

# Alcances de la información *ad perpetuam* en torno a la posesión y la propiedad

## *Scope of information ad perpetuam on possession and ownership*

Christopher Jean Ángel Parra

 <https://orcid.org/0009-0000-6425-3902>

Tribunal Superior de Justicia del Estado de Hidalgo. México

Correo electrónico: parra\_christopher@hotmail.com

DOI: <https://doi.org/10.22201/ijj.24487902e.2023.24.19109>

Recepción: 2 de febrero de 2024

Aceptación: 20 de abril de 2024

**Resumen:** El presente artículo aborda la problemática relacionada con la adquisición de la propiedad en México a través de dos vías legales: la prescripción positiva adquisitiva, también conocida como usucapión; y la jurisdicción voluntaria de información *ad perpetuam*. Mientras que la primera permite la obtención de propiedad de inmuebles inscritos en el Registro Público de la Propiedad, la segunda se aplica a aquellos sin antecedentes registrales. Sin embargo, este sistema legal presenta vacíos que generan un limbo jurídico, pues obtener un título supletorio de propiedad mediante la información *ad perpetuam* no siempre garantiza la adquisición definitiva de la propiedad. Este artículo explora las similitudes y diferencias entre ambas figuras legales, así como las discrepancias en los efectos jurídicos de las sentencias resultantes, destacando la necesidad de una adecuación legal para resolver esta problemática y adecuarla a la realidad social del país.

**Palabras clave:** prescripción, jurisdicción voluntaria, jurisdicción contemporánea, posesión, propiedad, dominio.

**Abstract:** This article addresses the problems related to the acquisition of property in Mexico through two legal channels: positive acquisitive prescription, also known as usucaption, and the voluntary jurisdiction of information *ad perpetuam*. While the former allows the acquisition of ownership of real estate registered in the Public Registry of Property, the latter applies to real estate without a registry record. However, this legal system presents loopholes that generate a legal limbo, since obtaining a supplementary title of ownership by means of information *ad perpetuam* does not always guarantee the definitive acquisition

of the property. This article explores the similarities and differences between both legal figures, as well as the discrepancies in the legal effects of the resulting sentences, highlighting the need for a legal adjustment to solve this problem and adapt it to the social reality of the country.

**Keywords:** prescription, voluntary jurisdiction, contemporary jurisdiction, possession, property, ownership, dominion.

**Sumario:** I. *Planteamiento del problema*. II. *Fundamentación teórica*. III. *Análisis sustantivo del problema*. IV. *Reflexiones personales*. V. *Bibliografía*.

## I. Planteamiento del problema

Es de explorado derecho que las personas en posesión de bienes inmuebles, ya inscritos en el Registro Público de la Propiedad, pueden obtener la propiedad de estos mediante el transcurso del tiempo, cumpliendo con los requisitos y formalidades de ley. Ello en ejercicio de la figura de la prescripción positiva adquisitiva o usucapión. Ahora bien, por cuanto hace a los bienes inmuebles que no cuenten con antecedente registral, las personas pueden, a través de la jurisdicción voluntaria de información *ad perpetuam*, obtener un título supletorio de propiedad.

No obstante, cabe aquí puntualizar que, aun cuando una persona obtenga el referido título supletorio, esta no siempre podrá alcanzar la propiedad a través de la vía previamente descrita, dejándola, de tal suerte, en un claro limbo jurídico, el cual resulta imprescindible adecuar a la luz de la realidad social que vive nuestro país.

## II. Fundamentación teórica

Podemos llegar a afirmar que la principal diferencia entre la usucapión y la información *ad perpetuam* estriba en la existencia de un antecedente registral. Lo anterior ha sido, de igual forma, sostenido por la otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis aislada de rubro INFORMACIÓN AD-PERPETUAM, INOPERANCIA DE LA, CUANDO EL BIEN SE ENCUENTRA INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO), visible en el registro digital número 339199.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Suprema Corte de Justicia de la Nación. Registro digital: 339199. Instancia: Terce-

Un criterio similar fue sustentado por el exmagistrado presidente del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Coahuila, José Fuentes García, en la *Revista de Derecho Notarial*, quien sostuvo:

Primero.- Si el inmueble poseído está inscrito a favor de persona determinada, nace a favor del poseedor una acción de naturaleza constitutiva, que tiene como finalidad transformarlo de poseedor en propietario. En este caso el actor es poseedor y el demandado propietario. Sin embargo, no estamos aquí frente a un caso de jurisdicción voluntaria, sino frente a un verdadero caso de jurisdicción contenciosa. Consecuentemente, la intervención notarial está excluida. Segundo.- Si el bien no está inscrito a favor de persona alguna, nace no una acción sino un derecho a una información *ad perpetuam*; actividad de jurisdicción voluntaria que se iniciará ante el notario con una solicitud a la que deberá unirse un certificado expedido por el jefe de la oficina del Registro Público de la Propiedad, mediante el que se acredite que el inmueble no está inscrito a favor de persona alguna. (Fuentes García, 1998, pp. 71-74)

Las similitudes que existen entre la usucapión y la información *ad perpetuam* son tan importantes que la Suprema Corte de Justicia de la Nación, a través del Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, ha sostenido en la tesis aislada cuyo rubro se titula “Información *ad perpetuam*, se requiere acreditar todos los elementos constitutivos de la prescripción positiva en la”, visible en el registro digital número 231457, que para la procedencia de la información *ad perpetuam* se requiere acreditar todos y cada uno de los elementos constitutivos de la prescripción positiva. Es decir, no sólo debe acreditarse la posesión en forma pacífica, continua y pública por más de cin-

---

ra Sala. Quinta Época. Materia(s): Civil. Fuente: *Semanario Judicial de la Federación*, tomo CXXIX, página 429. Tipo: Aislada. “INFORMACIÓN AD-PERPETUAM, INOPERANCIA DE LA, CUANDO EL BIEN SE ENCUENTRA INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). Habiéndose acreditado que un predio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad a nombre de una persona, al promoverse la información *ad perpetuam* por otra, carece de base dicha información cuyo presupuesto al tenor del artículo 3023 del Código Civil del Estado de México, es precisamente el de la no inscripción del inmueble a nombre de persona alguna, ya que para el caso contrario, rige lo dispuesto por el artículo 1156 del mismo ordenamiento, o sea que el que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por ese código para adquirirlos por prescripción puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad”.

co o diez años, según si se entró en posesión de buena o mala fe, sino que además se debe acreditar que la posesión es en concepto de propietario; ello obliga a la parte promovente a comprobar la causa generadora de su posesión, pues de esta manera se podrá justificar si se le transmitió el dominio o solamente la ocupación, y desde qué fecha.

Del análisis de la precitada tesis, se llega a la conclusión de que el juzgador federal estimó que, para acreditar la procedencia de la información *ad perpetuam*, el promovente debe imperativamente acreditar los elementos de la usucapión, estimando que ello es así toda vez que, en esencia, la única diferencia entre la prescripción positiva adquisitiva y la información *ad perpetuam* es la existencia de un asiento registral previo.

A pesar de las numerosas similitudes que existen entre las dos figuras jurídicas en estudio, los efectos jurídicos de las sentencias que lleguen a resolver las problemáticas sometidas a la jurisdicción de un juez civil son, en algunas entidades federativas, diametralmente opuestos. Lo anterior es así debido a que, en el caso de la usucapión, la parte actora, al verse favorecida con una sentencia condenatoria en contra del demandado, obtiene el dominio pleno sobre el bien inmueble al convertirse en legítimo propietario.

Por cuanto hace a la información *ad perpetuam*, la sentencia que resuelve la jurisdicción voluntaria únicamente otorga al promovente el reconocimiento de derechos posesorios. Lo anterior ha sido sostenido por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia de rubro INFORMACIONES AD PERPETUAM. LA RESOLUCIÓN QUE EN ELLAS SE DICTE NO ES APTA PARA ACREDITAR LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE MATERIA DE UN JUICIO REIVINDICATORIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUANAJUATO), visible en el registro digital número 177599.

Se advierte un criterio jurídico similar en las tesis cuyos rubros se titulan: “ACCIÓN REIVINDICATORIA. NO QUEDA PROBADO EL ELEMENTO PROPIEDAD NECESARIO PARA SU PROCEDENCIA, SI EL TÍTULO EXHIBIDO POR EL ACTOR TIENE COMO ANTECEDENTE CAUSAL DILIGENCIAS DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA DE INFORMACIÓN AD PERPETUAM (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUANAJUATO)”, “ACCIÓN PUBLICIANA O PLENARIA DE POSESIÓN. LA RESOLUCIÓN RECAÍDA A LAS DILIGENCIAS DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA DE INFORMACIÓN AD PERPETUAM PREVISTAS EN LOS ARTÍCULOS 731, FRACCIÓN II Y 734 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, ELEVADA A LA CATEGORÍA DE ESCRITURA PÚBLICA, NO CONSTITUYE UN JUSTO TÍTULO PARA QUE AQUELLA PROCEDA” y “JUICIO

REIVINDICATORIO. EL TÍTULO DE PROPIEDAD DERIVADO DE LA DECLARACIÓN EMITIDA EN UN PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACIÓN POR RESOLUCIÓN JUDICIAL, MEDIANTE INFORMACIÓN DE DOMINIO, ES APTO PARA DEMOSTRAR LA PROPIEDAD (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE HIDALGO)”, visibles respectivamente en los registros digitales números 169394, 2019840 y 2001667.

### III. Análisis sustantivo del problema

#### 1. Antecedentes

##### A. Etimología

La información *ad perpetuam* se tramita en vía de jurisdicción voluntaria en virtud de que no se promueve cuestión alguna entre partes determinadas, tal y como lo señala el Código Federal de Procedimientos Civiles, en su artículo 530.<sup>2</sup>

Sentada dicha premisa, resulta pertinente abocarnos, en un primer término, a la vía en la que se ha de tramitar la información *ad perpetuam*, a saber, la jurisdicción voluntaria. En ese orden de ideas, tenemos que el término *jurisdicción*, en voz del jurista José Ovalle Favela, “proviene del latín *iurisdicctio*, que se forma de la locución *ius dicere*, la cual significa “decir o indicar el derecho” (Favela, 1999, p. 123).

