligencia.

Entonces también, desde este punto de vista puede concluirse que la tesis que apuntamos encuentra su fundamento filosófico.

De lo anterior podemos concluir, en el acta notarial se hace constar un hecho; que en las escrituras públicas el Notario como profesional del Derecho y con función pública otorga un contrato o acuerdo de voluntades en el que se crea, trasmite, modifican o extinguen derechos y obligaciones con las formalidades exigidas por la Ley; que cuando la Ley sustantiva dispone que la declaración del Juez en el sentido de que el poseedor se ha convertido en propietario, dicha declaración le sirve de causa, motivo, origen o título de su propiedad, debiendo reunirse los requisitos de forma requeridos por la Ley, otorgándose la correspondiente escritura pública ante Notario; que es el funcionario investido de fe pública, para que ante él se formalicen los actos y hechos jurídicos que requieren por Ley dicha formalidad; pues el juez que ha hecho la declaración es un funcionario que materialmente tiene la función de interpretar la Ley y resolver conflictos; de tal suerte que, en el caso particular cuando un bien inmueble hubiere salido ya del dominio de la Nación y constituida la propiedad privada, el juez en las sentencias declarativas de propiedad, en verdad sólo condena a quién fue propietario a la pérdida de ese derecho, otorgándosele por usucapion al poseedor y en ejecución de sentencia se sustituye en la persona de aquél a quien por sí o como causahabiente de la Nación adquirió la propiedad privada.

Podemos concluir con el señor Licenciado Luis Carral y De Teresa en su “Derecho Notarial y Registral” que el instrumento, el documento público es el formado en ejercicio de una actividad pública específicamente dirigida a la documentación como lo es el Notario, y que la sentencia que declara que el poseedor se ha convertido en propietario es la causa, motivo o fin o título de su propiedad, mediante un documento público genérico, judicial; pero no Notarial, requiriéndose que se llenen las formalidades establecidas por la Ley, so pena de incurrir en una nulidad relativa en el acto de la adquisición.

C O N C L U S I O N

Por todo lo anteriormente expuesto en una correcta, adecuada y lógica interpretación jurídica podemos concluir:

I.—La sentencia que declara que el poseedor se ha convertido en propietario, es la causa eficiente o la generatriz que el Estado y la Nación a través de la autoridad judicial declara que el poseedor se ha convertido en propietario.

II.—Para que la declaración anterior tenga validez y eficacia jurídicas, es menester que se tenga el elemento material, la cosa tangible, la forma y la prueba que lo da el elemento Notarial, que además conserva el documento; da permanencia y seguridad jurídicas; permite la conservación de la declaración judicial; el pago del impuesto del timbre, translación de dominio, sobre la renta y otros y de todo lo relacionado con ese negocio jurídico dándole la forma requerida por la Ley.

III.—De lo anterior se deduce que el multicitado artículo 2890 del Código Civil para el Estado de Baja California y su correlativo el artículo 3023 del Código Civil para el Distrito Federal debe interpretarse en el sentido siguiente:

Comprobada debidamente la posesión el Juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario, en virtud de la prescripción, y tal declaración se tendrá como la causa o fundamento del título de propiedad, ordenando el otorgamiento de la escritura pública correspondiente con todos los requisitos que la Ley establece y el tes-

timonio de dicha escritura, será inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

IV.—Que si es de aprobarse esta monografía se solicite la modificación de los preceptos mencionados o en su caso se solicite de los Tribunales Superiores de Justicia, ordenen a los Jueces de Primera Instancia tomen en cuenta en sus resoluciones la opinión anterior.

LIC. ALEJANDRO ATHIE CARRASCO