En la obra *Nociones de derecho positivo mexicano* se establece que el vocablo jurisdicción “proviene de *iurisdicctio*, *-onis*, poder o autoridad que se tiene para gobernar o poner en ejecución las leyes, o para aplicarlas en juicio” (Santos Azuela, 2002, p. 284).

##### B. Derecho romano

En el derecho romano, se advierte que el vocablo *jurisdicción* tenía un sentido amplio de aplicación e interpretación. En efecto, en palabras del doctor Eduardo Pallares sabemos que “en el derecho romano, la palabra jurisdicción significaba al mismo tiempo alguna de las facul-

---

<sup>2</sup> “Artículo 530.- La jurisdicción voluntaria comprende todos los actos en que, por disposición de la ley o por solicitud de los interesados, se requiere la intervención del juez, sin que esté promovida ni se promueva cuestión alguna entre partes determinadas”.

tades que ahora se atribuyen al poder legislativo y las que tienen los tribunales” (Pallares Portillo, 1998). A su vez, el precitado autor cita al jurista y senador francés, Louis Bernard Bonjean, quien aseguró que:

la etimología de la palabra jurisdicción permite dar a esta expresión un sentido muy amplio, que comprende el poder legislativo, lo mismo que el poder judicial: en efecto, decir el derecho, es reglamentar las relaciones sociales de los ciudadanos, sea creando la regla o aplicándola. De hecho, es cierto que a los romanos no les repugnaba que sus magistrados, no tan sólo suplieran el silencio de la ley, sino que también con demasiada frecuencia modificaran la ley por medio de edictos generales, a los que colocaban entre las leyes propiamente dichas. (Pallares Portillo, 1998)

Ahondando en lo anterior, cabe puntualizar que, durante la monarquía romana (753 a. C.-509 a. C.), el rey ostentaba todos los poderes, entre los que destacan el legislativo y el judicial. Al ser expulsado Tarquinio el Soberbio, séptimo y último rey de Roma, el Senado abolió la monarquía y Roma se convirtió en una República (509 a. C.-27 a. C.).

Lo anterior implicó una división de poderes que pasó a manos de los cónsules y, posteriormente, a los pretores. Para los romanos, los magistrados, a diferencia del sentido que se le otorga en nuestra sociedad, eran altos funcionarios que tenían la potestad de decir el derecho y no sólo de dirimir controversias jurídicas. En efecto:

Para los romanos, la jurisdicción no era más que una de las facultades que tenían los magistrados dentro de su sistema procesal; el cual se dividía en dos fases o instancias llamadas *in iure* e *in iudicio*. La primera de ellas se realizaba ante un *magistrado* que gozaba de la *iurisdictio*, es decir de la ‘facultad de conceder o denegar una *actio*, es decir, de permitir o prohibir el acceso al arbitraje de jueces privados’ (Florin Margadant, 1998) y la segunda se llevaba a cabo ante un juez quien después de la presentación de pruebas y alegatos dictaba sentencia (*iudicatio*). (Licona Bernal, 2005)

Ahora bien, durante la etapa del imperio romano (27 a. C.-476/1453), las figuras de *magistrado* y del *iudex* se acercaron. “Al suprimir los jueces privados, un magistrado absorbía la función del *iudex*. Sin embargo, se continuaba aplicando el término *magistrado*

también a altos funcionarios que no pertenecían al poder judicial” (Floris Margadant, 1998).

### **C. Jurisdicción contemporánea**

A lo largo de la historia contemporánea, el concepto de jurisdicción ha evolucionado poco. Entre los conceptos más recientes, caben destacar los emitidos por los eminentes Juristas Carlos Arellano García y Niceto Alcalá-Zamora y Castillo. Para Arellano García (1999) la jurisdicción es:

el conjunto de atribuciones que tiene el Estado, para ejercerlas, por conducto de alguno de sus órganos o por medio de árbitros, con aplicación de normas jurídicas generales e individualizadas, a los diversos actos y hechos que se susciten con motivo del planteamiento de posiciones concretas en controversia.

En tanto que para el doctor Alcalá-Zamora y Castillo (1992) la jurisdicción es:

La función desenvuelta por el Estado para a) conocer, b) en su día decidir y c), en su caso, ejecutar la sentencia firme emitida con carácter imperativo por un tercero imparcial, instituido por aquél y situado supra partes, acerca de una o más pretensiones litigiosas deducidas por los contendientes y canalizadas ante el juzgador a través del correspondiente proceso, en el que podrían también haber mediado actuaciones preliminares o asegurativas. (pp. 57-58)

### **D. Jurisdicción voluntaria**

Una vez aclarado el concepto de jurisdicción, es oportuno centrar nuestra atención en la “jurisdicción voluntaria”. A diferencia de la jurisdicción ordinaria, la jurisdicción voluntaria no encuentra sus raíces en el derecho romano, sino que se remonta a la Edad Media, según lo afirmó el jurista Giuseppe Chiovenda.

Sin embargo, el jurista francés Dominique le Ninivin (1983) señaló que “los juristas de la antigua Roma conocían algunos procedimientos en los que se solicitaba al juez, no resolver un litigio, sino acordar medidas individuales acordes al orden público” (pp. 1-2). Sin embar-

go, el mismo autor reconoció que “la noción de jurisdicción graciosa<sup>3</sup> no existía; sólo ocasionalmente se dirigían al juez que se concebía como un órgano tutelar, fuera de un conflicto que resolver”.

El doctor Becerra Bautista (1992) retoma la teoría de Chiovenda, que refería que la jurisdicción voluntaria era:

Aquel complejo de actos que los órganos de la jurisdicción realizan frente a un solo interesado, en virtud de acuerdo de varios, *in volentes*; y el nombre sirvió también para designar entre esos actos, aquellos que con el tiempo pasaron de la competencia de los jueces ordinarios a la de los notarios.

En la jurisdicción voluntaria no existe debate entre partes; lo anterior es así ya que el objeto de ésta es documentar una situación en la que no existe controversia. En otras palabras, “la jurisdicción voluntaria puede entenderse como un procedimiento judicial en el que no hay litigio” (Fernández Ruiz, 2013). Esta puede llevarse ante un juez o, en algunos Estados de la República, ante un notario público.

A la luz de las anteriores consideraciones, se arriba a la conclusión de que la información *ad perpetuam* encuentra, de forma justificada, su tramitación en la vía de jurisdicción voluntaria, en virtud de los antecedentes jurídicos previamente descritos. Esto se debe a que en una información *ad perpetuam* un sujeto, *motu proprio*, acude ante una autoridad facultada para decir el derecho, es decir, investida de jurisdicción para poder conocer, decidir e imponer su decisión, a efecto de tutelar sus intereses, como acontece en la jurisdicción voluntaria tal y como lo manifestó el jurista Alcalá-Zamora y Castillo (1992) al señalar que “la jurisdicción voluntaria no es una providencia de justicia, sino tutela de interés”.

---

<sup>3</sup> Término empleado en la doctrina francesa para aludir a la jurisdicción voluntaria. Cf. Artículo 25 del Código de Procedimientos Civiles francés. [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte\\_lc/LEGITEXT000006070716/](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006070716/)

### 3. La posesión y la propiedad derivada de la información *ad perpetuam*

#### A. Estudio comparativo entre diversas entidades federativas

Existe la creencia popular de que la información *ad perpetuam* es el medio idóneo a través del cual una persona puede adquirir la propiedad de un bien inmueble. Sin embargo, lo cierto es que ello no siempre es así.

En efecto, a la luz de la jurisprudencia cuyo rubro se titula: “INFORMACIONES AD PERPETUAM. LA RESOLUCIÓN QUE EN ELLAS SE DICTE NO ES APTA PARA ACREDITAR LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE MATERIA DE UN JUICIO REIVINDICATORIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUANAJUATO)”, visible en el registro digital número 177599,<sup>4</sup> emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, es dable advertir que la protocolización derivada de una información *ad perpetuam* no resulta ser oponible a tercero. Ello a la luz de la interpretación de los artículos 1252<sup>5</sup> del Có-

---

<sup>4</sup> Suprema Corte de Justicia de la Nación. Registro digital: 177599. Instancia: Primera Sala. Novena Época. Materia(s): Civil Tesis: 1a./J. 91/2005. Fuente: *Semanario Judicial de la Federación* y su *Gaceta*, tomo XXII, agosto de 2005, página 86. Tipo: Jurisprudencia. “Informaciones *ad perpetuam*. LA RESOLUCIÓN QUE EN ELLAS SE DICTE NO ES APTA PARA ACREDITAR LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE MATERIA DE UN JUICIO REIVINDICATORIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUANAJUATO). De la interpretación conjunta de los artículos 731 y 734 del Código de Procedimientos Civiles y 1252 del Código Civil, ambos para el Estado de Guanajuato, se advierte que la declaración hecha en un procedimiento de jurisdicción voluntaria sobre diligencias de información *ad perpetuam*, sólo tiene el alcance de acreditar que se ha tenido la posesión de un inmueble, pero en ningún caso que se acreditó la propiedad y pueden servir de base para que en un juicio posterior se decida sobre la propiedad, siempre y cuando se reúnan las condiciones legales necesarias para ello. Esto es así, porque la propiedad es un derecho *erga omnes* por definición, mientras que la declaración hecha en las informaciones *ad perpetuam* sólo es oponible respecto de algunas personas. Por ello, de dichas diligencias no puede desprenderse un derecho de propiedad que no sea oponible a los demás. De igual forma, la declaración emitida en los procedimientos de jurisdicción voluntaria no tiene efectos constitutivos, sino sólo declarativos, pues en ellos no existe una contención entre las partes. De esta manera, la propiedad sobre los inmuebles sólo puede acreditarse mediante el juicio contencioso en el que se han reunido las condiciones legales requeridas, por lo que las diligencias de información *ad perpetuam* resultan ineficaces para probar el elemento de propiedad necesario para ejercer la acción reivindicatoria”.

<sup>5</sup> “Artículo 1252. El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promo-

digo Civil, y 731<sup>6</sup> y 734<sup>7</sup> del código adjetivo civil todos del Estado de Guanajuato.

La confusión en comento, sin duda alguna, es atribuible a dos elementos. El primero de ellos, es que la Autoridad Jurisdiccional suele fundamentar el fallo que resuelve la información *ad perpetuam* planteada, en la tesis emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, cuyo rubro se titula “INFORMACIÓN AD PERPETUAM, SE REQUIERE ACREDITAR TODOS LOS ELEMENTOS CONSTITUTIVOS

---

ver juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad. 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 título de propiedad y será inscrito en el Registro Público previa su protocolización. Cuando no se esté en el caso de deducir la acción que se menciona en el párrafo primero, por no estar inscrita en el Registro de la propiedad de los bienes en favor de persona alguna, se podrá demostrar ante el Juez competente, que se ha tenido la posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles”.

<sup>6</sup> “Artículo 731. Las informaciones *ad perpetuam* podrán recibirse cuando no tenga interés más que el promovente y se trate: I. De justificar algún hecho o acreditar un derecho; II. De justificar la posesión como medio para acreditar el dominio pleno de un inmueble. Al darse entrada a la promoción el juez ordenará: que se dé publicidad a la solicitud del promovente por medio de dos avisos que se publicarán en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, de ocho en ocho días, y en los lugares públicos y que se pida a cargo del promovente, un certificado del Registro Público, del último registro del inmueble de que se trate. La información se recibirá con citación del Ministerio Público y de los colindantes; los testigos deben ser por lo menos tres de notorio arraigo en el lugar de la ubicación de los bienes a que la información se refiere. Estimada la prueba, en su caso, el juez hará la declaratoria que se menciona en el artículo 1252 de Código Civil y ordenará la protocolización. III. De comprobar la posesión de un derecho real. En este supuesto, la información se recibirá con citación del propietario o de los demás partícipes del derecho real; y en el caso de la fracción I, con la del Ministerio Público. El Ministerio Público y las personas con cuya citación se reciba la información, pueden tachar a los testigos por circunstancias que afecte su credibilidad”.

<sup>7</sup> “Artículo 734. En el caso de la fracción II del artículo 731 si el promovente demuestra que ha tenido la posesión del inmueble, con los requisitos que exige el Código Civil para adquirirlo por prescripción, el juez dictará resolución en tal sentido; pero dicha resolución no surtirá efectos contra persona ajena al procedimiento, ni la información testimonial rendida en jurisdicción voluntaria podrá ser estimada como tal en juicio contradictorio. En los casos de las fracciones I y III del precepto legal mencionado, el juez dictará resolución, declarando acreditando o no el hecho o el derecho, materia de la información, o por comprobada o no la posesión de un derecho real con las salvedades apuntadas en el párrafo anterior. Las informaciones en que haya recaído resolución favorable al promovente, se mandarán protocolizar en el protocolo que aquél designe”.

DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA EN LA”, visible en el registro digital número 231457<sup>8</sup> y, por ende, se ha prestado a que las personas creen que la información *ad perpetuam* tiene los mismos alcances que la prescripción positiva.

El segundo de ellos corresponde al hecho de que en diversas entidades federativas, a lo largo de la historia, se contemplaba que aquel que promoviera una información *ad perpetuam* y que hubiera poseído el bien inmueble por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlo, satisfechos los requisitos de ley, se convertiría en propietario en virtud de la prescripción; y tal declaración se tendría como título de propiedad y sería inscrita en el Registro Público.

Así, por ejemplo, de la interpretación de la legislación civil del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo, vigente hasta el 21 de diciembre de 1998, se desprende que, de conformidad con el artículo 2849,<sup>9</sup> la protocolización de informaciones *ad perpetuam* cons-

---

<sup>8</sup> Suprema Corte de Justicia de la Nación. Registro digital: 231457. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Octava Época. Materia(s): Civil. Fuente: *Semanario Judicial de la Federación*, tomo I, Segunda Parte-1, enero-junio de 1988, página 351. Tipo: Aislada. “Información *ad perpetuam*, se requiere acreditar todos los elementos constitutivos de la prescripción positiva en la. Es inexacto que para la procedencia de diligencias de información *ad perpetuam*, sólo deba acreditarse la posesión en forma pacífica, continua y pública, y por más de diez años en el evento de que sea de mala fe, porque si uno de los requisitos que establece el artículo 1151 del Código Civil para el Distrito Federal, es que la posesión sea en concepto de propietario, ello obliga a la promovente a comprobar la causa generadora de su posesión, pues de esta manera se podrá justificar si se le transmitió el dominio o solamente la ocupación, y desde qué fecha, ya que conforme al artículo 826 del código de comento, la única posesión susceptible de producir la prescripción, es la que se adquiere y disfruta en concepto de dueño, por el término y condiciones a que se refiere el diverso artículo 1152 del indicado cuerpo de leyes”. Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito.

<sup>9</sup> “Artículo 2849. El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos, y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso si no está en el caso de deducir la acción que le concede el artículo 1073 por no estar inscrita en el Registro la propiedad de los bienes en favor de persona alguna, podrá demostrar ante el Juez competente que ha tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles. La información se recibirá con citación del Ministerio Público, del Representante del Fisco del Estado, y de los colindantes, en su caso. Los testigos deben ser por lo menos cinco de notorio arraigo en el lugar de la ubicación de los bienes a que la información se refiere. No se recibirá la información sin que previamente se haya dado una amplia publicación por medio de la prensa y de avisos fijados en los lugares públicos, a la solicitud del promovente. Comprobada debidamente la posesión el Juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la pres-

tituían un título de propiedad y, por ende, eran aptas para ejercitar la acción reivindicatoria. Dicha interpretación ha sido, de igual forma, compartida por el Segundo Tribunal Colegiado del Décimo Primer Circuito, en la tesis cuyo rubro se titula: “INFORMACIONES AD PERPETUAM. CONSTITUYEN TÍTULO DE PROPIEDAD Y SON APTAS PARA EJERCITAR ACCIÓN REIVINDICATORIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN)”, visible en el registro digital número 185996.<sup>10</sup>

Asimismo, después de la reforma al código sustantivo civil de 1998, en septiembre de 2010, se publicó en el *Semanario Judicial de la Federación* y su *Gaceta*, una tesis cuyo rubro se titula: “ACCIÓN REIVINDICATORIA. LAS DILIGENCIAS DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA SOBRE INFORMACIÓN TESTIMONIAL AD PERPETUAM, SÍ ACREDITAN EL ELEMENTO PROPIEDAD NECESARIO PARA SU PROCEDENCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN)”, visible en el registro digital número 163898.<sup>11</sup> Del análisis de esta, se infiere que

---

cripción y la primera copia certificada de las diligencias originales que se expida o el primer testimonio del Notario, cuando aquellas fueren protocolizadas, se tendrá como título de propiedad y será inscrito en el Registro Público en la forma que establece el artículo 26 de la Ley sobre Reorganización del Registro Público de la Propiedad en el Estado, vigente”.

<sup>10</sup> Suprema Corte de Justicia de la Nación. Registro digital: 185996. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Novena Época. Materia(s): Civil. Tesis: XI.2o.119 C. Fuente: *Semanario Judicial de la Federación* y su *Gaceta*, tomo XVI, septiembre de 2002, página 1380. Tipo: Aislada. “INFORMACIONES AD PERPETUAM. CONSTITUYEN TÍTULO DE PROPIEDAD Y SON APTAS PARA EJERCITAR ACCIÓN REIVINDICATORIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN). Aun cuando el más Alto Tribunal de Justicia de la Nación ha sostenido en diversas ejecutorias que las diligencias de información ad perpetuam, en su carácter de actuaciones en jurisdicción voluntaria, se reciben fuera de toda contención y que, por tanto, no pueden tener valor probatorio por sí solas para demostrar la propiedad de un inmueble, sin embargo, las mismas no son aplicables en la legislación del Estado de Michoacán, por existir, dentro del capítulo relativo a las informaciones de dominio, disposición expresa en contrario, como es el normativo 2849 del Código Civil de la entidad, categórico al establecer, entre otras cosas, que comprobada debidamente la posesión, el Juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y que la primera copia certificada de las diligencias originales que se expida o el primer testimonio del notario, cuando aquellas fueren protocolizadas, se tendrá como título de propiedad y será inscrito en el Registro Público en la forma que establece el artículo 26 de la Ley sobre Reorganización del Registro Público de la Propiedad en el Estado y, por tanto, aptas para ejercitar la acción reivindicatoria”. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO PRIMER CIRCUITO.

<sup>11</sup> Suprema Corte de Justicia de la Nación. Registro digital: 163898. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Novena Época. Materia(s): Civil. Tesis: XI. T. Aux. C.13 C. Fuente: *Semanario Judicial de la Federación* y su *Gaceta*, tomo XXXII, septiembre de 2010, página 1151. Tipo: Aislada. “ACCIÓN REIVINDICATORIA. LAS DILIGENCIAS DE JURISDICCIÓN

la información *ad perpetuam* sí constituía un título de propiedad oponible a terceros, es decir, que el legislador michoacano mantuvo en el Código Civil la posibilidad de adquirir un título de propiedad mediante la información *ad perpetuam*.

Sin embargo, el 3 de febrero de 2012 se derogó el artículo 2156 del Código Civil de Michoacán, que daba pie a la interpretación realizada por el Tribunal Colegiado Auxiliar en materia civil con residencia en Morelia, Michoacán, y a partir de ese momento entró en vigor la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Michoacán de Ocampo, cuyo artículo 63<sup>12</sup> sigue reconociendo que la protocolización derivada de diligencias de información testimonial *ad perpetuam* sigue teniendo el carácter de título de propiedad; ello en concordancia con lo dispuesto por el artículo 1171<sup>13</sup> del Código de Procedimientos Civiles de dicha entidad federativa.

---

VOLUNTARIA SOBRE INFORMACIÓN TESTIMONIAL AD PERPETUAM, SÍ ACREDITAN EL ELEMENTO PROPIEDAD NECESARIO PARA SU PROCEDENCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN). El artículo 2156 del Código Civil para el Estado de Michoacán prevé la prescripción de bienes inmuebles cuya propiedad no se encuentre inscrita en el Registro Público de la Propiedad Raíz y del Comercio del Estado, a favor de alguna persona y establece como efecto de tal acción que, comprobada la posesión el Juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario, en virtud de la prescripción y la primera copia certificada de las diligencias originales que se expida o el primer testimonio del notario, cuando aquellas fueran protocolizadas, se tendrá como título de propiedad y será inscrito en el registro de referencia. Por tanto, el título de propiedad así obtenido es apto y suficiente para ejercer la acción reivindicatoria, ello sin prejuzgar sobre el vicio de origen que ese título pudiera tener, pues en todo caso corresponde al demandado acreditar tal extremo. Con la interpretación anterior no se desatiende el criterio sustentado por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación contenido en la jurisprudencia 1a./J. 53/2008, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXVIII, julio de 2008, página 11, de rubro: «ACCIÓN REIVINDICATORIA. NO QUEDA PROBADO EL ELEMENTO PROPIEDAD NECESARIO PARA SU PROCEDENCIA, SI EL TÍTULO EXHIBIDO POR EL ACTOR TIENE COMO ANTECEDENTE CAUSAL DILIGENCIAS DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA DE INFORMACIÓN AD PERPETUAM (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUANAJUATO)», en razón de que la legislación que se interpretó al emitir esa jurisprudencia, prevé que el título derivado de la información *ad perpetuam* es demostrativo sólo de derechos posesorios y no de propiedad, como ocurre en la ley que impera en esta entidad federativa”. TRIBUNAL COLEGIADO AUXILIAR EN MATERIA CIVIL CON RESIDENCIA EN MORELIA, MICHOACÁN.

<sup>12</sup> “Artículo 63. La primera copia certificada de las diligencias que se expidan o el primer testimonio del Notario, en los casos en que el Juez declare que el poseedor se ha convertido en propietario, de acuerdo a los procedimientos establecidos en el Código Civil para el Estado de Michoacán de Ocampo, será considerada como título escrito de dominio y será inscrito en el Registro Público”.

<sup>13</sup> “Artículo 1171. Transcurrido ese término sin que se hubiere presentado opositor,

Una situación similar acontece en el Estado de México, puesto que desde antes de que se promulgara el actual Código Civil, el 7 de junio de 2002, se consignaba un trámite específico de naturaleza similar a la de un juicio de prescripción positiva, tal y como se advierte en la tesis cuyo rubro se titula “DILIGENCIAS DE INFORMACIÓN AD PERPETUAM. CASO EN QUE ES INAPLICABLE EN EL ESTADO DE MÉXICO LA JURISPRUDENCIA 1A./J. 91/2005, DE RUBRO: «INFORMACIONES AD PERPETUAM. LA RESOLUCIÓN QUE EN ELLAS SE DICTE NO ES APTA PARA ACREDITAR LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE MATERIA DE UN JUICIO REIVINDICATORIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUANAJUATO)»”, visible en el registro digital número 165042.<sup>14</sup>

---

el Juez recibirá desde luego la información, la que se aprobará o declarará sin lugar según su resultado, siendo apelable en ambos efectos la resolución que se dicte en el último sentido. En el primer caso, el Juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y mandará inscribir tal declaración en el Registro Público”.

<sup>14</sup> Suprema Corte de Justicia de la Nación. Registro digital: 165042. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Novena Época. Materia(s): Civil. Tesis: II.3o. C.76 C. Fuente: *Semanario Judicial de la Federación* y su *Gaceta*, tomo XXXI, marzo de 2010, página 2971. Tipo: Aislada. “DILIGENCIAS DE INFORMACIÓN AD PERPETUAM. CASO EN QUE ES INAPLICABLE EN EL ESTADO DE MÉXICO LA JURISPRUDENCIA 1A./J. 91/2005, DE RUBRO: «INFORMACIONES AD PERPETUAM. LA RESOLUCIÓN QUE EN ELLAS SE DICTE NO ES APTA PARA ACREDITAR LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE MATERIA DE UN JUICIO REIVINDICATORIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUANAJUATO)». En los artículos 2898 del anterior Código Civil del Estado de México y 888, fracción IV, último párrafo, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México abrogado, está consignado un trámite específico de naturaleza similar a la de un juicio de prescripción positiva, en el que se comprueba además del hecho de la posesión, los requisitos que para poder usucapir contempla el artículo 932 del abrogado Código Civil, cuya procedencia descansa en la ausencia de antecedentes registrales del inmueble objeto; de tal manera que si ante el órgano jurisdiccional se cumplen los requisitos establecidos por la ley, como es la comprobación precisamente de que el inmueble carecía de antecedentes registrales, el estado físico que guardaba y, a través del testimonio de diversas personas se demuestra que la posesión ha sido por más de cinco años, de forma pacífica, pública, continua, de buena fe y a título de propietario, la resolución que se dicte, constituye un pronunciamiento de carácter judicial que sirve como título de propiedad; sin perjuicio de que ese documento sea valorado conforme a los cuestionamientos que respecto de su eficacia formule la contraparte de quien lo presenta. Conforme a lo anterior, resulta inaplicable, en ese supuesto, la jurisprudencia de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación 1a./J. 91/2005, publicada en el *Semanario Judicial de la Federación* y su *Gaceta*, Novena Época, Tomo XXII, agosto de 2005, página 86, de rubro: «INFORMACIONES AD PERPETUAM. LA RESOLUCIÓN QUE EN ELLAS SE DICTE NO ES APTA PARA ACREDITAR LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE MATERIA DE UN JUICIO REIVINDICATORIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUANAJUATO)»; porque para establecerlo, nuestro Máximo Tribunal partió del análisis de la legislación civil del Estado de Guanajuato, en la cual el artículo 731, fracción II, último párrafo, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato, remite a la declaración consignada en el

A la fecha, en dicha entidad federativa sigue vigente un procedimiento de información de dominio en el que las personas pueden tener acceso a la propiedad, de conformidad con lo establecido por los artículos 8.61<sup>15</sup> del Código Civil y 3.20<sup>16</sup> del Código adjetivo civil.

En el Estado de Hidalgo la confusión en torno al alcance de la información *ad perpetuam* nace a raíz de la existencia del trámite de inmatriculación judicial regulado esencialmente por el artículo 3059<sup>17</sup> del Código Civil, mediante el cual sí se alcanzaba la propiedad tal y como se advierte en la jurisprudencia por contradicción sostenida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, cuyo rubro se titula: “JUICIO REIVINDICATORIO. EL TÍTULO DE PROPIEDAD DERIVADO DE LA DECLARACIÓN EMITIDA EN UN PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACIÓN POR RESOLUCIÓN JUDICIAL, MEDIANTE INFORMACIÓN DE DOMINIO, ES APTO PARA DEMOSTRAR LA PROPIEDAD (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE HIDALGO)”, visible en el registro digital número 2001667.<sup>18</sup>

---

diverso 1252 del Código Civil de ese Estado; y en esa intelección es que se consideró que la declaración respectiva, sólo acredita el hecho de la posesión, precisamente porque la finalidad de las diligencias de información *ad perpetuam*, conforme al supuesto normativo interpretado, consiste en justificar la posesión como medio para acreditar el dominio”. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

<sup>15</sup> “Artículo 8.61.- El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible, podrá demostrar ante el Juez competente que ha tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles”.

<sup>16</sup> “Artículo 3.20.- El que tenga interés en rendir la información de dominio a que se refiere el Código Civil, a su solicitud acompañará: I. Certificado de no inscripción del inmueble, en el Registro Público de la Propiedad; II. Constancia de estar al corriente del pago del impuesto predial; III. Plano descriptivo y de localización del inmueble; IV. Constancia del comisariado ejidal o comunal de que el inmueble no está sujeto a ese régimen, cuando se encuentre localizado en zonas próximas”.

<sup>17</sup> “Artículo 3059.- En el caso de la información de dominio a que se refiere el inciso a) de la fracción I del artículo anterior, al que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos establecidas en el Libro Segundo, Título Séptimo, Capítulo II del Código Civil, y no tenga título de propiedad o, teniéndolo no sea susceptible de inscripción por defectuoso, podrá ocurrir ante el Juez competente para acreditar la prescripción rindiendo la información respectiva, en los términos de las disposiciones aplicables del Código de Procedimientos Civiles. Comprobados debidamente los requisitos de la prescripción, el Juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público de la Propiedad”.

<sup>18</sup> Suprema Corte de Justicia de la Nación. Registro digital: 2001667. Instancia: Primera Sala Décima Época. Materia(s): Civil. Tesis: 1a./J. 29/2012 (10a.). Fuente: Se-

Cabe aquí hacer especial énfasis en que, en el Estado de Hidalgo, aún y cuando el artículo relativo a la inmatriculación fue derogado de conformidad con el alcance dos del Periódico Oficial de dicha entidad federativa, de fecha 22 de diciembre de 2014, se continúa aplicando el razonamiento sostenido en la precitada jurisprudencia y, por lo tanto, se sigue el criterio de que la información *ad perpetuam* no es oponible a terceros.

Esta situación tiene su origen en la publicación de la Ley del Registro Público de la Propiedad, la cual se acompañó de la derogación de los artículos relativos a la inmatriculación judicial. No obstante, aún y cuando se advierte en dicho ordenamiento legal que el legislador hidalguense mantuvo en el artículo 89<sup>19</sup> la posibilidad de inscribir derechos de posesión y de propiedad adquiridos mediante información testimonial, materialmente desapareció esa figura del Código Civil.

Ahora bien, al analizar la legislación sustantiva civil vigente del Estado de Veracruz, se advierte que el artículo 2956<sup>20</sup> dispone que

---

*manario Judicial de la Federación* y su *Gaceta*, libro XII, septiembre de 2012, tomo 1, página 402. Tipo: Jurisprudencia. “JUICIO REIVINDICATORIO. EL TÍTULO DE PROPIEDAD DERIVADO DE LA DECLARACIÓN EMITIDA EN UN PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACIÓN POR RESOLUCIÓN JUDICIAL, MEDIANTE INFORMACIÓN DE DOMINIO, ES APTO PARA DEMOSTRAR LA PROPIEDAD (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE HIDALGO). Si bien, en el Estado de Hidalgo, la declaración derivada de un simple procedimiento de jurisdicción voluntaria sobre diligencias de información *ad perpetuam*, no puede constituir un título de propiedad que sea oponible a los demás, sino únicamente un «título supletorio», no resulta válido sostener una premisa similar para el caso de un título proveniente del trámite de inmatriculación por resolución judicial mediante información de dominio, ya que por disposición expresa del artículo 3059 del Código Civil de dicha entidad —una vez cumplidos los requisitos establecidos para tal efecto—, la declaración que se emita en ese procedimiento, se tendrá como título de propiedad para ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad, como primer antecedente del bien inmueble; sin perjuicio de que tal inscripción pueda cancelarse mediante mandato judicial contenido en sentencia irrevocable”.

<sup>19</sup> “Artículo 89. La primera inscripción por vía judicial procederá por: I. Resolución que acredita hechos de posesión; II. Información testimonial para acreditar derechos de posesión y propiedad; y III. Otra forma que pudiera determinar la autoridad correspondiente, por razones suficientes y con fundamento en derecho”.

<sup>20</sup> “Artículo 2956. El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos, y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso, si no está en el caso de deducir la acción que le concede el artículo 1156, por no estar inscrita en el Registro de la propiedad de los bienes en favor de persona alguna, podrá demostrar ante el juez competente, que ha tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva, en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles, de acuerdo con las reglas siguientes: I.- A su solicitud acompañará precisamente certificado del Registro Público que demuestre que los

al resolverse procedente la información *ad perpetuam*, se declarará que el promovente se ha convertido en propietario lo que permite arribar a la conclusión de que su título será oponible a terceros. Un análisis similar ha sido sostenido por el Segundo y Cuarto Tribunal Colegiado del Séptimo Circuito en las tesis cuyos rubros se titulan: “ACCIÓN REIVINDICATORIA. SI EL TÍTULO EXHIBIDO POR EL ACTOR TIENE COMO ANTECEDENTE CAUSAL DILIGENCIAS DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA DE INFORMACIÓN DE DOMINIO, QUEDA PROBADO EL ELEMENTO PROPIEDAD (INAPLICABILIDAD DE LA JURISPRUDENCIA 1A./J. 53/2008).” y “ACCIÓN REIVINDICATORIA, TÍTULO SUPLETORIO DE DOMINIO (DILIGENCIAS DE INFORMACIÓN TESTIMONIAL AD PERPETUAM), EFICACIA PARA EL EJERCICIO DE LA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ)”, visibles en los registros digitales números 2000301<sup>21</sup>

---

bienes no están inscriptos; II.- La información se recibirá con citación del Ministerio Público, del respectivo Registrador de la Propiedad y de los colindantes; III.- Los testigos deben ser por lo menos tres de notorio arraigo en el lugar de la ubicación de los bienes a que la información se refiere; IV.- No se recibirá la información sin que previamente se haya dado una amplia publicidad por medio de la prensa y de avisos fijados en los lugares públicos a la solicitud del promovente; V.- 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 título de propiedad, y será inscripta en el Registro Público”.

<sup>21</sup> Suprema Corte de Justicia de la Nación. Registro digital: 2000301. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Décima Época. Materia(s): Civil. Tesis: VII.2o.C.1 C (10a.). Fuente: *Semanario Judicial de la Federación* y su *Gaceta*, libro VI, marzo de 2012, tomo 2, página 1045. Tipo: Aislada. “ACCIÓN REIVINDICATORIA. SI EL TÍTULO EXHIBIDO POR EL ACTOR TIENE COMO ANTECEDENTE CAUSAL DILIGENCIAS DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA DE INFORMACIÓN DE DOMINIO, QUEDA PROBADO EL ELEMENTO PROPIEDAD (INAPLICABILIDAD DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 53/2008). La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 149/2007-PS, emitió la jurisprudencia 1a./J. 53/2008, de rubro: «ACCIÓN REIVINDICATORIA. NO QUEDA PROBADO EL ELEMENTO PROPIEDAD NECESARIO PARA SU PROCEDENCIA, SI EL TÍTULO EXHIBIDO POR EL ACTOR TIENE COMO ANTECEDENTE CAUSAL DILIGENCIAS DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA DE INFORMACIÓN AD PERPETUAM (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUANAJUATO)», publicada en el *Semanario Judicial de la Federación* y su *Gaceta*, Novena Época, Tomo XXVIII, julio de 2008, página 11, e interpretó los artículos 731 y 734 del Código de Procedimientos Civiles, en relación con el diverso 1252 del Código Civil, todos del Estado de Guanajuato. De su exégesis concluyó que la declaración hecha en un procedimiento de jurisdicción voluntaria sobre diligencias de información *ad perpetuam*, sólo tiene el carácter para acreditar que se ha tenido la posesión de un inmueble, pero no que se acreditó la propiedad y pueden servir de base para que en un juicio posterior se decida sobre esta, por lo que de esas diligencias no puede derivarse un derecho de propiedad que no sea oponible a los demás. Sin embargo, este Tribunal Colegiado estima que la citada jurisprudencia es inaplicable a la legislación vigente en el Estado de Veracruz, pues el análisis de la fracción V del artículo 2956 del Código Civil contempla una porción normativa que no aparece inserta en la ley sustantiva de

y 220420.<sup>22</sup>

La confusión en la que se encuentran muchos justiciables se origina en que existen, en el derecho positivo mexicano, tantos códigos sustantivos y adjetivos civiles como existen entidades federativas, más los correspondientes a la Federación, situación que eleva la complejidad de entendimiento. En efecto, dependiendo de su localización geográfica y la fecha en la que se llevó a cabo el procedimiento de jurisdicción voluntaria, la información *ad perpetuam* le permitirá, o no, a su promovente adquirir el dominio pleno sobre un bien inmueble.

---

Guanajuato; de ahí que se estime que se trata de una hipótesis diversa a la analizada en la jurisprudencia antes citada, pues mientras en la legislación vigente del Estado de Guanajuato se advierte que la declaración hecha en un procedimiento de jurisdicción voluntaria sobre diligencias de información *ad perpetuam*, sólo tiene el alcance para acreditar que se ha tenido la posesión de un inmueble, pero en ningún caso para demostrar su propiedad, en la legislación sustantiva civil vigente para el Estado de Veracruz se prevé expresamente en la fracción V del referido artículo 2956 que una vez 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 título de propiedad, y será inscrita en el Registro Público; parte normativa que no se encuentra regulada en el numeral 1252 del Código Civil vigente en Guanajuato, lo que hace inaplicable la jurisprudencia de mérito”.

<sup>22</sup> Suprema Corte de Justicia de la Nación Registro digital: 220420. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Octava Época. Materia(s): Civil. Tesis: VII.4o.2 C. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo IX, febrero de 1992, página 122. Tipo: Aislada. “ACCIÓN REIVINDICATORIA, TÍTULO SUPLETORIO DE DOMINIO (DILIGENCIAS DE INFORMACIÓN TESTIMONIAL AD PERPETUAM), EFICACIA PARA EL EJERCICIO DE LA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ). De conformidad con el artículo 2956 del Código Civil para el Estado de Veracruz, el que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas para prescribirlos, y no tenga título de propiedad, podrá demostrar ante el Juez competente que ha tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva en los términos y de acuerdo con las reglas que el propio numeral señala, destacándose entre estas la contenida en la fracción V, que prevé que 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 título de propiedad, misma que será inscrita en el Registro Público. Por consiguiente, si el actor en un juicio reivindicatorio funda su acción, en un título de esa naturaleza, es incuestionable que el citado título supletorio, es suficiente y apto para demostrar la legitimación del actor para ejercitar la acción reivindicatoria, pues como se ha visto, demostrada la posesión el Juez declarará propietario al poseedor; ello sin prejuzgar sobre el vicio de origen que ese título pueda tener, puesto que en todo caso es a cargo del demandado acreditar tal extremo”.

## **B. La información ad perpetuam en las entidades federativas donde resulta aplicable la jurisprudencia 1a./J. 91/2005**

La jurisprudencia 1a./J. 91/2005 emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación es una interpretación de carácter general y obligatorio para todos los tribunales del país, incluyendo los de las entidades federativas.

Sin embargo, cabe aquí resaltar que, si bien existen entidades federativas tales como Michoacán, Estado de México y Veracruz, en donde la información testimonial es oponible frente a terceros al constituir derechos de propiedad, no es así en los Estados de Hidalgo o Guanajuato.

Es importante tener en cuenta que, aunque la jurisprudencia sea de aplicación obligatoria, la valoración de los requisitos y la decisión de admitir o no la información *ad perpetuam* corresponde a los jueces y tribunales locales en cada entidad federativa. Por lo tanto, en la práctica, la aplicación de esta figura jurídica puede variar de un caso a otro, dependiendo de las circunstancias específicas y del criterio de los órganos jurisdiccionales en cada Estado.

## **C. Esencia de la información testimonial ad perpetuam**

Como ya se mencionó con anterioridad, la información *ad perpetuam* tiene por objeto tutelar derechos, concretamente, cuando no tenga interés más que el promovente y se trate de justificar la posesión como medio para acreditar el dominio pleno de un inmueble y de comprobar la posesión de un derecho real sobre inmuebles, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 538<sup>23</sup> del Código Federal de Procedimientos Civiles.

En otros términos, el promovente debe justificar su posesión en los mismos términos que los dispuestos para la procedencia de la prescripción positiva, a través de diversos testigos para así acreditar

---

<sup>23</sup> “Artículo 538. Las informaciones «*ad perpetuam*» podrán decretarse cuando no tenga interés más que el promovente, y se trate: I.- De justificar la posesión, como medio para acreditar el dominio pleno de un inmueble; y II.- De comprobar la posesión de un derecho real sobre inmuebles (...)”

el dominio pleno que dice ejercer sobre el bien inmueble y poder, de tal suerte, obtener un título supletorio de propiedad.

Por lo tanto, el promovente debe demostrar que posee el bien inmueble en concepto de propietario, de manera pacífica, pública y continua por un periodo igual al requerido para poder demandar la prescripción. Por cuanto hace al concepto de propietario, cabe hacer énfasis en que la posesión debe adquirirse mediante un título suficiente para dar ese derecho; es decir, un justo título que sea de fecha cierta en los términos de lo dispuesto por la jurisprudencia 1a./J. 82/2014 (10a.),<sup>24</sup> emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

---

<sup>24</sup> Suprema Corte de Justicia de la Nación. Registro digital: 2008083. Instancia: Primera Sala. Décima Época. Materia(s): Civil. Tesis: 1a./J. 82/2014 (10a.). Fuente: *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*, libro 13, diciembre de 2014, tomo I, página 200. Tipo: Jurisprudencia. "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. AUNQUE LA LEGISLACIÓN APLICABLE NO EXIJA QUE EL JUSTO TÍTULO O ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO QUE CONSTITUYE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DE BUENA FE, SEA DE FECHA CIERTA, LA CERTEZA DE LA FECHA DEL ACTO JURÍDICO DEBE PROBARSE EN FORMA FEHACIENTE POR SER UN ELEMENTO DEL JUSTO TÍTULO (INTERRUPCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1A./J. 9/2008). Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia citada, estableció que para la procedencia de la acción de prescripción positiva de buena fe es indispensable que el documento privado que se exhiba como causa generadora de la posesión sea de fecha cierta, porque: a) se inscribió en el Registro Público de la Propiedad; b) fue presentado ante algún funcionario por razón de su oficio; o, c) alguno de sus firmantes falleció. Ahora bien, una nueva reflexión sobre el tema lleva a apartarse de ese criterio y, por ende, a interrumpir dicha jurisprudencia, ya que, tanto la certeza de la fecha como la celebración misma del acto jurídico traslativo de dominio, incluyendo la autenticidad del documento, pueden acreditarse con diversos medios de prueba que deben quedar a la valoración del juzgador, además de que el cumplimiento con alguno de los tres requisitos señalados no es óptimo para acreditar el «justo título». En efecto, el justo título es un acto traslativo de dominio «imperfecto», que quien pretende usucapir el bien a su favor cree fundadamente bastante para transferirle el dominio, lo que implica que esa creencia debe ser seria y descansar en un error que, en concepto del juzgador, sea fundado, al tratarse de uno que «en cualquier persona» pueda provocar una creencia respecto de la validez del título. Por tanto, para probar su justo título, el promovente debe aportar al juicio de usucapión las pruebas necesarias para acreditar: 1) que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, lo cual debe acompañarse de pruebas que demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, lo cual prueba cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante; 2) si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probar que la transmisión del bien se le hizo en forma gratuita; y, 3) la fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de

Ahondando en lo anteriormente señalado, debe recordarse que la información testimonial *ad perpetuam*, de acuerdo con un análisis emitido por la otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, no tiene efectos constitutivos, sino únicamente declarativos tal y como se desprende de la tesis cuyo rubro se titula “Informaciones *ad perpetuam*”, visible en el registro digital número 341683.<sup>25</sup>

En ese mismo orden de ideas, cabe resaltar que, al concluir el procedimiento de jurisdicción voluntaria, el promovente obtiene un título supletorio de propiedad, es decir, un documento que, como su nombre lo indica, suple las funciones de un título de propiedad, sin llegar a serlo, para lo cual debe inscribir la sentencia emitida por la autoridad competente en el Registro Público de la Propiedad previa protocolización ante notario público pues, sólo entonces, el promovente contará con su título supletorio de propiedad.

---

partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe; además de probar que ha poseído en concepto de propietario con su justo título, de forma pacífica, pública y continua durante cinco años, como lo establecen los Códigos Civiles de los Estados de México, de Nuevo León y de Jalisco. De manera que todo aquel que no pueda demostrar un nivel mínimo de diligencia, podrá prescribir, pero en el plazo más largo de diez años, previsto en los códigos citados, ya que, de otra forma, se estará ampliando injustificadamente el régimen especial que el legislador creó para aquellas personas que puedan probar que su creencia en la validez de su título es fundada, con base en circunstancias objetivas, y no apreciaciones meramente subjetivas ajenas a la realidad. Así, la procedencia de la prescripción adquisitiva que ejerce un poseedor que aduce ser de buena fe, tendrá que cimentarse en la convicción que adquiera el juzgador de la autenticidad del propio título y de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario, con base en la valoración de los diversos medios de convicción que ofrezca la parte actora para demostrar que es fundada su creencia en la validez de su título, debiendo precisar que la carga de la prueba recae en la parte actora”.

<sup>25</sup> Suprema Corte de Justicia de la Nación. Registro digital: 341683. Instancia: Tercera Sala. Quinta Época. Materia(s): Civil. Fuente: *Semanario Judicial de la Federación*, tomo CXVII, página 1020. Tipo: Aislada. “INFORMACIONES AD PERPETUAM. Es posible ordenar la tildación de la inscripción de la sentencia recaída en una información *ad perpetuam*, sin que sea indispensable reclamar la nulidad de la sentencia y sin que pueda hablarse de afectación del principio de la cosa juzgada, pues tales fallos son solamente declarativos, pero siempre sin perjuicio del derecho de tercero”.

#### **D. La información testimonial *ad perpetuam* y la propiedad**

Así tenemos que la protocolización de la jurisdicción voluntaria de información testimonial *ad perpetuam* no podrá, en ningún escenario, adquirir la calidad de título de propiedad, condición *sine qua non* para la procedencia de la acción reivindicatoria. Lo anterior es así ya que la sentencia definitiva que se dicta en tal procedimiento tiene por efecto reconocer a la parte actora como legítima propietaria, y restituirla en la posesión del bien de su propiedad. De ahí que resulte improcedente la acción en comento cuando el documento base de la acción lo constituye la protocolización de la información *ad perpetuam*, ya que esta no reconoce la calidad de propietario de su promovente. Lo anterior encuentra sustento en la jurisprudencia cuyo rubro se titula “Informaciones *ad perpetuam*. La resolución que en ellas se dicte no es apta para acreditar la propiedad del inmueble materia de un juicio reivindicatorio (legislación del Estado de Guanajuato)”, visible en el registro digital número 177599, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

Por lo tanto, es dable afirmar que la protocolización de la jurisdicción voluntaria de información testimonial *ad perpetuam* tiene un nulo alcance para acreditar la propiedad de un bien inmueble.

#### **E. La información testimonial *ad perpetuam* y la posesión**

Por cuanto hace a la posesión, el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Décimo Sexto Circuito, en la tesis cuyo rubro se titula: “ACCIÓN PUBLICIANA O PLENARIA DE POSESIÓN. LA RESOLUCIÓN RECAÍDA A LAS DILIGENCIAS DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA DE INFORMACIÓN AD PERPETUAM PREVISTAS EN LOS ARTÍCULOS 731, FRACCIÓN II Y 734 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, ELEVADA A LA CATEGORÍA DE ESCRITURA PÚBLICA, NO CONSTITUYE UN JUSTO TÍTULO PARA QUE AQUÉLLA PROCEDA”, visible en el registro digital número 2019840,<sup>26</sup> ha sostenido que la información

---

<sup>26</sup> Suprema Corte de Justicia de la Nación. Registro digital: 2019840. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Décima Época. Materia(s): Civil. Tesis: XVI.1o.C.4 C (10a.). Fuente: *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*, libro 66, mayo de 2019, tomo III, página 2415. Tipo: Aislada. “ACCIÓN PUBLICIANA O PLENARIA DE POSESIÓN.

---

LA RESOLUCIÓN RECAÍDA A LAS DILIGENCIAS DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA DE INFORMACIÓN AD PERPETUAM PREVISTAS EN LOS ARTÍCULOS 731, FRACCIÓN II Y 734 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, ELEVADA A LA CATEGORÍA DE ESCRITURA PÚBLICA, NO CONSTITUYE UN JUSTO TÍTULO PARA QUE AQUÉLLA PROCEDA. La otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación sostuvo en la jurisprudencia por contradicción de tesis 3a./J. 1/94, consultable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Número 74, febrero de 1994, página 15, de rubro: «ACCIÓN PUBLICIANA O PLENARIA DE POSESIÓN. PUEDE SER INTENTADA TANTO POR EL PROPIETARIO COMO POR EL POSEEDOR DE LA COSA», que las acciones publiciana o plenaria de posesión y reivindicatoria, son acciones reales; la primera protege la posesión y la segunda la propiedad; en ambas la sentencia tiene efectos de condena, pues el demandado debe restituir la cosa con sus frutos y accesiones, las dos competen a quien no está en posesión de la cosa a la cual tiene derecho a poseer, por justo título, aun cuando no lo acredite como propietario en la publiciana; y en la reivindicatoria por tener la propiedad de la cosa. Así, en aquélla el actor debe acreditar ser adquirente con justo título y buena fe y en esta tener el dominio. En estas condiciones, el propietario puede intentar la acción publiciana cuando no quiera que se cuestione la propiedad y esté en condiciones de probar que es adquirente con justo título, lo cual se requiere para la procedencia de dicha acción y logrará la restitución de la cosa con sus frutos y accesiones, aun cuando no se declare que tiene el dominio, toda vez que es efecto exclusivo de la reivindicatoria, lo que la diferencia de la publiciana o plenaria de posesión. Por su parte, la Primera Sala del Más Alto Tribunal definió en la jurisprudencia por contradicción de tesis 1a./J. 13/98, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo VII, marzo de 1998, página 99, de rubro: «ACCIÓN PLENARIA DE POSESIÓN. NO ES REQUISITO DEMOSTRAR HABER DISFRUTADO DE LA POSESIÓN MATERIAL DEL BIEN», que la acción publiciana protege la posesión jurídica y no la material. De igual forma, en la diversa jurisprudencia por contradicción de tesis 1a./J. 53/2008, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXVIII, julio de 2008, página 11, de rubro: «ACCIÓN REIVINDICATORIA. NO QUEDA PROBADO EL ELEMENTO PROPIEDAD NECESARIO PARA SU PROCEDENCIA, SI EL TÍTULO EXHIBIDO POR EL ACTOR TIENE COMO ANTECEDENTE CAUSAL DILIGENCIAS DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA DE INFORMACIÓN AD PERPETUAM (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUANAJUATO)», la propia Sala estableció que acorde con la jurisprudencia 1a./J. 91/2005, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXII, agosto de 2005, página 86, con el rubro: «INFORMACIONES AD PERPETUAM. LA RESOLUCIÓN QUE EN ELLAS SE DICTE NO ES APTA PARA ACREDITAR LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE MATERIA DE UN JUICIO REIVINDICATORIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUANAJUATO)», la resolución recaída a las diligencias de jurisdicción voluntaria de información ad perpetuum no es apta para acreditar la propiedad, sino sólo la posesión; de ahí que por virtud de la institución jurídica de la causahabencia, quien posee un bien en esas condiciones, al transmitirlo única y exclusivamente puede trasladar la posesión, ya que el causahabiente sólo puede sustituirse en los derechos de que disponga su causante. En congruencia con lo expuesto, se concluye que no queda probado el elemento de justo título necesario para la procedencia de la acción publiciana, si el documento exhibido por el actor para acreditar ese extremo tiene como antecedente causal diligencias de jurisdicción voluntaria de información ad perpetuum previstas en el artículo 731, fracción II, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato, aun cuando esté revestido de la forma de un acto jurídico por el que es factible adquirir la propiedad (venta, dona-

testimonial *ad perpetuam* no puede ser considerada como un justo título para poseer y, por lo tanto, no es oponible a terceros bajo ninguna circunstancia, puesto que con ella se obtiene la posesión material más no jurídica del bien inmueble.

Cabe aquí recordar que la procedencia de la acción publiciana se encuentra supeditada a que la parte actora demuestre:

- a) Tener justo título para poseer.
- b) Que ese título se haya adquirido de buena fe.
- c) Que el demandado posee el bien a que se refiere el título.
- d) Que es mejor el derecho del actor para poseer materialmente, que el que alegue el demandado.

Tal y como ha sido sostenido por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la jurisprudencia cuyo rubro se titula “ACCIÓN PLENARIA DE POSESIÓN. NO ES REQUISITO DEMOSTRAR HABER DISFRUTADO DE LA POSESIÓN MATERIAL DEL BIEN”, visible en el registro digital número 196640.<sup>27</sup>

---

ción, testamento, permuta, prescripción positiva, etcétera) y elevado a la categoría de escritura pública pues, con ello sólo se demuestra que se adquirió la posesión material del bien, no así la posesión jurídica indispensable para su ejercicio; máxime que el dispositivo 734 del ordenamiento citado, prohíbe que la resolución que declara que el promovente de las diligencias de información *ad perpetuam* demostró haber tenido la posesión del inmueble con los requisitos que exige el Código Civil para adquirirlo por prescripción, pueda ser estimada como tal en juicio contradictorio, siendo este el caso del juicio plenario de posesión”.

<sup>27</sup> Suprema Corte de Justicia de la Nación. Registro digital: 196640. Instancia: Primera Sala. Novena Época. Materia(s): Civil. Tesis: 1a./J. 13/98. Fuente: *Semanario Judicial de la Federación* y su *Gaceta*, tomo VII, marzo de 1998, página 99. Tipo: Jurisprudencia. “ACCIÓN PLENARIA DE POSESIÓN. NO ES REQUISITO DEMOSTRAR HABER DISFRUTADO DE LA POSESIÓN MATERIAL DEL BIEN. Para que se declare fundada la acción publiciana deben acreditarse los siguientes elementos: a) tener justo título para poseer; b) que ese título se haya adquirido de buena fe; c) que el demandado posee el bien a que se refiere el título; y d) que es mejor el derecho del actor para poseer materialmente, que el que alegue el demandado. Por lo que el juzgador debe examinar únicamente la existencia de tales requisitos, sin que deba exigir la comprobación de que el actor tuvo la posesión material del bien, ya que, de acuerdo con las circunstancias especiales del caso, lo dejaría en estado de indefensión, a pesar de contar con los elementos anteriores, al ser improcedentes la reivindicación, por no tener el dominio de la cosa, y los interdictos posesorios que proceden, dentro de un año, cuando se ha sido despojado de la posesión material del bien, o existe perturbación en la posesión; de tal manera que la acción publiciana protege la posesión jurídica y no la material”.

Sin embargo, me permito respetuosamente disentir del criterio sustentado por el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Décimo Sexto Circuito, en virtud de que el razonamiento sostenido se contrapone con lo señalado por el Máximo Tribunal de nuestro país en la jurisprudencia 1a./J. 91/2005, de obligatoria observancia, en la cual se determinó que la información *ad perpetuam* tiene el alcance de acreditar que se ha tenido la posesión de un inmueble y, a mi juicio, tal posesión resulta oponible a terceros que carezcan de título alguno o cuyo título supletorio haya sido inscrito posteriormente.

Ahondando en ello, estimo que, en la acción publiciana a diferencia de la acción reivindicatoria, por justo título, debemos entender la justa causa mediante la cual se entró en posesión del bien inmueble, ya que, de ostentar el justo título al que alude la precitada tesis, la acción que correspondería interponer sería precisamente la reivindicatoria.

En efecto, aún y cuando el Máximo Tribunal de nuestro País ha estatuido que se requiere un justo título para la procedencia de la acción en estudio, también es cierto que para el caso de que una persona, en ejercicio de la acción publiciana, demande la restitución del bien inmueble de otra que no tenga título alguno, se deberá tomar en cuenta esa circunstancia, ya que el título supletorio alcanza el valor de presunción de conformidad con lo sostenido por el Tercer Tribunal Colegiado del Sexto Circuito en la tesis cuyo rubro se titula “INFORMACIÓN AD PERPETUAM. VALOR PROBATORIO EN MATERIA DE POSESIÓN Y PROPIEDAD”, visible en el registro digital número 225090,<sup>28</sup> pues, de lo contrario,

---

<sup>28</sup> Suprema Corte de Justicia de la Nación. Registro digital: 225090. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Octava Época. Materia(s): Civil. Fuente: *Semanario Judicial de la Federación*, tomo VI, Segunda Parte-2, julio-diciembre de 1990, página 554. Tipo: Aislada. “INFORMACIÓN AD PERPETUAM. VALOR PROBATORIO EN MATERIA DE POSESIÓN Y PROPIEDAD. Las informaciones *ad perpetuam* sólo tienen por objeto acreditar algún hecho o justificar un derecho, en los que no tiene interés, más que la persona que promueve. Ahora bien, por su carácter de actuaciones de jurisdicción voluntaria no pueden tener valor probatorio, en cuanto a la posesión, ni como instrumento público ni como información testimonial; lo primero, porque su protocolización sólo implica la autenticidad de la información, en cuanto a su existencia, pero no en lo que respecta al fondo; y, lo segundo, porque las declaraciones de las personas que en ellas interviene, no engendran de manera alguna, los efectos de la prueba testimonial, por no satisfacer las garantías de publicidad y de protección del derecho de contradicción reconocido a las partes, por las normas que regulan la recepción de la prueba en el juicio; por ello, tales diligencias no constituyen un título de propiedad, sino que sólo

se dejaría la posibilidad a que cualquier persona, sin título alguno, pudiese desposeer a otra que tenga únicamente un título supletorio de propiedad.

En otro escenario, en el que ambas partes hagan valer un título supletorio de propiedad proveniente de la protocolización de información *ad perpetuam*, se debería realizar una ponderación de títulos en la misma forma proscrita para la acción reivindicatoria como se observa en la jurisprudencia, de obligatoria observancia, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Séptimo Circuito cuyo rubro se titula “Acción reivindicatoria. Ponderación de los títulos, cuando estos tienen distinto origen (legislación del Estado de Veracruz)”, visible en el registro digital número 2002438,<sup>29</sup> ya que para el caso de ceñirse estrictamente a que la información *ad perpetuam* no puede servir de justo título para declarar la procedencia de la acción publiciana se estaría dejando a las partes en un claro limbo.

### ***E. La información testimonial ad perpetuam y la causahabencia***

La institución de la causahabencia se materializa cuando, el causahabiente, es decir, el sucesor jurídico de una persona, adquiere de otra persona que a su vez se llama causante, una propiedad o un de-

---

debe concedérseles el valor de una presunción siempre y cuando estén debidas y oportunamente protocolizadas”.

<sup>29</sup> Suprema Corte de Justicia de la Nación. Registro digital: 2002438. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Décima Época. Materia(s): Civil. Tesis: VII.2o.C.31 C (10a.). Fuente: *Semanario Judicial de la Federación* y su *Gaceta*, libro XVI, enero de 2013, tomo 3, página 1887. Tipo: Aislada. “ACCIÓN REIVINDICATORIA. PONDERACIÓN DE LOS TÍTULOS, CUANDO ESTOS TIENEN DISTINTO ORIGEN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ). Cuando el reivindicante tiene un título de propiedad y el demandado no tiene ninguno, dicho título basta para tener por demostrado el derecho del actor, siempre que sea anterior a la posesión del demandado. Cuando la posesión es anterior al título, entonces es necesario que el reivindicante presente otro anterior a la posesión de la cual disfruta el demandado. Cuando las dos partes tienen títulos, pueden distinguirse dos casos: aquel en donde los títulos tengan el mismo origen, y en el que tengan orígenes diversos; si proceden de una misma persona, en este caso, se atenderá a la prelación en el registro, y si no está registrado ninguno de los títulos, predominará el primero en fecha; cuando estos se encuentran inscritos, pero proceden de distinta persona, entonces se dará prevalencia al que tenga el antecedente más remoto, atendiendo al principio de tracto sucesivo registral, reflejado en el artículo 2942 del Código Civil para el Estado de Veracruz”.

recho. Esa adquisición o traslación se transmite con los mismos atributos con el que lo detentaba el causante.

De ahí que, tratándose de información testimonial *ad perpetuam*, la imperfección del título será trasladada a los terceros que adquieran por traslación de dominio (compraventa, donación, etc.) el bien inmueble motivo de la información *ad perpetuam* y, por lo tanto, los causahabientes siempre tendrán un título imperfecto. Dicho criterio ha sido, de igual forma, sostenido por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la jurisprudencia, cuyo rubro se titula: “ACCIÓN REIVINDICATORIA. NO QUEDA PROBADO EL ELEMENTO PROPIEDAD NECESARIO PARA SU PROCEDENCIA, SI EL TÍTULO EXHIBIDO POR EL ACTOR TIENE COMO ANTECEDENTE CAUSAL DILIGENCIAS DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA DE INFORMACIÓN AD PERPETUAM (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUANAJUATO)”, visible en el registro digital número 169394.<sup>30</sup>

#### IV. Reflexiones personales

Como se ha evidenciado a lo largo del presente estudio, existe una multiplicidad de normas y criterios que han conducido a que los jus-

---

<sup>30</sup> Suprema Corte de Justicia de la Nación. Registro digital: 169394. Instancia: Primera Sala. Novena Época. Materia(s): Civil. Tesis: 1a./J. 53/2008. Fuente: *Semanario Judicial de la Federación* y su *Gaceta*, tomo XXVIII, julio de 2008, página 11. Tipo: Jurisprudencia. “ACCIÓN REIVINDICATORIA. NO QUEDA PROBADO EL ELEMENTO PROPIEDAD NECESARIO PARA SU PROCEDENCIA, SI EL TÍTULO EXHIBIDO POR EL ACTOR TIENE COMO ANTECEDENTE CAUSAL DILIGENCIAS DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA DE INFORMACIÓN AD PERPETUAM (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUANAJUATO). Acorde con la jurisprudencia 1a./J. 91/2005, publicada en el *Semanario Judicial de la Federación* y su *Gaceta*, Novena Época, Tomo XXII, agosto de 2005, página 86, con el rubro: «INFORMACIONES AD PERPETUAM. LA RESOLUCIÓN QUE EN ELLAS SE DICTE NO ES APTA PARA ACREDITAR LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE MATERIA DE UN JUICIO REIVINDICATORIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUANAJUATO)», la resolución recaída a diligencias de jurisdicción voluntaria de información *ad perpetuam* no es apta para acreditar la propiedad, sino sólo la posesión; de ahí que por virtud de la institución jurídica de la causahabencia, quien posee un bien en esas condiciones, al transmitirlo única y exclusivamente puede trasladar la posesión, ya que el causahabiente sólo puede sustituirse en los derechos de que disponga su causante. En congruencia con lo anterior, se concluye que no queda probado el elemento propiedad, necesario para la procedencia de la acción reivindicatoria, si el título exhibido por el actor para acreditar tal extremo tiene como antecedente causal diligencias de jurisdicción voluntaria de información *ad perpetuam*, aun cuando esté revestido de la forma de un acto jurídico por el que es factible adquirir la propiedad (venta, donación, testamento, permuta, etcétera), pues con ello sólo se demuestra que se adquirió la posesión del bien, pero no su propiedad”.

ticiables —que son los primeros afectados con los fallos emitidos por los Tribunales de nuestro país— no tengan certeza jurídica respecto de la calidad con la que poseen un bien. Aun al día de hoy, muchas personas desconocen que la protocolización de las diligencias de jurisdicción voluntaria de información testimonial *ad perpetuam*, en ciertas entidades federativas, no es oponible a terceros y no constituye un verdadero título de propiedad, sino únicamente uno supletorio.

A raíz de lo anterior, resulta evidente que el México del siglo XXI no puede continuar teniendo tantos códigos sustantivos y adjetivos civiles, que lejos de ser el reflejo de la soberanía de las entidades federativas, son los causantes de una gran confusión. Esto ha contribuido al sentimiento de injusticia y falta de confianza en las instituciones públicas.

Lo anterior es así a la luz de la movilidad que caracteriza nuestro tiempo. En efecto, jamás en la historia de la humanidad había existido tanto desplazamiento de personas tanto nacional como internacional; una situación que se ha visto acentuada por la pandemia producida por el virus SARS-CoV-2. De allí que muchos han buscado alejarse de las grandes urbes y volver a ciudades que cuenten con mayores espacios verdes, tal y como lo ha sostenido el periodista Patrick McGee (2020).

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, es importante destacar que, aunque nuestro país se guía, en teoría, por los principios federales, en la práctica, muchas decisiones están sujetas a las disposiciones de los Poderes de la Unión. Por lo tanto, resulta esencial y oportuno armonizar tanto la legislación sustantiva como la adjetiva civil, con el fin de brindar seguridad y certeza a aquellas personas que recurren a las instituciones jurisdiccionales.

Ahora bien, por cuanto hace a la figura de la información *ad perpetuam*, considero que debe ser modificada, a efecto de ajustarse a la realidad social en la que vivimos.

En nuestro país, muchísimas personas sustentan su propiedad en la protocolización de una jurisdicción voluntaria, la cual, como ya lo hemos visto, no siempre es oponible frente a terceros tanto en la acción reivindicatoria como publiciana. Por lo tanto, estimo que la información *ad perpetuam* debería reformarse y homologarse a nivel nacional, a efecto de reconocer derechos posesorios y posteriormente de pleno dominio oponible ante terceros.

Para lograr tal situación, considero que transcurrido el tiempo necesario para la prescripción gozando de la posesión con las características necesarias para usucapir, al concluir el procedimiento de jurisdicción voluntaria ante una instancia judicial, tal y como se encuentra descrito en el artículo 2956 del Código Civil del Estado de Veracruz, se le reconozcan al promovente únicamente derechos posesorios oponibles a terceros que no tengan título o cuyo título sea supletorio.

Posteriormente, transcurridos 5 años a partir de la inscripción de la protocolización de la información *ad perpetuam*, estimo conducente que el mismo interesado o, en su defecto, sus causahabientes, por medio de un procedimiento en vía de jurisdicción voluntaria, el cual se pueda llevar ante notario público, en donde se le dé nuevamente publicidad a través de la publicación en los periódicos de mayor circulación, y, ante la falta de oposición de terceros con interés, se declare que el bien ha prescrito a favor del promovente, reconociéndole, de tal suerte, el dominio pleno sobre el bien inmueble.

En otros términos, propongo un procedimiento en dos etapas, reconociendo, al cabo de la primera, derechos posesorios; y, al cabo de la segunda, derechos de propiedad. Considero, de igual forma, que la segunda etapa deberá aplicarse retroactivamente en beneficio de aquellos que ya gozan de una información testimonial, que ya cumplieron con las condiciones previamente descritas, para que ellos también puedan tener derechos de propiedad en los Estados en los que no se les reconocieron tales derechos.

En conclusión, es fundamental buscar soluciones para evitar que los ciudadanos de nuestra República queden desprotegidos a causa de las imperfecciones en sus títulos de propiedad. Lamentablemente, en la actualidad, una persona puede dedicar años de arduo trabajo y esfuerzo para adquirir y mantener un patrimonio, y luego perder ese bien inmueble debido a deficiencias en el título que lo ampara.

Lo que aquí se plantea no es limitar los derechos de quienes poseen un título de propiedad legítimo y quieran reclamar lo que les pertenece, sino más bien brindar un periodo de tiempo razonable para que aquellos con títulos imperfectos puedan demostrar su interés y compromiso por la propiedad en cuestión.

Considero que es importante establecer mecanismos que garanticen la seguridad jurídica de los ciudadanos en materia de propiedad

inmobiliaria, evitando que sean despojados de sus bienes debido a la imperfección de sus títulos. Esto podría lograrse a través de plazos adecuados y procesos de regularización que permitan a los propietarios subsanar las deficiencias en su documentación, siempre que no se afecte los derechos de quienes cuenten con títulos de propiedad válidos y legítimos.

## V. Referencias

- Alcalá-Zamora Y Castillo, N. (1992). *Estudios de teoría general e historia del proceso (1945-1972)*. Universidad Nacional Autónoma de México, Instituto de Investigaciones Jurídicas.
- Arellano García, C. (1999). *Teoría General del Proceso*. Porrúa.
- Becerra Bautista, J. (1992). *El proceso civil en México*. Porrúa.
- Fernández Ruiz, J. (2013). *La jurisdicción voluntaria en tribunales contencioso administrativos*. Universidad Nacional Autónoma de México, Instituto de Investigaciones Jurídicas.
- Floris Margadant, G. (1998). *El derecho privado romano como introducción a la cultura jurídica contemporánea*. Esfinge.
- Fuentes García, J. (1998). Informaciones *ad perpetuam* y de dominio ante notario. *Revista de Derecho Notarial Mexicano*, (11), 71-74.
- Le Ninivin, D. (1983). *La juridiction gracieuse dans le nouveau Code de procédure civile*. Litec.
- Licona Bernal, L. S. (2005). *La jurisdicción voluntaria como procedimiento extrajudicial*. ¿Editorial?
- McGee, P. (2020, septiembre 28). Covid-19 impulsa la migración de las grande ciudades. *Milenio*. <https://www.milenio.com/negocios/financial-times/covid-19-impulsa-la-migracion-de-las-grande-ciudades>
- Ovalle Favela, J. (1999). *Teoría general del proceso* (4a. ed.). Oxford.
- Pallares Portillo, E. (1998). *Diccionario de derecho procesal civil* (24a. ed.). Porrúa.
- Santos Azuela, H. (2002). *Nociones de derecho positivo mexicano* (3a. ed.). Pearson Educación.